

集安市人民政府办公室文件

集政办规〔2023〕3号

集安市人民政府办公室 关于印发集安市农村集体经营性 建设用地入市管理办法的通知

边合区管委会，各乡（镇）人民政府、街道办事处，市政府各办、局：

《集安市农村集体经营性建设用地入市管理办法》已经市政府第13次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真按照执行。

集安市人民政府办公室

2023年12月28日

（此件公开发布）

集安市农村集体经营性建设用地入市管理办法

第一章 总则

第一条 为深化土地管理制度改革，探索用地管理新机制，推动城乡融合发展，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》相关要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条 集安市范围内的农村集体经营性建设用地入市，使用本办法。

本办法所称集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途并经过依法办理土地使用权登记的集体建设用地。

本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指集体经营性建设用地在所有权不变的前提下，将使用权以出让、租赁、作价出资（入股）等有偿方式进入土地市场交易的行为。

农村集体经营性建设用地不得用于商品住宅开发。

第三条 自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可依据法律、法规和本办法取得农村集体经营性建设用地使用权，对其使用的农村集体经营性建设用地依法享有开发利用的权利。

第二章 入市主体

第四条 农村集体经营性建设用地入市主体为享有土地所有权的农民集体。农民集体所有的经营性建设用地属于本集体成员集体所有，依法取得法人资格的集体经济组织、村民委员会可以代表土地所有权人行使所有权，负责实施入市工作。农村集体经营性建设用地属于村民集体所有的，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（街道）农民集体所有的，由乡镇（街道）集体经济组织代表集体行使所有权。

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。

第三章 入市范围及条件

第五条 依法取得、符合规划的农村集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施等基本条件、明确就地直接使用的，可以直接就地入市。

第六条 村庄内零星、分散的集体建设用地，可在确保建设用地总量不增加、耕地和林地数量不减少、质量有提高的前提下，经省政府批准，由农村集体经济组织先行组织复垦为农用地后，

将腾挪出的建设用地指标调整到本市辖区内的产业集中区或其他符合条件适宜区域入市。

第七条 集体经营性建设用地入市，应该符合以下条件：

- （一）符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划；
- （二）符合产业、环保等政策及标准要求；
- （三）土地权属清晰，不存在权属争议，已依法办理土地所有权登记；
- （四）地上建筑物、构筑物及其他附着物权属清晰、不存在权属争议，且已补偿完毕；
- （五）未被司法机关、行政机关限制土地权利；
- （六）入市事项已经本集体经济组织按照集体决策程序依法决策同意；
- （七）法律法规规定的其他条件。

第四章 入市方式及程序

第八条 农村集体经营性建设用地可按出让、租赁、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。

第九条 本办法所称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权人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，并由使用者根据合同约定向农村集体经营性建设用地所有权人支付出让土地价款的

行为。

第十条 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权租赁，是指具有农村集体经营性建设用地所有权人将一定年限的集体经营性建设用地使用权出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付土地租金的行为。

第十一条 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指农村集体经营性建设用地所有权人根据有关规定及约定以一定年限的农村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，该土地使用权由新企业或被入股企业持有，农村集体经营性建设用地的土地使用权作价出资形成的股权由集体所有权人持有。

第十二条 集体经营性建设用地使用权出让可以采取招标、拍卖、挂牌或协议等方式。

第十三条 农村集体经营性建设用地使用权的招标、拍卖、挂牌出让程序。

（一）申请。符合本办法规定的入市条件的，向地块所在乡镇人民政府（街道办事处）递交入市申请，入市申请包含土地所有权证明、入市方案、入市决议等材料。入市方案应当载明出让方式、出让底价、土地收益分配等内容并经本集体经济组织或村民代表会议民主决议确定，并在本集体经济组织所在地公示无异议后，形成入市决议。

集体经营性建设用地入市前入市主体要完成拟入市地块的

勘测定界、取得经批准的规划条件、委托有资质的评估机构完成地价评估。

(二) 审查。地块所在乡镇人民政府(街道办事处)对拟入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况等进行初审后,出具是否同意入市的初审意见。审查通过的,将入市方案和入市决议等相关材料报送至市自然资源局。根据初审意见,市自然资源局会同有关部门对拟入市宗地是否符合入市条件进行审查,并形成审查意见。

(三) 审批。市自然资源局将入市地块相关材料和审查意见上报市政府审批同意后,参照国有建设用地出让程序组织入市。

(四) 公告及交易。入市方案经批准后,土地交易代理机构或市自然资源局在土地市场网、当地土地有形市场等媒体公开发布集体经营性建设用地使用权入市交易公告。

(五) 成交确认及公示。土地成交后,竞得人应当在成交现场完成交易过程。交易结果应当在土地所在的乡镇政务公开栏、村务公开栏或村民小组显著位置和土地市场网等平台进行公布,接受社会和群众监督。

(六) 签订交易合同。土地交易结束后,交易双方应当按照成交约定签订《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》。

