

YYDR-2021-0020003

源政办发〔2021〕18号

沂源县人民政府办公室
关于印发沂源县集体经营性建设用地
入市管理办法（试行）的通知

各镇人民政府，各街道办事处，开发区管委会，县政府各有关部门，各有关企事业单位：

《沂源县集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

沂源县人民政府办公室

2021年9月5日

（此件公开发布）

沂源县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 为进一步加强和规范集体建设用地使用管理，依法有序推进集体经营性建设用地入市，建设城乡统一的建设用地市场，促进乡村振兴和城乡融合发展，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》和国家、省、市关于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 本办法所称集体经营性建设用地，是指在依法登记的集体建设用地中，依据国土空间规划（指土地利用总体规划、城乡规划，下同）确定为工业、商业等经营性用途的土地。

第三条 本办法所称集体经营性建设用地入市，是指农村集体经济组织或授权的实施主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、作价出资（入股）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。

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，均可依照本规定取得集

体经营性建设用地使用权，按照合同约定的相关权利义务进行开发、利用、经营。

第五条 县自然资源管理部门应当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，县发展改革、工业和信息化、财政、农业农村、生态环境、人力资源和社会保障、税务、公共资源交易、人民银行、银监等相关部门配合做好有关工作。

第二章 入市范围、途径、条件

第六条 凡依法登记并在国土空间规划中确定为工业、商业等经营性用途的集体建设用地，均可纳入入市交易范围，住宅用地暂不纳入范围，严格控制新增建设用地入市规模。对历史形成的零星分散的存量集体建设用地，允许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产权归属后，按照新的规划条件确定入市范围。现状为农用地、未利用地，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手续，并依法履行耕地占补平衡义务。

第七条 对符合国土空间规划，并经依法登记的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 异地调整地块涉及不同集体经济组织的，可相互调换土地所有权。土地所有权调换应按以下程序办理：

（一）集体经济组织之间自愿协商，形成调换土地所有权方案，并经双方集体经济组织成员或成员代表会议表决同意，双方签订调换土地协议。

（二）调换土地所有权的相关事项需经所属镇（街道）人民政府批准；涉及跨镇（街道）调换的，需分别经所属镇（街道）人民政府批准。

（三）集体经济组织向县自然资源管理部门提供调换土地协议、会议决议、镇（街道）人民政府批准文件等资料，并申请所有权变更登记。

（四）异地调整地块涉及不同级差的，可采用货币补差等方式调换所有权。无法以地换地调换所有权的，可采用纯货币补偿方式调换所有权，调出土地方可参照被征地农民纳入社会保障体系。

第九条 集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

（一）符合国家产业政策、土地使用标准、生态环境保护等政策及标准要求；

（二）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约定的除外；

（三）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；

（四）宗地上的建（构）筑物和附属设施权属明晰，未被

司法机关依法查封或以其他方式限制权利；

（五）法律法规规定的其他条件。

第三章 入市主体

第十条 集体经营性建设用地入市应当按照法定程序经本集体经济组织成员共同讨论决定，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。

属于村农民集体所有的，由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；属于镇（街道）农民集体所有的，由镇（街道）集体经济组织代表集体行使所有权。

第十一条 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，可以通过授权或者委托其他具有法人资格的组织代理实施入市。

第四章 入市方式

第十二条 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，并根据实际情况确定出让（出租、作价出资）年限，最高年限参照同类用途的国有建设用地执行：

（一）工业、仓储用地 50 年；

（二）商业、旅游、娱乐用地 40 年。

第十三条 集体经营性建设用地使用权出让，是指农村集

体经济组织以所有权人的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向所有权人支付土地出让金的行为。

集体经营性建设用地出租，是指农村集体经济组织以所有权人的身份将土地使用权在一定年限出租与土地使用者，由承租人与出租人签订一定年期的土地租赁合同，并按合同约定支付租金的行为。土地租赁期限一般不低于5年，但最高不超过20年。

集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指农村集体经济组织以一定年期的集体土地使用权作价，作为出资投入新设企业或个人，该土地使用权由新设企业或个人持有。土地使用权作价出资（入股）形成的股权，由农村集体经济组织以所有权人的身份统一持有，参与分红。

土地使用权作价出资（入股）的期限参照国有土地使用权出让的最高年限，可通过合同约定适当缩短入股期限。

第十四条 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者交易双方签订的合同另有约定的除外。集体经营性建设用地使用权转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。

第五章 入市程序

第十五条 集体经营性建设用地使用权入市按以下程序进行：

（一）入市意向审核。集体经营性建设用地入市由本集体经济组织或者授权的实施主体申请开展。入市事项纳入村级民主管理内容。土地属于农村集体经济组织所有的，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同意，形成会议纪要存档，并制定集体经营性建设用地入市决议。属于镇（街道）集体所有的，镇（街道）人民政府也要做好集体决策，确保入市的集体经营性建设用地权属合法、产权清晰。

