

南召县人民政府文件

召政文〔2022〕188号

南 召 县 人 民 政 府 关于印发南召县农村集体经营性建设用地 使用权入市管理办法的通知

各乡镇人民政府，县政府有关部门：

《南召县农村集体经营性建设用地使用权入市管理办法》
已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



南召县农村集体经营性建设用地使用权入市 管 理 办 法

第一章 总 则

第一条 为规范集体经营性建设用地入市行为，保障农民合法权益，构建城乡统一的建设用地市场，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》《中华人民共和国城乡规划法》以及自然资源部关于农村集体经营性建设用地入市相关文件规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指依法确权登记的农村集体建设用地中，依据国土空间规划（现指土地利用总体规划、城乡规划）确定为工业、商业等经营性用途的土地。

第三条 本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指农民集体以土地所有者身份通过公开的土地有形市场，依法将集体经营性建设用地使用权在一定年期内以出让、出租、等有偿方式交由其他单位或者个人使用，并以书面合同约定与土地使用者权利义务的行为。农民集体对其所有的工业、商业等经营性建设用地依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

集体经营性建设用地入市应坚持维护土地公有制、坚持国土空间用途管制、坚持节约集约利用土地、坚持市场化配置机制和坚持合理分享增值收益的基本原则。

第四条 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律、法规另有规定者外，均可依照本办法取得农村集体经营性建设用地使用权，进行土地开发、利用、经营。

第五条 县自然资源局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。县发改委、县财政局、县住建局、县农业农村局、县生态环境局、县税务局、各乡镇等相关部门按照职能分工配合做好有关工作。

第二章 入市范围

第六条 城镇开发边界外凡国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定为工业、商业等经营性用途且已经确权登记的集体建设用地，均可纳入入市交易范围。对现状为农用地、未利用地的，依据规划的经营性用途入市的，应当依法纳入土地利用年度计划，办理农用地和未利用地转用或增减挂钩手续，并依法履行耕地占补平衡义务。

大中型工矿企业使用的土地以及特殊用地不适应本办法。

第七条 对符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡

规划)、依法登记的农村集体经营性建设用地,具备开发建设所需要的基础设施等条件,明确在本集体经济组织直接使用的,可就地入市。

第八条 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(土地利用总体规划、城乡规划)等相关要求。

(二)符合产业准入、生态环境保护等政策及标准要求;

(三)具备必要的宗地外“通路、通水、通电”,宗地内“土地平整”等开发建设条件;

(四)产权明晰,界址清楚,无权属争议,未被司法机关查封或行政机关限制土地权利且已依法完成集体土地所有权登记;

(五)宗地上的建(构)筑物和附属设施必须有地上建(构)筑物和附属设施产权证书,未被司法机关依法查封或以其他方式限制权利。

第三章 入市主体

第九条 农村集体经营性建设用地入市主体是代表集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织,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。入市土地

须经集体组织内部集体决策。其中，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；属于乡镇集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第十条 集体经济组织或者村民委员会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，可以委托授权其他具有法人资格的组织代理实施入市，也可以授权或委托其组建的资产公司作为入市的实施主体，就授权或者委托事项明确双方权利义务关系。

第十一条 集体经营性建设用地入市应当依法在本集体内部履行民主决策程序，对入市主体提出的入市动议、入市方案、授权委托、资金使用、收益分配等事项，应当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的同意。集体经济组织或者村民委员会应按照农村集体资金资产资源管理有关规定落实财务公开和公示制度。入市宗地出让、出租等信息及成交价格、交易费用、税费缴纳和收益支出等情况，须及时向集体经济组织全体成员公示。

第四章 入市交易方式

第十二条 农村集体经营性建设用地可按出让、出租等有偿使用方式入市，应根据实际情况确定使用年限，但最高年限参照同类同用途的国有建设用地执行，不超过下列规定：

- （一）商业用地出让不超过 40 年；
- （二）工业用地出让不超过 50 年；
- （三）作价出资（入股）用地参照出让用地年限；
- （四）出租用地不超过 20 年。

