

鹤庆县人民政府 关于印发《鹤庆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，县直各有关单位：

《鹤庆县农村集体经营性建设用地入市管理办法》（试行）已经县委、县政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2022年3月1日

（此件公开发布）

鹤庆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 为加强和规范鹤庆县农村集体经营性建设用地使用管理，依法有序推进农村集体经营性建设用地入市，探索建立城乡统一的建设用地市场，保障农民集体合法权益，促进乡村振兴。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》和《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，结合鹤庆县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的农村集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地。土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用。

第三条 农村集体经营性建设用地使用权入市，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使用权以出让、出租等有偿使用方式进入土地市场交易的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和自然人，除法律、法规另有规定外，均可依照本办法取得农村集

体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营，但不得用于房地产开发。

第五条 自然资源部门负责农村集体经营性建设用地入市的管理指导和监督工作，县发改、环保、工信、财政、税务、住建、农业农村、水务、林草、交通、人社、市场监管、公共资源交易中心等部门根据各自职能职责做好相关工作。乡镇人民政府负责本行政区域农村集体经营性建设用地的审查和日常监管工作。

第六条 鹤庆县行政区域内依法取得的农村集体经营性建设用地入市及后续管理，适用本办法。

第二章 入市主体和实施主体

第七条 入市主体。农村集体经营性建设用地的入市主体为土地所有权人，农村集体经营性建设用地入市应当依照法定程序经本集体成员决定，由代表其行使所有权的集体经济组织或者村民委员会负责入市工作。其中，属于村民集体所有的，由村集体经济组织或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民集体所有的，由村内各集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第八条 入市实施主体。土地所有权人依法取得法人资格的，可以作为入市的实施主体；尚未依法取得法人资格的，可以招选具有一定实力的法人组织，通过授权或者委托的方式代理实施入市，并就授权或者委托的事项明确双方权利义务关系。

第三章 入市范围和途径

第九条 在全县行政范围内，依照国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定为工业、商业等经营性用途的集体建设用地，并经依法登记的集体经营性用途的集体建设用地。

第十条 历史形成的零星分散的存量建设用地，允许在依据国土空间规划统一开展农村土地综合整治和基础设施配套，重新划分宗地并调整确定产权归属后，按照新的规划条件确定入市范围。允许农民集体妥善处理产权和补偿关系后，依法收回农民自愿退出的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地使用权，按照国土空间规划确定的经营性用途入市。

第十一条 集体经营性建设用地入市应当以盘活存量集体建设用地为主，根据国土空间规划，使用农用地、未利用地的，应当纳入土地利用年度计划，依法办理新增建设用地审批手续。

第四章 入市条件和方式

第十二条 入市条件。农村集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

- （一）符合国土空间规划、产业准入和生态环境保护等要求；
- （二）界址清楚，面积准确，无权属争议，已依法办理农村集体建设用地所有权登记；
- （三）没有被依法查封或以其他方式限制土地权利；
- （四）村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表表决同意入市，出具决议并公示；
- （五）地上建筑物、构筑物及其他附着物已补偿完毕；
- （六）现状为农用地、未利用地，依据国土空间规划确定的经营性用途入市的，应当依法纳入土地利用年度计划，由土地所有权人申报办理农用地和未利用地转用手续，履行耕地占补平衡义务；
- （七）入市地块原则上应具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，但集体经营性建设用地使用权交易双方另有规定的除外；
- （八）无其他法律、法规规定不得入市的情形。

第十三条 农村集体经营性建设用地出让是指农民集体以土地所有权人身份依法将集体经营性建设用地使用权按确定的用途和年限出让给土地使用者，由土地使用者支付土地使用价款的行为。

农村集体经营性建设用地使用权出让的最高年限不得超过同用途国有建设用地使用权的最高出让年限。工矿仓储用地使用年限不得超过 50 年；商业用地使用年限不得超过 40 年；其他营利性教育、科技、文化、卫生、体育等用地使用年限不得超过 50 年。

农村集体经营性建设用地使用权出让，原则上采取招标、拍卖或者挂牌方式。同一宗地只有一个报名竞买者的，可以通过协议出让，按不低于起始价出让给报名竞买者。

第十四条 农村集体经营性建设用地出租，是指农民集体以土地所有权人身份将农村集体经营性建设用地使用权按确定的用途和年限出租给土地使用者，由土地使用者支付租金的行为。

农村集体经营性建设用地使用权出租的最高年限不得超过 20 年。

第十五条 有以下情形之一的，不得转让、转租：

- （一）未按照约定支付全部土地价款的；
- （二）未按照规定缴纳相关税费的；
- （三）未按照合同约定进行建设，除土地价款外的建设投资未达到合同约定总投资的 25%或开发建设面积不足三分之一的；
- （四）未按批准用途和规划条件实施建设的。

第五章 入市程序

第十六条 民主决议。农村集体经营性建设用地入市须经入市主体集体研究决定，并形成集体经营性建设用地入市决议。

属村、组农民集体所有的，须经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表表决同意。表决内容包括是否同意土地转用、是否同意土地入市、是否同意授权委托入市实施主体等事项，并报所在地的乡镇人民政府审核通过。