（二）入市方案审核。入市主体提出入市意向申请，并委托测绘机构进行土地勘测定界，委托有资质的评估机构对入市地价进行评估，评估报告需经县自然资源部门同意。集体经营性建设用地入市实行与城镇国有建设用地统一的基准地价体系，统一的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；入市申请需经所属镇（街道）党政联席会议集体研究同意，镇（街道）出具入市的审核意见，并经相关部门审核确认，其中县发展改革部门审核是否符合产业政策要求，出具产业准入条件；县自然资源部门审核是否符合规划要求，出具规划设计条件；县生态环境部门审核是否符合环保准入要求。县自然资源部门指导入市主体拟定入市方案，纳入村级民主管理内容。方案包括：地块位置、面积、权属、用途、使用年限、使用条件、入市价格、入市方式（招标、拍卖、挂牌）等内容。以标准地出让的，相关指标标准由县发展改革、自然资源、工业和信息化、生态环境、文旅等部门参照同类用途的国有建设

用地指标提出，纳入使用条件。

（三）发布出让公告。入市方案需报县政府批准后方可实施，县自然资源部门编制出让文件，包括出让公告、投标或竞买须知、土地使用条件、标书或竞买申请书、报价单、中标通知书或成交确认书，出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。公告在相关媒体上发布（网站、报纸），公告期不少于 20 天。

（四）土地招标、拍卖、挂牌过程。发布出让公告后，中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加集体经营性建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动。挂牌出让的，出让公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌出让结束日前 2 天。对符合招标拍卖挂牌公告规定条件的申请人，出让人应当通知其参加招标拍卖挂牌活动。

参与竞买单位或个人通过规定的方式，缴纳竞买保证金，获取竞买资格，并在挂牌期（10 天）进行竞买报价或在指定日期、地点进行竞拍，在规定的时间内，出价最高者竞得土地使用权。

（五）成交公示。土地成交后，竞得人应当凭竞得证明及相关资料，到县公共资源交易中心与入市主体签订成交确认书，并在指定的媒体上发布成交公示，公示时间不少于 5 个工作日。

（六）签订出让合同。公示结束后，入市主体和竞得人签订出让合同，约定双方的权利和义务，竞得人缴纳剩余价款；

以标准地出让的，竞得人须签订项目投资建设协议。

（七）土地收益分配。竞得人缴齐价款后，参照国有建设用地扣除土地补偿费、地上物和青苗补偿费、社保费、新增费、耕地开垦费和耕地占用税等各种必要税费后，剩余部分的土地增值收益按照规定比例收取收益调节金，并按照现行税收规定履行纳税义务。

（八）不动产权登记。竞得人持出让合同、税费缴纳凭证、营业执照、法人身份证明等有关材料，申请办理不动产登记。

第六章 转让、转租、抵押

第十六条 以出让、出租等方式取得集体经营性建设用地使用权的，可以转让、转租或者抵押，法律法规规定禁止入市的除外。

集体经营性建设用地使用权转让、转租的，应当履行支付地价款、租金的义务，取得不动产权证书，按照约定的期限和条件投资开发、利用土地，并经土地所有人同意。其使用年限为原出让、出租合同确定的使用年限减去原土地使用权人已使用年限后的剩余年限。

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或开发建设面积占总面积不足三分之一的；

（三）其他法律法规等规定不得转让的。

集体经营性建设用地使用权抵押的，应当取得不动产权证书，签订抵押合同，办理抵押登记。

第七章 法律责任

第十七条 集体经营性建设用地使用权入市违反法律法规及相关强制性规定的，县自然资源部门不得为其办理建设用地规划和不动产登记手续。

第十八条 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，造成集体资产流失的，由所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第十九条 农村集体经济组织经营管理者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、弄虚作假等行为或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益，构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第八章 附则

第二十条 本办法实施前已办理流转的集体经营性建设用地，可参照本办法予以规范；本办法实施后，除历史遗留集体经营性建设用地外，原则上均纳入入市范围。

第二十一条 农村集体经营性建设用地出让规定、土地增值收益调节金征收和使用管理、收益分配管理等相关规定另行

制定。

第二十二条 本办法由县自然资源部门负责解释。

第二十三条 本办法自 2021 年 10 月 6 日起施行，有效期至 2022 年 10 月 5 日。本办法实施后，法律、法规、规章和上级政府行政规范性文件对集体经营性建设用地入市另有规定的，以法律、法规、规章和上级政府行政规范性文件为准。

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县监委，
县法院，县检察院。
县工商联。

沂源县人民政府办公室

2021年9月5日印发
