

# 沁水县人民政府文件

沁政发〔2020〕15号

---

## 沁水县人民政府 关于印发沁水县农村集体经营性建设用地 入市管理办法（试行）的通知

各乡（镇）人民政府，县人民政府各委、办、局：

《沁水县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经县政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

沁水县人民政府

2020年8月31日

（此件公开发布）

# 沁水县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** 依据《中华人民共和国土地管理法》和《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见〉的通知》精神，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 依据土地管理法规定，土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或个人使用。通过出让等方式取得的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。

**第三条** 县自然资源局统筹指导管理全县集体经营性建设用地入市工作，保障入市主体依法参与入市工作，承担相应义务。保障土地使用者的合法权益，正确处理国有建设用地和集体经营性建设用地的市场地位，承担权利义务的平衡。

## 第二章 农村集体经营性建设用地的范围

**第四条** 农村集体经营性建设用地是指存量农村集体建设用地中，土地利用总体规划和城乡规划确定为工矿仓储、商服、综合等经营性用途的土地。

**第五条** 下列集体建设用地可依规确定为集体经营性建设用地：

1. 土地利用总体规划及城乡规划确定的工业、商业等经营性用途的集体建设用地。

2. 土地利用总体规划确定的可复垦的村内集体建设用地，采取增减挂钩方式，可调整到县域范围内土地利用总体规划和城乡规划确定的经营性用地区域的集体建设用地。

3. 经整治后的村庄建设用地，在优先保障村民住房安置等用地后，规划为经营性用途的集体建设用地。

## 第三章 农村集体经营性建设用地的产权管理和权利义务

**第六条** 县人民政府加快全县农村集体建设用地的所有权和使用权确权登记颁证工作，落实建设用地的用益物权，保障土地所有者和使用者的合法权益。

**第七条** 入市的集体经营性建设用地，必须享有合法土地使用权，产权状况明晰。

**第八条** 依法取得的农村集体经营性建设用地所有权人，对其拥有集体经营性建设用地具有占有、使用、收益和处分的权利，其使用方式、使用最高年限和国有建设用地相同；依法取得的农村集体经营性建设用地使用权人，在使用期限内享有转让、出租、抵押等权能。

**第九条** 入市后的农村集体经营性建设用地应承担相应的基础设施建设费用，按规定缴纳相关税费和土地增值收益调节金，并在国家建设需要时有偿退出。

**第十条** 农村集体经营性建设用地使用权入市交易后按程序办理不动产登记。

#### **第四章 农村集体经营性建设用地入市主体和组织形式**

**第十一条** 入市主体为代表其所有权的村集体经济组织（村民委员会）或乡（镇）农村集体经济组织。

#### **第五章 农村集体经营性建设用地入市的途径**

**第十二条** 农村集体经营性建设用地入市途径：

1. 就地入市。符合条件的集体经营性用地，就地以出让、租赁和作价出资（入股）等方式入市。

2. 调整入市。符合条件的集体经营性用地，采取增减挂钩方式，进行区位调整异地入市。

3. 整治入市。经整治后的村庄建设用地，在保障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可以入市。

## **第六章 农村集体经营性建设用地入市程序**

**第十三条** 集体经营性建设用地入市申请。

入市主体通过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同意，经乡（镇）人民政府审核同意后，向沁水县自然资源局提出申请，申请应写明用地意向、位置、面积以及入市方式等，并附土地权属证明材料。

**第十四条** 集体经营性建设用地入市方案审核。

县自然资源局会同林业、水利部门对拟入市地块涉及的各类保护地进行核查。在确保风险可控、社会稳定的前提下，入市主体可自行组织集体经营性建设用地入市社会稳定风险评估，如认为有必要可由乡镇政府组织开展社会稳定风险审核评定。

**第十五条** 集体经营性建设用地用地手续办理。

土地受让方持用地申请、营业执照复印件、身份证复印件、法人代表身份证明、入市方案批复、土地使用合同、调节金缴纳凭证，报县人民政府批准下达用地批复。

#### **第十六条** 不动产登记。

用地单位持用地批复与地质灾害危险性评估报告，到县自然资源局办理不动产登记。

### **第七章 农村集体经营性建设用地出让**

**第十七条** 农村集体经营性建设用地出让是指入市主体以土地所有者身份将集体经营性建设用地使用权在一定年期内出让给土地使用者的，并由土地使用者向入市主体支付土地出让金的行为。

**第十八条** 农村集体经营性建设用地出让程序需符合集体经营性建设用地入市方案审核、用地手续办理、不动产登记程序。

公开出让（参照国有建设用地的出让程序）。由村两委班子签署建议底价，村委会主任签署底价，委托自然资源管理部门或公共资源交易平台进行公开出让活动，通过公告、招拍挂程序交易完成后，现场签订成交确认书。在成交确认书约定的

