

泰宁县人民政府办公室文件

泰政办规〔2024〕2号

泰宁县人民政府办公室 关于印发泰宁县农村集体经营性 建设用地入市管理办法（试行）的通知

各乡（镇）人民政府，县各有关单位：

《泰宁县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

泰宁县人民政府办公室

2024年2月21日

（此件主动公开）

泰宁县农村集体经营性建设用地入市管理办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为深化农村集体经营性建设用地入市制度改革，构建城乡统一的建设用地市场，保障农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》（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）等法律法规和有关文件要求，结合我县实际，制定本办法。

第二条 试点期间，在本县行政辖区范围内开展农村集体经营性建设用地入市的，适用本办法。

本办法所称农村集体经营性建设用地，是指在国土空间规划中确定为工业、商业等经营性用途且权属明晰的集体建设用地。

本办法所称入市，是指农村集体经营性建设用地在所有权不变的前提下，按照依法、自愿、公平、公开的原则，入市主体将一定年限的集体经营性建设用地使用权以出让、出租、作价出资（入股）等方式进入土地市场交易的行为。

第三条 泰宁县集体经营性建设用地试点工作领导小组及

其成员单位按照本办法和其他有关规定，负责做好本行政区域内的集体经营性建设用地入市工作。

属地乡（镇）人民政府、县自然资源局、县发改局、县财政局、县住建局、县农业农村局、县生态环境局、县旅游管委会等相关单位和部门按照各自职责做好相关配合工作。

第二章 入市主体、入市条件

第四条 农村集体经营性建设用地入市主体为具有土地所有权的农村集体经济组织。

农村集体经营性建设用地属村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；分别属于村内两个以上农村集体经济组织的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；属于镇（乡）农民集体所有的，由镇（乡）农村集体经济组织代表集体行使所有权。

第五条 中华人民共和国境内外法人和其他组织，除法律、法规另有规定者外，均可依照本办法取得集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

第六条 农村集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

（一）依据规划入市，符合国土空间规划（控制性详细规划或村庄规划），符合国家产业政策、生态环境保护等规定，应纳入年度建设用地供应计划；

（二）产权明晰，界址清楚，无权属争议，已依法申请办理农村集体土地所有权和使用权登记，未被司法机关查封或者行政

机关限制土地权利；

（三）地块范围内没有其他权利障碍（如不存在高压电杆线迁移、河道改道、已发现文物保护单位迁移等问题）；

（四）需要处理的地上建筑物、其他附着物产权和补偿已经处置完成；

（五）原则上具备通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；

（六）法律法规规定的其他条件。

第七条 2009年以前已经形成并经第二次全国土地调查为集体建设用地、但尚未取得合法用地手续的历史遗留用地，按用地行为发生时的法律规定落实处理（处罚）措施，并完成原使用集体土地相关权利关系处置后，可按本实施办法办理入市交易。

第三章 入市方式

第八条 土地所有者可将农村集体经营性建设用地以出让、出租、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。

第九条 农村集体经营性建设用地使用权入市，参照国有建设用地以招标、拍卖或挂牌等方式确定土地使用者。

第十条 以出让或作价出资（入股）方式入市的，农村集体经营性建设用地使用权最高年限，不得超过国家规定的同类用途国有建设用地使用权出让最高年限。以出租方式入市的，土地出租期限一般不低于5年，但最高不超过20年，具体出租期限由出租合同约定，到期后确需继续使用土地的可申请续期。

第四章 入市程序

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权公开交易按以下程序进行：

（一）编制计划。县人民政府根据经济社会发展和国土空间规划实施情况等，将拟入市集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划，根据宏观调控、产业发展布局、基础设施建设情况等有序供应。

（二）入市申请。符合入市条件的农村集体经营性建设用地，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同意后，入市主体应当向所在地乡（镇）人民政府递交入市宗地勘测定界、入市申请书、土地所有权和使用权证明及村民成员或村民代表的正式表决书等相关材料。

（三）入市审查。乡（镇）人民政府对拟入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况、产业招商准入等进行初审后，出具是否同意入市的初审意见。所在地乡（镇）人民政府将入市审查意见、入市申请书等相关材料上报县自然资源局。县自然资源局会同相关行政主管部门，对拟入市宗地是否符合国土空间规划、产业政策、环保要求、村集体表决情况等进行审查，并出具审查意见和规划条件。

（四）制定方案。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，编制入市方案，入市方案应当包括但不限于以下内容：明确拟入市宗地的土地界址、面积、使用期限、土

