

德化县人民政府办公室文件

德政办规〔2023〕12号

德化县人民政府办公室关于印发德化县农村集体经营性建设用地入市管理暂行规定的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

《德化县农村集体经营性建设用地入市管理暂行规定》已经县十九届政府第27次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

德化县人民政府办公室

2023年10月15日

（此件主动公开）



德化县农村集体经营性建设用地入市管理暂行规定

为加强农村集体经营性建设用地管理，规范农村集体经营性建设用地入市行为，构建城乡统一的建设用地市场，保障集体土地权益者合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《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》、《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》和《自然资源部 福建省人民政府关于印发〈泉州市盘活利用低效用地试点工作方案〉的通知》等法律、法规及文件的规定，结合我县实际，制定本规定。

一、总则

（一）本规定所称农村集体经营性建设用地是指在国土空间规划或村庄规划中确定的工业、商业等经营性用途的，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地。

（二）本规定所称农村集体经营性建设用地入市，是指在农村集体经营性建设用地所有权性质不改变，一定年限的使用权按照依法、自愿、公平、公开的原则，以出让、出租、作价出资（入股）的方式有偿发生转移行为。

（三）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，均可按照本规定取得农村集体经营性建设用地的使用权按合同约定的相关权利义务进行土地开发、利用和经营。

(四) 县自然资源局应当按照本规定负责做好本行政区域内的农村集体经营性建设用地入市工作，按照国土空间总体规划和土地利用年度计划，编制农村集体经营性建设用地年度供应计划，县发改、住建、财政、农业农村、生态环境、税务、金融办等部门及各乡镇人民政府配合做好有关工作。

二、入市主体

(一) 农村集体经营性建设用地入市主体是指集体经营性建设用地的所有权人，包括乡（镇）农民集体所有、村农民集体所有、村民小组农民集体所有。土地所属农民集体应完成农村集体经济组织登记赋码程序。

(二) 农村集体经营性建设用地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织代表集体行使所有权；分别属于村内两个以上农村集体所有的，由相应的集体经济组织代表集体行使所有权；属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）集体经济组织代表集体行使所有权。

(三) 农村集体经营性建设用地入市也可以由代表其所有权的集体经济组织委托其他具有法人资格的组织代理实施入市，委托事项须明确双方权利义务关系。

三、入市途径、范围

(一) 依法取得、符合国土空间规划或村庄规划中的工业、商业等农村集体经营性建设用地，具备开发建设所需的基础设施等基本条件，符合产业政策、生态环境保护等要求，明确在本村直接使用的，可以直接就地入市。

(二) 依据《自然资源部 福建省人民政府关于印发〈泉州市

盘活利用低效用地试点工作方案》的通知》(自然资发〔2022〕178号)文件规定,对于农村低效用地再开发项目涉及的边角地、夹心地、插花地等非建设用地,依据相关规定办理农转用后,依据规划按集体经营性建设用地入市供地。

(三)农村集体经营性建设用地入市应当符合以下条件:

- 1.符合国土空间规划或村庄规划、生态环境要求及相关产业政策;
- 2.取得集体土地所有权证;
- 3.除上述第(二)款规定的情形外,入市宗地必须是第三次全国国土调查及其年度变更调查成果的存量集体建设用地;
- 4.产权清晰、无权属争议;
- 5.未被司法机关查封或行政机关限制土地权利;
- 6.地块上没有其他权利障碍(如不存在高压电杆线迁移、河流改道、已发现文物保护单位迁移等问题);
- 7.具备通水、通电、通路等动工开发基本条件;
- 8.依法纳入年度建设用地供应计划。

四、入市交易方式

(一)农村集体经营性建设用地可以按出让、出租、作价出资(入股)等有偿使用方式入市,最高年限不得高于同类用途的国有建设用地使用权年限。交易方式有招标、拍卖、挂牌。

- 1.住宅用地(保障性租赁住房)70年;
- 2.工业用地50年;
- 3.商业、旅游等用地40年;
- 4.教育、卫生、养老等经营性用途用地50年。

以出让、出租、作价出资（入股）方式取得的农村集体经营性建设用地使用权在使用期限内可以转让、交换、赠与、再出租等，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。转让、交换、赠与、再出租可参照《福建省人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案的通知》（闽政办〔2020〕49号）文件执行。

（二）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权人将一定年限的集体经营性建设用地使用权有偿让与土地使用者，由土地使用者向集体经营性建设用地所有权人支付出让价款的行为。

