五原县人民政府办公室

关于印发《五原县农村集体经营性建设用地

入市试点实施暂行办法》的通知

各乡镇、县直有关部门:

经政府研究决定，现将《五原县农村集体经营性建设用地入市试点实施暂行办法》印发给你们，请认真遵照执行。

五原县人民政府办公室

                                   2023年10月7日

五原县农村集体经营性建设用地入市

试点实施暂行办法

第一章  总则

**第一条** 为探索建立“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制度，规范农村集体经营性建设用地入市，保障农民合法权益，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》、自然资源部办公厅印发《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的方案》、内蒙古自治区自然资源厅关于印发《内蒙古自治区农村集体经营性建设用地入市试点操作指南》的通知等相关文件规定，结合五原县实际，制定本办法。

**第二条**  在五原县实际管辖区域内实施农村集体经营性建设用地入市的，适用本办法。

本办法所指的集体经营性建设用地是指五原县国土空间总体规划（2021年-2035年）、乡镇空间规划、村庄规划、生态保护规划中确定为工矿仓储用地、商服用地、保障性住房等经营性用途并经依法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，使用权以出让、租赁、作价出资（入股）、联营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** 农村集体经营性建设用地使用权入市应当签订书面合同。

合同应当包括土地位置、土地用途、土地面积、土地使用年限、土地使用条件、土地使用权出让金（租金）及缴款期限、双方违约责任等内容。

**第四条**农村集体经营性建设用地使用权依法出让、出租、作价出资（入股）以及转让、转租和抵押时，其地上建筑物、构筑物及其他附着物一并处分。

**第五条** 农村集体经营性建设用地出让、出租、作价出资（入股）、联营，向受让人或者承租人颁发《不动产权证书》。

**第六条**  自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可依照本办法取得农村集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

**第七条**  县人民政府全面负责农村集体经营性建设用地入市工作的管理、指导和监督，县自然资源局按照本办法和其他规定具体做好农村集体经营性建设用地入市工作。乡镇人民政府、财政局、农牧业和科技局、税务局、发改委、生态环境局等相关单位和部门按照职能分工配合做好有关工作。

第二章  入市主体、途径及条件

**第八条**  农村集体经营性建设用地的入市主体为具有土地所有权的农村集体经济组织或者村民委员会。

农村集体经营性建设用地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行使所有权；分别属于村内两个以上村民小组（经济社）所有的，由村内各村民小组（经济社）代表集体行使所有权；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** 入市主体以全资方式设立的土地专营公司、土地股份合作社等具有法人资格、从事土地专营业务的市场法人、具有法人资格的属地乡镇人民政府，经集体经济组织成员书面委托授权，可在授权范围内代理实施农村集体经营性建设用地入市事项。

**第十条**  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。

**第十一条**  村庄内零星、分散的集体经营性建设用地，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，可以由县自然资源局拟定异地调整方案，并报县人民政府批准由农村集体经济组织先行组织复垦为农用地后，调整到本县辖区内的产业集中区或者其他符合条件的区域入市。

复垦工程竣工验收通过，入市地块在规定时间内成功入市后，县自然资源局应当根据县人民政府的异地调整批准文件，当年内组织办理土地利用现状年度变更登记手续。

城中村集体建设用地，可以按政府主导、多方参与的原则，在依经批准的规划开展土地整治，对规划范围内各类土地统一进行整理、基础设施配套，重新划分宗地、确定产权归属后入市。

异地调整入市不涉及土地所有权调整。在实施异地调整入市前，相关农村集体经济组织需对土地产权关系进行调整的，可根据国家法律法规，按自愿协商原则进行调整。

**第十二条**  农村集体经营性建设用地就地入市应当符合以下条件：

（一）符合五原县国土空间总体规划（2021年-2035年）或乡镇国土空间总体规划或村庄规划、相关产业规划及环保要求；

（二）依法取得集体所有土地所有权或者集体土地使用权证书；

（三）地上建筑物、构筑物及其他附着物已补偿完毕，或者经所有权人书面同意随土地一同入市；

（四）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

（五）法律法规规定的其他条件。

**第十三条**  采取调整途径入市的，应当符合以下条件：

（一）需调整地块在现行土地利用现状图中为建设用地；

（二）需调整地块位于村庄范围内，且布局零星、分散；

（三）土地权属清晰无争议；

（四）地上建筑物、构筑物及其他附着物已补偿完毕；

（五）需调整地块应当复垦为农用地，且复垦后的农用地面积，不得小于拟入市地块面积；调整涉及占用耕地的，复垦为耕地的面积，不得小于所占用的耕地面积，且质量不得低于所占用的耕地的质量；

