

新余市渝水区人民政府办公室文件

渝府办发〔2024〕3号

渝水区人民政府办公室 关于印发《渝水区农村集体经营性建设用地 入市管理办法(试行)》的通知

各乡镇（办事处），区政府各部门，区直各单位

经区十届人民政府第50次常务会议研究同意，现将《渝水区农村集体经营性建设用地入市管理办法(试行)》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

渝水区人民政府办公室
2024年1月5日



渝水区农村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，落实集体经营性建设用地权能，保障市场配置竞争公平有序和监管有力，保护市场交易主体权利，兼顾国家、集体、个人的土地增值收益，建立城乡统一的建设用地市场，激活土地要素，促进城乡融合发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《关于开展国家城乡融合发展试验区工作的通知》（发改规划〔2019〕1947号）和《自然资源部办公厅关于<印发深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案>的通知》（自然资办函〔2023〕364号），结合我区实际，制定本办法。

第二条 渝水区农村集体经营性建设用地入市，适用本办法。

集体经营性建设用地使用权入市，但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。

第三条 本办法所称集体经营性建设用地，是指依法登记的农村集体建设用地中，依据国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定为工业、商业等经营性用途的土地。

第四条 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期限内以出让、租赁、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。

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,由集体经营性建设用地受让人向集体经营性建设用地所有权人支付出让土地价款的行为。

集体经营性建设用地租赁,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一定期限内的使用权租赁给土地使用者,由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

集体经营性建设用地作价出资(入股),是指集体经营性建设用地所有权人以一定期限的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,该土地使用权由企业持有。集体经营性建设用地的土地使用权作价出资(入股)形成的股权由集体所有权人或其委托的主体单位持有。

第五条 集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求

- (一)国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途
- (二)产权明晰、已依法办理土地所有权登记
- (三)具备开发建设所需基础设施配套等基本条件。

第六条 集体经营性建设用地地块有下列情形之一的,不得入市

- (一)不符合国土空间规划(土地利用总体规划、城乡规划)的

- (二)土地权属有争议的
- (三)未取得不动产登记证的
- (四)本集体内部未履行民主决策程序的
- (五)入市申请未通过审核、审批的
- (六)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制土地权利的
- (七)已办理抵押登记，且未取得抵押权人书面同意的
- (八)集体经营性建设用地不得入市的其他情形。

第七条 单位或个人通过出让、租赁、作价出资(入股)、转让等方式取得的集体经营性建设用地严禁用于商品房开发。

第八条 集体经营性建设用地入市，由区人民政府按照有关规定纳入年度建设用地供应计划。

第九条 集体经营性建设用地使用权人依法使用、转让、出租、抵押集体经营性建设用地受《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规保护，任何单位或个人不得非法剥夺和侵害。土地使用者开发、利用、经营土地的活动，应遵守国家法律和行政法规的规定，并不得损害社会公共利益。

第二章 农村集体经营性建设用地入市主体

第十条 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。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，由代表其行使所有权的集体经济组织作为入市主体。

属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代表集体作为入市主体行使所有权。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集体作为入市主体行使所有权。属于村小组农民集体所有的,由村内集体经济组织或者村民小组代表集体作为入市主体行使所有权。

第十一条 农民集体须依法成立具有法人资格的农村股份经济合作社或资产股份公司,经农民集体委托或授权作为入市实施主体,并就授权或者委托事项明确双方权利义务关系。鼓励农民集体委托或授权乡镇集体经济组织作为入市实施主体。

第三章 集体经营性建设用地入市途径、期限和价格

第十二条 经依法取得、符合规划、具备开发建设所需基础设施配套等基本条件,明确就地直接使用的集体经营性建设用地,可就地直接入市。乡镇人民政府和农村集体经济组织在保证耕地数量不减少、质量不降低和建设用地不增加的前提下,可以按照节约集约的原则,采取土地整治等方式进行区位调整,由集体经济组织根据相关规划,先复垦后异地调整入市。异地调整入市办法另行制定。

第十三条 集体经营性建设用地使用权出让的最高年限参照同类用途的国有建设用地的最高年限执行。其中:工业用地五十年,商业用地四十年,其他用地五十年。集体经营性建设用地使用权租赁的年限,依照合同约定,最长租赁期限不得超过20

