

盐边县人民政府
关于印发《盐边县农村集体经营性建设用地入市管理暂行办法》的通知

盐边府规〔2023〕7号

各乡（镇）人民政府，县级各部门（单位）：

《盐边县农村集体经营性建设用地入市管理暂行办法》经县政府常务会议审议通过。现印发给你们，请遵照执行。

盐边县人民政府

2023年10月31日

盐边县农村集体经营性建设用地入市管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为引导和规范盐边县农村集体经营性建设用地入市，促进城乡融合发展和乡村振兴。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》等法律法规和相关政策文件规定，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 盐边县行政区域内的农村集体经营性建设用地入市及管理，适用本办法。

本办法所称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（商品住宅开发除外），并经依法登记的集体经营性建设用地。

本办法所称集体经营性建设用地入市是指在农村集体经营性建设用地所有权性质不变的前提下，土地所有权人按照依法、自愿、公平、公开的原则，将农村集体经营性建设用地使用权以出让、租赁、作价出资（入股）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 农村集体经营性建设用地与国有建设用地享有同等权利，履行相应义务，在符合规划、用途管制，并依法完成集

体土地所有权登记的农村集体建设用地的，允许农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）。

第四条 任何单位、组织和个人，除法律另有规定外，均可按照本办法的规定取得农村集体经营性建设用地使用权。

第五条 以建立城乡统一的建设用地市场、农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价为原则，试点过程中集体经营性建设用地的项目建设、项目环评、使用权抵押、违法责任追究、审计监督等均参照同类型的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

第六条 县自然资源和规划局、县委编办、县发展改革局、县司法局、县财政局、县人力资源社会保障局、县住建局、县农业农村局、县林业局、县纪委监委、县审计局、县行政审批局、县税务局、盐边生态环境局、各乡镇党委、政府等相关部门（单位）应加强部门协调配合，推动形成改革合力，统筹稳妥推进深化农村集体经营性建设用地入市试点工作。

第二章 入市主体

第七条 农村集体经营性建设用地入市主体为具备所有者身份的农民集体和依法代表行使所有权的农村集体经济组织。入市前，土地所属乡镇集体和村（组）集体应完成农村集体经济组

织登记赋码，并由该农村集体经济组织作为入市实施主体代理入市，或由其授权委托的具有市场法人资格的组织代理实施入市。

第八条 农村集体经营性建设用地入市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者三分之二以上村民代表同意，由本集体经济组织组织实施入市或由其委托具有市场法人资格的组织，依据授权委托书代理实施入市。

第三章 入市条件、途径

第九条 满足以下条件的农村集体经营性建设用地可以入市：

- （一）符合盐边县县级、乡镇级、村级国土空间规划、相关产业规划以及环保要求；
- （二）土地权属清晰，并已完成土地所有权登记发证；
- （三）未被司法机关、行政机关限制土地权利；
- （四）法律法规规定的其他条件。

第十条 农村集体经营性建设用地入市的途径：

本次深化试点期间（2024年12月31日前），国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且依法办理了土地所有权登记的农村集体经营性建设用地，入市主体可以就地通过出让、出租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用。

第四章 确权登记

第十一条 集体经营性建设用地所有权确权登记，是集体经营性建设用地入市的前置条件，在入市前需依法对拟入市地块进行所有权确权登记。集体土地已按村或组为单位进行确权登记，其所有权可作为入市集体经营性建设用地所有权的依据，无需再细化到宗地单元进行确权。

第十二条 未经审批的存量集体建设用地，按照相关规定处置后进行确权登记。

第五章 入市方式

第十三条 集体经营性建设用地可按出让（协议、招标、拍卖或挂牌）、租赁、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）最高年限参照同类用途的国有建设用地执行（商业用地40年，工业用地50年），法律、行政法规另有规定的除外。

农村集体经营性建设用地出让，是指入市主体以土地所有者身份将集体经营性建设用地使用权在一定年限内出让给土地使用者，并由土地使用者向入市主体支付土地出让价款的行为。

农村集体经营性建设用地租赁，是指入市主体作为土地所有权人，将土地使用权在一定年限内租赁给承租人使用的行为。承租人需向入市主体缴纳土地使用权租金，按租赁合同规定的期限或条件投资开发、利用土地。集体经营性建设用地租赁期限最长不超过 20 年。

集体经营性建设用地作价出资（入股），是指集体经营性建设用地所有权人以一定年限的集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业的行为，该土地使用权由企业持有。集体经营性建设用地作价出资（入股）最高年限按照集体经营性建设用地出让规定年限执行。

第十四条 依法取得的集体经营性建设用地使用权，在使用期限内符合条件的可以转让、出租、抵押。土地使用权转让、出租、抵押的，其地上建筑物、构筑物随之转让、出租、抵押。

