信阳市浉河区农村集体经营性建设用地

入市管理办法（试行）

征求意见稿

1. 总则

第一条 为规范农村集体经营性建设用地入市交易行为，构建城乡统一的建设用地市场，保障各方合法权益，促进农村土地资源合理利用，进一步推动农村经济发展和产业升级，依据《土地管理法》《土地管理法实施条例》等法律法规和《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通知》（厅字〔2022〕34号）《自然资源部办公厅关于印发<深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案>的通知》（自然资办函〔2023〕364号）等文件精神，结合我区实际，制定本办法，本办法仅适用于浉河区行政区域内的农村集体经营性建设用地入市管理。

第二条 农村集体经营性建设用地入市，是指依照《土地管理法》第六十三条规定，农民集体以土地所有权人身份通过公开的土地市场，依法将农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租等方式交由单位或者个人在一定期限内有偿使用的行为。

第三条 国土空间规划确定为工业、商业、娱乐、旅游等经营性用途，且已依法办理土地所有权和使用权登记的集体经营性建设用地，可以纳入入市交易范围。

1. 入市主体、条件

第四条 农村集体经营性建设用地属于农民集体所有。农村集体经营性建设用地入市由代表其行使所有权的农村集体经济组织作为入市主体。

（一）属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织代表集体作为入市主体；

（二）属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体作为入市主体；

（三）属于村内其他集体经济组织或村民小组集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组代表集体作为入市主体。

在入市前，土地所属组、村、乡（镇）集体应完成农村集体经济组织登记赋码。

农村集体经营性建设用地入市工作由土地所属农村集体经济组织实施，或由其委托的其他法人组织代理实施入市。

第五条 农村集体经营性建设用地拟入市宗地应当符合以下条件：

（一）未被司法机关依法裁定查封或行政机关限定土地权利；

（二）农村集体经营性建设用地及其地上建筑物、附着物权属清晰、无争议；

（三）符合规划条件、产业准入、生态环境保护等要求；

（四）符合农村集体经营性建设用地入市政策，具备必要的道路、通水、通电、土地平整等开发利用条件；拟入市的农村集体经营性建设用地可由集体土地所有权人自行或委托具有一级开发资质的企业实施前期开发，达到土地供应条件；

（五）法律法规规定的其他条件。

1. 入市程序

第六条 农村集体经营性建设用地入市前，入市主体应当开展以下工作：

（一）委托符合资质要求的机构对拟入市宗地进行勘测定界，出具地块勘测定界报告;

（二）依法申请取得自然资源部门核发的规划条件及红线图，明确入市宗地位置、面积、土地用途、开发强度、配套设施等;

（三）确定农村集体经营性建设用地入市价格。应当根据基准地价等政府公示价格和土地估价专业评估机构的评估结果综合确定入市底价。对于入市底价低于基准地价80%的，区政府有优先购买权;

（四）编制农村集体经营性建设用地入市方案。入市主体应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制农村集体经营性建设用地入市方案，明确拟入市宗地的界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容。

入市方案需经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表表决同意并形成入市方案表决同意书后方可实施。

区政府有关部门和乡镇政府（街道办事处）应当为入市主体编制入市方案提供便利，对涉及的规划、建设、环保、产业准入等方面政策予以解释说明。

第七条 入市主体需持入市申请表、入市方案和入市方案表决同意书向乡镇政府（街道办事处）提出入市申请。乡镇政府（街道办事处）审核通过后，应于5个工作日内由乡镇政府（街道办事处）报区自然资源部门，并提供土地权属证明、入市方案、入市方案表决同意书等材料，区自然资源部门应在发布入市公告前不少于10个工作日报请区农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组。领导小组召集区自然资源、农业农村、财政等有关部门对履行规划条件、民主决策程序、收益分配安排、生态环境保护、产业准入要求等情况进行审核，认为有不符合要求的，入市主体应当按照审核意见进行修改，最终经区政府核准后方可进入土地市场进行公开交易。

第八条 农村集体经营性建设用地可按出让、出租、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。

农村集体经营性建设用地使用权可以采取招标拍卖挂牌或协议等方式入市。有两个以上意向用地者的，应当采取挂牌方式公开交易。竞争性交易环节纳入市公共资源交易平台，公开交易信息。

采取长期租赁、弹性年期、先租后让等方式供应集体经营性建设用地时，应按照公开程序确定土地使用者，具体规定如下：

1.采取长期租赁的，实行挂牌方式。符合协议出让条件的，参照以协议方式出让国有建设用地使用权的规定办理。入市主体应当与意向用地者就年租金等进行充分协商。

2.采取弹性年期出让的，按照招标、拍卖或者挂牌出让方式的规章规范实施，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正；

3.采取先租后让的，租赁和出让一并进行招标拍卖挂牌。租赁期届满符合转出让条件后，与土地使用者直接签订农村集体经营性建设用地使用权出让合同。租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。转出让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限。鼓励在出让阶段实行弹性年期。农村集体经济组织使用建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，依照《中华人民共和国土地管理法》第六十条规定执行。

采取作价出资（入股）方式入市的，应当评估作价，核实不动产价值，不得高估或者低估作价，入股后，农村集体经营性建设用地使用权转化为相应的出资额或企业股份，并需依法办理农村集体经营性建设用地使用权的转移手续。

