

# 平阴县人民政府文件

平政发〔2021〕2号

## 平阴县人民政府 关于印发平阴县集体经营性建设用地入市 暂行办法的通知

各镇人民政府，各街道办事处，县政府有关部门：

《平阴县集体经营性建设用地入市暂行办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。



# 平阳县集体经营性建设用地入市暂行办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范农村集体经营性建设用地入市行为，保障农民合法权益，构建城乡统一的建设用地市场，根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》和国家关于集体经营性建设用地入市相关文件规定，结合我县实际，制定本暂行办法。

**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（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，并经依法登记的集体建设用地。

**第三条** 本办法所称集体经营性建设用地入市，是指农村集体经济组织或授权的实施主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年期内以出让、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，并以书面合同约定权利义务的行为。

**第四条** 县自然资源局会同县行政审批服务局按照本办法和其他有关规定，共同指导本行政区域内的集体经营性建设用地入市工作。其他相关部门配合做好有关工作。

## 第二章 入市范围、途径、条件

**第五条** 凡国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）中心城区城镇开发边界外确定为工业、商业等经营性用途的集体建

设用地，均可纳入入市交易范围，住宅用地暂不纳入范围，严格控制新增建设用地入市规模。确需使用的，需办理农用地和未利用地转用手续，并依法履行耕地占补平衡义务。

**第六条** 对符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划），并经依法登记的集体经营性建设用地，具备开发建设所需要的基础设施等条件，明确在本集体经济组织直接使用的，可就地入市，鼓励城镇周边村集体经济组织探索集体标准地入市。

**第七条** 集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

（一）产权明晰，已完成集体土地所有权登记，未被司法机关查封或行政机关限制土地权利；

（二）符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）相关要求；符合国家产业政策、土地使用标准、生态环境保护等政策及标准要求；

（三）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，但集体经营性建设用地使用权交易双方另有约定的除外；

（四）宗地上的建（构）筑物和附属设施权属明晰，未被司法机关依法查封或以其他方式限制权利。

### **第三章 入市主体**

**第八条** 集体经营性建设用地入市应当按照法定程序，经本集体经济组织讨论决定，由代表其行使所有权的集体经济组织或者村（居）民委员会负责入市工作。分别属于两个以上农村集体所有的，由各该集体经济组织或者村（居）民委员会代表集体行使所

有权；属于镇（街道）农民集体所有的，由镇（街道）集体经济组织代表集体行使所有权。

#### **第四章 入市方式**

**第九条** 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，并根据实际情况确定年限。

出让、作价出资（入股）最高年限参照同类用途的国有建设用地执行。

采取租赁方式的，租赁期限一般不低于5年，但最高不超过20年。

**第十条** 集体经营性建设用地使用权出让，是指入市主体将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者支付土地出让金的行为。土地出让方式分为“招标、拍卖、挂牌”等竞争性方式和协议出让。

集体经营性建设用地租赁，是指入市主体将集体经营性建设用地使用权在一定年期内出租给使用人使用，由使用者与入市主体人按约定缴纳土地使用权租金的行为。

集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指入市主体以一定年期的集体土地使用权作价，作为出资投入新设企业，由新设企业持有土地使用权的行为。

#### **第五章 入市程序**

**第十一条** 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，制定方案。集体经营性建设用地入市由本

集体经济组织或者授权的实施主体提出申请，并委托测绘机构进行土地勘测定界，函询规划条件并委托土地评估机构对入市地块进行地价评估，制定方案。方案包括：地块位置、面积、权属、用途、使用年限、使用条件、入市价格、入市方式（招标、拍卖、挂牌、租赁、作价入股等方式）等内容。以标准地出让的，相关指标标准由所在镇（街道）组织县发改、自然资源、行政审批、工信、生态环境、税务等部门参照同类用途的国有建设用地指标提出，纳入使用条件。

方案应当经本集体经济组织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，公示后形成会议纪要存档。

（二）入市方案审核。入市方案需经所属镇（街道）党委会或党政联席会议集体研究同意，并出具是否同意入市的初审意见。采取竞争性方式交易的，方案应经县自然资源部门报县招拍挂领导小组审核，并报县政府批准后实施。

（三）发布公告和交易。采取协议出让（租赁）方式的入市方案审查通过后，由自然资源部门上报县政府批准。采取“招标、拍卖、挂牌”等竞争性方式出让的，由入市主体根据县政府的批准文件，纳入公共资源交易平台，统一组织土地公开竞价出让。

