邓州市集体经营性

建设用地使用权入市管理办法（试行）

第一章 总 则

**第一条** 为规范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《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》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》以及自然资源部关于集体经营性建设用地入市相关文件规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称集体经营性建设用地，是指依法确权登记的农村集体建设用地中，依据国土空间规划（现指土地利用总体规划、城乡规划）确定为工业、商业等经营性用途的土地。

**第三条** 本办法所称集体经营性建设用地入市，是指农民集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、出租、作价出资（入股）等有偿方式交由其他单位或者个人使用，并以书面合同约定与土地使用者权利义务的行为。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。

集体经营性建设用地入市，事关农民切身利益，涉及各方面利益重大调整，必须审慎稳妥推进。要坚持同地同权同责，在符合规划、用途管制和依法取得前提下，推进集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，在城乡统一的建设用地市场中交易，适用相同规则，接受市场监管。

要坚持节约集约用地，坚持先规划后建设，合理布局各用途土地。要严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，落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等空间管控要求。

**第四条** 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律、法规另有规定者外，均可依照本办法取得集体经营性建设用地使用权，进行土地开发、利用、经营。

**第五条** 市自然资源和规划局按照本办法和其他有关规定，负责做好本行政区域内的集体经营性建设用地入市工作。各乡镇人民政府、街区办事处、市发改委、市财政局、市住建局、市农业农村局、市生态环境局、市税务局等相关单位按照职能分工配合做好有关工作。

第二章 入市范围

**第六条** 市域范围内凡国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定为工业、商业等经营性用途且已经确权登记的集体建设用地，并纳入我市土地利用年度计划的，均可纳入入市交易范围。

大中型工矿企业使用的土地以及特殊用地不适应本办法。

**第七条** 对符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）、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。

**第八条** 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（土地利用总体规划、城乡规划）等相关要求。

（二）符合产业准入、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；

（四）产权明晰，界址清楚，无权属争议，未被司法机关查封或行政机关限制土地权利且已依法完成集体土地所有权登记；

（五）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

**第九条** 集体经营性建设用地入市主体是代表集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织，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。入市土地须经集体组织内部集体决策。其中，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** 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，可以委托授权其他具有法人资格的组织代理实施入市，也可以授权或委托其组建的资产公司作为入市的实施主体，就授权或者委托事项明确双方权利义务关系。

**第十一条** 集体经营性建设用地入市应当依法在本集体内部履行民主决策程序，对入市主体提出的入市动议、入市方案、授权委托、资金使用、收益分配等事项，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。集体经济组织或者村民委员会应按照农村集体资金资产资源管理有关规定落实财务公开和公示制度。入市宗地出让、出租等信息及成交价格、交易费用、税费缴纳和收益支出等情况，须及时向集体经济组织全体成员公示。

第四章 入市交易方式

**第十二条** 集体经营性建设用地可按出让、出租等有偿使用方式入市，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）商业用地出让不超过40年；

（二）工业用地出让不超过50年；

（三）作价出资（入股）用地参照出让用地年限；

（四）出租用地不超过20年。

**第十三条** 集体经营性建设用地使用权出让，是指集体经营性建设用地所有者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，并由土地使用者向土地所有者支付土地出让金的行为。

集体经营性建设用地使用权租赁，是指集体土地所有者将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。

第五章 入市程序

**第十四条** 集体经营性建设用地出让方式入市原则上采用招标、拍卖和挂牌形式。若只有一个土地使用人可以协议方式确定，所在乡镇（街区）应做好审核及说明。若有两个以上土地使用意向人的应采取招标、拍卖和挂牌方式。

**第十五条** 集体经营性建设用地入市前，入市主体应当完成拟入市宗地勘测定界，依法申请取得经批准的规划条件，产业准入和生态环境保护要求。土地所有权人依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，方案应当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、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容。

