

长垣县人民政府文件

长政文〔2015〕201号

长垣县人民政府 关于印发长垣县农村集体经营性建设用地使用权 入市管理办法（试行）的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县人民政府有关部门：

《长垣县农村集体经营性建设用地使用权入市管理办法（试行）》已经县政府第50次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

长垣县人民政府

2015年11月3日

长垣县农村集体经营性建设用地使用权入市管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条[政策依据] 根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于农村土地征收集体经营性建设用地入市宅基地制度改革试点工作的意见〉的通知》（中办发〔2014〕71号）、《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》（人大常会字〔2015〕1号）、《国土资源部关于印发农村土地征收集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》（国土资发〔2015〕35号）、《国土资源部关于河南省长垣县农村集体经营性建设用地入市试点实施方案的批复》（国土资函〔2015〕391号）等文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条[指导思想] 农村集体经营性建设用地入市以符合规划（土地利用总体规划和城乡规划）、用途管制、依法取得为前提，着力完善集体建设用地产权制度，形成兼顾政府、集体、个人的土地收益分配机制，推动建立城乡统一的建设用地市场，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府引导、服务、规范、管理入市行为的作用，使农村集体经营性建设用地与国有

建设用地享有同等权利和义务，实现同等入市、同权同价，提升农村集体经营性建设用地资产效益。

第三条[基本原则] 农村集体经营性建设用地入市必须坚守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线。

维护农民权益，充分尊重农村集体经济组织的市场主体地位，农村集体经营性建设用地是否入市、以什么形式入市，均由农民集体自愿决定，政府做好管理和服 务，实现好、维护好、发展好农民土地权益，使广大农民有更多获得感。

坚持循序渐进，既有条件、按程序审慎稳妥推进，又结合实际，大胆尝试，积累经验。注重协调配合，国土、规划、财政、税务、金融等相关部门密切合作，统筹推进，形成合力。

第四条[入市范围] 长垣县行政区域内，存量农村集体建设用地中土地利用总体规划和城乡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。存量农村集体建设用地依据 2014 年度土地变更调查结果予以认定。禁止新增建设用地参与入市活动。土地利用总体规划和城乡规划需调整、修改的，按规定程序报批。

第五条[入市形式] 本办法所称入市，是指土地所有权人将农村集体经营性建设用地一定年限的使用权出让、租赁、作价出资（入股）给使用权人，以及土地使用权人将自己拥有的农村集体经营性建设用地使用权转让、转租、抵押的行为。

第六条[权益保护] 农村集体经营性建设用地使用权人依法使用和处置土地使用权，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，土地所有权人及其他任何单位或个人不得剥夺和侵害。

第二章 出让、租赁、作价出资（入股）

第七条[概念定义] 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者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，并由土地使用者向土地所有者支付土地出让金的行为。

农村集体经营性建设用地使用权租赁，是指集体土地所有者将农村集体经营性建设用地租赁给使用者使用，由承租人与租赁人签订一定年期的土地租赁合同，并按合同约定支付土地租金的行为。

农村集体经营性建设用地使用权作价（出资）入股，是指集体土地所有者将一定年期的农村集体经营性建设用地使用权收益金折成股份，由土地所有者持股，参与分红的行为。

第八条[年限管理] 农村集体经营性建设用地使用权初次入市交易最高年限不得超过同用途国有土地使用权出让年限。

第九条[入市主体] 农村集体经营性建设用地入市主体可以是代表其所有权的农民集体，也可以是其委托授权的具有市场

法人资格的土地股份合作社、土地专营公司等土地中介机构。农村集体经营性建设用地依法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农村集体经济组织的，由村内各该农村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）农村集体经济组织代表集体行使所有权；也可以探索由代表其所有权的农民集体委托授权的具有市场法人资格的土地股份合作社、土地专营公司等作为入市实施主体，代表集体行使所有权。