年。集体经营性建设用地使用权作价(出资)入股的年限,参照出让方式执行。

第十四条 集体经营性建设用地使用权入市前,集体经营性建设用地入市主体或入市实施主体应委托有资质的土地评估机构对入市土地的地价进行评估。

第十五条 集体经营性建设用地使用权公开出让、租赁或作价出资(入股)起始价(起始租金)、协议出让价(协议租金)原则上不得低于基准地价的70%;低于基准地价的70%的,区自然资源部门不予受理其入市申请;低于基准地价的80%的,区人民政府可行使优先购买权。

第四章 集体经营性建设用地入市程序

第十六条 入市准备。集体经营性建设用地入市前,入市主体完成拟入市宗地勘测定界、对地上附着物的补偿、依法申请取得自然资源部门核发的规划条件,委托有资质的评估机构进行地价评估确定入市价格,地价评估报告按规定取得备案号。使用新增集体经营性建设用地入市的,入市主体需依法办理农转用手续,并承担相关费用。

第十七条 民主决策。入市主体制定入市方案,明确拟入市宗地的土地界址、面积、使用期限、土地用途、规划条件、交易方式、入市价格、收益分配、付款方式及其他需要规定的事项等内容。入市方案应及时在本集体经济组织内部公示,接受集体成

员监督，公示期不少于7天。公示期满后，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，形成入市决议。入市决议作为后续申请入市、拟定合同和履约监管协议的依据，并作为政府有关部门受理、审批入市的要件。

《集体经营性建设用地入市决议》应载明以下内容

- (一)集体经营性建设用地所有权人、土地位置、四址、面积、用途等
- (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，采用招标、拍卖、挂牌形式的须明确是否设置保留底价
- (五)集体经营性建设用地入市地价款支付方式
- (六)集体经营性建设用地入市双方的权利义务及违约责任、期限届满时集体经营性建设用地使用权及地上建筑物的处理办法等。

第十八条 批准入市。入市实施主体应向乡镇人民政府提出入市申请，提供入市申请书、权属证明、入市方案、入市决议等申请材料。乡镇人民政府初审通过后，报自然资源主管部门会同有关部门审核通过，经区人民政府批准，由区人民政府委托自然资源主管部门出具入市核准书。乡镇人民政府审核履行民主决策程序等；自然资源主管部门审核国土空间规划、权属、用途管制

等；发改、工信部门审核产业准入等；生态环境部门审核环保准入等；其他部门按相关规定审核相关事项。

第十九条 入市交易。经批准的集体经营性建设用地入市交易纳入城乡统一的土地交易市场,根据入市方案确定的交易方式,在中国土地市场网及相关媒介发布交易公告,按规定的交易程序实行公开交易。土地成交后,由土地交易机构与受让人签订《成交确认书》。交易结果应当在集体经济组织内部和中国土地市场网、土地市场交易平台等进行公布,接受社会和群众监督。

第二十条 签订合同。集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《渝水区集体经营性建设用地使用权出让(租赁、作价出资(入股))合同》,合同版本参照国有建设用地使用权出让合同。区自然资源主管部门、乡镇人民政府共同作为《合同》第三方鉴证单位。《合同》签订后在自然资源渝水分局和乡镇人民政府备案,由区自然资源主管部门按规定将交易结果及合同信息上传至自然资源部土地市场动态监测监管系统。

第二十一条 不动产登记。受让方在缴清土地价款和相关税费后,可以申请集体建设用地使用权登记。在取得不动产权登记证书后可向市自然资源局渝水分局申请核发集体建设用地规划许可证和乡村建设规划许可证,依法办理开发建设需要的其他事项。集体经营性建设用地使用权未按本办法规定交易的,不动产登记机构不予办理不动产登记,自然资源、住建设部门不予办理报建手续。

第二十二条 在取得集体建设用地入市批复后，集体经营性建设用地入市主体应自行组织或委托有资质的开发企业，对拟入市的集体经营性建设用地进行地上建(构)筑物、附着物拆除腾退、土地平整等前期开发工作，所需费用列入入市成本。

第五章 集体经营性建设用地入市收益分配管理

第二十三条 集体经营性建设用地入市，应建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制。

第二十四条 国家通过收取调节金的方式参与集体土地入市以及集体建设用地二级市场的收益分配。调节金上缴地方国库，纳入地方一般公共财政预算。

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、养老保险等支出。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴区(市)财政，实行收支两条线管理。

第二十五条 集体经营性建设用地入市主体对集体经营性建设用地入市所得收益的分配和使用，应按照相关规定，在本集体经济组织之内进行合理分配。

第二十六条 集体经济组织应按照有关规定，将集体经营性建设用地入市收益纳入农村集体经济组织资产及收益进行管理。收益分配等重大事项应当依法履行民主决策程序，并在集体经济

