

宾川县人民政府 关于印发《宾川县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府，县直各办、局：

《宾川县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

2022年10月1日

（此件公开发布）

宾川县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 为加强和规范宾川县农村集体经营性建设用地使用管理，依法有序推进农村集体经营性建设用地入市，探索建立城乡统一的建设用地市场，保障农民集体合法权益，促进乡村振兴。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》和《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，结

合本县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内依法取得的农村集体经营性建设用地入市及后续管理，适用本办法。

第三条 自然人、法人和非法人组织，除法律、法规另有规定外，均可依照本规定取得集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营，但不得用于房地产开发。

第四条 县自然资源部门应当按照本办法和其他有关规定，指导本县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，并对违反有关规定的行为进行监督检查。

县发改、生态环境、工科、财政、税务、住建、农业农村、水务、林草、交通、人社、市场监管、公共资源交易等部门根据各自职能职责做好相关工作。

乡镇人民政府负责本行政区域农村集体经营性建设用地的日常监管工作。

第二章 入市主体和实施主体

第五条 入市主体。农村集体经营性建设用地的入市主体为土地所有权人，农村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或者村

民委员会负责入市工作。其中，属于村民集体所有的，由享有所有权的村集体经济组织或村民委员会代表集体行使所有权；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；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。

第六条 入市实施主体。集体经济组织或者村民委员会可以作为入市的实施主体，也可以招选具有一定实力的法人组织（如乡镇人民政府或县自然资源局），通过授权或者委托的方式代理实施入市，并就授权或者委托事项明确双方权利义务关系。

第七条 集体经济组织对其所有的工业、商服等经营性建设用地享有占有、使用、收益和处分的权利。

第三章 入市范围和途径

第八条 在全县行政区范围内，符合国土空间规划的工矿仓储、商服等经营性用途的农村集体建设用地，方可纳入入市交易范围。

第九条 历史形成的零星分散的存量建设用地，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。允许农民集体妥善处理产权和补偿关系后，依法收回农民自

愿退出的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地使用权，按照国土空间规划确定的经营性用途入市。

第十条 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，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。

依据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。

第四章 入市条件和方式

第十一条 入市条件。农村集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

- （一）符合国土空间规划、产业准入和生态环境保护等要求；
- （二）产权清晰、界址清楚，面积准确，权属无争议，无其他权利障碍；
- （三）没有被依法查封或以其他方式限制土地权利；
- （四）地上建筑物、构筑物及其他附着物已补偿完毕；
- （五）具备通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；
- （六）法律法规规定不得入市的其他条件。

第十二条 入市方式。农村集体经营性建设用地可按出让、租赁、作价出资（入股）等有偿使用方式入市，依法取得的一定年限集体经营性建设用地使用权，在使用期限内可以转让、出租、抵押等，但法律、行政法规另有规定或者土地使用权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

第十三条 农村集体经营性建设用地使用权出让的最高年限不得超过同用途国有建设用地使用权的最高出让年限。工矿仓储用地使用年限不得超过50年，商业用地使用年限不得超过40年，其他营利性教育、科技、文化、卫生、体育等用地使用年限不得超过50年。

农村集体经营性建设用地使用权出让，原则上采取招标、拍卖或者挂牌方式。同一宗地以挂牌方式只有一个报名竞买的，可按不低于挂牌起始价出让给竞买者。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权出租的最高年限不得超过20年。

第五章 入市程序

第十五条 民主决议。农村集体经营性建设用地入市方案须经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表决同意。民主决策内容包括转用、入市、授权委托入市实施主体等事项，并向所在地的乡镇人民政府报备。

第十六条 明确权属。确定拟入市宗地实际所有权人与集体土地所有权证载权利人是否一致，若不一致，应申请不动产登记机构重新确权、重新办理集体土地所有权证。

第十七条 勘测定界。入市主体应委托有相应资质的单位，对拟入市地块开展勘测定界工作。

第十八条 申请规划条件。入市主体在完成拟入市宗地勘测定界后，向县自然资源局规划部门申请规划条件，县自然资源局规划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规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等，并会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求，分别出具规划条件以及产业、环保要求文件。

第十九条 地价评估。入市主体应当集体确定集体经营性建设用地入市价格，入市价格可以参考土地估价专业评估机构的评估结果，也可以参照基准地价，其中：农村集体经营性建设用地基准地价体系未建立前，参照国有建设用地基准地价体系执行；农村集体经营性建设用地基准地价体系建立后，没有建立基准地价体系的乡镇，参照相邻乡镇集体经营性建设用地基准地价体系执行。入市出让底价不得低于该项目土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的有关费用之和。

