



## 贵池区人民政府办公室关于印发贵池区 农村集体经营性建设用地入市实施 细则（试行）的通知

贵政办〔2023〕13号

各镇人民政府、街道办事处，平天湖风景区、池州高新区、杏花村文化旅游区管委会，区政府各部门，各直属机构：

经区政府同意，现将《贵池区农村集体经营性建设用地入市实施细则（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

贵池区人民政府办公室

2023年11月17日

（此件公开发布）



# 贵池区农村集体经营性建设用地入市 实施细则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为构建城乡统一的建设用地市场，促进乡村振兴和城乡融合发展，稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市，探索建立“同权同责、流转顺畅、收益共享”的集体经营性建设用地入市制度，根据《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》《中共中央办公厅国务院办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》《安徽省实施中华人民共和国土地管理法办法》《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》等要求，结合我区试点工作实际，制定本细则。

**第二条** 本细则所称农村集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途的土地，且已依法办理权属登记的农村集体建设用地。

**第三条** 本细则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，土地所有权人将



集体经营性建设用地使用权通过出让、出租等方式发生转移的行为。

**第四条** 镇（街道）是本辖区内农村集体经营性建设用地入市工作的责任主体，组织开展本辖区内入市工作。区自然资源和规划局是全区农村集体经营性建设用地入市工作的监管主体，监督指导各级农村集体经济组织开展入市工作。

## 第二章 入市条件

**第五条** 农村集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

（一）符合国土空间规划、产业政策等相关要求，且经依法完成集体所有权登记的农村集体建设用地；

（二）产权明晰、界址清楚、无权属争议，未被司法机关或行政机关限制土地权利；

（三）地上建筑物、其他附着物产权和补偿已经处理完毕；

（四）列入经批准的年度土地供应计划，且符合国民经济和社会发展规划、土地使用标准、产业准入、生态环境保护要求等；

（五）法律法规、农村集体经营性建设用地使用权交易双方另有约定的。

**第六条** 农村集体经营性建设用地入市应优先保障农村一二三产业融合发展项目和农村服务业、公益事业项目，兴办农



产品冷链、加工、仓储以及乡村旅游、农产品销售、养老等设施建设，探索支持采矿及配套工程等项目建设。

### 第三章 入市主体

**第七条** 农村集体经营性建设用地入市主体为土地所有人，由代表其行使所有权的集体经济组织负责入市工作。农村集体经营性建设用地的所有者，依据不动产权属证书登载的所有权人确认。

**第八条** 集体经济组织依法取得法人资格的，可以作为入市的实施主体。土地所有权人为村小组农民集体的，须授权村民委员会或镇（街道）代理实施入市；土地所有权人为村农民集体的，也可授权镇（街道）代理实施入市。授权代理入市，须经村民代表会议三分之二以上代表同意，由土地所有权人向代理人出具授权书，明确授权范围，入市后土地的开发利用管理应一并授权。

**第九条** 有条件的镇（街道）可探索通过“一次授权、全权委托”的方式组建集体公司。由辖区内各集体经济组织将存量集体建设用地使用权全权委托，并授权包括“用地报批、整治开发、拆除腾退、规划建设、入市交易、合同签订、运营管理、收益分配”等权利，满足公司作为入市主体资格。



## 第四章 入市方式

**第十条** 农村集体经营性建设用地可按出让、出租等有偿使用方式入市。以出让、出租等方式入市的应当实行公开交易，通过招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用权人。

**第十一条** 农村集体经营性建设用地使用权以出让方式入市的，商业用地最高出让年限不得超过 40 年，工业、养老等其他用地最高出让年限不得超过 50 年。以出租方式入市的，出租年限根据项目的具体情况确定，一般最低出租年限不少于 5 年，最高出租年限不得超过 20 年。

**第十二条** 2021 年以来，经区政府批准，以招标、拍卖、挂牌方式取得租赁集体建设用地使用权的，在第三次全国国土调查及其年度变更调查已调绘为建设用地的，租赁方可在与所有权人协商一致，且不改变原规划条件和修建性详细规划的前提下，以协议方式办理集体建设用地出让，土地出让起始年限应与原租赁合同保持一致，前期已支付的租金可在与所有权人协商一致的前提下抵作土地出让价款。

## 第五章 入市程序

**第十三条** 入市交易的农村集体经营性建设用地需纳入土地供应年度计划管理，合理安排。各镇（街道）应于每年 4 月底前统筹安排辖区内年度供应计划，并形成台账。确需修改



的，可于每年 8 月底前提出修改。未列入年度供应计划的农村集体建设用地不得入市。

**第十四条** 入市实施主体应完成以下前期准备工作：

（一）组织完成拟入市土地的选择，拟入市土地需符合国土空间规划（村庄规划）、用途管制、生态环境管控、产业准入等要求、组织完成土地前期平整、土壤污染调查、勘测定界等基础工作；

（二）参照征收农民集体土地相关规定，落实农民有关安置补偿和保障；

（三）向区自然资源和规划局申请办理入市土地规划条件，包括入市土地的位置、面积、用途、开发强度、配套设施、集约节约利用要求；向区发展改革委或区经济和信息化局提出产业准入要求；向区生态环境分局提出生态环境保护要求；