第十三条 农村集体经营性建设用地使用权出让，是指农村集体经营性建设用地所有者将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向土地所有者支付土地出让金的行为。

农村集体经营性建设用地使用权出租，是指集体土地所有者将农村集体经营性建设用地出租给使用者使用，由承租人与出租人签订一定年期的土地出租合同，并按合同约定支付土地租金的行为。

第五章 入市程序

第十四条 农村集体经营性建设用地出让方式入市原则上采用招标、拍卖和挂牌形式。若只有一个土地使用人可以协议方式确定，协议价格不得低于区域同类用途经营性集体建设

用地基准价格的 70%，所在乡镇应做好审核及说明。若有两个以上土地使用意向人的应采取招标、拍卖和挂牌方式。

第十五条 农村集体经营性建设用地入市前，入市主体应当完成拟入市宗地勘测定界，依法申请取得经批准的规划条件、产业准入和生态环境保护要求。土地所有权人依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，方案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、集体收益分配安排等内容。

第十六条 农村集体经营性建设用地入市须经本集体经济组织集体研究决定，履行民主决策程序，形成正式表决材料。乡镇集体所有的农村集体经营性建设用地入市，按县政府制订的民主决策办法执行。

第十七条 农村集体经营性建设用地入市按以下程序办理：

（一）获得土地使用权审批通过的并依法取得集体建设用地使用权证。

（二）县自然资源局出具规划条件；县发改部门出具产业准入条件；县生态环境部门出具环境保护要求。

（三）土地所有权人编制并在集体经济组织内部民主表决

入市方案。

（四）土地所有权人向县政府提出入市请示。

（五）乡镇审查，就入市宗地的信访稳定、权属来源、决策程序合法性等问题进行综合评定，出具审查意见。

（六）县自然资源局对拟入市宗地用地权属、地类、规划条件以及用地指标进行审核，将审核通过后的入市相关资料及土地所有权人入市请示转报县政府批准。

报县政府批准出让、出租方案，应提交以下资料：

1. 土地所有权人入市请示；
2. 入市决议；
3. 拟出让、出租宗地入市交易方案；
4. 土地所有权证书、土地使用权证书；
5. 所在乡（镇）审核意见；
6. 规划条件、红线图、勘测定界报告、宗地界址图；
7. 产业准入条件；环境保护要求；
8. 土地所有权人、土地使用权人法人身份证明；
9. 其他需要提供的资料。

（七）组织交易，确定土地使用者并签订入市合同。

农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租方式入市的

应纳入我县土地有形市场统一管理，公开发布信息，实行网上公开交易。

农村集体经营性建设用地使用权出让交易完成后，由县自然资源局与竞得人签订《农村集体经营性建设用地成交确认书》（以下简称《成交确认书》）。交易结果应在本集体经济组织事务公示栏和县自然资源局门户网站等进行结果公示，接受社会和群众监督。

农村集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《农村集体经营性建设用地使用权出让合同》《农村集体经营性建设用地使用权出租合同》。交易合同由宗地所在乡（镇）、县自然资源局作为合同鉴证单位，合同签订后报县自然资源局进行合同备案。

财政部门要设立集体经营性建设用地入市资金专门账户，用于相关资金管理。

（八）土地使用权人缴纳税费，到相关职能部门办理土地、规划、施工、验收和不动产登记手续。

第十八条 土地使用权人应按照集体经营性建设用地使用权出让、出租合同约定支付土地价款，并缴入指定专户。逾期未付清的，出让（出租）方有权解除合同，并可向使用权人

请求违约赔偿。

第十九条 乡镇政府依据职责建立健全集体经营性建设用地开发利用监管制度，按照“谁负责、谁监管”原则对合同约定事项实施监管。各相关部门要加强对使用集体土地行为的监管检查，严肃查处违反国土空间规划、用途管制和土地利用的违法行为。

第二十条 以出让、出租方式取得农村集体经营性建设用地确需改变土地用途的，城乡规划用途调整后征得自然资源局许可报县政府批准，补缴土地价款。

第二十一条 土地使用者按照出让、出租合同的约定缴清全部土地价款及相关税费后，持经县自然资源局备案的出让、出租合同和其他登记资料依法申请不动产权属登记，领取不动产权证书，取得集体经营性建设用地使用权。