第十五条 土地使用权转让、出租、抵押的，需符合以下条件：

（一）已办理不动产权登记；

（二）已按照集体经营性建设用地使用权出让合同规定的期限和条件完成投资开发、利用土地。

土地使用权转让、出租、抵押的，需书面通知土地所有权人，并依法办理土地使用权变更或抵押登记，同时报县自然资源和规划局备案。

第六章 地价管理

第十六条 入市主体应委托有资质的土地评估机构对拟入市的农村集体经营性建设用地进行地价评估。

第十七条 农村集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）的，其供地地价不得低于宗地所在区域的基准地价，也不得低于土地入市成本。

第七章 交易平台和流程

第十八条 集体经济组织持县人民政府对拟入市地块入市方案的核对意见书，委托县自然资源交易机构按程序进行交易（县自然资源交易机构成立之前，由集体经济组织委托盐边县土地矿产储备开发中心进行交易）。详细流程见附件 1。

第十九条 依法取得的农村集体经营性建设用地使用权可进行转让、出租、抵押，转让、出租、抵押等由县不动产登记中心办理相关登记手续，流程参照国有建设用地执行。

第八章 地面资产处置

第二十条 采用出让、租赁、作价出资（入股）等方式入市的集体经营性建设用地使用权，涉及地面资产处置的，可由土地所有权所属的集体经济组织与地面资产所有权人协商处置。

协商处置地面资产的，应按《四川省集体经济组织条例》《集体经济组织章程》，由入市地块土地所有权所属的集体经济组织村民（代表）会议按照“一事一议”原则审议通过并形成相应决议，并在所属乡镇人民政府、村民委员会进行公示。

第九章 收益管理

第二十一条 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，向盐边县人民政府缴纳调节金。

第二十二条 土地增值收益调节金按用途、价差由县财政局按土地增值收益的一定比例征收。

第二十三条 成交后的总价款扣除入市成本，以及按照要求缴纳土地增值收益调节金，结余后的入市收益，归集体经济组织所有，纳入农村集体资产统一管理。

集体经营性建设用地入市成本中的前期直接基础设施投入

费用按照“谁开发、谁核算、谁回收”原则进行核算。入市成本经属地乡镇人民政府初核后，报县自然资源和规划局、县农业农村局、县财政局复核并备案。

第二十四条 集体经济组织入市获得的收益应主要用于辖区内农村基础设施建设、发展本集体经济等支出。

第二十五条 农村集体经济组织应当建立集体经营性建设用地入市收益专户，专门用于其入市收益的核算管理，资金使用情况向本集体经济组织成员公开，并接受审计监督。

第十章 土地交易履约保障

第二十六条 集体经营性建设用地使用者应当按照约定及时支付土地价款，并依法缴纳相关税费，对集体经营性建设用地使用权以及依法利用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。

第二十七条 除因不可抗力、农村集体经营性建设用地权属主体原因未及时缴纳的外，自应付未付之日起，每日按应付未付款项的 1‰的比例收取违约金。

第二十八条 受让方逾期不签订成交确认书或交易合同的，出让方（出租方）应终止供地、不退还竞买保证金。交易机构将竞买保证金划转给出让方（出租方）。

第二十九条 出让方（租赁方）不按合同约定提供土地或受让方（承租方）不按合同约定支付价款的，违约方应按合同约定承担相应的法律责任。

第三十条 土地所有权人应当依据集体经营性建设用地出让、出租、作价出资（入股）等方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用者，双方应当签订书面合同，载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、土地价款支付、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，并报县自然资源和规划局备案。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。

集体经营性建设用地出让合同参照《自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅关于印发〈集体经营性建设用地使用权出让合同〉〈集体经营性建设用地使用权出让监管协议〉示范文本(试点试行)的通知》执行。

第十一章 监督管理

第三十一条 县级相关部门根据各自职能职责做好监督、管

理、服务和配套政策的制定工作。

县自然资源和规划局应牵头组织县级各相关部门对入市主体编制的入市方案进行核对，并出具意见。

县发展和改革委员会、县经济信息化和科学技术局、盐边生态环境局负责审批项目准入涉及的相关事项。

县林业局负责审批涉及生态保护区、林地的相关事项。

县住房和城乡建设局负责农村集体经营性建设用地房屋建设和市政基础设施工程的建设管理工作。

县审计局负责对农村集体经营性建设用地使用权入市中资金使用行为及收支情况进行审计，维护农民土地权益。

县纪委监委应加强农村集体经营性建设用地使用权入市的执纪监督，保障试点规范运行。

县农业农村局应做好集体决策、集体资产处置等流程的指导、监督工作，入市主体所在乡镇党委、人民政府应做好管理和协调工作，确保入市主体的相关活动依法依规进行。

第三十二条 签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》后，受让方（承租方）应按照出让合同（租赁合同）约定按期缴纳土地出让价款、按期开工、竣工。县自然资源和规划局、县财政局等部门应做好交易履约保障工作，发现未按期履约的，应参照对应的国有建设用地处置方式进行处置。