(七) 权属登记。农村集体经营性建设用地使用权入市交易完成、缴清土地价款和相关税费后,使用权人可以向不动产登记机构申请集体经营性建设用地使用权登记。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权协议出让程序。

（一）协议出让涉及到的申请、审查、审批等程序参照本办法第十三条第（一）项至第（三）项内容执行。

（二）协商、签订意向书。入市主体依据经批准的协议出让方案，与意向用地者就价格等内容进行充分协商、谈判。双方协商谈判达成一致，并且议定的出让金不低于底价的，集体土地所有权人与意向用地者签订《集体经营性建设用地使用权意向书》。

（三）公示。《集体经营性建设用地使用权意向书》签订后，土地交易代理机构或市自然资源局在土地市场网、当地土地有形市场等媒体进行公示。公示时间不少于5日。

（四）签订出让合同，公布出让结果。公示期满，无异议的意向者与集体土地所有权人签订《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》。交易结果应当在土地所在的乡镇政务公开栏、村务公开栏或村民小组显著位置和土地市场网等平台进行公布，接受社会和群众监督。

（五）权属登记。参照本办法第十三条第（七）项内容执行。

农村集体经营性建设用地使用权租赁和作价（出资）入股，参照国有建设用地使用权租赁和作价（入股）有关政策开展相关工作。

第十五条 农村集体经营性建设用地使用权出让的最高年限，不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途的最高年限。

农村集体经营性建设用地使用权的租赁根据具体情况实行短期租赁和长期租赁，短期租赁年限一般不超过 5 年，长期租赁年限不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年限。

第五章 转让、出租、抵押

第十六条 农村集体经营性建设用地使用权的转让、出租、抵押参照国有建设用地使用权的相关规定办理。

第十七条 农村集体经营性建设用地使用权转让、转租的，应当签订书面合同。农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同约定土地转让、转租需经土地所有权人同意的，土地使用权人应先经土地所有权人同意方可转让、转租。

第十八条 农村集体经营性建设用地使用权转让的，双方当事人应凭书面合同等材料办理不动产转移登记。集体经营性建设用地使用权抵押的，应当办理抵押登记；抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。

第六章 土地增值收益及分配管理

第十九条 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。

第二十条 土地取得成本和土地开发支出以实际支出的相关凭证为确认依据。

第二十一条 农村集体经济组织通过出让、出租、作价出资（入股）等方式取得农村集体经营性建设用地入市土地增值收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地使用权人，以转让、交换、赠予、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得土地增值收益时，向国家缴纳土地增值收益调节金（以下简称调节金）。

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及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。

第二十二条 土地增值收益调节金由市财政局会同市自然资源局组织征收。调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方缴纳。

第二十三条 调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的 20%—50%征收，商服用地按照土地增值收益的 30%征收，工业用地按照土地增值收益的 20%征收，作价（出资）入股等方式按照土地增值税收益的 20%征收。

土地增值收益调节金主要统筹用于城镇和农村基础设施完善、农村环境整治、土地前期开发等支出。

第二十四条 农村集体经营性建设用地入市所获土地增值收

益分配要兼顾国家、集体、个人的利益。

第二十五条 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，接受审计监督和监管。农民集体所得的入市收益内部分配及使用，应按照农村集体资金资产资源管理的有关规定，依法履行民主决策程序，并落实财务公开和公示制度，对入市成交价格、交易费用、税费缴纳和收益支出等情况，及时向集体经济组织全体成员公示。切实防止集体经济组织内部少数人非法处置、侵占集体经营性建设用地及其入市收益，防止外部资本非法控制集体经营性建设用地使用权，侵吞入市收益。

第七章 开发管理

第二十六条 集体经营性建设用地使用权人应认真执行法律、法规和政策的规定，按照合同的约定开发使用土地，未经批准不得改变土地用途、容积率等土地使用条件。经原批准机关依法批准改变利用条件，必须重新签订书面合同，补缴土地有偿使用差价。在提交原批准机关批准前，土地所有权人应制定方案，履行民主决策程序，集体讨论表决。

第二十七条 农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁年限届满的，农村集体经营性建设用地使用权、地上建筑物及附着物按出让、租赁合同的约定处理；未约定的，由双方协商处理。

第二十八条 按租赁方式取得的集体经营性建设用地使用权，承租人未按合同约定按时交纳土地租金的，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。地上建筑物及附着物按合同约定处理；未约定的，双方协商处理。

第二十九条 因公共利益需要，依法对集体经营性建设用地实行征收的，经市政府批准后，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。

第八章 法律责任

第三十条 违反本办法规定，买卖或者以其他形式非法转让集体经营性建设用地使用权的，参照《中华人民共和国土地管理法》第七十四条有关规定处理。

第九章 附则

第三十一条 本办法由集安市自然资源局负责解释。

第三十二条 本办法自公布之日起施行。有效期一年。本办法施行过程中如遇上级政策调整的从其规定。

抄送：市委各部门，市纪委办公室，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院。

集安市人民政府办公室

2023年12月28日印

发