

寿县人民政府关于印发寿县集体经营性建设 用地入市暂行办法的通知

寿政〔2022〕74号

各乡镇人民政府，县政府有关部门、有关直属机构：

现将《寿县集体经营性建设用地入市暂行办法》印发给你们，请遵照执行。

2022年10月30日



寿县集体经营性建设用地入市暂行办法

第一章 总 则

第一条 为落实中共中央、省委省政府关于农村集体经营性建设用地入市有关规定，规范集体经营性建设用地入市行为，保障农村集体土地财产权益，构建全县城乡统一的建设用地市场，促进乡村振兴，推进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，在城乡统一的建设用地市场中交易，适用相同规则，接受市场监管，根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规，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国土空间规划或土地利用总体规划、城乡规划等规划中确定为工业、商业等经营性用途并经依法办理土地所有权登记的集体建设用地，主要包括工业、仓储、商业服务业等用地。

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经委托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期限内以出让、出租等有偿方式交由其他单位或者个人使用，并以



书面合同约定权利义务的行为。

第四条 县集体经营性建设用地入市工作领导小组(以下简称“县入市工作领导小组”)统筹推进全县集体经营性建设用地入市工作;县入市工作领导小组办公室设在县自然资源和规划局,具体负责入市的组织协调、督导培训等日常工作。乡镇政府是本辖区内集体经营性建设用地入市工作的责任主体,组织开展本辖区内入市工作。县自然资源和规划局是全县集体经营性建设用地入市工作的监管主体,指导监督镇村组织开展入市工作。县发改委、县农业农村局、县财政局、县住建局、县经信局、县房产管理服务中心、县生态环境局、县税务局等相关部门根据各自职能,协同做好集体经营性建设用地入市工作。

第五条 在本县行政区域内实施集体经营性建设用地入市的,适用本办法。

第二章 入市范围和条件

第六条 凡国土空间规划或土地利用总体规划、城乡规划等规划确定为工业、仓储、商业服务业等经营性用途的集体建设用地均可纳入入市范围。严禁农村宅基地入市。

第七条 严格控制新增集体建设用地入市规模,鼓励利用存量集体建设用地入市。

第八条 拟入市的集体经营性建设用地应当符合以下条件:

（一）符合国土空间规划或土地利用总体规划、城乡规划等相关规划以及土地用途管制等相关要求；

（二）符合国家产业政策、土地使用标准、生态环境保护等相关要求；

（三）获得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；

（四）宗地(包括宗地上建筑物、构筑物 and 附属设施)产权明晰、界址清楚、无权属争议和法律经济纠纷，具备动工开发所必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件,交易双方另有约定的除外；

（五）已依法完成集体土地所有权登记和不动产权登记；

（六）法律法规规定的其他条件。

第九条 中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织，除法律另有规定外，均可依照本办法取得本县行政区域内集体经营性建设用地使用权，进行土地开发、利用、经营。

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或村民代表会议共同讨论决定，由代表其行使所有权的集体经济组织或者村民委员会作为入市主体负责入市工作。

农村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直接实施入市，其中：集体经营性建设用地依法属于乡镇农民集体所有的，由乡镇农村集体经济组织作为入市主体直接实施入市；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作为入市主体直接实施入市；分别属于两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由各相关村集体经济组织

第十一条 集体经营性建设用地可按出让、出租等有偿使用方式在一级市场入市。

（一）集体经营性建设用地使用权出让，是指入市主体作为土地所有权人，采用招标、拍卖或者挂牌方式公开进行交易，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，并由土地使用者向所有权人支付土地出让价款的行为。采取招标、拍卖和挂牌方式入市的，可根据出让实际情况确定出让年限，最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，即按下列规定：

- 1.工业、仓储等用地 50 年；
- 2.商业、旅游等用地 40 年；

（二）集体经营性建设用地使用权出租，是指入市主体作为土地所有权人，将集体经营性建设用地使用权在一定年期内出租给承租人使用，承租人按约定向入市主体支付土地使用权租金的行为。承租人未按土地使用权合同约定的期限或条件投资开发、

利用土地的，土地使用权不得转租。土地出租期限一般不低于 5 年，但最高不超过 20 年，到期后确需继续使用土地的可申请续期,续期具体情况另行协商确定。

第十二条 以出让、出租等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以按下列方式在二级市场入市，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。

