



# 兰考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** 为规范全县农村集体经营性建设用地入市行为,切实保障农民合法权益,构建城乡统一的建设用地市场,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》等法律法规,按照《中共中央办公厅、国务院办公厅印发关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见的通知》(厅字〔2022〕34号)要求,结合我县实际,制定本办法。

**第二条** 兰考县范围内的农村集体经营性建设用地入市适用本办法。

本办法所称农村集体经营性建设用地,是指存量农村集体建设用地中,由国土空间规划确定为工业、商业等经营用途的土地。

存量农村集体建设用地范围包括:通过城乡建设用地增减挂钩项目批准的建设用地;2023年3月1日前合法审批的农用地转用建设用地;第二次、第三次国土调查均为建设用地的土地;其它被认定可以入市的土地。

**第三条** 本办法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，并以书面合同约定双方权利义务的行为。

**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，均可依照本办法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** 县自然资源部门应当按照本办法，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、生态环境、住房建设、农业农村、市场监管、税务、金融等相关部门按照职责分工配合做好有关工作。

## **第二章 入市范围及要求**

**第六条** 本次试点入市范围为兰考县全县域。优先选择城镇开发边界外农村地区作为集体经营性建设用地入市区域，坚持集约发展、紧凑发展的布局导向，向中心城区、镇区、产业园区、优势旅游资源等周边，以及公共基础设施配套相对成熟的区域集中集聚。

**第七条** 对依法完成权属登记、符合国土空间规划和用途管制规则的工业、商业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。入市土地可用于工业、商业、保障性租赁住房、采矿用地等项目，但不得用于建设商品住房。

### 第三章 入市主体和条件

**第八条** 入市前，土地所属村（组）集体应完成农村集体经济组织登记赋码，并由该集体经济组织作为入市主体组织实施入市或由其委托的其他法人组织代理实施入市。

农村集体经营性建设用地属于村农民集体、村民小组农民集体所有的，由农村集体经济组织（经济合作社）或者村民委员会作为代表行使所有权。

农村集体经营性建设用地属于乡（镇）农民集体所有的，可委托乡（镇）集体经济组织或者具有市场法人的集体资产管理公司作为代表行使所有权。

**第九条** 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，需要处理的地上建（构）筑物和附属设施权属明晰，且已经补偿和处理完毕；
- （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

**第十条** 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。属于出让、出租的，应当采用招标、拍卖或者挂牌的方式；属于作价出资（入股）的，可以采用协议的方式。

**第十一条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租等应当实行公开交易。采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用权人。

**第十二条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租应根据实际情况确定使用年限，但最高年限参照同类同用途的国有建设用地执行，不超过下列规定：

（一）商业等服务用地不超过 40 年；

（二）工业用地不超过 50 年。

（三）以租赁方式入市的，土地租赁期限一般不低于 5 年，具体租赁期限由租赁合同约定，到期后确需继续使用土地的可申请续期。

**第十三条** 通过出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以依法转让、互换、出租、赠与或者抵押，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。具体参照同类用途的国有建设用地使用权有关规定执行，法律法规

另有规定或者合同另有约定的除外。

**第十四条** 以出让、出租等方式入市的农村集体经营性建设用地使用权，可以设立抵押权。银行业等金融机构可作为抵押权人申请以农村集体经营性建设用地使用权办理不动产抵押相关手续，并签订抵押合同，办理抵押登记。在抵押权存续期间，如国家依法征收该宗土地，抵押人应当以所得补偿费用优先偿还抵押权人债务。贷款到期后抵押人未清偿债务或出现不履行债务的情形，抵押权人有权依法处分抵押的该宗土地使用权，并对处分所得享有优先受偿权。

## 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、前期准备工作

1.入市申请。入市主体到乡（镇）人民政府、街道办事处提出入市申请。

2.乡（镇）级审查。乡（镇）人民政府、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、生态环境、发改等相关职能部门负责审核出具部门意见。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；生态环境部门出具环保意见；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、入市方案编制等工作，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。入市方案须经本集体经济组织集体研究决定，履行民主决策程序，形成入市决议，作为后续入市、拟订合同和履约监管协议的依据。属于乡（镇）农民集体所有的，入市方案需经乡（镇）、街道党政联席会议集体研究确定。

6.入市初审。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）人民政府初审后，向县自然资源局提出入市申请。

## 二、入市方案核对

县人民政府组织自然资源、发展改革、财政、生态环境等主管部门对拟入市宗地是否符合国土空间规划和用途管制，是否符合生态环境保护、产业准入要求和收益分配原则等内容进行核对，并在收到方案后五个工作日内提出修改意



见。

### 三、交易公告发布

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，委托县自然资源局统一发布交易信息，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《兰考县农村集体经营性建设用地成交确认书》。

### 四、成交结果公示

土地成交后，在公共资源交易网进行公示，公示时间不少于 10 日，接受社会和群众监督。

### 五、相关合同签订

成交结果公示结束无异议后，由入市主体和竞得人签订《兰考县农村集体经营性建设用地出让合同》《兰考县农村集体经营性建设用地出租合同》，并约定双方的权利和义务。入市主体、竞得人、县人民政府在集体经营性建设用地使用权出让合同基础上，依据出让方案签订集体经营性建设用地使用权出让监管协议。出让合同和三方监管协议应当采用自然资源部、国家市场监管总局制定的样本。

### 六、不动产登记

农村集体经营性建设用地入市交易完成后，竞得人可在缴清土地价款、增值收益调节金、各项税费后，依法向县不动产登记部门申请不动产权登记，取得不动产权证书。

## 第六章 收益管理

**第十六条** 农村集体经营性建设用地入市，土地所有人应承担相应的基础设施建设等土地开发成本，入市前达到使用条件。

**第十七条** 农村集体经济组织通过出让、出租等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益的，应当按规定缴纳土地增值收益调节金。

**第十八条** 县政府综合考虑形成土地增值收益的因素，按照入市土地的用途，合理确定土地增值收益调节金的收取比例，确保农村集体经济组织及其成员从不同用途入市土地所得收益基本均衡。土地增值收益调节金征收和使用规定另行制定。

## 第七章 开发利用和监管

**第十九条** 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。



**第二十条** 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。

**第二十一条** 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向所有权人提出续期申请，所有权人同意续期的，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；所有权人不同意续期的，土地使用者无偿对宗地上建筑物、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。

**第二十二条** 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；经县人民政府批准，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。

**第二十三条** 县自然资源局应加强农村集体经营性建设用地开发利用的动态巡查，督促土地使用权人按照入市合同和开发协议约定及时开发利用。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。

**第二十四条** 各相关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。

**第二十五条** 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。

## 第八章 其他规定

**第二十六条** 本办法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。

**第二十七条** 农村集体经营性建设用地使用权入市违法上级法律法规的规定交易的，相关部门不得为其办理不动产登记、规划许可、施工许可等手续。

**第二十八条** 乡（镇）、村公益事业和公共设施等使用农村集体经营性建设用地，参照本办法和同类国有建设用地标准执行。

**第二十九条** 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。

## **第九章 附 则**

**第三十条** 本办法由县自然资源局负责解释。

**第三十一条** 本办法自发布起施行，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，从其规定。