（四）成交及公示。采取竞争性出让（租赁）方式交易成功后，由入市主体与竞得人签订《成交确认书》；出让结果在中国土地市场网、济南市公共资源交易中心（国有建设用地使用权、矿业权网上交易子系统）公示，接受社会监督。

(五) 签订合同。公示结束十日内，入市主体和竞得人签订《集体经营性建设用地使用合同》；以标准地出让的，竞得人须签订项目投资建设协议。

## 第六章 收益分配及不动产登记

**第十二条** 竞得人缴齐价款后，参照国有建设用地扣除土地补偿费、地上物和青苗补偿费、社保费、新增费、耕地开垦费和耕地占用税等各种必要的税费后，剩余部分的土地增值收益商业按50%收取收益调节金，缴纳县财政，其他部分归入市主体分配。

**第十三条** 竞得人(土地使用权人)持用地批准文件，出让(租赁、作价出资)合同、税费缴纳凭证等有关材料，申请办理不动产登记。

## 第七章 转让、转租、抵押

**第十四条** 以出让、租赁等方式取得集体经营性建设用地使用权的，可以转让、转租或者抵押，法律法规规定禁止入市或者合同有约定的除外。

集体经营性建设用地使用权转让、转租的，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、租赁合同的剩余年限。

**第十五条** 有下列情形之一的，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合同约定使用土地

的；

（二）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或开发建设面积占总面积不足三分之一的；

（三）其他法律法规等规定不得转让的。

集体经营性建设用地使用权抵押的，应当取得不动产权证书，签订抵押合同，办理抵押登记。

## 第八章 监督管理

**第十六条** 县发改、财政、自然资源、行政审批、工信、农业农村、生态环境、住建等相关部门根据各自职能职责做好监督、管理、服务和配套政策的制定工作。

**第十七条** 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。

**第十八条** 出让方（出租方）交付土地后，受让方（承租方）应按照出让合同（租赁合同）约定的动工、竣工期限进行建设。

项目用地批后管理纳入土地监管平台。

## 第九章 土地使用权终止

**第十九条** 土地使用权因出让合同（租赁合同、作价入股协议）约定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

**第二十条** 土地使用权期满，土地使用者不再继续使用土地的，应将土地使用权无偿退还给土地所有权人。其地上建（构）筑物、其他附着物，由土地使用者与土地所有权人按照约定处理，没有约定的协商处理。土地使用者应当办理土地使用权注销登记。

**第二十一条** 土地使用权期满，土地使用者需要继续使用土地的，可以和土地所有权人协商续期，并按照规定重新确定使用方式，支付土地使用权出让金（租金）。

**第二十二条** 因公共利益需要征收或者使用土地的，由土地所有权人报经县人民政府批准后，可以提前收回土地使用权，并对相关权益人依法给予补偿。

## 第十章 法律责任

**第二十三条** 作为入市的农村集体经济组织和具有土地使用权的企业、法人或自然人，都应遵守相关的法律法规规定，严格履行各自的权利和义务，确保集体经营性建设用地入市工作规范有序。

**第二十四条** 集体经营性建设用地合同签订并生效后，即具有法律地位，受国家法律保护。集体经济组织不能以内部成员反悔、不同意或村委会换届等原因，擅自更改或撤销合同，阻挠土地使用者使用土地。

**第二十五条** 县自然资源、行政审批、住建等部门应各司其职、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、建立诚信档案等方式，建立健全集体经营性建设用地入市后的监管机制和工作制度，切实加强入市土地开发利用的全程监管，督促土地使用者严格按照合同约定开发利用土地。对未经依法批准，擅自改变规划用途或规划许可条件建设以及未按合同约定时间动工、竣工的，要按照相关法律法规及合同约定进行

处理。

集体经营性建设用地闲置的调查、认定和处置，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）有关规定执行。

**第二十六条** 工作人员在土地交易过程中收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守、滥用职权的，由监察机关给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

中介服务单位及其工作人员在土地交易过程中，有违反有关法律、法规及业务管理规则、保密协议等规定行为的，应当依据相关服务约定予以处理；造成损失的，依法追偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本暂行办法所称中介服务单位，是指为土地交易市场提供有关专业服务的个人、机构或组织，包括银行、公证处、评标专家、咨询机构及相关行业组织等。

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。

## 第十一章 附则

**第二十七条** 本暂行办法自2021年4月1日起施行，有效期至2023年3月31日；本暂行办法同法律法规及上级政策不一致的从其规定。