（一）以出让方式取得的集体经营性建设用地使用权可以整体转让、赠与、转租或者抵押；

（二）以出租方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转租或者抵押，但必须取得出租人书面同意；

（三）集体经营性建设用地使用权转让、赠与、转租、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。

第十三条 集体经营性建设用地使用权转让、转租的，应当履行完毕支付土地价款、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，并经土地所有权人同意。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。

第十四条 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：

- 1.集体经营性建设用地使用者未按照合同约定使用土地的；



2.法律法规等规定不得转让的。

第四章 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：

1.入市主体委托有资质的测绘机构对拟入市地块进行勘测定界，测绘机构出具地块勘测定界图；

2.入市地块权属须经乡镇政府审核出具意见，或在地块勘测定界图上签署意见并盖章确认；

3.县自然资源和规划局根据入市地块的勘测定界图按规定程序出具拟入市地块规划设计条件；

4.地块所在乡镇政府指导协助入市主体委托有资质的土地评估机构进行地价评估，若有地上附着物可由入市主体另行委托评估中介服务单位评估，上述中介服务费用纳入交易成本。评估中介服务单位应通过“土地估价报告备案系统”进行评估报告备案。

（二）入市申请审核。

1.集体经营性建设用地入市由本集体经济组织实施主体申请开展，入市事项纳入村级民主管理内容。集体经营性建设用地属于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的同意，形成

会议记录存档。属于乡镇农村集体所有的，乡镇政府也应做好集体决策，确保入市的集体经营性建设用地权属合法、产权明晰；

2.集体经营性建设用地入市经本集体经济组织集体研究决定后，形成交易地块的出让、出租申请。入市申请应当包括拟出让、出租地块的具体位置、四至、权属、地上附着物等基本情况及拟供地项目相关情况，并附村民代表或成员通过的相关会议记录等相关材料；

3.地块所在乡镇政府给予集体经济组织的入市申请提供支持和指导。所在乡镇政府在接到入市申请后，应及时召开相关会议对拟入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况和拟供地项目相关情况等进行审查，根据会议决定结果出具是否同意入市的审查意见；

4.地块所在乡镇政府同意入市的，县入市工作领导小组办公室组织县发改委、县自然资源和规划局、县住建局、县农业农村局、县经信局、县生态环境局等相关部门会同入市主体会签或实地踏勘审核确认。具体审核内容为：

（1）县发改委负责审核拟供地项目是否符合产业准入政策要求；

（2）县自然资源和规划局负责审核拟入市地块是否符合国土空间规划或土地利用总体规划、城乡规划等规划；



(3) 县住建局负责审核拟供地项目是否符合建设要求；

(4) 县生态环境局负责审核拟供地项目是否符合环保准入要求；

(5) 县其他部门负责根据自身职能审核拟入市地块和供地项目是否符合相关要求。

(6) 拟供地项目已经过县级预审的,以预审意见为准。

(三) 入市方案报批。

1.地块所在乡镇政府指导入市主体拟定入市方案,由所属集体经济组织集体进行表决,及时向集体经济组织成员公布,纳入村级民主管理内容。入市方案包括:地块位置、面积、权属、用途、使用年限、使用条件、入市起始价格、入市方式(出让、出租等方式)等内容。其中,根据土地评估价格结果综合考虑土地市场、产业政策等情况,确定出让、出租土地的竞买保证金。拍卖和挂牌出让的,应当同时确定起始价格;标底或者底价在开标前 30 分钟确定;

2.入市主体将入市方案报地块所在乡镇政府初审,乡镇政府将初审意见连同不动产权证、出让出租方案、入市书面意见、县直相关部门审核意见等报县入市领导小组办公室。县入市领导小组办公室应在收到申请材料后五个工作日内对不符合审查要求的,提出修改意见。入市主体应当按照修改意见进行修改,乡镇政府

