柳州市农村集体经营性建设用地入市

管理办法（试行）

**（征求意见稿）**

第一章 总则

第一条 【目的依据】为加快建立城乡统一的建设用地市场，规范我市集体经营性建设用地管理，更好支撑我市乡村振兴战略实施，按照《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》和《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于明确先行推进农村集体经营性建设用地入市县（市、区）名单的通知》（桂自然资办〔2021〕362号）等法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 【集体经营性建设用地定义】本办法所称农村集体经营性建设用地是指土地利用总体规划、城乡规划（或国土空间规划）确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地。包括存量集体经营性建设用地和经农转用审批后形成的新增集体经营性建设用地。

1. 【入市定义】本办法所称的农村集体经营性建设用地入市是指在所有权不变的前提下，按照依法、自愿、公平、公开的原则，土地所有权人将集体经营性建设用地使用权在一定期限内以出让、出租等方式交由单位或者个人有偿使用的行为。

第四条 【适用范围】鱼峰区、柳城县、三江侗族自治县等三个自治区先行推进农村集体经营性建设用地入市县（区）行政区域内农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁等入市行为适用本办法。

第二章 入市主体和条件

第五条 【入市主体】农村集体经营性建设用地入市主体是代表其所有权的农村集体经济组织。

其中，属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者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。

农村集体经营性建设用地入市主体可以通过委托授权具有市场法人资格的组织作为入市实施入市，代表农村集体经济组织行使所有权。

第六条 【入市条件】农村集体经营性建设用地使用权入市应当符合以下要求：

（一）产权明晰，已依法办理土地所有权登记；

（二）符合所在地的土地利用总体规划和城市规划（或国土空间规划）；

（三）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；

（四）完成土地前期开发工作，形成建设用地条件可以直接用于建设。

第七条 【入市平台】农村集体经营性建设用地可按出让、租赁等有偿使用方式入市，并应当在市土地交易储备中心或市农村产权流转交易市场进行交易。

第八条 【入市期限】土地所有权人应根据实际情况确定出让（出租，作价出资）年限，但最高年限参照同类同用途的国有建设用地执行。

农村集体经营性建设用地使用权租赁最高年限为20年。

第九条 【入市途径】 农村集体经营性建设用地可通过就地入市、零星分散集体经营性建设用地整治后入市、城中村（旧村）集体建设用地整治后入市、新增农村集体经营性建设用地入市四种途径入市。

就地入市是指：符合规划、依法取得的农村集体经营性建设用地，本身具备开发建设所需要的基础设施、产业规划、环境保护等条件并已明确可以在本村直接使用的，可直接就地入市。

零星分散集体经营性建设用地整治调整入市是指：布局零星分散，不具备就地入市条件的集体经营性建设用地，根据土地利用总体规划、城乡规划和土地整治规划，以镇为单位，整治调整异地入市，或置换入市。

城中村（旧村）集体建设用地整治后入市是指：城中村（旧村）集体建设用地，依据经批准的规划开展土地整治，对规划范围内各类土地统一进行整理、基础设施配套，重新划分宗地和确定产权归属。对不予征收的，在优化保障城中村（旧村）居民住房安置等用地后，规划为经营性用途的集体建设用地，由农民集体入市。

新增农村集体经营性建设用地入市是指：土地利用总体规划和城乡总体规划确定为工矿仓储、商服、旅游等经营性用途的农村集体土地，依法转为建设用地后，由农民集体入市。

第三章 入市程序

第十条 【入市申请】 符合就地入市条件的，由代表其所有权的农民集体组织或其委托授权的入市实施主体根据入市条件要求组织申请材料，向土地所在地县区自然资源主管部门提出入市申请。经审核符合入市条件的，土地所在县区自然资源主管部门参照国有建设用地流程，会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求，出具（或向市自然资源和规划局申请出具）入市地块规划条件，市、县自然资源主管部门依据城市规划（或国土空间规划）提出拟出让的农村集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途等。

第十一条 【编制出让方案和审核批准】土地所有权人应当依据规划条件、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土地所在地县区人民政府。县区人民政府经审核符合入市条件的，参照国有建设用地报批流程，出具（或报请市人民政府出具）同意地块入市的批复。如认为该方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。土地所有权人应当按照县区人民政府的意见进行修改。

集体经营性建设用地出让、出租等方案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。

第十二条 【确定土地使用者和签订出让合同】土地所有权人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、挂牌等方式确定土地使用者，双方应当签订书面合同，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，并报土地所在地县区人民政府自然资源主管部门备案。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。试点期间合同示范文本由市自然资源和规划局另行制定。

第四章 转让、转租、抵押

第十三条 【转让定义】农村集体经营性建设用地使用权转让，是指农村集体经营性建设用地以有偿方式取得后，在土地使用权出让合同规定的期限和条件范围内，土地使用者将农村集体经营性建设用地使用权或随同地上建筑物、其他附着物再转移的行为。

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。

1. 【转租定义】农村集体经营性建设用地使用权转租，是指农村集体经营性建设用地以有偿方式取得后，有偿取得集体土地的使用权人作为出租人将农村集体经营性建设用地使用权或随同地上建筑物、其他附着物出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。
2. 【抵押定义】集体经营性建设用地使用权抵押，指抵押人以其合法取得的农村集体经营性建设用地使用权以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

集体经营性建设用地使用权抵押时，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，其依附的土地使用权随之抵押。

第十六条 【转让、转租条件】 集体经营性建设用地使用权转让、转租的，应当支付完毕土地价款、租金，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。同时双方应当签订书面合同，书面通知土地所有权人，并取得土地所有权人同意。

