**涟水县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体系，保障农村集体经济组织和农民的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《江苏省自然资源厅关于印发<农村集体经营性建设用地入市试点方案（试行）>的通知》（苏自然资发〔2020〕83号）相关文件，结合涟水县实际，制定本办法。

第二条　涟水县行政辖区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，是指在国土空间规划（村庄规划）中确定为工业、商业等经营性用途，权属清晰，没有争议依法取得并在土地利用总体规划、城乡建设规划中确定为工矿仓储、商服、旅游等用途的存量农村集体建设用地。

农村集体经营性建设用地不得用于商品住宅开发。

第三条　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变的前提下，按照依法、自愿、公平、公开的原则，有偿转移集体经营性建设用地使用权的行为。

第四条　中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和自然人，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。

第五条　涟水县人民政府全面负责农村集体经营性建设用地入市审批管理工作、各镇街政府负责属地农村集体经营性建设用地组织实施和监督管理工作，县自然资源和规划局、农业农村局负责牵头协调和指导试点工作

县政府办、发改委、工信局、财政局、税务局、生态环境局、住建局、民政局、司法局、审计局、自然资源和规划局等单位按照各自职责做好相关工作。

县内的农村集体经营性建设用地入市交易应当按规定在江苏省土地交易平台进行。

第二章　入市范围、途径

第六条　依法取得、符合规划的工矿仓储、商服、旅游等用途的农村集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施等基本条件可开发利用的农村集体经营性建设用地，可直接入市。

第七条　对历史形成的城中村农村集体建设用地，应优先保障城中村居民住房安置等用地，对不予征收的属于经营性用途的农村集体建设用地，可按规定入市。

第八条　异地调整地块涉及不同农村集体经济组织的，可相互调换土地所有权。土地所有权调换按下列程序办理：

（一）集体经济组织之间自愿协商，形成调换土地所有权方案，并经双方集体经济组织成员或成员代表会议表决同意，双方签订调换土地协议。涉及跨镇调换的，调换土地所有权的相关事项需经所属镇（街道）批准；

（二）集体经济组织向相关部门提供调换土地协议、会议决议、镇（街道）批准文件等资料，并申请所有权变更登记。

（三）保证耕地不减少、建设用地不增加的前提下，可通过先垦后用的方式，将腾挪出的建设用地指标在县域范围内调整使用。

第九条　调整地块涉及不同级差的，可采用货币补差等方式调换所有权。

无法以地换地调换所有权的，可采用纯货币补偿方式调换所有权，涉及调出土地的集体经济组织成员可参照被征地农民纳入社会养老保障体系。

第十条　农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

（一）产权明晰、无权属争议；

（二）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

（三）符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划（土地利用总体规划、城乡建设规划）、生态环境保护规划；

（四）土地补偿到位及相关证明。

第十一条　入市交易的农村集体经营性建设用地一并纳入土地供应年度计划管理，实行城乡供地规模统筹调控。

第三章　入市主体

第十二条　享有农村集体经营性建设用地所有权的集体经济组织是集体经营性建设用地的入市主体。鼓励集体经济组织以合理方式委托代理主体代为管理入市相关事务。

农村集体经营性建设用地属镇集体经济组织的，由镇集体资产管理部门或其代理人作为入市代理实施主体。

第十三条　集体经营性建设用地属村集体经济组织的或者村内其他集体经济组织的，如集体经济组织未取得法人资格的，或者集体经济组织上市存在困难的，可由镇（街道）集体经济管理部门帮助其选择入市代理实施主体。

第四章　入市方式

第十四条　集体经营性建设用地可按出让、租赁、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。依法取得的集体经营性建设用地使用权，在使用期限内可以转让、出租、抵押。

第十五条　集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）入市的，最高年限为工矿仓储用地50年；商服、旅游等用地40年。集体经营性建设用地使用权以租赁方式入市的，最低租赁期限不少于5年，最高租赁期限不得超过20年。

第十六条　集体经营性建设用地出让，是指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出让，由集体经营性建设用地受让人向集体经营性建设用地所有权人支付土地出让金的行为。

第十七条　集体经营性建设用地租赁，是指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期限内的使用权租赁给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

第十八条　集体经营性建设用地作价出资（入股），是指集体经营性建设用地所有权人以一定期限的集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业的行为，该土地使用权由企业享有。集体经营性建设用地的土地使用权作价出资（入股）形成的股权由集体经营性建设用地所有权人或其委托的主体单位享有。

第十九条　集体经营性建设用地使用权转让，是指集体经营性建设用地使用权人按照集体经营性建设用地出让合同的相关规定将集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

第二十条　集体经营性建设用地使用权出租，是指集体经营性建设用地使用权人作为出租人，按照集体经营性建设用地出让合同的相关规定将集体经营性建设用地使用权出租，由承租人向出租人支付租金的行为。