将修改完善后的入市方案报县土地管理委员会办公室会议审议通过，经县政府批准后实施。

（四）交易公告发布。

根据县政府批准的入市方案，县自然资源和规划局、县公共资源交易服务中心按照各自职能，将入市地块纳入县公共资源交易平台，统一管理，公开发布交易公告，实行公开交易。入市交易公告应在淮南市公共资源交易中心网站、县政府网站、集体经济组织事务公开栏公布(公告时间不少于 20 日)。

（五）交易活动实施。

集体经营性建设用地以出让、出租方式入市的，原则上采取招标、拍卖、挂牌方式交易。发布公告后，竞买（租）申请人应按照招标、拍卖、挂牌公告中规定的截止时间前报名，按规定缴纳竞买（租）保证金和相关材料，获取竞买（租）资格，并在指定时间到县公共资源交易服务中心进行交易。集体经营性建设用地使用权出让、出租交易，按价高者得原则确定集体经营性建设用地使用权竞得人，由入市主体与竞得人签订《寿县集体经营性建设用地成交确认书》。

（六）成交结果公示。

土地成交后，由县公共资源交易服务中心会同县自然资源和规划局、所在乡镇政府协助入市主体将成交信息在淮南市公共资

源交易中心网站、县政府网站、集体经济组织事务公开栏等进行公示，公示时间不少于3日，接受社会和群众监督。

（七）相关合同签订。

成交结果公示结束无异议后，由入市主体和竞得人签订《寿县集体经营性建设用地出让合同》或《寿县集体经营性建设用地出租合同》，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,并报县自然资源和规划局和所在乡镇政府备案。

对成交结果公示期间有异议的，入市主体应当自收到异议之日起3日内作出书面答复。投诉人若对答复不认可的，可以收到答复之日起10日内向有关行政监督部门投诉，对投诉结果不认可的可进行行政复议或向有管辖权的法院进行起诉。

（八）审批手续办理。

竞得人缴清相关土地出让价款(租金)后，根据土地出让(出租)合同，受让方在取得土地不动产权证书和项目建设规划批复等要件后，可按相关规定向县政务服务中心县自然资源和规划局行政审批窗口申请办理乡村建设规划许可证；具备施工图设计审查、消防设计审查合格等条件后，向县政务服务中心县住建局行

政审批窗口申请办理建设工程施工许可证。

（九）不动产登记。

竞得人持土地不动产权证书、规划核实材料、房屋竣工验收备案材料、相关税费缴纳凭证等，申请办理房屋所有权首次登记。

第五章 收益管理

第十六条 集体经营性建设用地入市，交易双方都应按照规定缴纳土地增值收益调节金，土地所有权人应以向县政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务、承担相应的基础设施建设等开发成本，土地增值收益调节金缴入县国库，纳入一般公共预算管理，具体征收管理办法按照非税收入收缴管理规定执行。

第十七条 集体经营性建设用地使用权发生出让、出租等交易行为的，入市主体参照国有建设用地扣除土地补偿费、地上附属物和青苗补偿费、耕地开垦费和耕地占用税等各类必要的税费和相关配套设施建设费用、中介服务费用等交易成本后，须按土地增值收益的一定比例缴纳土地增值收益调节金(工业仓储用地 20%、商服等其他类型用地 22%)。再转让集体经营性建设用地调节金按土地增值收益的 20%征收,由再转让方缴纳。

第十八条 土地受让方(承租方)须比照国有建设用地使用权出让相关规定，按成交价款 3%标准缴纳与契税相当的土地增值收益调节金。

第十九条 土地增值收益调节金全额上缴县财政，纳入地方一般公共预算管理，实行收支两条线，由县财政部门统筹安排使用，专项用于：

- （一）农村基础设施建设支出；
- （二）农村土地开发支出；
- （三）农村土地整理支出；
- （四）农村环境整治支出；
- （五）农村经济困难群众的社保补贴和特困救助。

第二十条 农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地上市收益，归农村集体经济组织所有，纳入农村集体资产统一管理，由所在乡镇政府会同县农业农村局指导农村集体经济组织内部决策分配方案。

