



漾濞彝族自治县人民政府办公室 关于印发《漾濞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，县级各有关单位：

《漾濞县农村集体经营性建设用地使用权入市管理办法（试行）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

2021年8月9日



漾濞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 为认真贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，实施乡村振兴战略，促进城乡融合发展，积极盘活集体建设用地为乡村振兴提供要素保障，引导农村集体经营性建设用地使用权有序入市，建立城乡统一的建设用地市场，充分发挥农民集体及农户的主体作用，平等维护国家、农民集体及农户、投资者的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国乡村振兴促进法》等相关法律政策，结合漾濞县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的农村集体经营性建设用地，是指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、旅游等经营性用途的土地。

本办法所称的农村集体经营性建设用地使用权入市，是指将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）、转让和抵押等行为。



漾濞县行政区内依法取得的农村集体经营性建设用地入市及管理，适用本办法。

第三条 农村集体经营性建设用地入市应当坚持规划引领、保护优先、节约集约、规范有序的基本原则，根据乡村振兴用地合理需求，按照国土空间规划和产业发展规划规范实施，落实生态环境保护、地灾防治等要求，严格监督管理，确保节约集约高效利用。

第二章 入市主体

第四条 入市主体是指有权行使集体土地所有权的农民集体。

第五条 农村集体经营性建设用地属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；属村农民集体所有的，由村集体经济组织代表集体行使所有权，分别属于村内两个以上集体经济组织的，由村内各农村集体经济组织行使所有权；未成立集体经济组织的，分别由乡镇、村民委员会、村民小组代表集体行使所有权。在自愿基础上，也可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等作为入市实施主体，代表集体行使所有权。

第三章 入市范围和途径

第六条 在符合规划、用途管制和依法取得的前提下，具备开发建设基本条件的农村集体经营性建设用地，明确在本村使用



的，可直接入市。

第七条 在有条件的地方，结合城中村改造、“空心村”整治、“批新退旧”以及自愿有偿退出宅基地等方式退还集体的建设用地，在保障集体内部住房困难户宅基地需求后，可整治后入市。

第四章 入市方式

第八条 农村集体经营性建设用地使用权出让是指农民集体将集体经营性建设用地使用权按确定的用途和年限让与土地使用者，由土地使用者支付土地使用权价款的行为。

第九条 农村集体经营性建设用地使用权出让，原则上应采取招标、拍卖或挂牌出让方式，因历史原因存在特殊情形的，经批准后可以采取协议方式出让。

第十条 农村集体经营性建设用地使用权租赁是指农民集体将农村集体经营性建设用地使用权按确定的用途和年限出租给土地使用者，由土地使用者支付租金的行为。

第十一条 农村集体经营性建设用地作价出资(入股)是指农民集体以一定年期的农村集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建或增资入股到企业的行为。

作价出资(入股)的土地使用权由企业持有，股权由集体所有权人或其委托的主体单位持有。



作价出资（入股）的土地，使用年限不得超过同用途的农村集体经营性建设用地使用权的最高出让年限。

第十二条 有下列情形之一的，不得作为农村集体经营性建设用地入市。

（一）不符合土地利用总体规划、城乡规划、生态环保要求、国家产业政策及国民经济和发展规划的；

（二）界址不清楚、土地权属有争议的；

（三）司法机关、行政机关和仲裁委员会依法裁定，决定查封或以其他方式限制土地权利的；

（四）所在区域的农村集体经营性建设用地已依法报请征收或已依法征收的；

（五）法律、行政法规规定的其他不得作为农村集体经营性建设用地入市的。

第十三条 农村集体经营性土地使用权转让，是指集体经营性建设用地使用权人将集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

第十四条 有以下情形之一的，不得转让、转租：

（一）未按约定支付全部土地价款的；

（二）未按规定缴纳土地增值收益调节金及其他税费的；

（三）未按合同约定进行开发的，除土地价款外的建设投资未达到合同约定总投资的25%或开发建设面积不足三分之一



的；

（四）未按批准用途和规划条件实施建设的。

（五）法律、行政法规规定或者合同约定其他不得转让、转租的。

第十五条 通过出让、作价出资(入股)方式取得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；通过租赁方式取得农村集体经营性建设用地使用权，承租人转让租赁土地使用权的，租赁合同继续有效，双方应继续履行原租赁合同。