（三）农村集体经营性建设用地使用权出租，是指农村集体经营性建设用地所有权人将集体经营性建设用地一定年限的使用权出租给土地承租人使用，由承租人与出租人签订土地租赁合同，并向出租人支付租金的行为。

（四）农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指农村集体经营性建设用地所有权人以一定年限的集体经营性建设用地使用权作价，投入到改革后的新设企业，该土地使用权由新设企业持有。农村集体经营性建设用地土地使用权作价出资（入股）形成的股权由集体土地所有权人或其委托授权的主体单位持有。

五、入市程序

（一）交易程序和交易规则参照国有建设用地交易有关规定执行，不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

（二）农村集体经营性建设用地入市前，入市主体应当委托

有资质的测绘单位确定拟入市地块红线范围，明确四至界限、面积等信息。

（三）入市主体根据入市地块范围向县自然资源局提出出具规划条件的申请，县自然资源局依据国土空间详细规划向入市主体出具拟入市宗地的规划条件，明确规划指标、土地界址、面积、用途等。

（四）入市主体委托县自然资源局聘请有资质的土地评估机构开展地价评估，集体经济组织应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定入市宗地底价，也可参考基准地价等法定公示地价确定拟入市宗地底价。

（五）入市主体依据规划条件、产业准入、生态环境保护等要求，编制农村集体经营性建设用地入市方案，明确拟入市宗地的土地界址、面积、使用期限、土地用途、规划条件、交易方式、入市价格、收益分配等内容。

县自然资源局、住建局、德化生态环境局等相关部门应为入市主体编制入市方案提供指导，对方案编制中涉及的国土空间规划、建设、生态环境保护、产业准入等方面可给予指导、审查。

（六）集体经济组织出具同意农村集体经营性建设用地入市决议，其决议出具前应当经本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，并在本集体经济组织所在地及时公示。入市决议作为后续申请入市、拟定合同和履约监管协议的依据，并作为受理、审批入市的要件。入市决议应包括：

1. 载明集体经营性建设用地所有权人、地块位置、四至、面积、土地用途等；

2. 入市主体、入市实施主体、委托交易主体;
3. 入市有偿使用方式、使用年限;
4. 入市交易形式;
5. 入市交易底价, 采用招标、拍卖、挂牌形式的应明确是否设置保留底价;
6. 入市价款支付方式;
7. 入市收益分配方案;
8. 入市双方的权利义务及违约责任, 期限届满时集体经营性建设用地使用权及地上建筑物的处理办法等;
9. 其他需要集体决策的内容。

(七) 入市主体在完成勘测定界等前期工作后向所在地乡镇人民政府递交入市申请。地块所在乡镇人民政府对拟入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况等进行初审后, 出具是否同意入市的初审意见。通过初审后, 入市主体在入市交易前不少于 10 个工作日向县自然资源局提交入市申请材料。申请资料应包括:

1. 《农村集体经营性建设用地入市申请表》;
2. 《委托书》;
3. 《农村集体经营性建设用地使用权出让(出租、作价出资(入股)) 表决书》;
4. 《农村集体经营性建设用地使用权出让(出租、作价出资(入股)) 方案》;
5. 土地权属证明材料;
6. 相关审核意见;

7. 规划条件（含规划红线图）；

8. 其他需要提供的资料。

（八）县人民政府组织发展和改革委员会、自然资源局、财政局、农业农村局、德化生态环境局等主管部门对拟入市宗地是否符合国土空间规划或村庄规划和用途管制，是否符合规划条件、产业准入和生态环境保护要求，是否符合收益分配原则等进行核对，并在收到方案后 5 个工作日内提出修改意见。

（九）入市方案经县人民政府同意后，入市主体应委托县自然资源局在县公共资源交易中心等发布交易公告，纳入现行土地交易平台公开交易。集体经营性建设用地出让、出租、作价出资（入股）参照国有建设用地交易有关规定执行，依法确定集体经营性建设用地土地使用权人。农村集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，由县自然资源局、出让人与竞得人签订成交确认书。交易结果应在村务公开栏和公共资源交易中心等进行公布，接受社会和群众监督。

（十）成交结果公示到期且无异议的，土地所有权人与土地使用权人应当依照《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定签订《集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价出资（入股））合同》和《集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价出资（入股））监管协议》。合同应当载明土地所有权人、土地使用权人、土地界址、面积、土地用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工、竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、