第三十三条 因公共利益或为实施乡镇规划需要征收已经入市的农村集体经营性建设用地的，土地使用权人和关联方应当配合，同时给予土地使用权人相应补偿，入市时所签订的交易合同自批准征收之日起终止。

第三十四条 在推进农村集体经营性建设用地使用权入市过程中，各部门要根据自身工作建立风险评估机制，相关职能部门要积极回应群众的诉求，做好相关矛盾纠纷的妥善处置工作。

第十二章 附 则

第三十五条 国家、省、市后续对农村集体经营性建设用地使用权入市工作出台相关政策文件与本办法不一致的，按新规定及政策执行。

第三十六条 本办法由盐边县人民政府负责解释。

第三十七条 本暂行办法自印发之日起施行，有效期至2024年12月31日。

附件：1.盐边县农村集体经营性建设用地入市操作流程
2.集体经营性建设用地使用权入市方案示范文本

附件 1

盐边县农村集体经营性建设用地入市 操作流程

一、农村集体经营性建设用地入市程序

(一) 确定拟入市地块。根据用地实际需求，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同意入市并确定入市主体的，由入市主体委托有资质的测绘单位来确定拟入市地块的四至界限、面积、权属等信息。

(二) 入市决议。由县农业农村局指导集体经济组织出具同意集体经营性建设用地入市的决议。

(三) 入市申请。入市主体向所在地乡（镇）人民政府递交入市申请。

(四) 规划条件、产业准入和生态环境保护要求。拟入市地块所在地乡（镇）人民政府提请县自然资源和规划局、县发展和改革局、盐边生态环境局出具规划条件、产业准入和生态环境保护要求。

(五) 地价评估。入市主体委托有资质的地价评估单位对拟入市宗地进行地价评估。

（六）成本测算。土地取得成本包括农村集体土地补偿费、土地指标费、农村房屋迁建补偿费、青苗及地上附着物补偿费、建筑物补偿费、土地开发费、以及统筹管理等费用。其中土地开发费包括策划、测绘、规划、方案、评估、推广等土地入市前期费用，以及场地平整费用、基础设施及配套建设等建设费用。

（七）确定起始价。县自然资源和规划局指导入市主体根据评估价格及土地成本确定宗地出让起始价。

（八）编制入市方案。由相关部门指导入市主体根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十条的规定，编制入市方案，方案内容应当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、集体收益分配等内容。

（九）入市方案决议。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通过后形成入市方案的决议。

（十）核对入市方案。地块所在乡（镇）人民政府对拟入市地块的入市方案进行初核。入市方案经县自然资源和规划委员会审议，并报县人民政府核对出具意见。入市主体根据县人民政府出具的核对意见办理入市，报县自然资源和规划局备案。

(十一) 入市交易。入市主体持县人民政府出具的核对意见书，以及入市方案委托县自然资源交易机构进行公开交易（县自然资源交易机构成立之前，委托盐边县土地矿产储备开发中心进行交易，以下统称县交易机构）。

(十二) 编制出让文件。县交易机构根据入市主体提交的入市方案编制出让文件，出让文件应当包括出让公告、投标或竞买须知、土地使用条件、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、标书或竞买申请书、报价单、中标通知书或成交确认书、出让合同文本等内容。

(十三) 发布入市公告。县交易机构在交易平台发布入市公告。

(十四) 组织交易活动。县交易机构组织交易活动，县交易机构根据最终出价情况确定受让人，并与受让人签订成交确认书。

(十五) 发布交易结果公示。县交易机构在成交后 3 个工作日内，在交易平台公示交易结果。入市主体在成交后 3 个工作日内，在入市地块所属村委会公示栏公示交易结果。

(十六) 签订监管协议。交易完成后 10 个工作日内，由县人民政府委托的乡（镇）人民政府与交易双方签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》。

（十七）签订合同。交易双方在与入市土地属地乡（镇）人民政府签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》后，按照成交确认书的约定签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》），《出让合同》签订后报县自然资源和规划局备案。

（十八）缴纳相关费用。签订《出让合同》后，县自然资源局向县税务局、县财政局推送土地入市成交信息，受让人应当按照约定及时支付土地价款和依法缴纳相关税费；集体经济组织应及时缴纳土地增值收益调节金和支付入市前期相应成本。