（六）拟入市地块不属于永久基本农田，且为五原县国土空间总体规划（2021年-2035年）划定的建设用地，乡镇国土空间总体规划（城乡规划）或者村庄规划确定为工矿仓储、商服、租赁性住房等经营性用途的农村集体建设用地；

（七）拟入市地块在调整完毕后，必须符合本办法第十二条第（一）项及第（四）项规定的条件；

（八）调整完毕后的建设用地面积总量不得大于调整之前；

（九）法律法规规定的其他条件。

**第十四条**  需调整地块应在入市交易行为发生之前复垦为农用地，并向县自然资源部门提交验收申请，由县自然资源部门会同农业农村等部门进行验收并上报上级部门。复垦的农用地经验收确认符合本办法第十三条有关规定后，方可实施入市交易。

**第十五条**  采取集中整治途径入市的，应当符合以下条件：

（一）整治地块土地权属清晰；

（二）整治地块的地上建筑物、构筑物及其他附着物已补偿完毕，或者经所有权人书面同意进行集中整治；

（三）整治地块的土地权属各方应当以书面形式签订相应的土地整治协议。土地整治协议应当包括整治地块的位置、范围、土地权属调整等事项，作为集中整治后，重新划分宗地和确定产权归属的依据。

（四）整治应依照五原县国土空间总体规划（2021年-2035年）、相关产业规划及环保要求开展；

（五）整治之后的拟入市地块应为未被征收或者未纳入土地储备范围，已依法取得集体所有土地权属证书的农村集体建设用地。

（六）整治之后的拟入市地块应属于五原县国土空间总体规划（2021年-2035年）划定的建设用地，乡镇空间规划或者村庄规划划定为工矿仓储、商服、租赁性住房及自建住房等经营性用途的农村集体建设用地。

**第十六条**  有下列情形之一的农村集体经营性建设用地不得入市：

（一）农村宅基地使用权，但法律、法规另有规定的除外；

（二）土地权属有争议的；

（三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制土地权利的；

（四）已办理抵押登记，但未取得抵押权人书面同意的；

（五）地上建筑物、构筑物及其他附着物存在权属纠纷影响农村集体建设用地入市的；

（六）没有明确土地使用条件的；

（七）法律、法规规定的其他情形。

第三章  入市方式及入市程序

**第十七条**  农村集体经营性建设用地可按出让、租赁、作价出资（入股）、联营等有偿使用方式入市。

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。

本办法所称农村集体经营性建设用地使用权出租，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出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

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）、联营，是指具有土地所有权的农村集体经济组织，根据法律规定以及出资协议的约定，将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权进行评估作价入股，与他人以合作、联营等形式共同兴办的企业的行为。

**第十八条**  农村集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）、联营最高年限，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，具体年限按下列用途确定：

（一）住宅用地七十年；

（二）工业用地五十年；

（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；

（四）商业、旅游、娱乐用地四十年；

（五）综合或者其他用地五十年。

农村集体经营性建设用地使用权出租可根据具体项目需要确定使用年限，但最长不得超过二十年。

**第十九条**  农村集体经营性建设用地使用权出让、出租和作价出资（入股）、联营，应采取招标、拍卖或者挂牌的方式公开交易以确定土地使用权人。

未经公开入市交易或者未经批准采取协议方式入市交易的，农民集体与用地者不得私下签订出让、出租合同或作价出资（入股）、联营协议。

**第二十条**  农村集体经营性建设用地使用权公开交易按以下程序进行：

（一）申请。符合本办法规定的入市条件的，经2/3以上成员或者村民代表表决同意后，集体经济组织或者授权实施主体可以向所在地镇人民政府递交入市申请书，并提交村民成员或者村民代表的正式表决书等相关材料。入市申请书应当写明拟入市宗地位置、权属、地上附着物等基本情况。

（二）审查。镇人民政府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。县自然资源局根据初审意见，会同相关行政主管部门，对拟入市宗地是否符合入市条件进行审查。经审查符合条件的，由县自然资源部门依据控制性详细规划或者村庄规划，提出入市地块的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

（三）地价评估及入市方案拟定。对审查同意入市的宗地，由入市主体委托有资质的单位进行地价评估，并拟定入市方案。入市方案应当包括但不限于以下内容：入市宗地位置、面积、权属、土地用途、土地使用条件、使用年限、土地评估价格、配置方式（出让、出租或者作价出资（入股））、入市交易方式（招标、拍卖、挂牌或者协议）等内容。