第二十一条　集体经营性建设用地使用权抵押，是指将集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。以出让、作价出资（入股）、租赁和转让方式取得的集体经营性建设用地使用权可按照相关规定办理抵押。集体经营性建设用地使用权抵押贷款试点暂行办法另行制定。集体经营性建设用地使用权抵押应当到县不动产登记交易中心办理抵押登记；抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。

第二十二条　以出让、作价出资（入股）、租赁和转让方式取得集体经营性建设用地使用权抵押的，其抵押期限不得超过出让、作价出资（入股）、租赁和转让期限，抵押登记证明应当注明出让、作价出资（入股）、租赁和转让的期限和出让金、入股分红、租金等履约情况。

第五章　入市程序

第二十三条　集体经营性建设用地出让、租赁交易形式有招标、拍卖、挂牌和协议等。原则上应当采用招标、拍卖和挂牌形式交易。

第二十四条　集体经营性建设用地入市应经本集体经济组织成员大会或成员代表会议讨论决定，并依法形成《集体经营性建设用地入市决议》。

第二十五条　《集体经营性建设用地入市决议》包括：

（一）载明农村集体经营性建设用地所有权人、地块位置四至、面积、开发用途、规划条件等；

（二）集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

（三）集体经营性建设用地入市交易的形式；

（四）集体经营性建设用地入市交易底价，采用招标、拍卖、挂牌形式的应明确是否设置保留底价；

（五）集体经营性建设用地入市地价款支付方式；

（六）集体经营性建设用地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。

（七）其他需要集体决策的内容。

第二十六条　县自然资源和规划部门要建立城乡统一的建设用地基准地价评估体系。研究制定建设用地基准地价评估标准，实行动态调整，及时向社会发布。

第二十七条　集体经营性建设用地使用权入市地价应当经有资质的土地评估机构的评估结果或参照建设用地基准地价标准来确定。

第二十八条　县自然资源和规划部门、各镇区（街道）分别按照经依法批准的城区、镇区的控制性详规和村庄规划，确定入市土地的规划条件或规划指标，办理相关规划许可。

城区、镇区之外的，由入市实施主体提出入市土地的建设内容，报县自然资源和规划部门审核后，作为入市交易的规划建设指标；

城区、镇区的，由县自然资源和规划部门出具规划条件。

第二十九条　县自然资源和规划部门定期召集相关镇（街道）和部门，对提出入市申请的地块进行联合会审。各部门按照职责，对以下内容进行审核：

（一）县农业农村局审核村集体经济组织成员意见征求情况；

（二）县发改委审核产业政策要求；

（三）县生态环境局审核环保要求；

（四）县自然资源和规划局审核各类规划要求、土地所有权、地类。

（五）其他需要审核的情况。

第三十条　集体经营性建设用地入市由实施主体向县自然资源和规划部门提出拟入市申请，申请资料应包括：

（一）入市申请书；

（二）《农村集体经营性建设用地入市决议》；

（三）土地所有权证明材料；

（四）所在镇区（街道）和县农业农村、发改委、生态环境、自然资源和规划等相关部门审核意见；

（五）土地补偿协议和补偿到位证明；

（六）其他需要提供的资料。

第三十一条　入市实施主体依据规划条件提出具体地块的入市方案，方案应经集体经济组织民主讨论通过。土地入市方案应包括拟入市宗地的位置、空间范围、用途、面积、土地用途、使用年限、入市方式、土地移交时间、规划条件、开竣工时间、起始价、竞买保证金、底价确定原则（有底价出让的）、收益分配办法、土地价款缴纳比例和期限、入市主体、委托入市主体等内容。

第三十二条　入市方案由入市实施主体报镇政府（街道办事处）审核后，送县农业农村、自然资源和规划部门进行审查，报经县政府批准同意后，发放《涟水县集体经营性建设用地入市核准书》。

第三十三条　县自然资源和规划部门按照入市方案，编制供地方案及招拍挂上市文件，组织在江苏省土地交易平台公开进行交易。

第三十四条　集体经营性建设用地使用权出让、租赁等交易完成后，由县自然资源和规划部门与竞得人（中标人）签订《集体经营性建设用地使用权成交确认书》。

交易结果应在江苏省土地交易平台、农村集体产权交易平台、村务公开栏等进行公布，接受社会和群众监督。

第三十五条　集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）企业或增资入股后的企业在完成工商登记后，应当申请入市土地的使用权登记。

第三十六条　集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《涟水县集体经营性建设用地使用权出让（租赁、作价出资）合同》（以下简称《合同》），《合同》应经县自然资源和规划、农业农村部门鉴证，县自然资源和规划局将合同信息上传至省建设用地全程跟踪管理系统。

