

沈丘县人民政府文件

沈政〔2023〕32号

沈丘县人民政府 关于印发沈丘县农村集体经营性建设用地 入市管理实施方案的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府有关部门：

现将《沈丘县农村集体经营性建设用地入市管理实施方案》
印发给你们，请按照实施方案要求，认真贯彻落实。



2023年11月29日

沈丘县农村集体经营性建设用地入市管理 实施方案

第一章 总 则

第一条 为推进全县农村集体经营性建设用地入市，深化农村土地制度改革，坚持与国有建设用地同地同权同责，构建城乡统一的建设用地市场，合理布局各用途土地，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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中共中央办公厅·国务院办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》（厅字〔2022〕34号）《自然资源部办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（自然资办函〔2023〕364号）等法律法规，结合我县实际，制定本方案。

第二条 沈丘县范围内的农村集体经营性建设用地入市适用本方案。

本方案所称农村集体经营性建设用地，是指依法登记并在国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途的农村集体建设用地。

第三条 本方案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权人身份通过公开的土地交易市场，依法将集体经营性建设用地使用权在一定期限内以出让、出租等方式交由其他单位或个人在一定期限内有偿使用，并以书面合同约定与土地使用者权利义务的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可依照本方案取得农村集体经营性建设用地使用权，按合同约定的相关权利义务进行开发、利用、经营。

第五条 农民集体对其所有的工业、商业等经营性建设用地依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第六条 县自然资源部门应当按照本方案，指导本行政区域内农民集体做好农村集体经营性建设用地入市工作。县发展改革、财政、住房建设、生态环境、农业农村、行政审批、税务、金融等有关部门根据各自职责做好监督、管理、服务等相关工作。

第二章 入市范围及要求

第七条 沈丘县行政区域内，存量农村集体建设用地中国土空间规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的土地，均可作为集体经营性建设用地进行入市。禁止新增建设用地参与入市活动。

第八条 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做出合理安排，引导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。村庄建设用地优先保障村民居住用地。鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

第三章 入市主体和条件

第九条 农村集体经营性建设用地入市主体，是指享有农村集体经营性建设用地所有权的所有权人（农村集体经济组织）。

农村集体经营性建设用地属于村农民集体所有的，由农村集

体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；农村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，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权。

农村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。

第十条 农村集体经营性建设用地属村集体经济组织的，可由村股份经济合作社作为入市实施主体。

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；尚未依法取得法人资格的，可以授权或委托其组建的资产公司作为入市的实施主体，也可以委托或授权其他具有法人资格的组织代理实施入市，就委托或授权事项明确双方权利义务关系。

农村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。

第十一条 农村集体经营性建设用地入市必须符合下列条件：

（一）必须符合国民经济和社会发展规划，符合土地使用标准、符合产业准入政策和生态环境保护要求；

（二）必须符合土地利用总体规划和城乡规划等国土空间规划要求；

（三）土地用途为工业、商业等经营性用途；

（四）已经办理土地所有权登记，土地及宗地上的建（构）

筑物、附属设施产权明晰、界址清楚、无争议；

(五) 具备开发建设所需要的基础设施配套等基本条件；

(六) 必须经过土地所有权人的集体决策程序，并经乡(镇)政府审核同意；

(七) 法律、法规规定的其他条件。

第四章 入市方式和年限

第十二条 农村集体经营性建设用地可按出让、出租、作价出资(入股)等有偿使用方式入市。

农村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。

农村集体经营性建设用地出租，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。

农村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年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形成的股权由集体所有权人持有。

第十三条 以出让、出租等方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，具体方案参照国有建设用地执行，但法律、行政法规另有规定或者土地所

有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）应根据实际情况确定出让、作价出资（入股）年限，但最高年限参照同类同用途的国有建设用地执行：

- （1）工业用地 50 年；
- （2）教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；
- （3）商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- （4）综合或者其他用地 50 年。

农村集体经营性建设用地使用权以出租方式入市的，最高出租期限不得超过 20 年。

第五章 入市程序

第十五条 农村集体经营性建设用地使用权入市按以下程序进行：

（一）入市准备

1. 入市申请。村委会、村民小组或乡（镇）、村、组集体经济组织到乡（镇）、街道办事处提出入市申请。
2. 乡（镇）级审查。乡（镇）、街道办事处就干群基础、信访稳定、权属来源等问题进行综合评定，并出具审查意见。
3. 部门审核。县自然资源、环保、发改等相关职能部门出具部门意见。其中，县自然资源部门出具是否为存量集体建设用地，出具拟入市宗地的规划条件或规划意见；环保部门出具环保意见；发改部门出具产业要求。
4. 编制方案。入市主体委托聘请有资质的测绘和评估中介服