第二十二条 出让、出租合同约定的土地使用期届满，土地使用者要求续期的，应当最迟于届满前一年内向农村集体经营性建设用地所有者提出申请。经土地所有者履行内部法定程序表决同意续期的，报经县政府批准后，重新签订合同，支付土地价款，办理土地变更登记，取得农村集体经营性建设用地使用权。

出让、出租合同约定的土地使用期届满且不申请续期的或申请续期未获批准的，土地使用者应当到原登记机关办理土地使用权注销登记，土地使用权由土地所有者无偿收回，其地上建筑物、附着物按照合同约定处理。

第二十三条 集体经营性建设用地使用权人应按照法律、法规和国家、省、市、县有关用地政策规定，科学合理开发土地、节约集约用地，不得损害国家、集体和其他社会公共利益。

有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）擅自改变原批准的使用用途使用土地的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

依照前款第（一）项规定收回受让人、承租人使用的土地的，对原受让人、承租人应当按市场价格给予补偿。

收回集体经营性建设用地使用权，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。

第六章 转让、互换、出资、赠与、抵押等二级市场

第二十四条 土地使用者按照本办法规定取得的集体经

营性建设用地使用权，参照同类用途的国有建设用地执行，其土地使用权在使用年限内可以依法以转让、互换、出资、赠与、抵押等方式进入土地二级市场，并书面通知土地所有权人。

农村集体经营性建设用地使用权转让、互换、出资、赠与时，出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。

农村集体经营性建设用地使用权抵押的，参照国有土地抵押办法办理。

第二十五条 农村集体经营性建设用地使用权转让、互换、出资、赠与、抵押，应遵守原出让、出租合同的约定，土地使用权人转让、互换、出资、赠与、抵押使用年限不得超过原入市合同约定年限减去已使用年限后的剩余年限。

第二十六条 有下列情形之一的，相关部门不得办理集体经营性建设用地使用权转让手续：

（一）集体经营性建设用地使用者不按照合同约定使用土地的；

（二）集体经营性建设用地使用权人已投资额占总投资额不足百分之二十五的；

（三）其他法律法规等规定不得转让的。

第二十七条 农村集体经营性建设用地使用权转让、互换、出资、赠与、抵押的，交易双方应当持土地权属证书、初次交易合同和本次交易合同等资料向原登记机关申请办理变更登记、抵押登记等手续。抵押权因债务清偿或者其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。因处分抵押财产而取得农村集体经营性建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权，应当办理土地使用权转移登记手续。

第二十八条 农村集体经营性建设用地使用权被作为抵押物的，债务人不履行债务时，抵押权人有权依法处分抵押的农村集体经营性建设用地使用权，并对处分所得享有优先受偿权。

第七章 地价和收益管理

第二十九条 为了保障农村集体经济组织权益，规范集体经营性建设用地入市价格管理，在城市基准地价管理实践基础上，制定农村集体经营性建设用地地价体系，建立城乡统一的基准地价体系。市政府定期公布集体经营性建设用地基准地价，并根据城镇发展和土地市场状况进行适时调整。

第三十条 农村集体经营性建设用地公开出让起始价，参照国有建设用地使用权出让程序，在农村集体经济组织研究出

让底价前须委托专业土地价格评估机构评估，以评估结果为参考集体决策确定底价和起始价；底价和起始价原则上不得低于农村集体经营性建设用地基准地价的 70%。竞买保证金不得低于出让起始价的 20%。

不符合上述要求的，自然资源和规划局不予审核其入市申请。

第三十一条 农村集体经济组织通过出让、出租等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益的，应向国家缴纳规定的相关税费。

