

关于《沁水县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》 的通知解读

《土地管理法》修正案于2019年8月26日经十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过，新《土地管理法》自2020年1月1日起施行。相比于2004年修正的《土地管理法》，新《土地管理法》作出了多方面的重大突破，其中，重点关注了关于集体经营性建设用地入市的内容。

鉴于新《土地管理法》对集体经营性建设用地入市的规定集中在入市条件及入市后的管理措施两个方面，且规定得较为概括，相关的配套细则亦尚待出台，本办法结合土地管理方面的法律法规、集体经营性建设用地入市试点地区的相关操作细则及实践经验，对有关集体经营性建设用地在土地一级市场上的入市条件、入市（实施）主体、入市交易程序等进行了归纳。

主要内容

1、关于集体经营性建设用地入市条件集体经营性建设用地入市的条件

- ▶ **经营性用途**：必须是土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途的集体建设用地，不是所有集体建设用地。
- ▶ **依法登记**：必须经过不动产确权登记发证，没有确权的土地是不允许入市的。
- ▶ **村民同意**：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。

▶ **依法登记**：必须经过不动产确权登记发证，没有确权的土地是不允许入市的。

▶ **村民同意：**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。

- ▶ **合同主体：**载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。
- ▶ **入市后管理措施：**集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。

► **入市后管理措施：**集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。

2、集体经营性建设用地入市范围

首先,集体经营性建设用地入市应该纳入土地利用年度计划总量控制。土地利用年度计划应当对《土地管理法》第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。

其次,根据最新的《土地管理法》,城镇建设连片开发继续由政府征地实施,集体经营性建设用地入市限定在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围外。

3. 入市程序

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。经审核，手续办理、不动产登记程序

4. 入市途径:

入市的途径有就地入市、调整入市、整治入市。

5. 入市的方式

集体建设用地入市方式包括使用权出让、租赁、入股、抵押等多种途径。实行与国有建设用地使用权同等入市、同权同价。