采取联营方式入市的，根据双方联营协议、合同约定及批准文件使用相应的农村集体经营性建设用地。未组成新的经济实体取得法人资格的，农村集体经营性建设用地使用权不发生转移，仍属于农村集体经济组织，农村集体经济组织可以办理使用权登记，领取不动产权证书，联营企业无权进行转让、出租、抵押等处置。

集体经营性建设用地使用权出让、出租、作价出资（入股）等的最高年限，参照同类用途的国有建设用地执行。

其中，采取长期租赁的，租赁期限一般不低于5年，不得超过20年；采取弹性年期出让的，出让年限原则上不超过20年；采取先租后让的，约定的租赁年限与出让年限之和不得超过20年，其中租赁年限原则上不得超过5年；采取租让结合的，出租部分的租赁年限应当和出让部分的出让年限一致，原则上不超过20年。

第九条 集体经营性建设用地的取得和使用者，为境内外的自然人、法人或其他组织。

第十条 入市宗地成交并公示完毕后，交易双方应当签订书面合同。合同应当载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等。合同具体条款可参照自然资源部办公厅、国家市场监督管理总局办公厅印发的《集体经营性建设用地使用权出让合同》示范文本并结合入市宗地实际情况拟定。合同到期后，符合法定及合同约定续期条件的，集体经营性建设用地使用权受让方可申请续期，但需重新签订合同，其中以租赁方式取得农村集体经营性建设用地使用权的续期租金应在初期合同中约定。

第十一条 合同签订后10个工作日内，农村集体经营性建设用地使用权的出让方以及受让方应当配合区自然资源部门完成合同信息备案工作。

第十二条 用地人应按入市合同约定和相关政策规定缴纳入市地款、调节金等相关款项，逾期缴纳的，每逾期一日按应缴款金额的1‰计征违约金，该违约金列入政府调节金收入出让地价款、调节金、违约金均应缴入区财政局指定监管账户。

第十三条 入市交易完成后，由区政府、农村集体经济组织与土地使用权人签订三方监管协议，协议内容可参照自然资源部办公厅、国家市场监督管理总局办公厅印发的《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本并结合入市宗地实际情况拟定，明确各方的权利和义务。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权的受让方在缴清土地价款和相关税费后，依照《不动产登记暂行条例实施细则》 第四十四条至四十六条规定，可对农村集体经营性建设用地使用权以及依法利用农村集体经营性建设用地建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，依法申请办理不动产登记。

1. 收益分配

第十五条 农村集体经济组织通过出让、出租、作价出资（入股）等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，向国家缴纳调节金。出让方、出租方、作价出资（入股）方、转让方等应按区政府制定的入市土地增值收益分配办法，合理确定政府、集体收益分配比例关系，适当提高个人收益，争取实现农民集体在入市和土地征收中土地增值收益分享比例大体相当，努力达到农村集体经济组织及其成员从不同用途入市土地所得收益基本均衡。区政府出台入市收益分配指导意见，规范入市收益管理分配行为，规避资金风险，维护集体经济组织及其成员的合法权益。

1. 二级市场

第十六条 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以参照国有建设用地二级市场相关规定进行转让、互换、出资、赠与或者抵押，交易双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人，但法律、行政法规另有规定的除外。以租赁方式取得集体经营性建设用地使用权的，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经区自然资源部门同意或根据合同约定，可将依法登记的集体经营性建设用地使用权转让、转租或抵押，具体规定如下：

1.转让。原承租人退出，租赁合同约定的权利义务同时转让给受让人，由土地所有权人与受让人重新签订集体经营性建设用地租赁合同；

2.转租。承租人与第三人建立附加租赁关系，第三人应履行租赁合同约定的权利义务；

3.抵押。地上建筑物、其他附着物抵押的，承租的集体经营性建设用地使用权一并抵押，抵押权实现时，承租的集体经营性建设用地使用权同时转让。

以先租后让方式取得集体经营性建设用地使用权的，租赁期内承租的集体经营性建设用地使用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵押。转出让后，享有出让集体经营性建设用地使用权权能。

以上交易行为涉及权利人变化的，应依据《不动产登记暂行条例实施细则》办理变更登记。

1. 开发利用监管

第十七条 土地使用权人应严格按照国土空间等规划确定的用途使用土地，严禁擅自改变规划条件、违反产业准入和生态环境保护等要求。经依法批准改变土地用途等的，需重新签订合同或补充合同，补缴土地价款、土地增值收益调节金及相关税费。

第十八条 农村集体经济组织不得违反约定提前收回集体经营性建设用地使用权，有下列情形之一的，农村集体经济组织应报经原批准用地的人民政府批准，可以提前收回土地使用权：

1.为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

2.不按照批准的用途使用土地的；

3.因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；

依照前款第1项规定收回农民集体所有的土地的，农村集体经济组织应当对土地使用权人给予适当补偿。

到期收回集体经营性建设用地使用权的，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。对于闲置农村集体经营性建设用地的调查、认定和处置，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）规定执行。

1. 附则

第十九条 本办法自发布之日起实施。

第二十条 本办法最终解释权由区政府所有。