

高平市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 依据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》以及高平市《关于盘活农村集体土地资源的实施细则（试行）》和《高平市统筹推进农村集体经营性建设用地入市改革实施方案》，结合我市实际，制定本办法。

第二条 依据法律授权，集体经营性建设用地与国有建设用地同权同价，依法享有出让、租赁、作价（出资）入股、转让、出租、抵押等权能。

第三条 市农村集体经营性建设用地入市改革和土地征收工作领导小组（以下简称市领导小组）统筹指导管理全市集体经营性建设用地入市工作，保障入市主体依法参与入市工作，正确处理国有建设用地和集体经营性建设用地的市场地位，保障土地使用者的合法权益，保障所有权人和使用权人的权利义务平等。

第二章 农村集体经营性建设用地的范围

第四条 农村集体经营性建设用地是指依法登记的农村集体建设用地中，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。

第五条 下列集体建设用地可依规确定为集体经营性建设用地：

1. 土地利用总体规划及城乡规划确定的独立工矿仓储、商服、公共服务设施等集体建设用地。

2. 土地利用总体规划确定的村庄及工矿用地中，在剥离居民点用地后的集体建设用地。

3. 土地利用总体规划和土地整治规划确定的可复垦的村庄内零星、分散的建设用地，经批准复垦后可调整到市域范围内土地利用总体规划和城乡规划确定的经营性用地区域的集体建设用地。

4. 经整治后的村庄建设用地，按照政府主导、规划管控、村为主体、市场运作、村民自愿、一村一策、多方参与、风险可控的原则，统一规划、基础设施配套和确定产权归属，在优先保障居民住房安置等用地后，不予征收的，规划为集体经营性建设用地。

第三章 农村集体经营性建设用地的产权 管理和权利义务

第六条 市人民政府加快全市农村集体建设用地的所有权和使用权确权登记领证工作，落实建设用地的用益物权，保障土地所有者和使用者的合法权益。

第七条 入市的集体经营性建设用地，必须享有合法土地使用权，产权状况明晰。

第八条 符合规划、依法取得的农村集体经营性建设用地所有权人，对其拥有集体经营性建设用地具有占有、使用、收益和处分的权力。依法取得的农村集体经营性建设用地使用权人，其在使用期限内享有转让、出租、抵押、互换、赠与权能，使用方式、使用最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，但法律、行政法规另有规定的或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

第九条 入市后的农村集体经营性建设用地应承担相应的基础设施建设费用，按规定缴纳相关税费和土地增值收益调节金，并在国家建设需要时有偿退出。

第十条 农村集体经营性建设用地使用权入市交易后按程序办理不动产登记。

第四章 农村集体经营性建设用地入市

主体和组织形式

第十一条 农村集体经营性建设用地入市主体为代表其所有权的农民集体。主要有以下三种形式：

1. 村集体经济组织或村民委员会；
2. 村内农村集体经济组织或村民小组；
3. 乡镇（街道）农村集体经济组织。

第十二条 入市主体可以按下列组织形式参与入市：

1. 股份合作社；
2. 土地专营公司；

3. 集体资产管理公司。

第五章 农村集体经营性建设用地入市的途径

第十三条 农村集体经营性建设用地入市途径有以下三种方式：

1. 就地入市。符合条件的集体经营性用地，就地以出让、租赁和作价入股等方式入市。

2. 调整入市。符合条件的集体经营性用地，通过相关规划调整、占补平衡，在通过有批准权的人民政府批准后，按规划方案异地入市。

3. 村庄整治入市。经整治后的村庄建设用地，在优先保障居民住房安置等用地后，不予征收的，规划为经营性用途的集体建设用地可以入市。

第六章 农村集体经营性建设用地入市程序

第十四条 集体经营性建设用地入市意向审核。

入市主体通过民主决策和公开程序，经乡镇（街道）人民政府（办事处）审核同意后，向市领导小组办公室提出申请，并附土地权属证明材料。市自然资源主管部门审核符合土地利用总体规划和城乡规划后，出具红线图和规划条件。根据红线图进行勘测定界，确定土地类别。由市领导小组办公室发文通过意向审核。

第十五条 集体经营性建设用地入市方案审核。

属于现状集体经营性建设用地就地入市的可直接办理；属于调整入市的，需编制入市调整方案报市领导小组批准，履行相关土地复垦义务后实施；属于村庄整治入市的按村庄整治方案办理。

通过协议方式入市的，入市主体委托土地评估机构对宗地进行地价评估，评估结果报市自然资源主管部门备案。通过村内四议两公开程序，根据评估的地价，讨论入市收益分配方案、入市方案、入市合同情况。上述相关内容须经村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意。入市价格不能低于基准地价的80%，否则市政府有优先购买权。经市领导小组审核，由市领导小组发文下达方案审核批复，同时可签订土地使用合同。市自然资源主管部门下达缴款通知书，调节金缴纳义务人应按合同、协议及缴款通知书规定及时足额缴纳调节金。