组织内部进行公示公告,乡镇人民政府应对集体经营性建设用地入市收益收支情况进行监督检查。

第六章 集体经营性建设用地开发利用

第二十七条 集体经营性建设用地开发利用实施联合监管制度。

区人民政府有关部门在入市联合会审时提出产业准入、开发投资等条件,纳入合同内容或签订履约监管协议的,按照“谁提出、谁监管”原则对约定事项实施监管。

第二十八条 集体经营性建设用地使用权人必须严格按照国土空间规划确定的用途使用土地,严禁擅自改变规划条件。

经原批准机关依法批准改变土地用途或规划条件的,必须按新用途重新评估地价,重新签订合同,集体经营性建设用地使用权受让方向集体经济组织补缴土地有偿使用差价,集体经济组织向区人民政府补缴土地增值收益调节金及相关税费。

第二十九条 集体经营性建设用地使用权人必须按照合同约定时间如期缴纳土地出让金(租金)。

第三十条 集体经营性建设用地使用权人必须按照合同约定项目开、竣工时间进行项目建设。制作项目建设项目公示牌在施工场地公示,接受集体经济组织监督。

第七章 集体经营性建设用地转让、出租、抵押

第三十一条 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,将其合法拥有的集体经营性建设用地使用权,通过出售、交换、赠与等方式转让给他人的行为。

第三十二条 转让以出让方式取得的集体经营性建设用地使用权,应当符合下列条件

(一)按照出让合同约定已经支付集体经营性建设用地使用权出让价款,并取得不动产权证书

(二)按照出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,已完成开发投资总额的百分之二十五以上

(三)转让时地上房屋已经建成的,应持有房屋所有权证书或不动产权证书

(四)符合出让合同约定的其他转让条件。

第三十三条 不符合本办法第三十二条规定的转让条件的集体经营性建设用地使用权不得转让,但允许房屋建设工程已投资额未达到投资总额25%的出让建设用地使用权预告登记转让,按照先投入后转让原则,交易双方先行签订建设用地使用权转让合同,办理预告登记,待达到转让条件后,三个月内依法办理不动产转移登记。

第三十四条 集体经营性建设用地使用权转让的年限,依照合同约定,但不得超过原土地使用合同约定年限的剩余年限。

第三十五条 集体经营性建设用地使用权转让的,按以下规定执行

(一)提交交易申请。交易双方或者转让人向区自然资源主管部门提出交易申请。区自然资源主管部门核实宗地权利状况、出让价款缴纳情况、是否存在限制转让的情形等。

(二)发布交易信息。出让建设用地使用权转让，可由交易双方自行协商交易，也可委托建设用地二级市场交易机构公开交易。需要委托建设用地二级市场平台和机构公开交易的，申请人填写信息发布内容，经区自然资源主管部门复核后，在线下线上交易市场公开发布交易信息。

(三)交易。公开交易的，交易双方按照网上交易系统平台确定的时间参与网上竞价，由网上交易系统确定竞得人；交易成交由交易双方当事人签订《成交确认书》和相应合同等。交易双方自行协商交易的，由交易双方当事人签订转让合同等。转让合同提交区自然资源主管部门备案。

(四)土地使用权转让价格低于基准地价80%的，区人民政府有优先购买权。

(五)缴纳价款和税费。受让人缴纳价款，交易双方按照规定缴纳相关税费。

(六)办理登记。交易双方凭交易合同、成交确认书、价款和税费缴纳凭证等，申请办理不动产登记。

第三十六条 集体经营性建设用地使用权转让时，原集体土地使用合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。集体经营性建设用地使用权转让的，地上建筑物及其附着物随之转让。

地上建筑物及其附着物转让的,其使用范围内的集体经营性建设用地使用权随之转让。集体经营性建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让的,应当按照规定办理转移登记。

第三十七条 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使用权人,将其合法拥有的集体经营性建设用地使用权,出租给承租人使用,由承租人向其支付租金的行为。

