



# 歙县人民政府办公室关于印发歙县集体经营性建设用地入市管理办法（试行）的通知

歙政办〔2022〕12号

各乡镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

《歙县集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经2022年9月4日县政府第10次常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

歙县人民政府办公室

2022年9月27日



# 歙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 为规范集体经营性建设用地入市行为，激活农村土地要素，构建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》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《安徽省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等法律法规及其他相关规定，制定本办法。

第二条 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，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地。

第三条 集体经营性建设用地入市，是农民集体以土地所有者身份通过公开方式，依法将集体经营性建设用地使用权通过出让、出租等方式交由单位或个人在一定年限内有偿使用。

第四条 中华人民共和国境内的法人、自然人和其他非法人组织，除法律、法规另有规定外，均可依照本办法取得集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

第五条 国土空间规划应当统筹并合理安排集体经营性建设用地布局和用途，依法控制集体经营性建设用地规模，促进集体经营性建设用地的节约集约利用。



鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

### 第二章入市范围

第六条符合国土空间规划的工业、仓储、商服等经营性用途的集体建设用地，方可纳入入市交易范围，严禁农村宅基地入市交易。

对历史形成的零星分散集体建设用地，允许在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确定产权归属后，按照新的规划条件确定入市范围。

历史形成的不予征收的城中村集体建设用地，可以按照城镇规划统一进行整理、基础设施配套，重新划分宗地并调整确定产权归属的，在优先保障城中村居民住房安置的前提下，属于规划确定为经营性用途的集体建设用地，可以入市。

第七条入市地块需纳入集体经营性建设用地年度供应计划，年度供应计划应当对集体经营性建设用地作出合理安排，优先使用存量集体经营性建设用地，严格控制新增集体经营性建设用地规模。

依据国土空间规划为经营性用途入市地块，现状地类为农用地、未利用地，应当依据土地利用年度计划，依法办理农用地和未利用地转用手续，履行耕地占补平衡义务。

### 第三章市主体

第八条集体经营性建设用地入市主体是代表行使集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织（村股份经济合作社）。



集体经营性建设用地属于村农民集体所有的，由集体经济组织（村股份经济合作社）代表集体行使所有权；集体经营性建设用地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；集体经营性建设用地属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

**第九条**集体经营性建设用地属村集体经济组织的，原则上由集体经济组织（村股份经济合作社）作为入市实施主体。

集体经营性建设用地属村内其他集体经济组织的，在该集体经济组织依法取得法人资格后，可由其作为入市实施主体；尚未依法取得法人资格的，可以委托具有法人资格的组织代理实施入市，并就委托事项明确双方权利义务关系。

集体经营性建设用地属乡镇集体经济组织的，可由乡镇资产经营公司等乡镇全资下属公司或其代理人作为入市实施主体。

**第十条**农村集体经济组织作为入市的实施主体，可以委托土地储备等机构承担集体经营性建设用地的前期开发、管护和交易等工作。

### 第四章入市方式

**第十一条**集体经营性建设用地通过出让、出租等有偿使用方式入市，以出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。



集体经营性建设用地使用权的出让、出租及其最高年限、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，法律、行政法规另有规定的除外。

第十二条集体经营性建设用地出让，是指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让，集体经营性建设用地使用者应当按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，并依法缴纳相关税费。

第十三条集体经营性建设用地使用权出租，是指集体经营性建设用地所有权人将集体经营性建设用地在一定年限内的使用权租赁给集体建设用地使用者，由集体建设用地使用者根据合同约定支付租金的行为。承租人未按租赁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。

第十四条集体经营性建设用地出让、出租方式入市的，原则上采取招标、拍卖、挂牌或者协议等形式交易。

第十五条集体经营性建设用地使用权转让，是指集体经营性建设用地使用权人将集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

第十六条集体经营性建设用地使用权抵押，是指将集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。

以出让、出租和转让方式取得的集体经营性建设用地使用权可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理；以出租方式取得的集体经营性建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据出租合同约定，其地上建筑物、其他附



着物连同土地可以依法一并抵押，其抵押最高期限不得超过租赁合同期限，不动产抵押登记证明应当注明出租土地的出租期限和租金交纳情况。

第十七条集体经营性建设用地使用权变更、转移、抵押的，地上建筑物、其他附着物所有权一并变更、转移、抵押。转让、抵押地上建筑物、其他附着物所有权的，归属宗地的集体经营性建设用地使用权一并转移、抵押。集体经营性建设用地使用权抵押应当办理抵押登记；抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理抵押权注销登记。

### 第五章入市条件、程序

第十八条集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

- (一)符合国土空间规划且国土空间规划确定为工业、仓储、商服等经营性用途的；
- (二)产权明晰、界址清楚、无权属争议和相关法律纠纷且已经依法办理土地所有权登记；
- (三)地上建筑物、其他附着物产权和补偿已经处理完毕；
- (四)具备开发建设所需配套基础设施等基本条件；
- (五)符合国民经济和社会发展规划，符合产业政策、环保等要求。

第十九条集体经营性建设用地所有权者，依据不动产登记簿记载的所有权人确认。集体经营性建设用地入市前，须完成集体土地所有权登记，可根据情况申请办理不动产权首次登记。



第二十条土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，县自然资源主管部门应当依据国土空间规划提出拟出让、出租的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

县自然资源主管部门应当会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

第二十一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，并形成《集体经营性建设用地入市方案》（以下简称《方案》）。

（一）对集体经营性建设用地属村集体经济组织的或属村内其他集体经济组织的，应当经本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意；