地用途、规划条件、交易方式、入市价格、收益分配、集体经济组织内部土地经济关系调整等内容。入市地价须经有资质的评估机构评估，并经集体决策确定，入市地价不得低于基准地价。同时，对招标标底，拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价以及相关保证金，也应实行集体决策。入市方案由入市主体自行编制或委托第三方编制。入市方案须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确定后，形成正式入市决议，并按规定进行公示、公开无异后，作为后续申请入市、拟订合同和三方监管协议的依据。

（五）入市审核。入市方案经表决通过后，由入市主体将相关材料提交县自然资源局。经县自然资源局组织有关部门审核后，在入市前不少于十个工作日报县人民政府。土地所有权人应当严格按照政府的意见完善入市方案，入市方案经县人民政府批复同意后，入市主体与县自然资源局签订委托书，委托代理入市土地交易等有关事项。

（六）公开交易。农村集体经营性建设用地使用权入市方式、程序、规则，采用与国有建设用地相同的方式进行，农村集体经营性建设用地入市交易应在中国土地市场网、当地土地有形市场、报纸等媒体公开发布信息，所在地乡（镇）人民政府、村委会公告栏张贴交易公告，实行公开交易。

农村集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，受让（承租）人应当与农村集体经济组织签订土地成交确认书。

土地成交后，交易结果除参照国有建设用地使用权出让的相关规定公示外，还应当按照农村集体资产管理的有关要求进行公示、公开，接受社会和群众监督。

（七）签订合同和监管协议。农村集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《泰宁县农村集体经营性建设用地使用权出让（租赁、作价出资（入股））合同》，报县自然资源局备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。在合同签订后，受让（承租）人可向县自然资源局领取相关规划许可证，依法办理开发建设需要的其他事项。

农村集体经营性建设用地使用权交易双方与县人民政府在农村集体经营性建设用地使用权出让合同基础上，依据入市方案签订《泰宁县集体经营性建设用地使用权出让监管协议》。

（八）不动产登记。受让人按合同约定付清宗地全部出让价款后，持不动产登记申请书、成交确认书、合同、合同备案文件、出让价款交纳凭证、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关材料，依法申请办理集体建设用地使用权登记。依法利用农村集体经营性建设用地建造建筑物、构筑物的，可申请集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记。

农村集体经营性建设用地入市后原则上应当以宗地为单位整体登记，不得擅自改变用途或分割转让转租，出让合同另有约定的除外。

第十二条 按出让、租赁方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，受让（承租）人未按合同约定按时交纳土地价款（租金）的，集体经营性建设用地所有权人可以解除合同，收回土地使用权。

第十三条 为实施城乡规划或公共利益需要，政府依法对农村集体经营性建设用地实行征收的，经县人民政府批准后，集体经营性建设用地所有权人可提前收回土地使用权，但应对相关权益人依法予以补偿。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权的转让、转租、抵押参照国有建设用地使用权的相关规定办理。

第五章 收益分配

第十五条 农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。

农村集体经济组织取得的入市收益应纳入农村集体资产统一管理，分配和使用情况纳入村务公开内容，接受审计、政府和公众监督。

第十六条 土地增值收益调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。

农村集体经济组织通过出让、租赁、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。

农村集体经营性建设用地以出让、出租方式入市的，出让（出租）人应按成交总价款区分不同用途按比例缴纳土地增值收益调节金。工业用地按成交总价款的 15% 缴纳。商业用地按成交总价款的 30% 缴纳。

土地增值收益调节金征收主体为县人民政府，由县财政局会同县自然资源局负责组织征收，具体办法由县财政局和县自然资源局另行制定。

第十七条 入市后的农村集体经营性建设用地使用权发生转让的，应按相关规定缴纳土地增值收益调节金及相关税费。转让价格低于基准地价 80% 的，县人民政府有优先购买权。

第六章 法律责任

第十八条 农村集体经营性建设用地入市交易违反本规定的，县相关部门不得为其办理用地、规划、建设等相关手续。

第十九条 农村集体经济组织经营管理者，在农村集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第二十条 国家工作人员在农村集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为，造成集体资产流失的，由所在单位或者上级机关依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第七章 附则

第二十一条 农村集体经营性建设用地基准地价、农村集体经营性建设用地入市收益调节金征收和使用管理、收益分配使用管理等相关规定另行制定。

第二十二条 本办法自印发之日起试行，有效期至 2024 年 12 月 31 日，试行过程中如遇上级政策调整的从其规定。

第二十三条 本办法由县自然资源局承担具体解释工作。

抄送：县委办，人大办，政协办。

泰宁县人民政府办公室

2024年2月21日印发