属乡镇农民集体经济组织所有的，入市事项须经乡镇党委、政府集体研究决定，并报请县人民政府同意。

第十七条 明确权属。确定拟入市宗地实际所有权人与集体土地所有权证载权利人是否一致，若不一致，应申请不动产登记机构重新确权、重新办理集体土地所有权证。

第十八条 勘测定界。入市主体应委托有相应资质的单位，对拟入市地块开展勘测定界工作。

第十九条 集体经营性建设用地入市决议包括：

- （一）土地所有证号；
- （二）土地位置；
- （三）土地面积、土地用途；
- （四）土地现状；
- （五）入市方式、使用年限；
- （六）交易起始价，交易保证金；
- （七）付款方式；

- (八) 合同签订时间；
- (九) 竞买（投标）条件及要求；
- (十) 委托实施的主体；
- (十一) 其他需要集体决策的内容。

第二十条 入市须经所在地乡镇人民政府审核同意,并经相关部门出具意见。

(一) 自然资源主管部门提出拟出让、出租的集体经营性建设用地规划条件,城乡规划区范围外不出具用地规划条件,执法监督部门对拟用地块是否存在违法行为进行审查,对存在违法行为的,依法查处到位后方可供地；

(二) 县发改、工信部门负责审查产业政策要求,出具产业意见；

(三) 县生态环境部门审查生态环境保护要求,出具环保审查意见。

第二十一条 地价评估。入市土地须经有土地评估资质的机构评估,评估报告须经自然资源主管部门备案。

(一) 农村集体经营性建设用地基准地价体系未建立前,参照国有建设用地基准地价体系执行；

(二) 农村集体经营性建设用地基准地价体系建立后,没有建立基准地价体系的乡镇,参照相邻乡镇集体经营性建设用地基准地价体系执行；

(二)入市主体可根据评估结果确定起始价,但不得低于该项目土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的有关费用之和。

第二十二条 编制入市方案。土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环保等要求,编制集体经营性建设用地出让、出租方案。入市方案应载明宗地的土地界址、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。

第二十三条 初审入市方案。入市主体编制集体经营性建设用地出让、出租等方案后,报乡镇人民政府审查,审查通过后报自然资源主管部门初审,提出入市申请,并提供如下材料:

- (一)入市申请书;
- (二)民主表决表及相关附件;
- (三)乡镇人民政府审核意见;
- (四)集体土地所有权证;
- (五)勘测定界成果;
- (六)规划条件、产业准入、环境保护等意见;
- (七)地价评估报告;
- (八)入市方案;
- (九)入市主体的法人机构证书及法定代表人身份证明材料;
- (十)其他需要提供的资料。

第二十四条 表决入市方案。入市方案初审通过，应当经集体经济组织成员会议的三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表表决同意，形成书面意见，并提交自然资源主管部门。

第二十五条 审查入市方案。自然资源主管部门自收到表决书面意见后，在十个工作日内报县人民政府审查。县人民政府组织自然资源、发改、工信、生态环保、林草、水务、应急、住建、财政等相关职能部门对方案进行会审。若方案不符合规划条件或者产业准入和生态环保要求的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见，入市主体应当按照县人民政府的意见修改。

第二十六条 入市交易。入市方案经县人民政府审查通过后，由入市实施主体在城乡统一的土地市场交易平台公开交易，原则上在公共资源交易平台进行，并在县政府门户网站、土地交易平台、土地有形市场或者指定的场所、媒介发布交易公告。农村集体经营性建设用地出让、出租交易程序参照国有建设用地交易有关规定执行。

第二十七条 签订合同。通过土地供应程序，确定土地使用者后土地所有权人与土地竞得人签订书面合同，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，并报县级自

然资源主管部门备案。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。

第二十八条 土地使用权登记。受让人按《农村集体经营性建设用地使用权出让合同》约定付清全部出让价款并依法缴纳相关税费后，持合同、出让价款缴纳凭证、完税证明材料，依法申请办理不动产登记。农村集体经营性建设用地抵押的，应当办理抵押登记。因公共利益需要，政府依法批准对农村集体经营性建设用地实行征收的，农村集体经营性建设用地所有权人可提前收回土地使用权并对相关权利人依法予以补偿。

第六章 收益管理

第二十九条 土地竞得人按合同约定及时将土地出让价款（租金）暂交到鹤庆县土地收购储备交易中心账户，由财政主管部门和自然资源部门进行成本核算完成后，土地增值收益的50%先返回土地所有权人（入市主体），土地增值收益的50%待国家土地增值收益调节金的相关政策明确后再依法进行分配。

第三十条 农村集体经营性建设用地入市取得的收益，农村集体经济组织应当按照规定纳入农村集体资产及收益进行统一管理，接受审计、政府和社会监督。

第七章 监督检查

第三十一条 自然资源、住建、财政、税务等部门应各司其职、密切配合，采取建设项目用地信息公示、现场核查、竣工验收、定期通报、诚信档案建立等方式，建立健全农村集体经营性建设用地入市后的监管机制和工作制度，切实加强入市宗地开发利用的全程监管，督促使用人严格按照合同约定开发利用土地。

第三十二条 农村集体经营性建设用地使用权人造成土地闲置的，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部 53 号令）规定处理。

第八章 法律责任

第三十三条 入市主体相关人员在集体经营性建设用地入市过程中存在弄虚作假、徇私舞弊等行为，或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益的，依法追究责任。

第三十四条 国家工作人员在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，尚不构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十五条 本办法自 2022 年 4 月 1 日起实施，有效期 3 年至 2025 年 3 月 31 日，期间，法律法规及上级文件等另有规定的从其规定。