第二十条 编制入市方案。土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环保等要求，编制集体经营性建设用地出让、出租方案。入市方案应载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条

件、产业准入和生态环境保护要求，以及使用期限、交易方式、入市价格、土地增值收益分配安排、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。

第二十一条 提交入市方案。入市主体编制集体经营性建设用地出让、出租等方案后，向乡镇人民政府提交申请，乡镇人民政府通过后，向县自然资源主管部门提出入市申请，并提供如下材料：

- （一）入市申请书；
- （二）民主决策书；
- （三）乡镇人民政府意见；
- （四）集体土地所有权证；
- （五）勘测定界成果；
- （六）规划条件、产业准入、环境保护等意见；
- （七）地价评估报告；
- （八）入市方案；

（九）入市主体的法人机构证书及法定代表人身份证明等主体资格证明材料；

- （十）其他需要提供的资料。

第二十二条 研究入市方案。县自然资源局自收到入市申请后，在10个工作日内报县人民政府审查。县人民政府组织县自然资源、发改、工科、生态环境、林草、水务、住建、财政、税务、司法等相关职能部门对方案进行研究。若方案不符合规划条

件和生态环保要求的，相关部门应当在收到方案后5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修改。

第二十三条 入市交易。入市方案经县人民政府研究通过后，交易程序参照国有建设用地交易有关规定执行，由入市实施主体在云南省公共资源交易中心网络土地市场交易平台进行招拍挂公开交易，并在大理州公共资源交易电子服务系统、云南省公共资源交易信息网、土地市场动态监测与监管系统发布交易公告。采取挂牌方式出让的，在公告期间同一宗地有两个或两个以上用地意向者的，应当转为拍卖方式出让。

第二十四条 签订合同。通过土地供应程序，确定土地使用者后土地所有权人与土地竞得人签订书面合同，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，并报县自然资源局。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同视为无效。

第二十五条 土地使用权登记及抵押登记。受让人按《农村集体经营性建设用地使用权出让合同》约定付清全部出让价款并依法缴纳相关税费后，持合同、出让价款缴纳凭证、完税证明材料，依法申请办理土地使用权不动产登记。农村集体经营性建设用地抵押的，参照国有建设用地抵押登记程序办理抵押登记。

第二十六条 期满续期。入市合同约定的土地使用期届满，土地使用者要求续期的，应当最迟于届满前一年向土地所有权人提出申请，在同等条件下，现土地使用权人有优先续期权。

土地所有权人经过民主决策同意续期的，续期价款可参照评估价，重新签订出让、出租合同和办理不动产登记手续；土地所有权人不同意续期或土地使用者未申请续期的，土地使用权由土地所有权人无偿收回，其地上建筑物、构筑物及附着物的补偿按照合同约定处理，并注销原登记手续。

第六章 收益管理

第二十七条 土地竞得人按合同约定及时将土地出让价款（租金）暂交到宾川县土地收购储备交易中心账户，由县财政局、县自然资源局、乡镇人民政府和土地所有权人共同进行成本核算。按照通过的入市方案，土地增值收益的 50%归农村集体经济组织（入市主体），50%作为土地增值收益纳入县级财政统筹使用（其中 10%分配给所在乡镇政府）。

第二十八条 农村集体经济组织在农村集体经营性建设用地入市取得的增值收益，按照规定纳入农村集体“三资”管理，接受审计、政府和社会监督。

第七章 监督检查

第二十九条 县自然资源、住建、财政、税务等部门应各司其职、密切配合，采取建设项目用地信息公示、现场核查、竣工验收、定期通报、诚信档案建立等方式，建立健全农村集体经营性建设用地入市后的监管机制和工作制度，切实加强入市宗地开发利用的全程监管，督促使用权人严格按照合同约定开发利用土地。

第三十条 农村集体经营性建设用地使用权人造成土地闲置的，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部 53 号令）规定处理。

第八章 法律责任

第三十一条 入市主体相关人员在集体经营性建设用地入市过程中存在弄虚作假、徇私舞弊等行为，或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益的，依法追究责任。

第三十二条 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，尚不构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十三条 本办法自 2022 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 31 日。本办法施行过程中，法律法规规章及上级文件等另有规定的从其规定。