鉴于我县管理农村集体资产的乡、村、组集体经济组织均己不复存在，结合长垣现状，对村集体所有、村民小组集体所有的经营性建设用地，可由村委会作为入市申请主体；对乡集体所有的经营性建设用地，可经民主决策程序指定经济组织作为申请入市主体，也可成立乡集体经济组织作为申请入市的主体，以上途径行不通的，可由乡（镇）、街道办事处作为申请入市的主体。

第十条[入市要求] 入市土地要符合规划、产业、环保等政策和标准要求，产权清晰，具备开发利用的基本条件。入市行为不得改变土地所有权性质。

第十一条[入市程序] 农村集体经营性建设用地入市按以下程序办理：

（一）入市申请。村委会、村民小组或乡、村、组集体经济组织到乡（镇）、街道办事处提出入市申请。

（二）乡镇审查。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。

（三）部门审核。县国土、规划、环保、发改等相关职能部门出具部门意见。其中，县国土部门出具是否为存量集体建设用地；县规划部门出具拟入市宗地的规划条件或规划意见；县环保部门出具环保意见；县发改部门出具产业要求；县房管部门出具房产权属、面积及价值的调查证明（地上有建筑物的）。

（四）民主表决。对村所有的农村集体经营性建设用地，按照村党支部研究出让（租赁）方案并提议、村“两委”会商议、党员大会审议、村民代表会议或村民会议决议并公开的“四议两公开”办法进行。最终经村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 村民代表表决同意，形成正式表决材料。对村民小组所有的农村集体经营性建设用地，仍按“四议两公开”的办法进行，最终表决经村民小组会议 2/3 以上成员或者 2/3 村民小组代表同意。具体民主决策办法按照县委、县政府出台的相关文件执行。乡集体所有的农村集体经营性建设用地入市，按县政府另行制订的民主决策办法执行。

（五）组织交易。县国土资源部门报经县政府批准出让（租赁）方案后，发布交易信息，组织公开交易。成交后签订成交确认书、出让（租赁）合同。交易结果分别在相关网站和村务公开栏上公示。

报县政府批准出让（租赁）方案前，应提交以下资料：《农

村集体经营性建设用地入市申请表》;《农村集体经营性建设用地使用权出让(租赁)表决书》、《农村集体经营性建设用地使用权出让(租赁)方案》;土地权属证书;县国土部门出具的是否为存量集体建设用地意见,县规划部门出具的规划条件或规划意见,县环保部门出具的环保意见,县发改部门出具的产业要求;出让(租赁)方的组织机构代码证、法人证等身份证明;拟出让(租赁)宗地的宗地图;拟出让(租赁)宗地的地理位置示意图;按照法律、法规规定需要提交的其他资料。公开交易环节的工作流程按县政府出台的相关文件执行。

(六)办理证照。受让人(承租人)到相关职能部门办理土地登记、规划、报建、验收和房屋登记手续。

第十二条[入市方式] 农村集体经营性建设用地使用权可以采取协议、招标、拍卖或者挂牌等方式入市交易。有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖或者挂牌等方式公开交易。竞争性交易环节纳入土地有形市场或公共资源交易平台,公开交易信息。

第十三条[取得人要求] 农村集体经营性建设用地的取得和使用者,为境内外的自然人、法人或其他组织。

第十四条[合同管理] 农村集体经营性建设用地使用权入市交易,双方应当签订农村集体经营性建设用地使用权入市交易合同。交易合同由土地所在地乡(镇)、街道办事处和县国土资源部门作为合同鉴证单位。农村集体经营性建设用地使用权入市

交易合同示范文本由县政府统一制订并发布。

第十五条[合同违约] 入市交易双方应当按照合同约定支付土地使用费或提供土地。一方违约的，另一方有权解除合同，并按合同约定请求违约赔偿。

第十六条[禁止私自入市] 禁止基层干部、入市主体与用地者私下签订农村集体经营性建设用地使用权出让（租赁）合同或合作开发、作价入股协议，擅自入市和处置农村集体经营性建设用地使用权。

第十七条 农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）前，拟新建、改建或扩建的，须取得规划部门出具的规划条件；地上已有建筑物、且不再进行改建或扩建的，须取得规划部门出具的规划意见。