**第十六条** 集体经营性建设用地入市须经本集体经济组织集体研究决定，履行民主决策程序，形成正式表决材料。乡镇集体所有的集体经营性建设用地入市，按市政府制订的民主决策办法执行。

**第十七条** 集体经营性建设用地入市按以下程序办理：

（一）土地所有权登记，取得集体土地所有权证。

（二）市自然资源和规划部门出具规划条件；市发改部门出具产业准入条件；市生态环境部门出具环境保护要求。

（三）土地所有权人编制并在集体经济组织内部民主表决入市方案。

（四）土地所有权人向市政府提出入市申请。

（五）乡镇人民政府、街区办事处审查，就入市宗地的信访稳定、权属来源、决策程序合法性等问题进行综合评定，出具审查意见。

（六）市自然资源和规划局对编制的集体经营性建设用地出让、出租等方案进行审核，对方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，提出修改意见，土地所有权人应当按照修改意见进行修改。审核通过后的入市相关资料及土地所有权人入市申请上报市政府核准。

报市政府核准出让、出租方案，应提交以下资料：

1.土地所有权人入市申请；

2.入市决议；

3.拟出让、出租宗地入市交易方案；

4.土地所有权证**或有效权籍证明材料**；

5.所在乡镇人民政府、街区办事处审核意见；

6.规划条件、红线图、勘测定界报告、宗地界址图；

7.产业准入条件；环境保护要求；

8.土地所有权人、土地使用权人法人身份证明；

9、其他需要提供的资料。

（七）组织交易，确定土地使用者并签订入市合同。

集体经营性建设用地使用权以出让、出租方式入市的应纳入我市土地有形市场统一管理，公开发布信息，实行网上公开交易。

集体经营性建设用地使用权出让交易完成后，由市自然资源和规划局与竞得人签订《集体经营性建设用地成交确认书》（以下简称《成交确认书》）。交易结果应在本集体经济组织事务公示栏和市自然资源和规划局门户网站等进行结果公示，接受社会和群众监督。

集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》、《集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）合同》、《集体经营性建设用地使用权出租合同》。交易合同由宗地所在乡镇（街区）、市自然资源和规划局作为合同鉴证单位，合同签订后报市自然资源和规划局进行合同备案。

乡级财政部门要设立集体经营性建设用地入市资金专门账户，用于相关资金管理。

（八）土地使用权人缴纳税费，到相关职能部门办理土地、规划、施工、验收和不动产登记手续。

**第十八条** 土地使用权人应按照集体经营性建设用地使用权出让、出租合同约定支付土地价款，并缴入指定专户。逾期未付清的，出让（出租）方有权解除合同，并可向使用权人请求违约赔偿。

**第十九条** 乡镇人民政府、街区办事处依据职责建立健全集体经营性建设用地开发利用监管制度，按照“谁负责、谁监管”原则对合同约定事项实施监管。各相关部门要加强对使用集体土地行为的监管检查，严肃查处违反国土空间规划、用途管制和土地利用的违法行为。

**第二十条** 以出让、出租方式取得集体经营性建设用地确需改变土地用途的，按照本办法第十六条、第十七条的规定报市政府批准，补缴土地价款。

**第二十一条** 土地使用人按照出让、作价出资（入股）、出租合同的约定缴清全部土地价款及相关税费后，持经市自然资源和规划局备案的出让、出租合同和其他登记资料依法申请不动产权属登记，领取不动产权证书，取得集体经营性建设用地使用权。

**第二十二条** 出让、出租合同约定的土地使用期届满，土地使用者要求续期的，应当最迟于届满前六个月向集体经营性建设用地所有者提出申请。经土地所有者履行内部法定程序表决同意续期的，报经市政府批准后，重新签订合同，支付土地价款，办理土地变更登记，取得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。

**第二十三条** 集体经营性建设用地使用权人应按照法律、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、集休和其他社会公共利益。

有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）不按照批准的用途使用土地的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第六章 转让、互换、出资、赠与、抵押等二级市场