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。

第十七条 【抵押条件】 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，办理抵押登记。同时双方应当签订书面抵押合同，书面通知土地所有权人，并取得土地所有权人同意。

**第五章 开发利用**

第十八条 【开发利用要求】农村集体经营性建设用地入市后的开发利用执行国有建设用地开发利用有关规定，应当符合国家产业政策、供地政策、环保政策、节约集约用地标准等要求。

第十九条 【开发利用监管】农村集体经营性建设用地使用权人应当严格按照合同约定按时动工开发建设，逾期不建设或其他行为导致土地闲置的，土地所在地县区自然资源和规划主管部门应当参照国有土地闲置土地处置流程，报有批准权人民政府批准后，责令代表其所有权的农民集体组织，参照《国有土地闲置土地处置办法》对闲置土地进行处置。

土地所在地块县区发展改革、工业和信息化、财政、生态环境、住房城乡建设、农业农村等相关行政主管部门按照职能分工，要加强对使用集体经营性建设用地行为的监督检查，配合土地所有权人对合同约定的开发期限进行监管和处置，严肃查处违反土地利用总体规划、城乡规划和用途管制的违法行为。

第二十条 【合同期满前收回】已按规定入市的农村集体经营性建设用地使用权，在合同约定的期限届满前，农村集体组织不得收回，除以下情形外：

（一）因公共利益等原因需要并经有审批权的人民政府或部门批准的；

（二）土地使用权人不按批准用途及批准的使用条件使用土地的；

（三）因撤销、转移等原因停止使用土地的；

（四）土地出让合同约定的以及有关法律法规规定的其他可以收回土地的情形。

因第（一）项原因收回农村集体经营性建设用地使用权的，代表其所有权的农民集体组织或其委托授权的入市实施主体和当地区政府或管委会应与使用权人协商确定补偿数额。

第二十一条 【合同期满续期】农村集体经营性建设用地入市合同约定的使用年限届满后，按国家法律法规规定予以续期或收回。

第六章 地价管理

第二十二条 【基准地价】市县自然资源和规划主管部门应制定并公布集体建设用地基准地价。集体建设用地基准地价体系未建立前，参照国有建设用地基准地价体系执行。

第二十三条 【地价确定】农村集体经营性建设用地使用权入市地价须经有资质的评估机构评估,地价评估报告须按规定取得备案号，集体经济组织可根据评估结果，按照民主决议（议事）程序确定起始价。

同时原则上农村集体经营性建设用地使用权入市不设置底价，按照价高者得原则确定土地使用权人。

第二十四条【价格底限】 集体经济组织可根据评估价适当加价或减价确定起始价，但最低不得低于评估价的80%。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，试点县人民政府有优先购买权。

第七章 收益分配

第二十五条  【政府和集体分享出让收益】 入市的农村集体经营性建设用地应履行与国有建设用地同等义务，承担相应的基础设施建设，并以向政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务。

第二十六条 【土地增值收益调节金定义】 本办法所称土地增值收益调节金，是指农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益中，应当归国家享有的部分。

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。

第二十七条 【土地增值收益调节金比例】土地增值收益调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的20%-50%征收。具体比例由试点县区结合当地实际确定。

第二十八条 【土地增值收益调节金征缴】 农村集体经济组织通过出让、租赁、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。调节金由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方缴纳。

财政部门会同自然资源主管部门根据合同和交易信息，按不同的用途不同的比例核定土地增值收益调节金应缴金额，开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

农村集体经营性建设用地使用权交易方按合同支付价款及税费、调节金后，方办理不动产登记手续。

第二十九条【土地取得成本和土地开发支出定义】 本办法所称的取得成本和土地开发支出，是指农村集体经营性建设用地入市或再转让过程中，为达到交易条件而产生的土地取得成本、前期基础设施建设成本、向政府缴纳的耕地占补指标费和其他税费、和财务费用、入市过程中介服务费用等。具体内容及标准由试点县区人民政府结合当地实际确定。

第三十条 【农村集体土地增值收益定义】农村集体经营性建设用地入市收入或再转让收入中，扣除取得成本和土地开发支出和土地增值收益调节金,剩余部分为农村集体土地增值收益。

第三十一条 【农村集体土地增值收益管理和使用】农村集体土地增值收益应纳入农村集体财产，实行专账核算、专户存储、专项管理。主要用于本集体组织成员的社会保障安排，本村基础设施建设和公共服务设施。

农村集体组织应在乡镇人民政府（街道办事处）的监督指导下，根据相关规定制定集体内部土地增值收益分配和使用方案，经代表其所有权的农村集体组织民主决议（议事）同意或依法授权同意后确定，并报乡镇人民政府（街道办事处）备案。

农村集体土地增值收益分配和使用情况，应当纳入村务公开内容，向村集体组织成员公开，接受审计监督和政府监管。

笫八章 附则

第三十二条 农村集体经营性建设用地使用权出让、土地增值收益调节金征收和使用管理、地价评估等相关规定，由试点县区综合考虑土地增值收益情况，按照土地征收转用与农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则，另行制定。

第三十三条 鱼峰区辖区范围内，属柳东新区管理的土地，由柳东新区管委会按照权责分工进行审批。柳城县辖区范围内，属阳和工业新区（北部生态新区）管理的土地，由阳和工业新区（北部生态新区）管委会按照权责分工进行审批。

本办法由市自然资源和规划局负责解释。

第三十四条 本办法自发布之日起执行。执行期间，如上级出台新的政策，按新的政策执行。