（四）委托具有地价评估资质的机构进行地价评估，结合地块实际成本拟定入市土地的起始价格。评估报告须按规定进行备案；

（五）根据地块实际情况，需要准备的其他工作。

**第十五条** 入市实施主体应当编制农村集体经营性建设用地出让等方案，载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入、生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、支付方式、入市双方的权利和义务、集体收益分配安排等





内容。入市地块出让方案经本集体经济组织民主决策确定后形成《农村集体经营性建设用地入市方案》，并在集体建设用地所在地进行公示。公示无异议后，形成《农村集体经营性建设用地入市决议》。

**第十六条** 入市实施主体逐级向镇（街道）、区自然资源和规划局提出入市申请，申请资料包括土地所有权证、入市方案、入市决议等其他需要提供的资料。镇（街道）对拟入市土地的入市价格是否合理，是否具备入市条件，是否符合国土空间规划（村庄规划）、用途管制、生态环境管控、产业准入等要求，是否符合收益分配原则，是否履行民主决策程序等进行初步审核，审核通过后报送区自然资源和规划局。区自然资源和规划局会同相关部门，对拟入市宗地进行集体会审，审核通过的，经区人民政府批准后，依法有序组织供地。

**第十七条** 入市的农村集体经营性建设用地应当按规定纳入统一的公共资源交易中心平台进行交易。具体交易流程参照国有建设用地有关规定执行。入市实施主体应及时将入市宗地信息、成交价格、税费缴纳和收益支出等情况，通过集体经济组织事务公开栏和政府信息平台等方式，向集体经济组织成员公布，并接受监督。



**第十八条** 入市宗地成交并经公示完毕后，交易双方应当签订书面合同，并报区自然资源和规划局备案。镇（街道）作为第三方见证。

**第十九条** 农村集体经营性建设用地使用权人应当在签订书面合同后，按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，并依法缴纳相关税费，对农村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，参照同类用途的国有建设用地的有关规定申请办理不动产登记。

## **第六章 收益管理**

**第二十条** 农村集体经营性建设用地入市增值收益，是指该建设用地交易总价款扣除成本后的收益。农村集体经营性建设用地入市净收益，是指该建设用地交易总价款扣除成本、土地增值收益调节金后的净收益。

**第二十一条** 入市成本包括报批费用、土地补偿费、地上附属物和青苗补偿费、相关税费、相关配套设施建设费用、中介服务费用等交易成本。由镇（街道）会同区财政局参照国有建设用地核算。

**第二十二条** 农村集体经营性建设用地以出让、出租等有偿方式入市的，应按规定缴纳土地增值收益调节金。调节金缴





纳凭证是农村集体经营性建设用地入市办理不动产登记手续的要件。

**第二十三条** 区财政局应设立集体经营性建设用地入市专用账户，交易资金应当全部进入专用账户管理。区财政局暂对增值收益价款按比例收取土地增值收益调节金（其中工业用途暂按 20%比例收取，其他用途暂按 50%收取），区财政局会同有关部门制定具体管理办法。

**第二十四条** 农村集体经营性建设用地入市净收益，由所在镇（街道）指导分配。其中土地所有权人所得不得低于净收益的 60%。收益主要用于高标准农田建设、农田水利建设、农村人居环境提升、耕地及永久基本农田保护、公共设施建设和管护、农村教育及与农业农村直接相关的山水林田湖草沙生态修复等。同时按照有关规定，收益分配及使用应依法履行民主决策程序，纳入信息公开内容，接受审计监督和政府监管。

## 第七章 开发管理

**第二十五条** 依法取得农村集体经营性建设用地的使用权人，应严格履行出让（出租）合同，按确定的开发期限、土地用途及其他土地使用条件，科学合理开发利用土地。

**第二十六条** 土地出让（出租）合同应当明确约定闲置土地的认定和处理方式。农村集体经营性建设用地土地使用权人



未按照出让合同约定的开发期限开发建设或造成闲置的,由镇(街道)和土地所有权人按合同约定进行闲置土地认定和处理。

**第二十七条** 农村集体经营性建设用地使用权人严禁擅自改变规划条件。确需改变土地用途或规划条件的,经土地所有权人报请区政府核准后执行,土地使用权人应向土地所有权人补缴土地价款,补缴价款由区财政局按原出让方案中的约定征收入市调节金。

**第二十八条** 建立农村集体经营性建设用地入市监管机制,通过年度建设用地供应计划、开发利用申报、供后动态巡查、信用监管等措施,构建农村集体经营性建设用地入市全程联合监管机制。未履行农村集体经营性建设用地入市手续使用土地的,依照相关法律规定依法进行处理;已履行农村集体经营性建设用地入市手续的,镇(街道)和土地所有权人牵头落实合同监管职责,区直有关部门按照“谁提出、谁监管”原则对开发项目实施监管。

## **第八章 法律责任**

**第二十九条** 农村集体经营性建设用地使用权入市违反本细则规定交易的,相关部门不得为其办理不动产权登记、规划许可、施工许可等手续。



第三十条 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，依法依规给予行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十一条 集体经济组织经营管理者，在农村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、挪用农村集体经营性建设用地入市收益，由纪检监察部门查处；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

## 第九章 附则

第三十二条 本细则由区自然资源和规划局、区财政局负责解释。

第三十三条 本细则自发布之日起实施，实施过程中如遇国家政策调整和新要求的，从其规定。