未取得规划部门出具的规划条件或规划意见的农村集体经营性建设用地不得办理入市交易手续，也不得办理土地登记手续。

第十八条[批后利用] 农村集体经营性建设用地出让、租赁、作价出资（入股）后，土地使用者必须严格按照出让、租赁合同的约定开发使用土地，不得擅自改变土地用途、容积率。确需改变土地用途、容积率的，应当经土地所有权人同意和原批准机关批准，并签订补充合同或重新签订合同。入市土地的批后监管政策按县政府出台的相关文件执行。

第十九条[用途改变] 出让（租赁）农村集体经营性建设用

地拟改变土地用途的，按以下程序进行：

（一）书面申请。土地使用权人和入市主体共同向县规划部门书面征求意见。

（二）制订方案。县规划部门书面答复可改变的，由土地使用权人与入市主体协商后共同制定方案；农村集体经营性建设用地设有抵押权的，制定方案时，应书面通知抵押权人。制订的方案包括收回方案或不收回方案，其中，收回重新出让（租赁）方案应包括土地用途改变内容、地上建筑物的补偿、重新出让（租赁）的年限、重新出让（租赁）的合同条款要求等，不收回方案应包括土地用途改变内容、是否需补缴出让金或提高租金以及具体补缴（提高）金额及方式等。

（三）集体表决。方案制定后，由入市主体进行集体表决。经表决需补缴出让金的，补缴金额可参考土地用途及容积率变更前基准地价的差额或有资质的评估机构出具的评估报告确定；提高租金的，结合新用途土地的市场价值予以确定。

（四）落实方案。收回重新出让（租赁）的，在入市交易双方解除出让（租赁）合同、变更土地证后，入市主体向规划部门申请办理新的规划条件或规划意见，之后申请重新出让（租赁）；不收回的，由入市交易双方共同向规划部门申请办理新的规划条件或规划意见，申请签订《集体建设用地使用权出让（租赁）补充合同》，办理土地变更登记。

第二十条[登记办证] 农村集体经营性建设用地使用权出

让、租赁后，入市交易双方应持《农村集体经营性建设用地使用权出让（租赁）合同》、土地权属证书、地价款（租金）和税费缴纳凭证等资料，向县国土资源部门申请办理土地登记。

第二十一条[使用期满] 出让（租赁）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农村集体经营性建设用地所有者提出协商，重新约定出让价格（租金），经土地所有者表决同意续期的，重新签订出让（租赁）合同，支付出让金（租金），办理土地变更登记后，取得农村集体经营性建设用地使用权。

交易合同约定的土地使用期届满且不续期的，土地使用者应当到原登记机关办理土地使用权注销登记，土地使用权由土地所有者无偿收回，其地上建筑物、附着物按照合同约定处理。

第二十二条[禁止规定] 根据“土地用途管制”原则，禁止农用地以建设用地名义出让、租赁，以及农用地与建设用地捆绑出让、租赁、作价出资（入股）。

第二十三条[公共利益] 国家为了公共利益的需要，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。原建设用地使用权交易合同自批准集体土地征收之日终止。

第三章 转让、转租、抵押

第二十四条[概念定义] 农村集体经营性建设用地使用权转让,是指土地使用者将农村集体经营性建设用地使用权再转移的行为,包括出售、交换与赠与。

农村集体经营性建设用地使用权转租,是指承租人将农村集体经营性建设用地使用权再次租赁的行为。以出让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权出租的,纳入农村集体经营性建设用地使用权转租的管理范畴。

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。

第二十五条[权利义务转移] 农村集体经营性建设用地使用权转让的,原受让人的权利、义务随之转移;农村集体经营性建设用地使用权转租的,转租双方应当继续履行原租赁合同。

农村集体经营性建设用地使用权转让、转租和抵押时,其地上合法建筑物及其他附着物随之转让、转租和抵押;农村集体经营性建设用地上建筑物及其他附着物转让、转租和抵押时,其占用范围内的农村集体经营性建设用地使用权随之转让、转租和抵押。