期内竞得人和入市主体签订集体经营性建设用地使用合同。入市主体和竞得人按合同约定缴纳相关费用，入市主体交付土地。

**第十九条** 农村集体经营性建设用地土地使用权出让最高年限参照国有建设用地按下列用途确定：

1. 工业用地 50 年；
2. 商业、旅游、娱乐用地 40 年；
3. 综合用地 50 年；
4. 住宅用地 70 年。

**第二十条** 土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后 60 日内，支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的，出让方（入市主体）有权解除合同，并可请求违约赔偿。

**第二十一条** 出让方（入市主体）应当按照合同约定，提供出让的土地使用权。未按合同规定提供土地使用权的，土地使用者有权解除合同，并可请求违约赔偿。

**第二十二条** 土地使用者应当按照土地使用权出让合同的规定和规划部门的要求开发、利用、经营土地。

未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，由入市主体予以纠正，直至收回土地使用权。

**第二十三条** 土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，应当征得入市主体和规划部门批准，按照有

关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理不动产登记。

## 第八章 农村集体经营性建设用地租赁

**第二十四条** 农村集体经营性建设用地租赁，是指入市主体作为土地所有权人，将土地所有权在一定年期内出租给承租人使用，并由承租人向入市主体缴纳土地使用权租金的行为。

**第二十五条** 农村集体经营性建设用地租赁程序参照集体经营性建设用地出让程序办理。

**第二十六条** 集体经营性建设用地租赁，出租人与承租人应当签订集体经营性建设用地出租合同，出租合同应约定出租期限、土地使用条件、土地租金标准、支付时间和支付方式、土地租金标准调整的时间和调整幅度等，并按合同约定缴纳相关费用，入市主体交付土地。

**第二十七条** 土地租赁期限一般应不低于5年，最长不超过20年。

**第二十八条** 出租人和承租人的权利义务以及违反租赁合同约定、改变土地用途等参照本办法第二十一条、第二十二条、第二十三条执行。

## 第九章 农村集体经营性建设用地作价出资（入股）

**第二十九条** 农村集体经营性建设用地土地使用权作价出资（入股）是指入市主体将集体建设用地使用权经评估显化土地资产后作为股份入股到取得建设用地使用权的公司、法人或自然人依法成立的经济组织的行为。土地使用权作价入股的，其地上建筑物、其他附着物也应依法进行评估、作价入股。

**第三十条** 农村集体经营性建设用地土地使用权作价出资（入股）土地使用权，其土地使用权价格必须经有资质的土地评估机构进行地价评估并备案，显化土地资产。其作价出资（入股）金额、入股期限、分红比例和方式经入市主体拟定方案报乡镇人民政府和县自然资源局备案。

**第三十一条** 土地使用权作价出资（入股）的，入股方和入股主体（取得建设用地使用权的公司、法人或自然人依法成立的经济组织）应签订集体经营性建设用地作价出资（入股）合同，入股方和入股主体的权利义务以及违反合同约定、改变土地用途等参照本办法第二十一条、第二十二条、第二十三条执行。

**第三十二条** 土地使用权作价入股的期限参照国有土地使

用权出让的最高年限。

**第三十三条** 集体经营性建设用地作价出资（入股）的，土地的所有权人、使用权人应当到县自然资源管理部门办理不动产登记手续。

## 第十章 农村集体经营性建设用地转让

**第三十四条** 农村集体经营性建设用地转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠予。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

**第三十五条** 土地使用权转让应当签订转让合同。

**第三十六条** 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。

**第三十七条** 土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用的年限后的剩余年限。

**第三十八条** 土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。

**第三十九条** 地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有

人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

**第四十条** 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应当依照规定办理过户登记。土地使用权和地上建筑物、其他附着物分割转让的，应当经县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，并依照规定办理过户手续。

**第四十一条** 土地使用权转让的价格应当经过评估。土地使用权转让价格明显低于市场价格的，入市主体有优先购买权。

**第四十二条** 土地使用权转让后，需改变土地用途的，依照本办法第二十三条规定办理。

## **第十一章 农村集体经营性建设用地出租**

**第四十三条** 农村集体经营性建设用地出租是指已取得集体经营性建设用地的土地使用权人将土地使用权再出租的行为。其中以租赁或作价入股取得土地的土地使用权人出租土地使用权的，必须经土地所有权人原集体经济组织同意。

**第四十四条** 土地使用权出租的，出租人与承租人应当签

订出租合同，出租合同不得违背国家法律、法规的相关规定。出租合同内容应当包括出租方、承租方、出租宗地的位置、范围、面积、用途、出租期限、土地使用条件、土地租金标准、支付时间和支付方式、土地租金标准调整的时间和调整幅度、出租方和承租方的权利义务等。

