

高唐县人民政府办公室文件

高政办发〔2021〕6号

高唐县人民政府办公室 关于印发高唐县集体经营性建设用地入市 暂行办法的通知

开发区管委会，各镇政府、街道办事处，县政府各部门，各垂直管理部门，各企事业单位：

《高唐县集体经营性建设用地入市暂行办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

高唐县人民政府办公室

2021年8月17日

（此件公开发布）

高唐县集体经营性建设用地入市暂行办法

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》等法律法规规定，结合我县实际，制定本暂行办法。

第二条 本办法所称集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地。国土空间规划批复前指土地利用总体规划和城乡规划，以下简称规划。

第三条 本办法所称集体经营性建设用地入市，是指农村集体经济组织或授权的实施主体以土地所有者身份通过公共资源交易市场，依法将集体经营性建设用地使用权在一定年限内以出让、出租等有偿方式交由其他单位或者个人使用的行为。

第四条 县自然资源和规划局按照本办法和其他有关规定，指导全县范围内的集体经营性建设用地入市工作。县发改、财政、农业农村、工信、生态环境、人社、民政、税务、银行、银监等相关部门配合做好有关工作。

第二章 入市范围、途径、条件

第五条 凡规划确定为工业、商业等经营性用途的集体建设用地，均可纳入入市交易范围，住宅用地暂不纳入范围，严格控

制新增建设用地入市规模。对历史形成的零星分散的存量集体建设用地，允许在依据国土空间规划统一开展农村土地综合整治和基础设施配套，重新划分宗地并调整产权归属后，按照新的规划条件确定入市范围。

现状为农用地、未利用地的，依据规划的经营性用途入市的，应当依法纳入土地利用年度计划，办理农用地和未利用地转用手续，并依法履行耕地占补平衡义务。

第六条 对符合规划，并经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，鼓励城镇周边村集体经济组织探索集体标准地入市。

第七条 集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

- （一）符合规划等相关要求；
- （二）符合国家产业政策、土地使用标准、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，但集体经营性建设用地使用权交易双方另有约定的除外；
- （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；
- （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。
- （六）法律法规规定的其他条件。

第三章 入市、实施主体

第八条 集体经营性建设用地入市应当按法定程序经集体经

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，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。

村民委员会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，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权。属于镇街农民集体所有的，由镇街集体经济组织代表集体行使所有权。

第九条 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，可以通过授权或者委托其他具有法人资格的组织代理实施入市。

第四章 入市方式

第十条 集体经营性建设用地可按出让、出租等有偿使用方式入市，并根据实际情况确定出让（出租）年限，最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，即按下列规定：

- （一）工业、仓储用地 50 年；
- （二）商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- （三）综合或者其他用地 50 年。

第十一条 集体经营性建设用地使用权出让，是入市主体以所有权人的身份将土地使用权在一定年限内出让与土地使用者，并由土地使用者向所有权人支付土地出让金的行为。

第十二条 集体经营性建设用地出租，是指入市主体作为土地所有权人的身份，将集体经营性建设用地使用权在一定年限内

出租给承租人使用，承租人按约定向入市主体缴纳土地使用权租金的行为。

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，土地使用权不得转租。

土地租赁期限一般不低于 5 年，但最高不超过 20 年，具体租赁期限由租赁合同约定，到期后确需继续使用土地的可申请续期。

第十三条 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，参照同类用途的国有建设用地执行，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

第五章 入市程序

第十四条 集体经营性建设用地使用权公开交易按以下程序进行：

（一）入市意向审核。集体经营性建设用地入市由本集体经济组织或者授权的实施主体申请开展。入市事项纳入村级民主管理内容。土地属于农村集体经济组织所有的，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，形成会议纪要存档。属于镇街集体所有的，镇政府（街道办事处）须做好集体决策，确保入市的集体经营性建设用地权属合法，产权清晰。

（二）入市方案审核。入市主体提出入市意向申请，并委托测绘机构进行土地勘测定界，入市主体委托土地评估机构对入市地块进行地价评估，地上附着物可另行委托评估机构评估。入市

主体应当依据规划条件、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，并依照《土地管理法》第六十三条的规定，由本集体经济组织形成书面意见，在出让、出租前不少于十个工作日报县人民政府。方案中应当载明：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。

以标准地出让的，相关指标标准由所在镇政府（街道办事处）组织县发改、自然资源和规划、工信、生态环境、行政审批、税务等部门参照同类用途的国有建设用地指标提出，纳入使用条件。

（三）入市交易。县自然资源和规划局依据镇街的初审意见指导办理入市相关事宜。入市方案由所在镇政府（街道办事处）初审后，经由镇政府（街道办事处）、自然资源和规划、财政、发改、工信、生态环境、行政审批、税务、农业农村、住建等相关部门参加的县政府常务会审查并确定底价和起始价后，由入市主体报县政府批准后实施。入市主体应当依据集体经营性建设用地出让、出租等方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用者，双方应当签订书面合同。

（四）土地招标、拍卖、挂牌过程。入市主体根据县政府的批准文件，纳入公共资源交易平台，按程序进行交易。发布出让公告后，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，均可申请参加集体经营性建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动。出让人在招标拍卖挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

（五）成交公示。土地成交后，由聊城市公共资源交易中心高唐县分中心将成交信息推送给入市主体和县自然资源和规划局，并

在指定的媒体上发布成交公示，公示时间不少于 10 日。土地成交公示到期且无异议的，由入市主体与竞得人签订《成交确认书》。

（六）签订出让合同。成交公示结束后，以标准地出让的，竞得人须先与辖区镇政府（街道办事处）签订项目履约监管协议。入市主体依据《成交确认书》《项目履约监管协议》和缴款凭证以及相关资料和竞得人签订出让合同，载明土地界址、面积、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方法等，并报县自然资源和规划局备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，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者应当按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，并依法缴纳相关税费。

