

BSDR-2020-0010003

# 淄博市博山区人民政府文件

博政发〔2020〕8号

## 博山区人民政府 关于印发博山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，开发区管委会，区政府有关部门，有关单位：

《博山区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。



（此件公开发布）

# 博山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** 为规范集体经营性建设用地入市行为，推动城乡融合发展和乡村振兴，增强农村产业发展用地保障能力，增加农民土地财产收入，依据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央 国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》《国家城乡融合发展试验区改革方案》《山东省城乡融合发展试验区创建方案》《淄博市高水平推进城乡融合发展行动方案（2020-2025年）》等法律法规和有关文件，制定本办法。

**第二条** 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指依法取得并在国土空间规划（土地利用总体规划、城乡建设规划）中确定为工业、商业等经营性用途的农村集体建设用地，优先使用存量建设用地。

**第三条** 集体经营性建设用地入市，是指在集体经营性建设用地所有权不变的前提下，使用权按照依法、自愿、公平、公开的原则，以有偿方式发生转移的行为。

**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，均可依照本规定取得集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

**第五条** 区自然资源管理部门应当按照本办法和其他有关规



定，负责做好本行政区域内的集体经营性建设用地入市工作。

区发展改革、工信、住建、财政、农业农村、地方金融管理、税务、生态环境、人民银行、公共资源交易等相关部门配合做好有关工作。

## 第二章 入市途径、范围

**第六条** 依法取得、符合国土空间规划的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，明确就地直接使用的，可直接入市。

**第七条** 农村零星、分散的集体经营性建设用地，可在确保耕地数量不减少、质量有提高的前提下，由集体经济组织根据土地利用总体规划和土地整治规划，先复垦后异地调整入市。

**第八条** 异地调整地块涉及不同集体经济组织的，可相互调换土地所有权。土地所有权调换应按以下程序办理：

（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；

（二）调换土地所有权的相关事项需经所属镇人民政府批准；涉及跨镇调换的，需分别经所属镇人民政府批准；

（三）集体经济组织向区自然资源管理部门提供调换土地协议、会议决议、镇人民政府批准文件等资料，并申请所有权变更登记。

**第九条** 异地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，调出土地方可参照被征地农民纳入社会养老保障体系。

**第十条** 历史形成的城中村集体建设用地，可以按照城镇规划统一进行整理、基础设施配套，重新划分宗地并调整确定产权归属。对不予征收的，在优先保障城中村居民住房安置等用地后，属于经营性用途的集体建设用地，可由农民集体入市。

**第十一条** 集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

- （一）符合产业、环保等政策及标准要求；
- （二）产权明晰、已依法办理土地使用权登记；
- （三）具备开发建设所需基础设施配套等基本条件。
- （四）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；
- （五）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入市主体是代表集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织。

**第十三条** 集体经营性建设用地属村集体经济组织的，由村股份经济合作社（村经济合作社）或其代理人作为入市实施主体。

**第十四条** 集体经营性建设用地属村内其他集体经济组织的，在该集体经济组织依法申请并取得市场主体资格后，可由其



作为入市实施主体；未依法取得市场主体资格的，在自愿的基础上，可委托村股份经济合作社（村经济合作社）等代理人作为入市实施主体。

**第十五条** 集体经营性建设用地属镇集体经济组织的，由镇资产经营公司等镇全资下属公司或其代理人作为入市实施主体。

#### 第四章 入市方式

**第十六条** 集体经营性建设用地可按出让、租赁方式入市，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、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。集体经营性建设用地使用权出让的最高年限参照同类用途的国有建设用地最高年限执行。

#### 第五章 入市程序

**第十七条** 集体经营性建设用地可采取招标、拍卖、挂牌和协议形式进行出让、租赁。

**第十八条** 集体经营性建设用地入市须经本集体经济组织集体研究决定，并形成《集体经营性建设用地入市决议》。

（一）集体经营性建设用地属村集体经济组织的，入市事项须按《村民委员会组织法》由村股份经济合作社（村经济合作社）成员会议或成员代表会议按一事一议的要求形成决议，到会成员占应到会成员的三分之二以上，且通过人数达到应到会成员的三分之二以上方有效；

(二) 集体经营性建设用地属村内其他集体经济组织的，入市事项须按《村民委员会组织法》，由该集体经济组织成员会议或户主会议按一事一议的要求形成决议，到会成员占应到会成员的三分之二以上，且通过人数达到应到会成员的三分之二以上方有效；

(三) 集体经营性建设用地属镇集体经济组织的，入市事项须经镇党政联席会议或镇长办公会议集体研究决定。

**第十九条** 《集体经营性建设用地入市决议》包括：

(一) 载明集体经营性建设用地所有权人、土地位置、四址、面积、用途等；

(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形式；

(四) 集体经营性建设用地入市地价款支付方式；

(五) 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；

(六) 其他需要集体决策的内容。

**第二十条** 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，地价评估报告须经区自然资源管理部门备案。

(一) 集体经营性建设用地入市实行与城镇国有建设用地统一的基准地价体系，统一的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；