**第四十五条** 出租的土地使用权期限不能超过原取得土地使用权的期限。

**第四十六条** 土地使用权出租的，其地上建筑物、附着物随之一并出租，出租人应当到自然资源管理部门备案。

## **第十二章 农村集体经营性建设用地抵押**

**第四十七条** 农村集体经营性建设用地土地使用权可以抵押。

**第四十八条** 土地使用权抵押时，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，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

**第四十九条** 土地使用权抵押，抵押人和抵押权人应当签订抵押合同。抵押合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

**第五十条** 土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押，

抵押人、抵押权人应当向县自然资源管理部门办理抵押登记手续。

**第五十一条** 抵押人到期未能履行债务或者在抵押合同期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照国家法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产。

因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑，其他附着物所有权的，应当依照规定办理过户登记手续。

**第五十二条** 处分抵押财产所得，抵押权人有优先受偿权。

**第五十三条** 抵押权因债务清偿或者其他原因而消失的应当依照规定到县自然资源管理部门注销抵押登记手续。

### 第十三章 土地使用权终止

**第五十四条** 土地使用权因土地使用权出让合同规定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

**第五十五条** 土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由土地所有权人无偿取得，土地使用者应当注销登记。

**第五十六条** 土地使用权期满，土地使用者可以和土地所有权人协商续期。需要续期的，应当依照土地出让的有关规定重新签订出让合同，支付土地使用权出让金，并办理登记。

**第五十七条** 在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家可依法征收集体经营性建设用地，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用的实际情况给予相应补偿。

## 第十四章 收益分配

**第五十八条** 集体经营性建设用地入市要在与国有建设用地入市同地、同权、同价的基础上，履行与国有建设用地同等的义务，入市主体承担相应的基础设施建设义务。

**第五十九条** 国家通过征收土地增值收益调节金来平衡集体经营性建设用地入市和国有建设用地出让过程中，国家和集体之间分享比例的平衡。农村集体经营性建设用地入市一级市场，入市主体需按入市用地的不同用途缴纳土地增值收益调节金，工业用地 20%、商服用地 35%，土地受让方按成交价款的 4% 缴纳与契税相当的调节金。入市二级市场转让和再出租的，按土地增值收益的 20% 收取调节金。

**第六十条** 集体经营性建设用地入市带来的收益，入市主体应根据国家相关税收制度承担纳税义务。

**第六十一条** 集体经营性建设用地入市一级市场取得的土地出让纯收益，在留取土地增值收益调节金后属于农民集体经

济组织所有。入市收益分配或留存由三分之二以上村民或村民代表讨论决定，以一定比例或以各种方式分配到农民手里，确保全体成员享受到集体土地入市带来的财产性收入合理公平地增加。

通过调整入市途径入市的，入市主体可采用货币交易、产权交换、股份合作等形式进行收益分配。

**第六十二条** 乡（镇）人民政府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，纳入村务公开内容，定期向本集体经济组织成员公布。

**第六十三条** 县农经、财政、审计部门要加强对土地增值收益资金的监督管理。

## 第十五章 法律责任

**第六十四条** 集体经营性建设用地入市同国有土地出让享有相同的法律地位。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。

**第六十五条** 农村集体经济组织要在乡（镇）人民政府的

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，即具有市场法律地位，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，擅自撕毁合同，阻挠土地使用者使用土地。

**第六十六条** 土地使用应按照出让合同的约定，依法依规使用土地。发现不按出让合同约定使用土地行为的，出让方要进行纠正。

**第六十七条** 县自然资源管理部门要加强对集体经营性建设用地入市工作的日常管理，发现问题，及时向县人民政府报告。

**第六十八条** 县人民政府制定集体经营性建设用地入市争议调处**联席**会议制度，及时解决集体经营性建设用地入市出现的问题。

## 第十六章 附 则

**第六十九条** 本办法由县自然资源局负责解释。

**第七十条** 本办法自批准之日起试行，试行一年，相关规定出台后，此办法自动失效。



---

抄送：县委各部门，人大常委会，县政协，县法院，县检察院，各人民团体，各新闻单位。

县属各事业单位，各驻县单位。

---

沁水县人民政府办公室

2020年8月31日印发

---