（十九）不动产登记。按《不动产登记暂行条例》执行。

二、农村集体经营性建设用地使用权转让程序。

（一）签订转让合同。土地使用权买卖双方签订转让合同，并书面通知土地所有权人。

（二）缴纳相关税费。土地使用权人（转让方）缴纳相关税费。

（三）不动产权登记。依照《不动产登记暂行条例》，买卖双方持相关税费缴纳凭证到县不动产登记中心申请办理集体经营性建设用地使用权变更登记。

附件 2

《集体经营性建设用地使用权入市方案》

示范文本

一、XX 乡（镇）202X-XX 宗地基本情况

该宗地位于盐边县 XX 乡（镇）XX 村，面积 XXX m²（约 XX 亩）。

二、主要规划条件

用地性质：XX 用地（商业/工业/仓储等）；容积率 \leq XX；

绿地率 \geq XX%；建筑密度 \leq XX%；建筑高度 \leq XXm，兼容的 XX 用地（商业/工业）面积占总建筑面积 \leq XX%（兼容多用途的用地）。

三、供地方式：拍卖/挂牌。

四、入市年限：商服用地 XX 年/工业用地 XX 年（可弹性出让）。

五、入市实施方案

（一）本宗地不设保留底价，起始价 XX 万元(XX 万/亩)。

（二）竞买保证金 XX 万元。

（三）竞得人需按以下第 XX 条方式缴纳土地价款：

1.出让合同签订之日起 XX 日内，一次性缴清全部土地价款；

2.按以下时间分 XX 期缴纳土地价款。

第一期 出让合同签订之日起 XX 日内，缴纳 50%土地价款。

第二期 出让合同签订之日起 XX 日内，缴纳 XX%土地价款。

（四）交地时间：出让人在《出让合同》签订后 XX 日内组织实施交地。

（五）开竣工时间：竞得人必须在交地之日起 1 年内开工建设，开工之日起 3 年内竣工。

（六）工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。竞得人改变用途用于其他开发的，必须由出让人收回土地使用权，重新按规定程序出让。

(七) 竞得人必须按照合同约定，按期向县自然资源和规划局提交《建设项目动工申报书》和《建设项目竣工申报书》，如竞得者不执行申报制度的，县自然资源和规划局将向社会公示，纳入疑似闲置土地进行清理调查。

(八) 竞得人应协调解决好该地块周边居民出行及项目建设进出车辆通行道路问题，并妥善处理好与相邻已建建筑间的相互关系。

(九) 宗地以现状地形提供，所产生的弃土、弃方、挡墙、放坡等各种工程由竞得人自行解决，费用自理；宗地内地面残留附着物的清场由竞得人自行解决，费用自理。竞得人应对宗地内及周边地形进行实测，加强边坡安全措施处理，并保证稳定性，宗地挡墙、放坡、地下室、室外楼梯等附属设施不得超出用地红线范围，确保场地、市政管网设施、拟建建筑、城市道路的安全。

(十) 宗地内的给排水、电、路及其设施与宗地外主管线接口由竞得人按照规划设计要求自行联系协调各相关部门解决，费用由竞得人承担。

(十一) 竞得人需按要求开展环评、安评、水保等工作，并严格落实相关条件。应严格按照相关环保法律、法规的要求办理有关环保手续。项目在建设期和运营期应严格按照环境影响评价文件及批复的要求，落实各项环境保护设施、措施，确保各项污染物全面稳定达标排放。竞得人必须无条件配合宗地内外各类管线施工。

(十二) 建筑面积和计容建筑面积计算应严格按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)和《攀枝花市建设项目计容建筑面积计算规则》(2015版)执行。

(十三) 该宗地的建设需按相关规定做好工棚搭建、排污、排土、降噪、降尘等措施,确保文明施工。因该宗地开发建设产生各种纠纷、矛盾等影响稳定的情形,由竞得人自行负责解决。该宗地施工过程中,造成的环境破坏,地质灾害以及周边既有建筑安全问题等,由竞得人自行负责。

六、生态环境保护和产业准入要求

(一) 生态环境保护要求

竞得人建设的项目需 XXXXXXXXX。

(二) 产业准入要求

竞得人建设的项目需 XXXXXXXXX。

七、增值收益分配方案

(一) 入市主体按规定向县财政局缴纳土地增值收益调节金。

(二) 集体经济组织依据当年的土地收益,扣除弥补亏损后的净收益,村民委员会按照净收益的 XX%收取调剂金,集体经济组织成员按照净收益的 XX%进行现金分配,剩余部分作为集体经济组织积累发展资金留存。

(三) 收益分配对象为本集体经济组织成员。

(四)分配周期为一个会计核算年度，于次年的第一季度内进行分配。