**第二十四条** 土地使用人按照本办法规定取得的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以转让、互换、出资、赠与、抵押等方式进入土地二级市场，并书面通知土地所有权人。

集体经营性建设用地使用权转让、互换、出资、赠与时，出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。

集体经营性建设用地使用权抵押的，参照国有土地抵押办法办理。

**第二十五条** 集体经营性建设用地使用权转让、互换、出资、赠与、抵押，应遵守原出让、出租合同的约定，土地使用权人转让、互换、出资、赠与、抵押使用年限不得超过原入市合同约定年限减去已使用年限后的剩余年限。

**第二十六条** 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）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；

（三）其他法律法规等规定不得转让的。

**第二十七条** 集体经营性建设用地使用权转让、互换、出资、赠与、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。

**第二十八条** 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。

第七章 地价和收益管理

**第二十九条** 为了保障农村集体经济组织权益，规范集体经营性建设用地入市价格管理，在城市基准地价管理实践基础上，制定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。市政府定期公布集体经营性建设用地基准地价，并根据城镇发展和土地市场状况进行适时调整。

**第三十条** 集体经营性建设用地公开出让起始价，参照国有建设用地使用权出让程序，在农村集体经济组织研究出让底价前须委托专业土地价格评估机构评估，以评估结果为参考集体决策确定底价和起始价，竞买保证金不得低于出让起始价的20%。

不符合上述要求的，自然资源和规划局不予审核其入市申请。

**第三十一条** 农村集体经济组织通过出让、出租等方式入市的土地，土地所有权人应向国家缴纳相关税费。

**第三十二条** 农民集体所获入市土地净收益(即出让总价款扣除国家规定的相关税费、土地开发通平费用后剩余资金)列入村级财务管理账户，入市土地净收益资金的分配方案由集体经济组织按有关规定集体决策，经村民大会或者村民代表会议2/3以上村民或村民代表表决同意生效。分配方案应确保农村集体经济组织预留不少于20%的土地净收益，用于集体成员社会保障、村内公益事业建设、土地交易合同履行相关费用、发展二三产业等事项以及作为农村集体经济组织发展资金；剩余部分可分配至本集体各成员。

第八章 组织管理

**第三十三条** 各乡镇人民政府、街区办事处要依据属地管理职责，建立健全集体经营性建设用地入市监管制度，就入市宗地的信访稳定、权属来源、决策程序合法性等方面加强监管。要成立土地资产管理委员会，委员会成员可以由乡镇人民政府、街区办事处主要领导、入市主体及相关部门人员组成，也可邀请有关专家参与会商。集体审议决策集体经济组织提出入市交易经营性建设用地的土地供应方式和价款等事项。同时要对入市资金实行专款管理，切实负责监督村集体经济组织的合理性支出，加强农民集体所有的入市资金管理，确保合理使用。

市发改委负责审核入市项目的产业准入情况，并出具意见。市生态环境局负责审核入市项目的环境准入情况，并出具意见。市财政局负责指导基层财政部门加强入市资金管理。市税务局、市住建局、市农业农村局等相关部门按照各自职能配合做好有关工作。

第九章 历史问题的处理

**第三十四条** 对符合土地利用总体规划、经第二次全国土地调查、第三次全国土地调查确定为建设用地但没有合法用地手续的历史遗留建设用地，按照依法依规、尊重历史的原则进行分类处理。

（一）用地行为发生在1986年12月31日之前的，应当查明土地历史使用情况和现状，沿袭使用的建设用地，经所在农民集体同意，并公告30天无异议，经乡（镇）人民政府审核，按土地现状办理集体经营性建设用地入市手续。

（二）用地行为发生在1987年1月1日至2009年12月31日之间，农民无意见，权属无争议的，经乡（镇）人民政府审核，依法落实处罚措施，按照现行标准足额缴纳耕地开垦费和指标调剂费后，按土地现状办理集体经营性建设用地入市手续。