县自然资源部门应会同入市主体根据地块评估价格、产业政策等因素，集体决策确定底价，并予以保密。底价不得低于入市成本，不得低于出让宗地所在区域基准地价的70%，也不得低于国家规定的相应国有建设用地出让最低价标准。最终报价低于底价的，不得成交。

（四）入市方案表决。入市方案应当经集体经济组织2/3以上成员或者村民代表表决，并形成正式表决材料。土地属镇级集体经济组织所有的，由镇党政联席会议集体研究决定。

（五）入市方案审核。入市方案经表决通过后，由入市主体提交自然资源部门。经自然资源部门组织有关部门审查后，报请县人民政府核对。县人民政府认为入市方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。入市主体应当按照县人民政府的意见进行修改。

（六）公告及交易。入市方案经审核通过后，由县自然资源部门在中国土地市场网以及本县主要媒体上发布入市交易公告。以招标、拍卖、挂牌方式交易的，交易行为应当进入内蒙古自治区自然资源网上交易网进行交易。

（七）签订成交确认书及公示。土地成交后，受让人、承租人须在交易现场签订土地成交确认书或者作价出资（入股）确认书。土地交易结束之日起10个工作日内，自然资源部门应当在中国土地市场网、内蒙古自治区自然资源网上交易网以及相关媒体上发布交易结果公告；入市主体应当在本集体经济组织所在地及村委会事务公开栏上对交易结果进行公示。

（八）签订合同。土地交易结束之日起20个工作日内，交易双方须按照成交确认书或者作价出资（入股）确认书的约定签订土地出让、出租合同或者作价出资（入股）协议。

以协议方式进行交易的，应当履行本条第（一）项至第（五）项的程序，并在入市方案经批准后签订土地入市协议。

土地入市协议应当包括土地位置、土地用途、土地面积、土地使用年限、土地使用条件、土地使用权出让金（租金）及缴交期限、土地使用权收回、违约责任等内容。

第四章  土地增值收益分配管理

**第二十一条**  农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租、作价出资（入股）、联营入市交易的，交易双方应当按照规定向国家缴纳土地增值收益调节金。土地增值收益调节金征收主体为县人民政府，由县财政局、自然资源局负责组织征收。

**第二十二条**  县财政局统筹考虑土地用途、土地区位、土地等级、交易方式以及区域经济社会发展水平等因素，会同县有关部门制定土地增值收益调节金管理办法，合理确定调节金征收比例，报县政府批准后实施。

**第二十三条**  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，实行收支两条线管理。

**第二十四条**  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。

农村集体经济组织应当根据有关规定，制订收益分配方案，并依法履行民主决策程序，在集体经济组织内部进行公示公告。乡镇人民政府应当对收益收支情况进行监督检查，严格规范土地收益的分配、使用和管理。农村集体经营性建设用地入市收益主要用于“三农”，壮大农村集体经济。地块出让时必要的通电、通路、通水、场地平整、污水处理等前期配套设施建设资金由入市主体承担，可纳入地块出让成本。健全土地增值收益在集体经济组织内部的分配机制。县农牧业和科技局会同相关部门制定农村集体经营性建设用地入市净收益管理办法。

第五章  开发管理

**第二十五条**  依法取得农村集体经营性建设用地的使用权人，应按照法律法规有关规定和农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同确定的开发期限、土地用途及相关土地使用条件开发利用土地。

**第二十六条**  农村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。因规划调整等原因，确需改变土地用途或变更容积率等规划条件的，参照国有建设用地改变土地用途、变更容积率的程序办理相关审批手续。

**第二十七条**  农村集体经营性建设用地土地所有权人负责监督使用权人按照农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同约定的开发期限开发土地。农村集体经营性建设用地土地使用权人，未按照出让、出租合同或者作价出资（入股）、联营等协议约定的开发期限开发土地的，由所有权人会同自然资源部门参照国有闲置土地的认定标准，认定是否属于闲置土地。

对认定为闲置土地的，由自然资源部门指导所有权人参照国有闲置土地处置的有关规定进行处置。符合收回土地使用权条件的，所有权人可以解除土地出让（出租）合同，依法收回土地使用权。土地使用权人对农村集体土地所有权人解除合同的决定不服的，可以依法通过民事诉讼等法定途径维护自身权益。土地使用权人未按合同约定用途和期限使用土地，又拒不改正，造成土地闲置的，农村集体经济组织报经县人民政府批准，可以无偿收回土地使用权。