第二十六条[年限管理] 转让、转租使用年限不得超过初次入市交易合同约定年限减去已使用年限后的剩余年限。

以出让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权出租的,不得超过初次入市交易合同约定年限减去已使用年限后的剩余

年限。

第二十七条[前提条件] 农村集体经营性建设用地使用权转让、转租、抵押，应遵守原出让（租赁）合同的约定，并已按照出让（租赁）合同约定支付地价款或租金，取得集体土地使用证。

第二十八条[登记办理] 农村集体经营性建设用地使用权转让、转租和抵押的，交易双方应当持土地权属证书、初次交易合同和本次交易合同等资料向原登记机关申请办理变更登记、抵押登记等手续。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。因处分抵押财产而取得农村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，应当办理过户登记。

第二十九条[抵押权实现] 农村集体经营性建设用地使用权被作为抵押物的，债务人不履行债务时，抵押权人有权依法处分抵押的农村集体经营性建设用地使用权，并对处分所得享有优先受偿权。

第四章 地价和收益管理

第三十条[价格制订] 在城市基准地价管理实践基础上，制定农村集体经营性建设用地地价体系，建立城乡统一的基准地价体系。县政府公布集体经营性建设用地基准地价和入市最低保护

价，并根据城镇发展和土地市场状况进行适时调整。

第三十一条 农村集体经营性建设用地公开出让、租赁的起始价（起始租金）或协议出让价（协议租金），原则上不得低于农村集体经营性建设用地基准地价（基准租金）的 70%；因特殊原因，起始价（起始租金）或协议出让价（协议租金）低于 70% 的，该宗地在申请入市审批时，入市主体须提交加具公章的相关说明材料，说明材料应包含降低起始价（起始租金）或协议出让价（协议租金）的原因。

农村集体经营性建设用地使用权的起始价（起始租金）或协议出让价（协议租金）的设定不符合上述要求的，县国土部门不予受理其入市申请。

第三十二条[入市义务] 农村集体经营性建设用地入市，在享有国有土地权利的同时，也要承担同等的责任和义务。

入市的土地要缴纳土地增值收益调节金，依法纳税。

第三十三条[收益分配] 县政府综合考虑形成土地增值收益的因素，从实际出发，确定合理比例收取土地增值收益调节金。制定入市土地增值收益分配办法，确定合理的政府、集体和个人收益分配比例关系，适当提高个人收益，实现土地征收转用与农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在政府和集体之间分享比例的大体平衡。

农村集体经济组织以现金形式取得的土地增值收益，按规定比例留归集体后，在农村集体经济组织成员之间公平分配。农村

集体经济组织取得的收益应纳入农村集体资产统一管理，制定经成员认可的增值收益分配办法。

土地入市收益分配办法按照县政府出台的文件执行。

第三十四条[规范监管] 按照基层工作“四项基础制度”（基层民主科学决策机制、基层矛盾调解化解机制、基层便民服务工作机制、基层党风政风监督检查机制）的有关要求，对入市交易和土地增值收益分配使用进行全过程、全方位监管。采取审计等措施，加强对政府收取调节金和农村集体留成资金使用的监管，确保按规定用途使用。发挥村务监督机构的作用，将农村集体留成资金的使用情况纳入村务公开，严格监督监管。

第三十五条[税收政策] 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，实行集体与国有建设用地统一的税收制度。税收政策由县税务部门予以执行和落实。

第五章 附 则

第三十六条[其他入市] 农村集体经营性建设用地使用权调整入市和整治入市，对出让、租赁地块的操作和要求，按本办法执行。具体调整入市和整治入市的相关政策，按照县政府出台的文件规定执行。

第三十七条[已入市土地] 对试点工作开展前已入市的农村集体经营性建设用地，参照本办法予以规范，在完善入市前期

系列资料的基础上，以补签出让（租赁）合同的形式办理入市手续。

第三十八条[管理监督] 县国土资源部门负责全县范围内农村集体经营性建设用地使用权入市的管理和监督工作。

第三十九条[文件时效] 本办法在 2016 年根据实践需要适时进行修订。

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

长垣县人民政府办公室

2015年11月3日印发