入市合同应载明：

（1）土地界址、面积、交地时间、开工时间、竣工时间、使用期限、土地用途、规划条件等；

（2）交易价款、价款支付要求和双方权利义务；

（3）规定产业准入、环保安全等要求；

（4）约定使用权转让、出租、抵押等的条件；

（5）提前收回的条件及处理方式；

（6）土地使用权届满续期及地上建筑物、构筑物和其他附着物处理方式：

（7）违约责任等。竟得人（中标人）按照《合同》约定，将土地价款缴纳至县集体经营性建设用地入市专项账户。

第三十七条　集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，办理不动产登记；有地上建筑物的，同时申请登记。办理不动产登记时，应向县不动产登记交易中心提交土地登记申请书、申请人身份证明材料、《合同》、地价款、土地增值收益调节金缴纳证明和税收完税、免税或不征税证明等资料。

第三十八条　在办理不动产登记时，以出让和作价出资（入股）的方式入市的建设用地使用权，受让方可以作为权利人进行登记。

第六章　收益管理

第三十九条　集体经营性建设用地入市，应承担相应的基础设施建设等开发成本，交易双方都应按照规定缴纳土地增值收益调节金。

第四十条　县财政部门要会同自然资源和规划等部门参照财政部、原国土资源部关于“农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理”有关要求最新精神，并结合地方实际，明确土地增值收益核算办法，按照土地用途和入市方式，分类确定土地增值收益调节金收取比例。土地增值收益调节金主要用于统筹城镇和农村基础设施建设、农村生态补偿、农民保障等。国家关于集体经营性建设用地的相关税收政策实施后，依据有关规定执行。

土地增值收益调节金主要统筹用于与集体经营性建设用地入市有关的城镇和农村基础设施建设、农村环境整治、生态补偿、土地复垦、失地农民保障以及对农村经济困难群众的社保补助和特困救助等。

第四十一条　县财政部门应对集体经营性建设用地入市资金专账核算。土地增值收益调节金全额上缴县财政，纳入非税收入管理，实行收支两条线管理。

第四十二条　农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市增值收益，归农村集体经济组织所有，在集体经济组织内部合理分配。主要用于社会保障、完善基础设施和提升农村公共服务等公益事项。结合地方实际，根据保障农民权益、壮大集体经济、促进农民增收的原则，完善农民集体所得入市收益内部分配机制。按照农村集体资金资产资源管理的有关规定，依法履行民主决策程序，将入市收益纳入农村集体资产统一管理，分配情况纳入信息公开内容，接受审计监督和政府监管。

第七章　交易规范

第四十三条　集体经营性建设用地入市实行交易保证金制度，参照国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》执行。

第四十四条　集体经营性建设用地使用权人应认真执行法律、法规和政策的规定，按照合同的约定开发使用土地，未经批准不得改变土地用途、容积率等土地使用条件。

第四十五条　集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）年限届满的，集体经营性建设用地使用权、地上建筑物及附着物按出让、租赁、作价出资（入股）合同的约定处理；未约定的，由双方协商处理。

第四十六条　按租赁方式取得的集体经营性建设用地使用权，承租人未按《合同》约定按时交纳土地租金的集体经营性建设用地所有权人可依法解除合同，收回土地使用权。

第四十七条　县自然资源和规划部门建立集体经营性建设用地信息管理制度，进行实时动态管理，将交易信息及时录入集体经营性建设用地信息管理系统。

第四十八条　按照建立城乡统一的建设用地市场要求，积极培育集体经营性建设用地市场交易中介组织，引导国有建设用地市场交易中介组织参与农村集体经营性建设用地入市交易中介服务，为入市交易提供地价评估、交易代理、登记发证等中介服务。

第四十九条　因公共利益需要，依法对集体经营性建设用地实行征收的，经县政府批准后，集体经营性建设用地所有权人可提前收回土地使用权，但应对相关权益人依法予以补偿。

第五十条　对未取得合法用地手续但符合相关规划的存量集体经营性建设用地，在入市前应当在入市前应当向县财政缴纳相关费用。

第八章　法律责任

第五十一条　集体经营性建设用地使用权入市违反本办法规定交易的，县自然资源和规划部门不得为其办理建设用地规划和登记手续。

第五十二条　国家工作人员在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、弄虚作假等行为，造成集体资产流失的，由所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第五十三条　农村集体经济组织的经营管理者，在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、弄虚作假等行为或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益的，由纪委监委机关查处；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第九章　附则

第五十四条　本办法实施之前已依法批准流转的集体经营性建设用地，在符合规划、产业要求的前提下，按照依法自愿、协商一致、公平合理的原则，可参照本办法执行。

第五十五条　本办法具体解释工作由县自然资源规划局、县农业农村局、县财政局等单位依各自职责负责。

第五十六条　本规定自发布之十五日起试行。试行期间，如国家、省、市出台相关政策规定，按新规定执行。