

资雁府办发〔2023〕86号

**资阳市雁江区人民政府办公室
关于印发《资阳市雁江区集体经营性建设
用地入市管理办法（试行）》的通知**

各镇人民政府、街道办事处，城东新区管委会，区级各部门（单位）：

经区政府同意，现将《资阳市雁江区集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

资阳市雁江区人民政府办公室

2023年10月17日

资阳市雁江区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 为贯彻落实《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》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》《四川省农村集体经济组织条例》《中华人民共和国村民委员会组织法》，规范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，夯实集体土地权能，保障农民合法权益，结合雁江区实际，制定本办法。

第二条 资阳市雁江区集体经营性建设用地入市适用本办法。

第三条 本办法所称集体经营性建设用地是指集体建设用地中，依法办理所有权确权登记且经国土空间规划确定为除住宅以外的经营性用途的存量集体建设用地。

第四条 本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指在集体经营性建设用地所有权不变的前提下，集体经营性建设用地使用权按照依法、自愿、公平、公开的原则，以出让、出租等有偿方式发生转移的行为。

第五条 任何单位、组织和个人，除法律另有规定外，均可

按照本办法的规定依法依规竞得集体经营性建设用地使用权。

第二章 入市主体和实施主体

第六条 集体经营性建设用地入市主体是拥有土地所有权的农村集体经济组织。

拥有土地所有权的农村集体经济组织可以直接作为集体经营性建设用地入市实施主体，也可委托具有法人资格的合作社、农村股份经济合作社或集体资产管理公司作为入市实施主体。

第三章 入市范围和入市条件

第七条 集体经营性建设用地入市范围

依法办理所有权确权登记并经国土空间规划确定为除住宅以外的经营性用途的存量集体建设用地纳入农村集体经营性建设用地入市范围。禁止使用集体经营性建设用地进行房地产、高档别墅等住宅开发。鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

集体经营性建设用地使用权出让的最高年限不得超过同用途国有建设用地使用权最高出让年限。鼓励农村集体经济组织弹性年期出让土地。

第八条 集体经营性建设用地入市条件

(一) 符合国土空间规划（村庄规划），且经依法完成集体

土地所有权登记的存量集体建设用地；

（二）产权明晰，无权属争议，未被司法机关查封或者行政机关限制土地权利；

（三）地上建筑物、其他附着物产权无争议且处置方案已经达成一致意见。

第四章 入市程序

第九条 集体经营性建设用地入市程序

（一）前期准备

1. 确定地块。集体土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，规划主管部门应当依据国土空间规划提出拟出让、出租的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。产业、生态环境主管部门会同相关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

2. 确定价格。农村集体经营性建设用地入市前，由入市（实施）主体自行委托有资质的评估公司对拟入市宗地进行地价评估后，参照土地估价结果，结合产业政策和土地市场情况等集体决策，综合确定出让起始（叫）价。集体经营性建设用地使用权出让成交价，原则上不得低于所在区域同级别、同用途集体土地基准地价。

（二）编制入市方案

入市（实施）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入市方案，入市方案应当包括但不限于以下内容：入市地块的用途、范围、面积、出让（出租）起始价、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、集体收益分配安排、地上（构）建筑物等处理方式。按照一事一议的原则，出让（出租）方案经本集体经济组织村民会议讨论研究，经三分之二以上成员或三分之二以上村民代表表决通过同意的，由集体经济组织形成书面意见报镇人民政府（街道办事处），镇人民政府（街道办事处）转报雁江区人民政府，雁江区人民政府组织规划、国土、财政、发改、生态环境、住建、农业农村、经科信等部门对入市方案审核会商后，在五个工作日内提出修改意见。入市主体应当按照雁江区人民政府的意见进行修改，并按程序报雁江区人民政府备案审查。

（三）发布公告

入市（实施）主体依据入市方案，在中国土地市场网等媒介或主要媒体发布交易公告，公告应明确报名方式、竞买保证金缴纳、竞买资格审查、交易程序、税费缴纳等相关要求。

（四）入市交易

经核准入市的集体经营性建设用地应在成都农村产权交易所资阳农村产权交易有限公司（以下简称资阳农交所）依法按程序进行公开竞价交易。交易应遵循公开公平公正原则，参照国有

建设用地使用权出让（出租）有关规定以招标、拍卖、挂牌等方式确定土地使用权人。入市交易完成后，由出让（出租）方、竞得人、资阳农交所三方签订《农村集体经营性建设用地使用权成交确认书》，交易结果应在中国土地市场网和村务公开栏等进行公示，接受社会和群众监督。

（五）签订合同及三方监管协议

集体经营性建设用地成交并公示结束后，出让（出租）方和竞得人应当签订书面合同，合同应载明土地界址、面积、开竣工期限、使用期限、土地用途、规划条件、交易价款支付、交地时间、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及双方其他权利义务，并报同级自然资源主管部门备案。