务单位进行土地勘测定界、地价评估，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。入市方案要明确拟入市宗地的土地位置、界址、面积、使用年限、土地用途、规划条件、入市途径、交易方式、入市价格、收益分配、集体组织内部土地经济关系调整、委托入市实施主体等内容。

5. 民主决策。履行民主决策程序，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《农村集体经营性建设用地入市决议》。民主决策后作出的决议应该在村务公开栏进行公示，公示期不少于7天。《入市决议》应载明：入市土地的位置、界址、面积、用途、入市途径、入市方式、入市年限、入市起始价、授权委托、资金使用、收益分配、价款支付方式等事项。

（二）入市核对

1. 入市主体持入市申请书、入市方案、入市决议、土地权属证明等相关材料，报乡（镇）政府初审后，向县自然资源局提出入市申请。

2. 县自然资源局收到申请材料后，根据具体情况会同发改、农业农村、住房城乡、交通、生态环境等部门，对申请入市地块是否符合国土空间规划、用途管制、生态环境保护、产业准入要求、收益分配原则等进行核对，并出具相关核对意见。

3. 经各部门核对后，将入市申请材料和审查结果一并报县政府。

（三）公开交易

入市方案核准后，根据入市方案确定招标、拍卖或者挂牌的方式，实行公开交易，农村集体经营性建设用地使用权入市方式、程序、规则，采用与国有建设用地相同的方式进行；根据入市方案确定以协议方式入市的，入市主体应当与意向用地者就土地价格等进行充分协商，议定的价格不得低于底价。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《成交确认书》。交易结果应在集体经济组织事务公示栏和交易平台门户网站等进行公布，接受社会和群众监督。

（四）签订合同

签订出让合同，合同必须明确供应土地的位置、界址、面积、用途、使用年限、土地价款、价款缴纳和土地交付、开发建设与利用要求、双方权利及义务、违约责任等内容，约定政府实施征收、集体提前收回、使用年限届满等情形下，土地使用权及其地上建筑物、构筑物等处置事宜，以及使用权转让、出租、抵押等条件。

（五）价款缴纳

县财政局应设立农村集体经营性建设用地入市监管账户，用于相关资金管理。

土地成交后，入市主体应当缴纳土地增值收益调节金，并按照合同约定按期交付土地。土地竞得人应按照合同约定支付土地价款，并缴入县财政监管账户。逾期未付清的，土地所有权人有权解除合同，并可向土地使用权人请求违约赔偿。

县财政局在受让人付清出让价款后 5 个工作日内将扣缴土地增值收益调节金后的出让价款转出至出让人账户。

(六) 合同备案

土地成交后，土地竞得人应携集体经营性建设用地交易合同、价款缴纳票据到县自然资源局进行合同备案。未经备案的《交易合同》，不得申请办理不动产登记。

县自然资源局应将交易主体、价格等合同信息上传至土地市场动态监管系统。土地竞得人在合同签订后，向县自然资源局领取建设用地规划许可证或乡村建设规划许可证，依法办理开发建设需要的其他事项，并按照有关规定做好投资、环保、消防、安监等工作衔接。

(七) 产权登记

土地竞得人按照合同约定缴清土地价款和相关税费后，应依法向县不动产登记中心申请办理集体建设用地使用权登记。办理不动产登记时土地竞得人应提交以下资料：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明材料；
3. 经备案的交易合同、用地红线图；
4. 不动产权籍调查表、宗地图、地籍测量报告以及宗地界址点坐标；
5. 土地价款缴纳凭证和增值收益调节金缴纳票据、相关税费完税凭证；
6. 其他登记必要材料。

第六章 资金管理和收益分配

第十六条 县财政局设立集体经营性建设用地入市专门账户，用于土地成交价款、土地增值收益调节金等相关资金管理，参照《财政部·原国土资源部关于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》有关要求，会同县其他部门制定土地增值收益调节金征收和使用管理方案，报县政府批准后实施。

第十七条 农村集体经营性建设用地以出让、出租、作价出资（入股）入市的，入市主体或入市实施主体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政府，委托县自然资源局与财政局共同组织征收。

第十八条 土地增值收益调节金按照土地成交总价款一定比例征收。比例确定应当统筹考虑土地的位置、用途、交易方式和区域经济社会发展状况。国家关于集体经营性建设用地的相关税收政策实施后，依据有关规定执行。