第三十二条 农民集体所获入市收益(即出让总价款扣除国家规定的相关税费后纯收益及土地开发成本)列入村级财务管理账户，入市土地收益资金的分配方案由集体经济组织按有关规定集体决策，经村民大会或者村民代表会议 2/3 以上村民或村民代表表决同意生效。原集体承包经营者或组集体经济组织其他成员所获收益不超过土地纯收益 80%剩余纯收益 20%村级留取 70%、组集体经济组织留取 30%。农村集体经济组织留存入市收益可用于集体成员社会保障、村内基础设施、公益事业建设、土地交易合同履行相关费用、发展二三产业等事项的必要内容和作为农村集体经济组织发展资金。

第八章 组织管理

第三十三条 各乡镇政府要依据属地管理职责，建立健全集体经营性建设用地入市监管制度，就入市宗地的信访稳定、权属来源、决策程序合法性等方面加强监管。要成立土地资产管理委员会，委员会成员可以由乡镇政府主要领导、入市主体及相关部门人员组成，也可邀请有关专家参与会商。集体审议决策集体经济组织提出入市交易经营性建设用地的土地供应方式和价款等事项。同时要对入市资金实行专款管理，切实负责监督村集体经济组织的合理性支出，加强农民集体所有的入市资金管理，确保合理使用。

县发改委负责审核入市项目的产业准入情况，并出具意见。县生态环境局负责审核入市项目的环境准入情况，并出具意见。县财政局负责指导基层财政部门加强入市资金管理。县税务局、县住建局、县农业农村局等相关部门按照各自职能配合做好有关工作。

第九章 历史问题的处理

第三十四条 对符合土地利用总体规划、经第二次全国土地调查、第三次全国土地调查确定为建设用地但没有合法用地手续的历史遗留建设用地，按照依法依规、尊重历史的原则进

行分类处理。

（一）用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在农民集体同意，并公告 30 天无异议，经乡（镇）人民政府审核，按土地现状办理集体经营性建设用地入市手续。

（二）用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间，群众无意见，权属无争议的，经乡（镇）人民政府审核，依法落实处理（处罚）措施，按照现行标准足额缴纳耕地开垦费和指标调剂费后，按土地现状办理集体经营性建设用地入市手续。

第三十五条 对已建项目，在未建项目办理要求的基础上，进一步优化以下相关流程：

（一）项目已经建成，其用地问题已与群众达成协议，本着尊重历史、维护现状的原则，村集体经济组织按照集体土地入市程序办理，以出让、出租方式入市的可采取协议出让、出租供地。

（二）已建项目建筑物已竣工的，在 2022 年 12 月 31 日之前完善手续的，施工许可手续不再办理。由原开发建设单位委托房屋安全鉴定机构对房屋安全状况进行鉴定。经鉴定，相

关机构出具符合安全使用条件结论的报告，用地单位凭房屋安全鉴定报告手续等办理不动产登记。

（三）已建项目建筑物已竣工的，在 2022 年 12 月 31 日之前完善手续的，自然资源局及乡镇政府依照分工组织召开规委会研判并结合实际出具符合当时当地的国土空间规划意见（规划条件），视为有效证明，不再补办乡村规划或用地规划或工程规划许可证。不动产登记等部门据此办理相关手续。

第三十六条 对未供即用且已经建成的项目，经所在农民集体同意，依法落实处理（处罚）措施后，可采取协议方式办理入市手续。其已代集体经济组织缴纳的耕地开垦费和指标调剂费、耕地占用税以及已支付给村组的土地补偿费及土地开发成本支出等费用在县自然资源局的指导下经集体经济组织、村委会、乡级人民政府三级共同认定后，出具凭据后可以冲抵土地入市收益总价款，可以作为不动产登记时审核是否足额缴纳土地收益金的凭据。

第十章 附 则

第三十七条 本办法实施之前已经县政府批准办理流转的集体经营性建设用地，参照本办法予以规范、完善入市材料后，按协议（出让、出租）方式办理集体经营性建设用地入市

不动产登记手续。

第三十八条 本办法由县自然资源局负责解释。

第三十九条 本办法自发布之日起实施，国家相关部门出台新的规定的从其规定。

抄送：县委，县人大，县政协。

南召县人民政府办公室

2022年12月19日印发