第三十八条 集体经营性建设用地使用权出租的年限,依照合同约定,但不得超过原土地使用合同约定年限的剩余年限,且最高年限不得超过二十年。

第三十九条 集体经营性建设用地使用权出租的,按以下规定执行

(一)未按集体土地使用合同规定的期限和条件,投资开发、利用土地的,集体经营性建设用地使用权不得出租。

(二)集体经营性建设用地使用权出租,出租人和承租人应当签订土地出租合同,并报区自然资源等相关部门办理相关手续,土地出租合同另有约定的从其约定。

(三)集体经营性建设用地使用权出租后,出租人必须继续履行原集体土地使用合同。

第四十条 转让、出租集体经营性建设用地使用权,必须符合下列条件

(一)已按照出让、租赁、作价出资(入股)合同约定支付地价款或租金,并取得集体土地不动产权登记证

(二)出让、租赁、作价出资(入股)合同约定的其他条件。

第四十一条 集体经营性建设用地转让、出租，采用拍卖、挂牌方式入市的，由土地使用权人委托公共资源交易市场公开进行，具体参照集体经营性建设用地出让的相关规定执行。

第四十二条 集体经营性建设用地使用权抵押，是指农村集体经营性建设用地使用权人作为抵押人以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

第四十三条 集体经营性建设用地抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的集体经营性建设用地使用权随之抵押。

第四十四条 集体经营性建设用地使用权抵押时，抵押人和抵押权人应当签订书面合同。抵押合同应约定抵押物及其担保的债务、担保年限以及抵押权实现等内容，并不得违背国家法律、法规等有关规定。租赁的土地使用权、地上建筑物及其他附着物不得抵押。

第四十五条 集体经营性建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押，应按照现行抵押登记的相关规定依法办理不动产抵押登记手续。

第四十六条 以集体经营性建设用地使用权作为抵押物的，债务人不履行债务时，抵押权人有权依法处分抵押物，并对处分所得享有优先受偿权。因处分抵押物而取得集体经营性建设用地

使用权和地上建筑物及附着物所有权的,应当办理权不动产转移登记。

第四十七条 不动产抵押权因债务清偿或者其他原因而消灭的,应当办理注销登记。

第八章 集体经营性建设用地登记与其他规定

第四十八条 土地使用人应当缴清集体经营性建设用地出让(租赁、作价出资等)价款和相关税费,按照不动产登记的有关法律、法规,申请集体经营性建设用地使用权不动产登记。依法利用集体经营性建设用地建造建筑物、构筑物和其他附着物的,一并申请其所有权的不动产登记。

经依法批准改变集体经营性建设用地用途的,土地使用权人与土地所有权人应当重新签订合同或者签订变更、补充合同,依法缴纳相关税费,办理不动产登记。

第四十九条 依据本办法取得的集体经营性建设用地及其地上物,其不动产权利证书上应载明土地取得方式、使用年限、土地用途。

第五十条 国家因公共利益需要,依法征收集体经营性建设用地的,集体土地所有人和土地使用人应当服从,原集体土地使用合同自集体土地征收批准之日终止。

第五十一条 集体经营性建设用地在土地使用合同约定的期限届满前不得收回。但出现土地受让人不按集体土地使用合同

约定支付土地价款(或租金)以及按照相关规定确需提前收回土地的,集体经营性建设用地入市主体或入市实施主体有权要求解除合同,提前收回土地,并按照集体土地使用合同的相关约定办理。

第九章 法律责任

第五十二条 集体经营性建设用地入市交易双方应当按照合同约定,支付土地价款(租金)和提供土地。一方违约的,另一方有权要求解除合同,并按合同约定请求违约赔偿。未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的,区人民政府自然资源主管部门、乡镇人民政府应予以纠正,并根据情节给予警告、罚款直至由集体经济组织无偿收回土地使用权。

第五十三条 农村集体经营性建设用地入市的,集体经济组织所得地价款(租金)的收缴及使用必须纳入“三资”平台监管。乡镇负责监管地价款(租金)的收缴和使用,发现集体或个人违规收缴或使用地价款(租金)的,由有关部门依法处理。

第五十四条 集体经营性建设用地闲置的,按照《土地管理法》、《闲置土地处置办法》等相关规定处理。

第五十五条 违反本办法规定,未经批准或擅自出让、租赁、占用农村集体经营性建设用地的,区人民政府自然资源主管部门按照《土地管理法》规定依法查处。

第十章 附则

第五十六条 集体经营性建设用地异地调整、入市收益调节金征收和使用管理、收益分配等相关规定另行制定。

第五十七条 本办法由自然资源部门负责解释。

第五十八条 本办法自发布之日起试行，有效期至《新余市集体经营性建设用地入市管理办法》实施之日。

新余市渝水区人民政府办公室

2024 年 1 月 5 日印发