补偿方式、土地使用权期间届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的办法等；监管协议应明确监管人按照出让合同对以下事项进行监管，包括以下约定项目：规划条件、产业准入要求、生态环境保护要求，交地及开、竣工要求，开发投资强度要求、宗地建设配套要求、延建要求，投、达产及税收等要求，土地增值收益调节金缴纳，集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押等规定，集体经营性建设用地使用权收回、续期等规定，土地闲置认定，乡（镇）村公共设施和公益事业建设认定，原出让合同内容变更及其他要求，并报县自然资源局备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入出让合同的，出让合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。

《集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价出资（入股））合同》和《集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价出资（入股））监管协议》样本按照《自然资源部办公厅、国家市场监督管理总局办公厅关于印发〈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出让监管协议〉示范文本（试点试行）的通知》执行。

（十一）集体经营性建设用地使用权的受让方应当按照约定及时缴清土地价款和相关税费，出让方、出租方、作价出资（入股）方应及时缴纳土地增值收益调节金。

（十二）集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，可以办理不动产登记，办理登记时应提交如下资料：

1. 土地使用权登记申请书；

2. 申请人身份证明材料;
3. 《农村集体经营性建设用地成交确认书》;
4. 《集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价出资（入股））合同》;
5. 《集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价出资（入股））监管协议》;
6. 地价款、土地增值收益调节金缴纳证明和契税证明;
7. 《农村集体经营性建设用地交地确认书》;
8. 其他需要提供的资料。

（十三）农村集体经济组织对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让、出租、作价出资（入股）合同约定的使用年限届满前不得收回；在特殊情况下，经双方协商一致，农村集体经济组织可以依照法律规定提前收回，并根据实际对土地使用者给予相应的补偿。

国家因公共利益需要，对农村集体经营性建设用地进行征收或征用的，遵照相关法律法规的规定执行。

（十四）农村集体经营性建设用地使用权出让、出租、作价出资（入股）年限届满的，农村集体经营性建设用地使用权、地上建筑物及附着物按出让、出租、作价出资（入股）合同的约定处理；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

原土地使用者要求继续使用土地的，按以下程序申请续期：

1. 出让年限的续期。受让人应当在不迟于出让年限届满前一年与农村集体经济组织协商；在取得乡镇人民政府及县自然资源

局同意后，农村集体经济组织经表决同意续期的，重新约定出让价格，签订出让合同。在支付土地出让价款，按规定缴纳土地增值收益调节金及相关税费后，办理集体土地使用权变更登记。作价出资（入股）年限的续期参照出让年限的续期处理。

2. 出租年限的续期。确需协议续期的，承租人应当在不迟于出租年限届满前六个月与农村集体经济组织协商；在取得乡镇人民政府及县自然资源局同意后，农村集体经济组织经表决同意续期的，重新约定租金，签订出租合同，支付土地租金后，按规定缴纳相关税费，并办理土地他项权利变更登记。存在多重租赁关系的，由原承租人在租赁年限届满前六个月向农村集体经济组织提出续租申请。原承租人在出租年限届满前六个月不提出续租申请的，由农村集体经济组织决定是否与土地使用者通过协议方式重新签订出租合同。

六、收益分配

（一）农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。

（二）农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。

农村集体经济组织通过出让、出租、作价出资（入股）等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的农村集

体经营性建设用地土地使用权人，以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，应向国家缴纳土地增值收益调节金。

（三）农村集体经营性建设用地使用权的出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方应缴的土地增值收益调节金，由县财政局会同县自然资源局征收。

（四）农村集体经营性建设用地以出让、出租方式入市取得收益时，出让（出租）方应按成交总价款区分不同用途按比例缴纳土地增值收益调节金。工业用地和其他类型用地按 20%比例缴纳，商业用地按 30%比例缴纳。

农村集体经营性建设用地的土地使用权人通过转让等方式取得收益时，转让方应按土地增值收益区分不同用途按比例缴纳土地增值收益调节金。工业用地和其他类型用地按 20%比例缴纳，商业用地按 30%比例缴纳。

农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）的，等同集体经营性建设用地使用权出让行为，应缴纳土地增值收益调节金，土地所有权人等同出让方，新成立或入股的企业等同受让方。出让人应缴纳的调节金应于作价出资（入股）形成的股权发生转移时缴纳。