第十六条 农村集体经营性建设用地使用权申请不动产登记、抵押登记的，双方依照不动产登记、抵押登记相关规定，办理登记。

第五章 入市用途与期限

第十七条 坚持农村集体经营性建设用地与国有经营性建设用地“同权同价同责”的原则，可用于工业、商业等经营性用途保障乡村振兴用地需求。

第十八条 农村集体经营性建设用地使用权出让的最高年限参照同用途国有建设用地使用权出让的最高年限。出让用途为工业的使用年限不得超过 50 年，可参照国有建设用地实行弹性年期供应；出让用途为商业的使用年限不得超过 40 年。农村集体



经营性建设用地使用权租赁的最高年限不得超过 20 年。

第十九条 农村集体经营性建设用地使用权转让的使用年限不得超过出让合同约定年限的剩余年限；作价入股的农村集体经营性建设用地使用权年限，不得超过同用途国有建设用地使用权出让的最高年限。

第六章 入市程序

第二十条 农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁纳入公共资源交易平台，统一管理，公开发布信息，实行公开交易。

第二十一条 农村集体经营性建设用地使用权出让的，按以下程序办理：

土地所有权人依据拟出让的农村集体建设用地权属来源证明材料向县自然资源局提出出让申请；

（二）县城规划区内由县自然资源局出具拟出让地块规划设计条件通知书，县城规划区外由属地乡（镇）人民政府出具拟出让地块规划设计条件通知书；

（三）土地所有权人委托有资质的土地评估机构对拟出让的农村集体建设用地使用权进行评估，入市主体依据评估结果确定起始价。农村集体经营性建设用地使用权出让起始价不得低于土地成本，不得低于农村集体建设用地基准地价的 80%，农村集体经营性建设用地基准地价体系未建立的，参照国有建设用地基准



地价体系执行；

（四）土地所有权人组织召开本级集体经济组织会议，议定农村集体建设用地出让方案，对包括出让地块权属、位置、范围、用途、面积、出让年限、交易起始价、底价、产业要求、交易方式、收益分配等重大事项进行充分讨论、集体决策，经三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表同意后形成决议并公示。

（五）入市地块需经所在乡镇及相关部门审核，出具审查意见，乡镇政府会同土地所有权人将农村集体建设用地使用权出让方案报县自然资源局审核通过后，由县政府批准实施；

（六）土地所有权人委托土地产权交易机构组织实施农村集体经营性建设用地使用权出让；

（七）交易完成后，由土地产权交易机构出具农村集体建设用地使用权出让成交确认书，公示结束后7个工作日内签订农村集体建设用地使用权出让合同，并到县自然资源局备案；

（八）受让方持农村集体建设用地使用权交易资料、农村集体建设用地使用权出让合同和税费缴纳凭证等相关资料，向县不动产登记机构申请不动产登记。

第二十二条 农村集体经营性用地采取租赁、作价出资（入股）方式入市的，按照简便原则，参照出让程序办理。

第二十三条 农村集体经营性建设用地使用权入市，能够实



行并联审批的，应当实行并联审批，缩短审批时限，提高行政效能。

第七章 入市收益分配

第二十四条 农村集体经营性建设用地使用权入市，受让方按成交价款的 3% 缴纳契税，出让方或转让方按增值收益的 40% 缴纳土地增值收益调节金。农村集体经营性建设用地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市收入扣除成本和土地开发支出后的净收益。

国家、省、州对集体经营性建设用地使用权入市相关税费缴纳另有规定的，从其规定。

第二十五条 土地增值收益调节金全额上缴县地方国库，纳入一般公共预算管理，并按照“取之于农、主要用之于农”的原则统筹用于“三农”领域。

第二十六条 土地所有权人入市取得的集体经营性建设用地使用权收益分配，坚持村民自治的原则，由农民集体及农户民主商议决定。农村集体经济组织在增值收益中可按一定比例计提公积金和公益金，公积金用于培育和发展壮大集体经济，公益金用于改善农村的基础设施和公共服务设施以及村民的公共福利。土地收益应当作为集体资产进行管理，土地收益分配情况应当纳入村务公开内容，接受村民监督和审计监督。

