MJFGS—2024—004

梅州市梅江区人民政府文件

梅区府〔2024〕8号

梅州市梅江区人民政府关于印发梅江区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，区府直属和市属驻区有关单位：

经市人民政府同意，现将《梅江区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局梅江分局反映。

梅州市梅江区人民政府

2024年7月31日

梅江区农村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　为全面推进乡村振兴战略，贯彻落实中共中央关于建立健全城乡统一的建设用地市场的目标要求，加强农村集体经营性建设用地利用管理，引导和规范农村集体经营性建设用地入市，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等的有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于梅州市梅江区行政区域内的农村集体经营性建设用地入市管理。

第三条　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中确定为工业、商业等经营性用途且已依法登记的农村集体经营性建设用地。

第四条　本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指集体土地所有权人将一定年限的集体经营性建设用地使用权通过出让、出租、作价出资（入股）等方式交由单位或个人使用，在所有权不变的前提下，土地使用者依法有偿取得一定年限的农村集体经营性建设用地使用权的行为。

通过出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

第五条　农村集体经营性建设用地入市以符合国土空间规

划、用途管制和依法取得为前提，以严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损为底线，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价。

第六条 区人民政府对本地区农村集体经营性建设用地入市负总责，加强组织领导和监督检查，统筹协调各部门切实抓好入市工作。市自然资源局梅江分局负责具体推进，各镇人民政府、街道办事处、宣传部门和区农业农村、林业、发展改革、财政、税务、科工商务、住房城乡建设、生态环境、市场监管、审计、政务和数据局等主管部门按照职能分工做好农村集体经营性建设用地入市相关工作。

第二章 入市范围、方式、路径和条件

第七条 本办法确定的入市地块范围为国土空间规划确定的工业、商业等经营性用途的农村集体经营性建设用地，且已办理集体土地所有权登记，权属清晰无争议。

第八条 自然资源部门按照国土空间规划、产业规划及土地利用的实际情况，以及农民集体意愿编制农村集体经营性建设用地年度供应计划。

第九条 农村集体经营性建设用地入市形式包括使用权出让、出租、作价出资（入股）等有偿使用方式：

（一）农村集体经营性建设用地使用权出让，是指农村集体经济组织以土地所有者的身份将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者根据合同约定支付出让土地价款的行为。

（二）农村集体经营性建设用地使用权出租，是指农村集体经济组织以土地所有者的身份将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

（三）农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），指农村集体经济组织以土地所有者的身份，根据有关规定及约定将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权评估作价，与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的行为。

第十条 农村集体经营性建设用地使用权以出让方式入市的，不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途的最高年限，其中商业用地不超过40年，工业用地不超过50年。

农村集体经营性建设用地使用权以租赁方式入市的出租年限可根据具体项目需要确定，但最长不得超过20年。

第十一条 农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下条件：

（一）符合国土空间规划，符合国家产业政策、土地供应政策和土壤污染防治要求等规定；

（二）土地产权明晰，界址清楚，无权属争议，已依法完成集体土地所有权登记；

（三）原地上建筑物、构筑物及其他附着物权属清晰无争议，经所有权人书面同意可随土地一同入市流转；

（四）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

（五）具备必要的道路、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；

（六）法律法规规定的其他条件。

第三章　入市主体

第十二条　农村集体经营性建设用地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依法代表集体行使所有权；已经分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组依法代表集体行使所有权；属于镇（街道）农民集体所有的，由镇（街道）农村集体经济组织代表集体行使所有权。