雁江区人民政府、出让（出租）方、竞得人应当签订出让监管协议，出让人和受让人接受监管的具体项目、监管要求、违约及整改、责任主体依据出让合同确定，确保该宗地严格按照出让合同约定进行土地开发利用和保护。

（六）申请不动产登记

土地使用权人缴清集体经营性建设用地价款、增值收益调节金及需依法申报缴纳的税费后，到雁江区不动产登记中心申请不动产登记。

第五章 二级市场

第十条 依法取得的集体经营性建设用地使用权，可以转让、出租、作价出资（入股）、赠与或者抵押，法律、行政法规另有规定或者交易双方另有约定的除外。

转让、出租、作价出资（入股）、赠与或者抵押集体经营性建设用地使用权的，参照同类用途国有建设用地执行，双方应当签订书面合同，合同内容不得违反原出让、出租合同的约定。

第十一条 集体经营性建设用地使用权转让、出租、作价出资（入股）、赠与或者抵押，须符合以下条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并办理不动产权证书；

（二）按出让合同规定的期限和条件投资开发、利用；

（三）经集体经济组织同意，并出具书面意见；

集体经营性建设用地使用权转让、出租、作价出资（入股）、赠与或者抵押，报雁江区人民政府备案。

第十二条 转让、抵押等土地二级市场交易。

（一）转让。在符合本办法第十条的前提下，由区不动产登记中心参照城市房地产转让有关程序办理。

（二）抵押。在符合本办法第十条的前提下，由区不动产登记中心参照国有土地上不动产抵押权登记办法，办理不动产抵押

登记。

第六章 收益管理

第十三条 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。

第十四条 集体经营性建设用地取得成本包括地上附着物及青苗补偿费、基础设施建设、其他费用等，由入市主体进行核算，经镇人民政府审核后，报雁江区人民政府备案。

第十五条 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。

第十六条 集体经营性建设用地入市收益，归土地所有权集体经济组织所有，纳入集体资产统一管理，分配方案按村民自治原则确定，并报镇人民政府审核同意，分配情况纳入村务公开内容，接受审计、政府和公众监督。

镇农民集体所有的集体经营性建设用地入市增值收益，由镇人民政府制定分配方案，原则上不进行现金分配，增值收益主要用于辖区内公共基础设施建设、民生项目等支出。

农村集体经营性建设用地出让金扣除投资返还等必要成本后的土地增值净收益，归农民集体所有，在集体经济组织内部合

理分配，其中提取集体经济组织发展资金、公益金等原则上不得低于 50%，特殊情况分配，可由土地收益所有权的集体经济组织成员或成员代表大会议定；剩余土地收益由土地收益所有权的集体经济组织成员进行第二次分配。

第十七条 集体经营性建设用地入市收益要建立专账，专门用于入市收益的核算管理。资金使用情况应向本集体经济组织成员公开，并接受镇集体“三资”管理办公室的监督。

第七章 部门职责

第十八条 资阳市雁江区人民政府各部门，根据各自的职能职责配合做好集体经营性建设用地入市相关工作。

区国土分局组织开展本辖区内集体经营性建设用地入市工作，并进行相关业务指导、入市监督。

区自然资源和规划局负责入市地块的规划等工作。

区发展改革局负责审查用地项目是否符合国家产业政策、建设项目立项等相关事项。

区住房城乡建设局负责房屋修建过程中的质量监督。

雁江生态环境局负责明确入市宗地涉及的生态环境保护要求，并对职责范围内建设项目进行监督。

区财政局会同区国土分局负责征收集体经营性建设用地使用权入市增值收益调节金。

区农业农村局（区农经局）负责指导集体经济组织制定收益分配方案，指导发展集体经济。

区经济科技信息化局牵头负责审查引入产业项目是否符合产业清单、准入条件等。

区纪委监委加强集体经营性建设用地使用权入市的执纪监督和问责，严防集体建设用地使用权私下交易，保障试点规范、公开、透明运行。

镇人民政府应充分发挥指导、监督、管理和协调作用，确保入市工作顺利开展。

第八章 监督管理及其他

第十九条 出让方（出租方）交付土地后，受让方（承租方）应按照出让合同（出租合同）约定的动工期限开工建设。受让方（承租方）取得土地使用权后，造成闲置的，参照《闲置土地处置办法》处置。

出让方（出租方）和受让方应按照出让合同、监管协议的约定及相关法律法规及政策文件要求实施土地开发利用和保护，并自觉申请和配合监管人根据相关法律法规及政策文件要求、出让合同和监管协议所进行的监管。

第二十条 国家因公共利益或为实施城镇规划需要使用集体经营性建设用地的，土地所有权人和使用权人应当依法配合。

第九章 法律责任

第二十一条 集体经营性建设用地使用权入市违反本办法规定交易的，涉及部门不得为其办理相关手续。

第二十二条 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，依法依规追究相关人员责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十章 附则

第二十三条 本办法自发布之日起执行，有效期两年，国家有关政策出台后，按其政策执行。