第二十七条 农村集体经营性建设用地使用权入市，土地所



有权人应依法对原土地承包经营权人、地上附着物和青苗所有权人及其他权利人给予足额补偿、补偿安置费用纳入入市成本。

第二十八条 通过宅基地有偿退出、城乡建设用地增减挂钩项目验收节余建设用地指标实施的农村集体经营性建设用地使用权入市，“建新区”和“拆旧区”的集体土地所有权人或投资者应就建设用地指标费用及支付等问题协商一致，并纳入入市成本。

第八章 入市管理

第二十九条 县人民政府应当按照同地同价、同等入市的要求制定并公布农村集体建设用地使用权基准地价，并根据经济发展、城乡建设和土地市场等情况进行定期更新和调整。

第三十条 土地所有权人和受让方应当严格按照出让合同和相关约定切实履行各自义务。一方违约的，另一方有权解除合同，并按约定要求违约赔偿。

第三十一条 受让方应按照规定及出让合同确定的用途和条件使用农村集体建设用地，项目建设应参照国有土地建设项目管理方式履行报规报建手续，不得擅自改变土地用途及规划条件。确因规划调整，并经批准改变土地用途及规划条件，项目尚未动工建设的，由集体土地所有权人按照出让合同约定收回后，按程序重新进行入市；项目已开工建设或已经建成的，可按评估补差调整用途。



第三十二条 农村集体建设用地使用权入市合同约定的土地使用期届满，土地权利人要求续期的，应于届满前一年向集体土地所有权人提出申请，经三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表同意形成决议并公示无异议后，报县自然资源局审查批准，重新签订入市合同，支付土地使用价款及相关费税后，办理变更登记；土地使用者不续期的，应告知土地所有权人并办理农村集体建设用地使用权注销登记，注销登记完成后，土地使用权由所有权人无偿收回，其地上建筑物、附着物按初次入市合同约定，本着双方平等自愿的原则妥善处理。

第三十三条 国家因公共利益需征收征用已入市农村集体建设用地的，土地所有权人和土地权利人应当服从，原农村集体建设用地使用权自批准集体土地征收公告之日起终止。征收农村集体建设用地涉及的地上建（构）筑物、附着物补偿费应支付给建（构）筑物、附着物的所有权人，土地补偿费支付给土地所有权人，安置费支付给土地使用权人。

第三十四条 土地权利人按照本办法规定取得农村集体经营性建设用地，在缴清土地价款、土地增值收益调节金及相关税费后，应到县不动产登记机构申请不动产登记。农村集体建设用地使用权的变更、转移、注销、更正、异议、预告、查封登记，参照国有建设用地办理。



第九章 监管措施

第三十五条 严格“净地”审查。拟入市地块必须是拆迁安置补偿落实到位、无法律经济纠纷、土地权利清晰并已注销原权利证书、具备开工建设基本条件的“净地”。不具备“净地”条件的地块，县自然资源局不得出具初次入市用地审查意见。具有历史文化保护价值的建（构）筑物及林木资源，符合规划，需要利用原址开发的入市地块除外。

第三十六条 严格查处闲置土地。农村集体建设用地交付后，土地权利人应按照农村集体建设用地使用权出让合同约定的动工、竣工期限进行建设，避免土地闲置浪费。确属构成闲置土地的，由县自然资源局参照《闲置土地处置办法》追究土地权利人责任，土地所有权人有权收回集体建设用地使用权。

第三十七条 严格全过程监管。县政府建立乡镇政府、农业农村、财政、审计、税务、自然资源、住建、工信、环保、安全等部门参加的农村集体建设用地入市全过程监管机制，严格限制用地范围，严格用途管制，防止以“农村新产业新业态”为名擅自扩大建设用地规模，切实加大综合执法力度，对农村集体建设用地入市中的违法行为，及时制止、严肃查处、依法追责。

第三十八条 切实维护农民集体及农户合法权益，充分尊重农民集体及农户的意愿，不断规范农村集体建设用地入市监督管



理，促进集体经济不断壮大、农民持续增收、乡村实现可持续发展。

第十章 附则

第三十九条 国家、省、州对农村集体经营性建设用地使用权入市管理若有新的规定，按国家、省、州新规定执行。

第四十条 农村集体经营性建设用地使用权入市相关具体配套政策，另行制定。

第四十一条 本办法由县自然资源局负责解释。

第四十二条 本办法自公布之日起施行。