（二）集体经营性建设用地属乡镇集体经济组织的，履行民主决策程序后，经乡镇党政联席会议集体研究决定。

第二十二条土地所有权人应当编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，《方案》应包括以下内容：

（一）载明集体经营性建设用地所有权人、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；

（二）集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

（三）集体经营性建设用地入市交易形式；

（四）集体经营性建设用地入市起始价；

（五）集体经营性建设用地入市交易价款支付方式；



- (六)集体经营性建设用地交地时间和开竣工期限;
- (七)集体收益分配安排;
- (八)集体经营性建设用地入市双方的权利义务及违约责任和解决争议的方法，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等。
- (九)其他需要集体决策的内容。

第二十三条集体经营性建设用地使用权在出让、出租之前，应当根据土地评估价格结果综合考虑土地市场、产业政策等因素，确定出让、出租土地的底价和投标、总竞买保证金（不低于起始价的20%）。协议出让的，应当同时确定标底；拍卖和挂牌出让的，应当同时确定起始价格；标底或者底价不得低于该宗集体经营性建设用地基准地价的70%。

第二十四条入市主体将集体经营性建设用地入市方案报地块所在地乡镇人民政府初审，乡镇人民政府将初审意见连同不动产权证、出让、出租方案、入市书面意见等报县自然资源和规划局审核。审核通过后，呈报县自然资源和规划委员会研定，并报县政府批准。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。

第二十五条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。入市交易公告应在中国土地市场网、黄山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（公布时间不少于 20 日）。

**第二十六条**集体经营性建设用地使用权出让、出租交易完成后，由出让人与竞得人签订《歙县集体经营性建设用地成交确认书》（以下简称《成交确认书》）。交易结果应在集体经济组织事务公示栏和县农村产权交易中心（网站）进行公布，接受社会和群众监督。

**第二十七条**集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《歙县集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同》（以下简称《合同》）。

**第二十八条**集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，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或经《方案》同意保留的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，依法申请办理不动产登记。

**第二十九条**按出让、出租方式取得的集体经营性建设用地使用权，受让（承租）人未按合同约定按时交纳土地价款（租金）的，集体经营性建设用地所有权人可以依法解除合同，收回土地使用权。

**第三十条**集体经营性建设用地使用权人应当按照土地使用权出让、出租等合同约定使用土地。确需改变该幅土地用途的，应当经县自然资源和规划局同意，报县政府批准。



出让人交付土地后，受让方（承租方）应按照出让合同（出租合同）约定的动工、竣工期限进行建设。受让方（承租方）取得土地使用权后，严格根据出让（出租）合同约定及相关地方政策规定提高集体经营性建设用地利用。若集体经营性建设用地有闲置的情形，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）等有关规定依法调查、认定和处置。

县自然资源和规划局、县农业农村局、县发改委、县科商经信局、县文旅体局、县生态环境分局等相关部门和所在乡镇应协助集体经营性建设用地所有权人加强对土地开发利用情况的监管，确保使用权人依法依规使用土地。

第三十一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批准的用途和规划条件擅自使用土地的；

（二）集体经营性建设用地使用权人开发总面积不足三分之一或已投资额占总投资额不足百分之二十五的；

（三）法律法规规定的其他不可转让的情况。

第三十二条政府依法需对集体经营性建设用地实行征收的，经县级人民政府批准后，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。

## 第六章收益管理



第三十三条集体经营性建设用地入市，应承担相应的基础设施建设等开发成本，以向县级人民政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务。集体经营性建设用地使用权发生出让、出租和转让等交易行为的，应当按照规定缴纳土地增值收益调节金。

集体经营性建设用地土地增值收益，是指集体经营性建设用地入市环节的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。

第三十四条集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益调节金，由县财政部门会同自然资源部门参照国家相关规定，制定集体经营性建设用地增值收益调节金比例进行征收。

已入市的集体土地使用权进行转让的，转让方应当按照使用权转让合同价款的3%缴纳。

第三十五条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。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴县财政，由县财政部门统筹安排使用，实行收支两条线管理。

第三十六条农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，归农村集体经济组织所有，主要用于社会保障、完善基础设施和提升农村公共服务等公共事业。也可结合实际，按照保障农民权益、壮大集体经济、促进农民增收的原则，完善农民



集体所得入市收益内部分配机制。按照农村集体资金资产资源管理的有关规定，将入市收益纳入农村集体资产统一管理，分配及使用情况纳入信息公开内容，接受审计监督和政府监管。

集体经营性建设用地入市主体和使用者应当依法接受税务管理，依法缴纳相关税费。

**第三十七条** 农村集体经济组织应当严格管理入市收益的核算，资金使用情况向本集体经济组织成员公开，并接受所在乡镇党委政府和乡镇农村集体“三资”管理中心监督。

### 第七章 法律责任

**第三十八条** 集体经营性建设用地使用权入市应当遵守法律法规及本办法的规定，严格履行各自的权利义务，确保集体经营性建设用地使用权规范入市。

**第三十九条** 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。

**第四十条** 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



第四十一条集体经营性建设用地基准地价、集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理及收益分配的实施细则、集体经营性建设用地使用权抵押贷款、土地民主管理机制等相关规定另行制定。

第四十二条本办法如与国家、省、市发布的关于集体经营性建设用地相关政策规定不一致的，则以上级的规定为准。

第四十三条本办法自印发之日起施行。

抄送：县委各部门，县人大常委会办公室，县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院，驻歙各单位，各群众团体。