（五）县自然资源局制定与城镇国有土地相统一的集体建设用地基准地价体系。农村集体经营性建设用地入市、再转让价格低于基准地价 80%的，县人民政府有优先购买权。

（六）土地增值收益调节金由县、乡镇人民政府按照比例 70%：30%进行分配。土地增值收益调节金主要统筹用于城镇和农

村基础设施完善、农村环境整治、土地前期开发等支出。

（七）土地增值收益调节金按照有关规定上缴县财政，实行收支两条线管理。

（八）土地增值收益调节金征收相关工作经费由县财政予以保障。

（九）农村集体经营性建设用地入市成交价款中，扣除土地入市成本和土地增值收益调节金，剩余部分为农民集体土地收益。按照壮大集体经济的原则留足集体后，在农村集体经济组织成员之间公平分配。

（十）农民集体土地收益，应实行专账核算、专户存储、专项管理，主要用于集体成员的社会保障安排、农村基础设施和公共服务设施建设、集体经济建设和民生项目等支出。

（十一）村务监督小组负责本区域农民集体土地入市收益具体用途及日常管理的监督。

（十二）乡镇人民政府负责本辖区内农民集体土地入市收益管理工作的指导、监督。

七、入市监管

（一）农村集体经营性建设用地使用权人应当严格按照国土空间规划或村庄规划确定的用途使用土地，依法依规、科学合理开发和利用土地，不得损害国家、集体和他人利益。

县直有关部门以及乡镇人民政府参照国有建设用地有关规定职责，对集体经营性建设用地开发利用全程实施联合监管。各部门按照“谁职责、谁监管”原则对出让合同约定事项实施监管。县直有关部门要加强对使用集体土地行为的监管检查，严肃查处

违反国土空间规划或村庄规划和用途管制的违法行为。

（二）农村集体经营性建设用地入市交易违反本规定的，有关部门不得为其办理建设审批手续。

（三）受让（承租）方逾期不签订成交确认书或出让合同和监管协议的，出让（出租）方应终止供地、不退还竞买保证金。县自然资源局将竞买保证金划转给出让（出租）方。

（四）农村集体经营性建设用地以出让、出租、作价出资（入股）方式入市，入市双方签订出让（出租、作价出资（入股））合同和三方监管协议，明确乡镇人民政府对农村集体经济组织和土地使用权人使用农村集体经营性建设用地进行监管的事项清单和具体措施。

（五）土地使用者应严格按照出让、出租、作价出资（入股）合同及监管协议约定时限开工、竣工，并向县自然资源局、住建局报备。

（六）农村集体经营性建设用地使用权入市成交后，任何单位和个人不得擅自更改规划建设条件。

（七）农村集体经营性建设用地入市后，非因政府及其有关部门的行为或不可抗力（自然灾害等）导致土地闲置的，由县自然资源局会同乡镇人民政府参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）有关规定处理。

（八）单位或个人通过出让、转让、出租、作价出资（入股）等方式取得的农村集体经营性建设用地用于建设住宅或类似住宅的居住用房，或将地上已有的其他用途用房改为居住用房的，由县住建、自然资源等部门依照相关规定进行查处。

(九) 将入市宗地纳入泉州市搭建的农村集体经营性建设用地入市监管平台，对入市宗地进行监管、备案、汇总、统计、分析，实现全流程、全生命周期的监管，辅助领导决策。农村集体经营性建设用地入市项目参照《德化县建设用地全流程监管实施方案》（德政〔2020〕95号）规定执行。

八、监督管理

(一) 出让（出租）方不按出让合同约定提供土地或受让（承租）方不按出让合同约定支付价款和开发建设的，违约方应按出让合同约定承担相应的法律责任。

(二) 农村集体经营性建设用地入市的，集体建设用地收益应当全部纳入村集体经济组织收支账内核算。乡镇人民政府负责监管地价款（租金）的收缴和使用，发现村集体或个人违规收缴或使用地价款（租金）的，应移交乡镇纪检监察机关处理。

(三) 单位和个人违反本规定，有下列情形之一的，依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

1. 擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的；
2. 隐瞒、坐支应当上缴的调节金的；
3. 滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的；
4. 不按照规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的；
5. 其他违反国家财政收入管理规定的行为。

(四) 县、乡镇两级纪检监察机关要加强对农村集体经营性建设用地入市的监督检查，发现公职人员或村集体相关工作人员

在农村集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等违法、违规行为或者擅自侵占、挪用农村集体经营性建设用地入市收益的，造成集体资产流失的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

九、附则

（一）本规定由德化县自然资源局负责解释。

（二）本规定自公布之日起 30 日后施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

县直有关单位：县发展和改革局、司法局、财政局、自然资源局、住房和城乡建设局、农业农村局、行政服务中心管委会、金融办，
德化生态环境局、税务局。

德化县人民政府办公室

2023 年 10 月 15 日印发