**第二十八条**  农村集体经营性建设用地使用权出让、出租期限届满的，土地使用权原则上由代表其所有权的农民集体无偿收回，其地上建筑物、附着物按照农村集体经营性建设用地使用权出让、出租合同的约定处理，法律法规另有规定的，按法律法规执行。

**第二十九条**  有下列情形之一的，农村集体经济组织报经县人民政府批准，可以收回集体经营性建设用地使用权：

（一）为实施村镇规划、乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）用地单位和个人未按合同约定或者批准文件规定的用途和期限使用土地，又拒不改正的；

（三）土地闲置满两年的；

（四）集体经营性建设用地使用权流转期限届满的；

（五）因撤销、迁移等原因停止使用土地的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

依照前款第（一）项规定收回集体经营性建设用地使用权的，应当对使用权人给予适当补偿。

前款第（三）项规定的土地闲置情形，由农村集体经济组织向县人民政府申请认定，认定标准按照《闲置土地处置办法》关于国有建设用地的有关标准执行。

第六章  转让、转租和抵押

**第三十条**  本办法所称农村集体经营性建设用地使用权转让，是指农村集体经营性建设用地使用权以出让、作价出资（入股）方式交易后，土地使用权人再将土地使用权有偿转让他人的行为。

**第三十一条**  本办法所称农村集体经营性建设用地使用权转租，是指土地使用权以出让、出租、作价出资（入股）方式交易后，土地使用权人再将其出租给他人的行为。

**第三十二条** 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指土地使用权人不转移对土地的占有，将该集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。

已办理土地登记，取得集体土地使用权证的农村集体经营性建设用地可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理抵押。

**第三十三条**  农村集体经营性建设用地使用权转让、转租，应当签订书面合同，原土地使用者的权利、义务随之转移。

**第三十四条**  通过转让、转租取得的土地使用权，其使用年限为原出让、出租合同或者作价出资（入股）协议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。

# ****第三十五条****农村集体经营性建设用地使用权转让、转租的，统一按国家有关规定依法缴纳相关税费，土地增值收益调节金按照《五原县农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》收取。

**第三十六条**  农村集体经营性建设用地使用权转让、转租，应当符合下列条件：

（一）不存在法律法规规定禁止入市的情形；

（二）按照出让、出租合同或者作价出资（入股）协议的约定，履行完毕支付地价款、租金或者分配股权的义务，并取得《不动产权证书》；

（三）按照出让、出租合同或者作价出资（入股）协议及动工开发协议约定的期限和条件投资开发、利用土地；

（四）出让、出租合同或者作价出资（入股）协议约定、相关法律法规及本办法规定的其他条件。

**第三十七条**  农村集体经营性建设用地使用权转让、转租的，双方当事人应凭书面合同等材料办理不动产权证书变更登记。

**第三十八条**  农村集体经营性建设用地入市后，需办理抵押登记的，在签订抵押合同后，向县自然资源部门申请办理。

**第三十九条**  农村集体经营性建设用地使用权已设定抵押权的，债务人不履行债务时，抵押权人有权依法处分抵押的土地使用权，并对处分所得享有优先受偿权。

因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑物、构筑物及其他附着物所有权的，应当办理土地变更登记。

**第四十条** 抵押权因债务清偿或者其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。

第七章  法律责任

**第四十一条**  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，依据《中华人民共和国土地管理法》第七十四条有关规定处理。擅自将农民集体所有土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设的，依据《中华人民共和国土地管理法》第八十二条有关规定处理。

农村集体经营性建设用地使用权入市违反本办法的规定交易的，县相关部门不得为其办理用地、规划、建设等相关手续。

**第四十二条**  国家工作人员在农村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政务处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第四十三条**  农村集体经济组织经营管理者，在农村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

**第四十四条** 本办法所称“以上”、“以下”均包含本数。

**第四十五条**  需采取只转不征方式落实项目用地的，其适用条件、范围和办理程序等，待内蒙古自然资源厅另行制订操作细则后，按照该操作细则和本办法的规定办理用地手续并入市交易。

**第四十六条** 本办法自发布之日起施行，在五原县实施改革试点期限内有效，施行期间，五原县其它政策文件与本办法不一致的，以本办法为准，本办法与新颁布上位法及政策等不一致的，以新颁布上位法及政策为准。

**第四十七条** 本办法实施后入市宗地，统一按国家有关规定依法缴纳相关税费。

**第四十八条** 本办法由五原县自然资源部门负责解释。