第十三条　农村集体经营性建设用地入市主体为具有土地所有权的农村集体经济组织。

尚未依法取得法人资格的农村集体经济组织可以通过委托其他具有法人资格的组织代理实施入市，并就委托事项明确各方权利义务。

第十四条　农村集体经济组织可以书面委托以全资方式设立的土地股份合作社等具有法人资格或从事土地专营业务的机构组织，在委托范围内代理作为入市实施主体。

在保持集体土地所有权不变的前提下，入市实施主体可对存量农村集体经营性建设用地进行整合和土地前期整理开发，统一招商、统一入市，行使农村集体经营性建设用地整备职能。

第四章　入市程序

第十五条　农村集体经营性建设用地入市应当纳入年度建设用地供应计划，并采用招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用者。原则上采用招标、拍卖、挂牌方式进行交易。

第十六条 农村集体经营性建设用地拟入市的，农村集体经济组织可向所在镇人民政府（街道办事处）提出就拟入市地块的选址、面积、权属状况、土地使用情况、地上附着物状况、土地用途等基本情况进行初步核实，并由自然资源部门会同相关部门核查。

第十七条 经核查符合基本情况的，自然资源部门依据国土空间规划提出拟入市农村集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等，并会同发展改革、生态环境主管部门对拟入市农村集体经营性建设用地提出产业准入和生态环境保护要求，将规划条件、产业准入和生态环境保护要求等告知农村集体经济组织。

第十八条 农村集体经济组织应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制农村集体经营性建设用地出让、出租等入市方案，并经本集体经济组织民主决策形成决议后向自然资源部门提出入市申请，按程序上报区人民政府。入市方案按规定需要修改的，农村集体经济组织应当进行修改。

入市方案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。

第十九条 入市方案应当包含以下内容：

（一）载明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、用地规划条件、使用年限等；

（二）农村集体经营性建设用地产业准入和生态环境保护要求；

（三）农村集体经营性建设用地入市交易方式；

（四）农村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）集体经营性建设用地入市收益分配；

（八）其他需要集体决策的内容。

第二十条 经区人民政府审核后，农村集体经济组织根据入市方案确定的交易方式，在梅州市农村产权流转交易平台或梅州市公共资源交易中心进行公开交易。交易结果应当在集体经济组织事务公示栏和政府网站等进行公布，接受社会和群众监督。

第二十一条 农村集体经济组织和土地使用权人应当签订书面合同，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，并在合同签订后5个工作日内报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。

第二十二条 按照平等、自愿、诚信、守约的原则，由区人民政府、农村集体经济组织与土地使用权人签订三方监管协议，落实规划条件、产业准入、耕地保护和生态环境保护等要求。

第二十三条 土地使用权人缴清土地价款和相关税费后，对集体经营性建设用地使用权以及依法利用集体经营性建设用地建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，依法申请办理不动产登记。

第二十四条 农村集体经营性建设用地入市交易完成后进行开发建设的，土地使用权人应当依法向自然资源主管部门申请办理《建设工程规划许可证》或者《乡村建设规划许可证》。

第五章 入市地价和收益管理

第二十五条 农村集体经营性建设用地入市土地价格应参照集体建设用地基准地价、标定地价等政府公示地价和参考土地估价专业评估机构的评估结果确定。

第二十六条 农村集体经营性建设用地入市的，入市价格原则上不得低于所在集体建设用地级别基准地价的70%。

农村集体经营性建设用地使用权长期租赁的，租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地足年期出让评估价格的2%确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地足年期出让评估价格的2%确定首期年租金标底。

农村集体经营性建设用地使用权先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。出让、转让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限。鼓励在出让阶段实行弹性年期。

农村集体经营性建设用地使用权弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

第二十七条 土地使用权人可按合同约定，通过区财政监管账户，向农村集体经济组织支付集体经营性建设用地定金及剩余土地价款。

农村集体经济组织完成土地交付后，区财政监管账户自收到

将定金抵作的集体经营性建设用地使用权土地价款的10个工作日内将该款项转至农村集体经济组织账户，并在土地使用权人按合同约定付清剩余土地价款10个工作日内，将征收土地增值收益调节金后的剩余土地价款一次性转至农村集体经济组织账户，农村集体经济组织应当及时查收确认。