第二十一条 县农业农村局和乡镇政府要指导和监督农村集体经济组织合理使用留存集体的土地增值收益，纳入农村集体资产管理和村务公开内容，定期向本集体经济组织成员公布。

第二十二条 县农业农村局、县审计局和乡镇政府要加强对土地增值收益资金的监督管理。

第六章 监督管理

第二十三条 县发改委、县财政局、县自然资源和规划局、县农业农村局、县住建局、县经信局、县房产管理服务中心、县

生态环境局、县税务局等相关部门根据各自职能职责做好集体经营性建设用地入市的监督、管理、服务和配套政策制定工作。

第二十四条 县自然资源和规划局、县住建局、乡镇政府等单位或部门应各司其职、密切配合，切实加强入市土地开发利用的全程监管，督促土地使用者严格按照合同约定开发利用土地。项目用地批后管理纳入土地监管平台。

第二十五条 乡镇政府应充分发挥指导、监督、管理和协调作用，确保土地使用权人和入市主体的相关活动依法依规进行。

第二十六条 集体经营性建设用地使用权因出让合同(出租合同)约定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

(一) 土地使用权期满，土地使用者不再继续使用土地的，应将土地使用权无偿退还给土地所有权人，地上建筑物、其他附着物所有权由土地使用者与土地所有权人按法律、合同约定处理或协商处理。土地使用者应当申请办理不动产注销登记；

(二) 土地使用权期满，土地使用者需要继续使用土地的，可以和土地所有权人协商续期，应当按照有关规定重新确定使用方式，支付土地增值收益调节金(租金)，并依法办理不动产登记；

(三) 因公共利益需要征收土地的，由土地所有权人报经县人民政府批准后，可以提前收回土地使用权，并对相关权益人依

法给予补偿。

第二十七条 集体经营性建设用地闲置的调查、认定和处置,参照《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号)有关规定执行。

第七章 法律责任

第二十八条 入市主体和具有土地使用权的企业、法人或自然人,都应遵守相关的法律法规规定,严格履行各自的权利和义务,确保集体经营性建设用地入市工作规范有序。

第二十九条 农村集体经济组织应在所在乡镇政府的指导下,规范其内部组织结构,严格依法依程序处理集体经济组织内部事务。集体经营性建设用地合同签订并生效后,即具有法律效力,受国家法律保护。集体经济组织不能以内部成员反悔、不同意或村委会换届等原因,擅自更改或撤销合同,阻挠土地使用者使用土地。

第三十条 集体经营性建设用地使用权入市成交后,任何单位和个人不得擅自更改规划建设条件。对未经依法批准,擅自改变规划用途或规划许可条件建设以及未按合同约定时间动工、竣工的,县自然资源和规划局、县住建局等部门和所在乡镇政府、入市主体应按照相关法律法规及合同约定进行处理。

第三十一条 国家工作人员在集体经营性建设用地使用权

交易过程中收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守、滥用职权的,由其所在单位给予行政处分或由监察机关给予政务处分;构成犯罪的,依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十二条 农村集体经济组织经营管理者在集体经营性建设用地使用权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非法转让集体土地、擅自侵占挪用集体经营性建设用地入市收益的,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法移送司法机关追究刑事责任。

附 则

第三十三条 本办法实施之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;本办法实施之后,除存在历史遗留问题的集体经营性建设用地外,原则上均纳入入市范围。

第三十四条 本办法由县自然资源和规划局负责解释。

第三十五条 本办法自发布之日起施行。在施行过程中若国家、省、市出台集体经营性建设用地新政策的,按新政策施行。

寿县集体经营性建设用地入市工作 领导小组成员名单

组 长：李景练 县委常委、副县长

副组长：陆中洋 副县长

成 员：陆 涛 县政府机关党组成员

王永贤 县自然资源和规划局局长

许 凯 县发改委主任

朱善敏 县农业农村局局长

赵成凤 县财政局局长

唐银贤 县司法局局长

夏先兵 县住建局局长

方良海 县经信局局长

何进路 县生态环境局局长

田 军 县税务局局长

黄丽娟 县乡村振兴局局长

江旭东 县房产管理服务中心主任

霍忠勇 县自然资源和规划局副局长

各乡镇乡镇长

寿县集体经营性建设用地入市工作领导小组办公室设在县自然资源和规划局，由王永贤同志兼任办公室主任，霍忠勇同志任办公室副主任。领导小组成员因工作调整或职务变动的，由继任者履行成员职责，不另行发文。

寿县集体经营性建设用地入市流程图