通过公开方式入市的，参照国有建设用地的招标、拍卖、挂牌程序执行。

第十六条 集体经营性建设用地用地手续办理。

土地受让方持用地申请、营业执照复印件、身份证复印件、法人代表身份证明、入市方案批复、土地使用合同、调节金缴纳凭证，报市人民政府批准下达用地批复。

第十七条 不动产登记。

用地单位持用地批复，办理立项、环评、规划及地质灾害危险性评估等相关手续，缴纳相关税费后到市不动产登记

交易中心办理不动产登记。

第七章 农村集体经营性建设用地出让

第十八条 农村集体经营性建设用地出让是指入市主体以土地所有者身份将集体经营性建设用地使用权在一定年期内出让给土地使用者，并由土地使用者向入市主体支付土地出让金的行为。

第十九条 农村集体经营性建设用地出让程序需符合集体经营性建设用地入市的意向审核、入市方案审核、用地手续办理、不动产登记程序。

1. 协议出让。由村两委班子签署建议底价，村委会主任签署底价，由入市主体和土地使用者签订土地出让合同。

2. 公开出让（参照国有建设用地的出让程序）。由村两委班子签署建议底价，村委会主任签署底价，委托市自然资源主管部门进行公开出让活动，通过公告、招拍挂程序交易完成后，现场签订成交确认书。在成交确认书约定的日期内竞得人和入市主体签订集体经营性建设用地使用合同。入市主体和竞得人按合同约定缴纳相关费用，入市主体交付土地。

第二十条 农村集体经营性建设用地土地使用权出让最高年限参照国有建设用地按下列用途确定：

1. 工业用地 50 年；
2. 商业、旅游、娱乐用地 40 年；

3. 公共服务设施用地 50 年；

第二十一条 土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后 60 日内，支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的，出让方有权解除合同，并可请求违约赔偿。

第二十二条 出让方（入市主体）应当按照合同约定，提供出让的土地使用权。未按合同规定提供土地使用权的，土地使用者有权解除合同，并可请求违约赔偿。

第二十三条 土地使用者应当按照土地使用权出让合同的规定和要求开发、利用、经营土地。

未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，由入市主体予以纠正，直至收回土地使用权。

第二十四条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，应当征得入市主体和市自然资源主管部门批准，按照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理不动产登记。

第八章 农村集体经营性建设用地租赁

第二十五条 农村集体经营性建设用地租赁，是指入市主体作为土地所有权人，将土地使用权在一定年期内租赁给承租人使用的行为。承租人需向入市主体缴纳土地使用权租金，承租人未按土地使用权合同规定的期限或条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租。

第二十六条 农村集体经营性建设用地租赁程序需符

合集体经营性建设用地入市的意向审核、入市方案审核、用地手续办理、不动产登记程序。

第二十七条 土地使用权出租，出租人与承租人应当签订租赁合同，租赁合同不得违背国家法律和法规的规定。租赁合同内容应当包括出租方、承租方、出租宗地的位置、范围、面积、用途、租赁期限、土地使用条件、土地租金标准、支付时间和支付方式、土地租金标准调整的时间和调整幅度、出租方和承租方的权利义务等。

第二十八条 土地租赁期限一般应不低于5年，最长不超过20年。

第九章 农村集体经营性建设用地作价出资（入股）

第二十九条 农村集体经营性建设用地土地使用权作价出资（入股）是指入市主体将集体建设用地使用权经评估显化土地资产作为股份入股取得建设用地使用权的公司、法人或自然人依法成立的经济组织的行为。土地使用权作价入股的，其地上建筑物、其他附着物也应依法进行评估、作价入股。

第三十条 农村集体经营性建设用地作价出资（入股）程序需符合集体经营性建设用地入市的意向审核、入市方案审核、用地手续办理、不动产登记程序。

第三十一条 农村集体经济组织作为入市主体作价出资（入股）土地使用权的，其土地使用权价格必须经有资质

的土地评估机构评估地价，显化土地资产。其作价出资（入股）金额、入股期限、分红比例或方式应由村委会组成人员和村民代表同意通过，并报乡镇（街道）人民政府（办事处）和市自然资源主管部门备案。

第三十二条 土地使用权作价入股的，入股方和入股主体应签订土地使用权作价入股合同，入股合同不得违背国家法律法规和土地使用权出让合同的规定，并明确双方的权利和义务。

第三十三条 土地使用权作价入股的期限参照国有土地使用权出让的最高年限，可通过合同约定适当减短入股期限。

第三十四条 集体经营性建设用地作价入股的，土地的所有权人、使用权人应当到市自然资源主管部门备案并办理不动产登记手续。

第十章 农村集体经营性建设用地转让

第三十五条 农村集体经营性建设用地转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠予。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

第三十六条 土地使用权转让应当签订转让合同。

第三十七条 土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

第三十八条 土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用的年限后的剩余年限。

第三十九条 土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。

第四十条 地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

第四十一条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应当依照规定办理转移登记。土地使用权和地上建筑物、其他附着物分割转让的，应当经市自然资源主管部门批准，并依照规定办理过户手续。