（七）土地收益分配。竞得人缴齐价款后，参照国有建设用地扣除土地补偿费、地上物和青苗补偿费、社保费、新增费、耕地开垦费和耕地占用税等各种必要的税费后，剩余部分的土地增值收益工业、仓储按 30%、商业按 50%收取收益调节金，缴纳县财政，其他部分归入市主体分配。

（八）办理行政审批手续。以标准地出让的，竞得人可按标准地的有关流程试行“容缺受理”“模拟审批”。《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》参照国有建设用地的要件办理。

（九）不动产权登记。竞得人持出让合同和相关税费缴纳凭证等有关材料，申请办理不动产登记。

第六章 转让、转租、抵押

第十五条 以出让方式取得集体经营性建设用地使用权的，可以转让、转租或者抵押，法律法规规定禁止入市的除外。

集体经营性建设用地使用权转让、转租的，应当履行完毕支付地价款、租金的义务，取得不动产权证书，按照约定的期限和条件投资开发、利用土地，并经土地所有权人同意。其使用年限为原出让、出租合同确定的使用年限减去原土地使用权人已使用年限后的剩余年限。

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或开发建设面积占总面积不足三分之一的；
- （三）其他法律法规等规定不得转让的。

集体经营性建设用地使用权抵押的，应当取得不动产权证书，签订抵押合同，办理抵押登记。

第七章 收益管理

第十六条 集体经营性建设用地入市，土地所有权人应承担相应的基础设施建设等开发成本，以向县政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务。集体经营性建设用地使用权发生出让、租赁、作价出资（入股）和转让等交易行为的，交易双方都应当按照规定缴纳土地增值收益调节金；入市主体（出让方、出租方）需

按集体经营性建设用地入市土地增值收益的规定比例缴纳调节金，土地受让方（承租方）按成交价款的3%缴纳与契税相当的调节金。

第十七条 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。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴县财政，实行收支两条线管理。

第十八条 农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，归农村集体经济组织所有，纳入农村集体资产统一管理，由农村集体经济组织内部决策分配方案。

第十九条 镇政府（街道办事处）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和村务公开内容，定期向本集体经济组织成员公布。

第二十条 县财政、农业农村、审计部门要加强对土地增值收益资金的监督管理。

第八章 监督管理服务

第二十一条 县发改、财政、自然资源和规划、行政审批、工信、农业农村、生态环境、住建等相关部门根据各自职能职责做好监督、管理、服务和配套政策的制定工作。

第二十二条 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。

第二十三条 出让方（出租方）交付土地后，受让方（承租方）应按照出让合同（租赁合同）约定的动工、竣工期限进行建设。项目用地批后管理纳入土地监管。

第二十四条 入市主体所在镇街应充分发挥指导、监督、管理和协调作用，确保土地所有权人和入市主体的相关活动依法依规进行。

第九章 土地使用权终止

第二十五条 土地使用权因出让合同（租赁合同）约定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

第二十六条 土地使用权期满，土地使用者不再继续使用土地的，应将土地使用权无偿退还给土地所有权人。地上建筑物、其他附着物所有权由土地使用者与土地所有权人协商处理。土地使用者应当办理土地使用权注销登记。

第二十七条 土地使用权期满，土地使用者需要继续使用土地的，可以和土地所有权人协商续期，应当按照有关规定重新确定使用方式，支付土地使用权出让金（租金），并依法办理不动产登记。

第二十八条 因公共利益需要征收土地的，由土地所有权人报经县人民政府批准后，可以提前收回土地使用权，并对相关权益人依法给予补偿。

集体经营性建设用地闲置的调查、认定和处置，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）有关规定执行。

第十章 法律责任

第二十九条 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。

第三十条 农村集体经济组织要在镇政府（街道办事处）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，擅自更改或撤销合同，阻挠土地使用者使用土地。

第三十一条 县自然资源和规划、行政审批、住建等部门应各司其职、密切配合，采取建设项目用地信息公示、现场核查、竣工验收、定期通报、诚信档案建立等方式，建立健全集体经营性建设用地入市后的监管机制和工作制度，切实加强入市土地开发利用的全程监管，督促土地使用者严格按照合同约定开发利用土地。对未经依法批准，擅自改变规划用途或规划许可条件建设以及未按合同约定时间动工、竣工的，要按照相关法律法规及合同约定进行处理。

第三十二条 县自然资源和规划局和聊城市公共资源交易中心高唐县分中心工作人员在土地交易过程中收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守、滥用职权的，由其所在单位给予行政处分或由监察机关给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

中介服务单位及其工作人员在土地交易过程中，有违反有关法律、法规及业务管理规则、保密协议等规定行为的，县自然资源和规划局或县公共资源交易中心应当依据相关服务约定予以处理；造成损失的，依法追偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。本暂行办法所称中介服务单位，是指为土地交易市场提供有关专业服务的个人、机构或组织，包括银行、公证处、评标专家、主持人、咨询机构及相关行业组织等。

农村集体经济组织经营管理者，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，构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第十一章 附则

第三十三条 本暂行办法实施之前已办理流转的集体经营性建设用地，可参照本暂行办法予以规范；本暂行办法实施之后，除历史遗留集体经营性建设用地外，原则上均纳入入市范围。

第三十四条 本暂行办法由高唐县自然资源和规划局负责解释。

第三十五条 本暂行办法自 2021 年 8 月 20 日起施行，有效期至 2022 年 8 月 19 日。本暂行办法同法律法规及上级政策不一致的按国家现行法律、行政法规执行。

抄送：县委有关部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，
县检察院，县人武部。

高唐县人民政府办公室

2021 年 8 月 17 日印发