第十九条 土地增值收益调节金主要用于统筹城镇和农村基础设施建设、农村生态补偿、农民保障等。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，实行收支两条线。

第二十条 县财政局在土地成交价款中按要求提取土地增值收益调节金后，将土地价款余额及时拨付集体经济组织。集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市增值收益，归集体经济组织所有，在集体经济组织内部合理分配，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益事项。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，将入市收益纳入农村集体资产统一管理，分配情况纳入信息公开内容，接受审计监督和政府监管。

第二十一条 县自然资源局会同县其他部门制定入市增值收益分配管理方案，报县政府批准后实施。

第二十二条 县财政局、农业农村局、审计局和乡（镇）政府、街道办事处要加强对土地增值收益资金的监督管理。

第七章 开发利用和监管

第二十三条 农村集体经营性建设用地使用权人应当依法办理规划建设手续，确保项目按照合同约定开工、竣工。

农村集体经营性建设用地使用权人应当按照法律、法规和国家、省、市有关规定，科学合理开发土地、节约集约用地，不得损害国家、集体和其他社会公共利益。

第二十四条 农村集体经营性建设用地使用权人严禁擅自改变规划条件，确需改变的，须经原批准机关依法批准改变土地用途或规划条件，按照有关规定重新签订合同。

第二十五条 农村集体经营性建设用地入市合同约定的土地使用权使用期限届满后，由土地所有权人依法或按照合同约定收回。

土地使用者要求续期的，应在合同约定的土地使用权使用期限届满前一年土地向所有权人提出续期申请，农民集体同意续期的，续期价款可参照评估价格，重新签订合同和办理不动产登记；农民集体不同意续期的，土地使用者无偿对宗地地上建筑物、构

筑物及其附着物进行拆除或者无偿转为农民集体所有，合同另有约定的除外。

第二十六条 为了乡(镇)村公共设施和公益事业建设需要，政府依法对农村集体经营性建设用地实行征收的，土地所有权人和农村集体经营性建设用地使用权人应当服从，经县政府批准，土地所有权人可提前收回农村集体经营性建设用地使用权，原农村集体经营性建设用地使用权交易合同自批准集体土地征收之日终止。但应对相关权益人依法予以合理补偿。

第二十七条 农村集体经营性建设用地闲置的调查、认定和处置，参照国有建设用地有关规定执行。

第二十八条 各部门要依据职责建立健全农村集体经营性建设用地开发利用供后监管制度，乡(镇)政府加强属地管理职能，做好动态监测管理工作。

第八章 转让、抵押

第二十九条 农村集体经营性建设用地使用权转让，是指土地使用者将通过农村集体经营性建设用地入市取得的农村集体经营性建设用地使用权再转移的行为。农村集体经营性建设用地使用权转让，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合同确定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指土地使用者将通过农村集体经营性建设用地入市取得的农村集体经营性建设用

地，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。

第三十条 受让人按照本方案规定取得的农村集体经营性建设用地使用权，参照同类用途的国有建设用地执行，其土地使用权在使用年限内可以依法转让、互换、出资、赠与、抵押或者用于其他经营活动，合法权益受国家法律保护，但法律法规另有规定，或者土地所有权人、使用权人签订书面合同另有约定的除外。

农村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，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，应当办理注销抵押登记。

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）农村集体经营性建设用地使用者不按照合同约定使用土地的；

（二）农村集体经营性建设用地使用权人已投资额占总投资额不足百分之二十五的；

（三）其他法律法规等规定不得转让的。

第九章 其他规定

第三十二条 本方案中农村集体经营性建设用地使用权使用期限内其他未尽事宜，依照法律法规并参照国有建设用地办理。

第三十三条 本方案实施之前已办理流转的农村集体经营性建设用地，参照本方案予以规范，在完善入市前期系列资料的基础上，办理农村集体经营性建设用地入市手续。

第三十四条 乡（镇）、村公益事业和公共设施等使用农村集体建设用地，参照本方案和同类国有建设用地标准执行。

第三十五条 农村集体经营性建设用地使用权入市应当依法缴纳有关税费，实行集体与国家建设用地统一的税收制度。税收政策由税务部门予以执行和落实。

第十章 附 则

第三十六条 本方案由沈丘县自然资源局负责解释。

第三十七条 本方案自印发之日起实施，有效期至深化农村集体经营性建设用地入市试点工作结束，期间法律法规及上级文件等另有规定的，以其规定为准。