第四十二条 土地使用权转让的价格应当经过评估。土地使用权转让价格明显低于市场价格的，入市主体有优先购买权。

第四十三条 土地使用权转让后，需改变土地用途的，依照本办法第七章第二十四条规定办理。

第十一章 农村集体经营性建设用地出租

第四十四条 已取得集体经营性建设用地的土地使用权人，其土地使用权按照有关规定可以出租。其中以租赁或

作价入股取得土地的土地使用权人出租土地使用权的，必须经土地所有权人原集体经济组织同意。

第四十五条 土地使用权出租的，出租人与承租人应当签订出租合同，出租合同不得违背国家法律、法规的相关规定。出租合同内容应当包括出租方、承租方、出租宗地的位置、范围、面积、用途、出租期限、土地使用条件、土地租金标准、支付时间和支付方式、土地租金标准调整的时间和调整幅度、出租方和承租方的权利义务等。

第四十六条 出租的土地使用权期限不能超过原取得土地使用权的期限。

第四十七条 土地使用权出租的，其地上建筑物、附着物随之一并出租，出租人应当到市自然资源主管部门备案。

第十二章 农村集体经营性建设用地抵押

第四十八条 农村集体经营性建设用地土地使用权可以抵押。

第四十九条 土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

第五十条 土地使用权抵押，抵押人和抵押权人应当签订抵押合同。抵押合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

第五十一条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵

押，抵押人、抵押权人应当向市不动产登记交易中心申请办理抵押登记手续。

第五十二条 抵押人到期未能履行债务或者在抵押合同期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照国家法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产。

因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，应当依照规定办理过户登记手续。

第五十三条 处分抵押财产所得，抵押权人有优先受偿权。

第五十四条 抵押权因债务清偿或者其他原因而消失的应依照规定到市不动产登记交易中心办理注销抵押登记手续。

第十三章 土地使用权终止

第五十五条 土地使用权因土地使用权出让合同规定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

第五十六条 土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由土地所有人依照合同约定收回，土地使用者应当注销登记。

第五十七条 土地使用权期满，土地使用权人可以和土地所有人协商续期。需要续期的，应当依照土地出让的有关规定重新签订出让合同，支付土地出让金，并办理登记。

第五十八条 在特殊情况下，根据社会公共利益的需要

要，国家可依法征收集体经营性建设用地，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用的实际情况给予相应补偿。

第十四章 收益分配

第五十九条 集体经营性建设用地入市要在与国有建设用地同地、同权、同价的基础上，履行与国有建设用地同等的义务，入市主体承担相应的基础设施建设义务。

第六十条 国家通过征收土地增值收益调节金来平衡集体经营性建设用地入市和国有建设用地出让过程中，国家和集体之间分享比例的平衡。农村集体经营性建设用地入市一级市场，入市主体需按入市用地的不同用途缴纳土地增值收益调节金，工业用地 20%、商服用地 30%。入市二级市场转让和再出租的，按土地增值收益的 20%收取调节金。

第六十一条 集体经营性建设用地入市带来的收益，入市主体应根据国家相关税收制度承担纳税义务。

第六十二条 集体经营性建设用地入市一级市场以现金形式取得的土地出让纯收益，在留取土地增值收益调节金后属于农民集体经济组织所有。市领导组制定农村集体经济组织集体经营性用地入市收益分配指导意见，集体留存和集体人员分配经村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意，以一定比例或以各种方式分配到农民手里，确保全体成员享受到集体土地入市带来的财产性收入合理公平地增加。

通过调整入市途径入市的，可采用地票交易、货币交易、产权交换、物业共管、股份合作等形式进行收益分配，并探索跨乡镇、村的资产经营公司进行收益共管。

第六十三条 乡镇（街道）人民政府（办事处）要指导和监督农村集体经济组织合理使用留存集体的土地增值收益，纳入农村集体资产管理，纳入村务公开内容，定期向本集体经济组织成员公布。

第六十四条 市农业农村、财政、审计部门要加强对土地增值收益资金的监督管理。

第十五章 法律责任

第六十五条 集体经营性建设用地入市同国有建设用地出让享有相同的法律地位。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。

第六十六条 农村集体经济组织要在乡镇（街道）人民政府（办事处）的指导下，规范其内部组织结构，严格依法依程序处理集体经济组织内部事务。集体经营性建设用地合同签订后，即具有市场法律地位，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，擅自撕毁合同，阻挠土地使用者使用土地。

第六十七条 土地使用权人应按照合同的约定，依法依

规使用土地。发现不按合同约定使用土地行为的，入市主体有权进行纠正。

第六十八条 市自然资源主管部门要加强对集体经营性建设用地入市工作的日常管理，发现问题，及时向市政府报告。

第六十九条 市集体经营性建设用地入市改革和土地征收工作领导小组负责争议调处，及时解决集体经营性建设用地入市出现的问题。

第十六章 附则

第七十条 本办法由市集体经营性建设用地入市改革和土地征收工作领导小组办公室负责解释。

第七十一条 本办法自发布之日起施行，适用于我市集体经营性建设用地入市过渡期管理。