第二十八条 农村集体经营性建设用地入市的，应当按照规定缴纳土地增值收益调节金。

第二十九条 土地增值收益调节金主要统筹用于镇、村基础设施完善、农村环境整治、土地前期开发生态补偿、耕地保护、土地复垦等。

第三十条 农村集体经营性建设用地入市收益归农村集体经济组织全体成员所有，在农村集体经济组织内部成员之间合理分配、使用和监管。

第六章 转让、抵押、续期和收回

第三十一条 农村集体经营性建设用地使用权的转让、转租、互换、出资、赠与或抵押的，参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

第三十二条 农村集体经营性建设用地使用权转让的，双方当事人应凭书面合同、土地增值收益调节金和相关税费缴纳凭证等材料办理不动产转移登记。

第三十三条 农村集体经营性建设用地使用权转让的，应当符合下列条件：

（一）不存在法律法规规定禁止转让的情形；

（二）按照合同的约定，履行完毕支付地价款、租金的义务，并取得不动产权证书；

（三）按照合同约定的期限和条件投资开发、利用土地；

（四）法律法规规定和合同约定的其他条件。

第三十四条 以出让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，原则上不得分割转让。

第三十五条 通过转让、互换、出资、赠与等方式取得的农村集体经营性建设用地土地使用权，其使用年限为原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。

第三十六条 通过农村集体经营性建设用地入市取得的建设用地使用权可以依法设定抵押权。抵押双方应签订抵押合同，依法办理抵押登记。

抵押权实现后，不得改变土地所有权性质和合同约定的使用条件。

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。

第三十七条 因公共利益需要，国家征收集体土地涉及农村集体经营性建设用地的，依法给予补偿。

第三十八条 对土地使用权人依法使用的集体经营性建设用地，在合同约定的使用年限届满前，除非有下列情况，农村集体经济组织不得收回集体经营性建设用地使用权：

（一）为镇、村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）土地使用权人不按照约定用途使用土地的，且未依法办理改变土地用途手续的；

（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；

（四）土地使用权人违反产业准入、生态环境保护要求等使用土地且拒不改正的；

（五）合同双方约定的其他情形。

为镇、村公共设施和公益事业建设等公共利益收回集体经营性建设用地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

第三十九条 农村集体经营性建设用地使用期限届满，土地使用权人需要继续使用土地的，应当不迟于届满前一年向土地所有权人提出申请续期。经土地所有权人同意继续使用土地的，应重新签订合同，支付土地价款，并办理合同备案、集体建设用地使用权变更登记等手续。

第四十条 农村集体经营性建设用地使用期限届满，土地使用权人申请续期未获同意或没有申请续期的，由土地使用权人交回不动产权证，并依照规定办理不动产注销登记，集体经营性建设用地使用权由土地使用权人无偿收回。其地上建筑物、构筑物和其他附着物按照合同的约定处理。

第七章 监管责任

第四十一条 依法取得农村集体经营性建设用地的使用权人，应当严格按照法律法规有关规定和入市合同约定的开发期限、土地用途及其他土地使用条件，科学合理开发和利用土地，不得损害国家、集体和其他人的利益。农村集体经营性建设用地土地使用权人未按照入市合同约定的开发期限开发土地，造成土地闲置的，按照合同约定进行认定和处置。

第四十二条 农村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》（国土资源部第53号令）有关规定执行。

第四十三条 区人民政府组织属地镇（街道）及相关部门对使用农村集体经营性建设用地情况进行监管。

第四十四条 相关工作人员在农村集体经营性建设用地入市管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八章 附则

第四十五条 本办法自2024年8月31日起施行，试行2年。国家和省、市对农村集体经营性建设用地入市管理另有规定的，从其规定。

公开方式：主动公开

抄送：区委各单位、区人大办、区政协办、区纪委办、区法院、区检察院、区人武部。

梅州市梅江区人民政府办公室　　2024年7月31日印发