(二)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%；

(三)集体经营性建设用地入市需设置底价的，集体经济组织可邀请相关专家和成员代表等组成议价小组（不少于 5 人），于交易活动开始前 30 分钟内由议价小组确定底价，并在交易活动结束前严格保密。

**第二十一条** 集体经营性建设用地入市须经所在镇人民政府（开发区管委会）审核同意，并经相关部门审核确认。包括区发展改革管理部门审核是否符合产业政策要求，出具产业准入条件；区自然资源管理部门审核是否符合国土空间规划要求，出具规划设计条件；区生态环境管理部门审核是否符合环保准入要求。

**第二十二条** 经审核同意的，由集体经营性建设用地入市实施主体向区自然资源管理部门提出入市申请，申请资料应包括：

- (一)入市申请书；
- (二)集体经营性建设用地入市决议；
- (三)土地所有权证明材料；
- (四)所在镇人民政府（开发区管委会）和相关部门审核意见；
- (五)其他需要提供的资料。

**第二十三条** 集体经营性建设用地入市由区自然资源管理部门报区人民政府审核后，核发《博山区农村集体经营性建设用地

入市核准书》(以下简称《核准书》)。

**第二十四条** 集体经营性建设用地使用权出让、租赁应纳入公共资源交易平台，统一管理，公开发布信息，实行网上公开交易。

区财政管理部门应设立集体经营性建设用地入市专门账户，淄博市公共资源交易中心博山分中心设立保证金账户，用于相关资金管理。

**第二十五条** 集体经营性建设用地使用权出让、租赁交易完成后，发出公示，系统自动生成竞得证明，竞得人自行打印，经博山区政府授权委托，淄博市公共资源交易中心博山分中心负责对农村集体经营性建设用地进场交易资料进行审核，在出让、租赁交易完成后对竞得人进行资格审查，经审核无误后与竞得人签订《博山区农村集体经营性建设用地使用权成交确认书》。

交易结果应在集体经济组织事务公示栏和区公共资源交易中心等进行公布，接受社会和群众监督。

**第二十六条** 集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《博山区农村集体经营性建设用地使用权出让(出租)合同》(以下简称《合同》)，区自然资源管理部门作为第三方鉴证。

**第二十七条** 集体经营性建设用地使用权入市交易应缴纳土地增值收益调节金并按现行税收规定履行纳税义务。

**第二十八条** 集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，应办理不动产登记，办理登记时，应向区自然资源管理部门提交



如下资料：

- （一）土地登记申请书；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）核准书；
- （四）成交确认书；
- （五）农村集体经营性建设用地使用权出让合同；
- （六）土地成交价款、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；
- （七）其他需要提供的资料。

**第二十九条** 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以解除合同，收回土地使用权。

**第三十条** 集体经营性建设用地使用权人应按照法律、法规和国家、省、市、县有关规定使用，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。

区自然资源、发展改革、工信、住建、生态环境等相关部门应加强对集体经营性建设用地开发利用情况的监管，确保使用权人依法依规使用土地。

**第三十一条** 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批准的用途和规划条件擅自使用土地的；

(二)集体经营性建设用地使用权人开发总面积不足三分之一或已投资额占总投资额不足百分之二十五的。

**第三十二条** 因公共利益需要，政府依法对集体经营性建设用地实行征收的，经区人民政府批准后，出让方可提前收回土地使用权，但应对相关权益人依法予以补偿，集体经营性建设用地所有权人和使用权人应当服从。

## 第六章 收益管理

**第三十三条** 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，在试点期间应向区人民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、出租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。

**第三十四条** 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，资金全额上缴区财政，实行收支两条线管理。

**第三十五条** 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，严格按照规定分配使用。

**第三十六条** 农村集体经济组织应当建立集体经营性建设用地入市收益辅助账户，专门用于其入市收益的核算管理，资金使用情况向本集体经济组织成员公开，并接受镇人民政府监督。



## 第七章 法律责任

**第三十七条** 集体经营性建设用地使用权入市违反本办法的规定交易的，区自然资源管理部门不得为其办理建设用地规划手续和不动产登记手续。

**第三十八条** 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。

**第三十九条** 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。

## 第八章 附则

**第四十条** 各镇（街道）应设立农村集体经营性建设用地异地调整入市集中区域，并做好基础设施等土地前期开发工作，为集体经营性建设用地异地调整入市创造条件。

**第四十一条** 农村集体经营性建设用地异地调整、土地增值收益调节金征收和使用管理、收益分配管理、地价评估等相关规定另行制定。

**第四十二条** 本办法由区自然资源管理部门负责解释。

**第四十三条** 本办法自 2020 年 10 月 25 日起实行，有效期至 2022 年 10 月 24 日，本办法实施后，法律、法规、规章和上级

政府行政规范性文件对农村集体经营性建设用地入市进行规范的，以法律、法规、规章和上级政府行政规范性文件为准。