**第三十五条 对符合办理**集体经营性建设用地入市条件的未供即用或2021年9月1日《中华人民共和国土地管理法实施条例》实施前已与群众签订用地协议的项目，本着尊重历史、实事求是的原则，村集体经济组织可以按照集体土地入市程序，采取协议方式办理入市手续。其2021年9月1日前已代集体经济组织缴纳的耕地开垦费和指标调剂费、耕地占用税以及已支付给村组的土地补偿费、土地开发费等费用在市自然资源和规划局的指导费用标准下经集体经济组织、村委会、乡级人民政府三级共同认定后，出具凭据或证明后可以冲抵入市土地总价款，可以作为不动产登记时审核是否足额缴纳土地总价款的依据。

1. 不动产登记

**第三十六条 集体经营性建设用地入市后，申请集体经营性建设用地使用权首次登记，应提交以下材料：**

**1、不动产登记申请书；**

**2、申请人身份证明材料；**

**3、集体土地所有权证书或有效权籍证明材料；**

**4、邓州市集体经营性建设用地入市核准书；**

**5、土地权属来源材料，包括：**

**（1）以出让方式取得的，应提交集体经营性建设用地使用权出让合同，缴清土地出让价款和契税缴纳凭证；**

**（2）以出租方式取得的，应提交集体经营性建设用地使用权出租合同和土地租金缴纳凭证；**

**6、不动产权籍调查表，有关不动产界址、面积等材料。**

**其中，土地出让价款凭证应由乡镇、街区办事处财政部门出具；土地租金缴纳凭证应由集体土地所有权人出具。耕地占用税包含在土地出让价款或租金价款中，由土地所有权人缴纳。**

**第三十七条 集体经营性建设用地入市后，申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，应提交以下材料：**

**1、不动产登记申请书；**

**2、申请人身份证明材料；**

**3、不动产权证书（集体建设用地使用权）**

**4、建设工程符合规划的材料；**

**5、不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；**

**6、建设工程竣工佐证材料。**

**第三十八条** 入市的集体经营性建设用地抵押参照国有土地使用权相关登记办法执行

**第三十九条** 对已经完善入市手续且已建成并投入使用的项目，在2022年12月31日之前完善不动产登记手续的，可享受部、省、市不动产登记若干历史遗留问题相关政策如下：

可由自然资源和规划部门及乡镇人民政府、街区办事处依照分工组织召开规委会研判并结合实际出具符合当时当地的国土空间规划核实意见，视为有效证明，不再补办乡村规划、用地规划或工程规划许可证。可以不再办理施工许可手续，由原开发建设单位委托房屋安全鉴定机构对房屋安全状况进行鉴定，出具符合安全使用条件结论的报告。用地人凭规划核实意见、房屋安全鉴定报告手续等办理不动产登记。

第十一章 其他条款

**第四十条** 为了更好的服务乡镇重点招商引资项目，助力乡村振兴，对乡镇的重点引资工业项目使用集体经营性建设用地的，在符合产业准入、生态环境保护、规划选址要求的前提下，由乡镇人民政府、街区办事处审查并出具相关意见，报市自然资源和规划局备案，不再编制控制性详细规划，由市自然资源和规划局依据国家、省工业用地控制指标出具建设用地规划条件，办理入市供地手续。在邓州市和乡镇国土空间规划批准实施后，按有关政策执行。

第十二章 附 则

**第四十一条** 本办法实施之前已经市政府批准办理流转的集体经营性建设用地，参照本办法予以规范、完善入市材料后，按协议（出让、出租）方式办理集体经营性建设用地入市不动产登记手续。

**第四十二条** 本办法自发布之日起实施，国家相关部门出台新的规定的从其规定。

**第四十三条** 本办法由市自然资源和规划局负责解释。

2022年10月24日