

# 凉州区人民政府办公室文件

凉政办发〔2023〕120号

## 凉州区人民政府办公室 关于印发《凉州区农村集体经营性建设用地入市实施办法（试行）》的通知

各镇人民政府（指挥部），区政府有关部门、单位：

《凉州区农村集体经营性建设用地入市实施办法（试行）》已经区政府审议通过，现印发你们，请认真贯彻执行。

凉州区人民政府办公室

2023年7月25日



# 凉州区农村集体经营性建设用地入市实施办法（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范农村集体经营性建设用地入市，构建城乡统一的建设用地市场，保障农民合法权益，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》（厅字〔2022〕34号）和《甘肃省自然资源厅关于印发甘肃省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（甘资字〔2023〕49号）等法律法规和有关文件要求，制定本实施本法。

**第二条** 本办法所指的集体经营性建设用地是指在国土空间规划和“多规合一”实用性村庄规划中确定为工业、商业等经营性用途并经依法登记的集体建设用地，不包括居住用途的集体建设用地。

**第三条** 集体经营性建设用地入市是指在保持土地所有权不变的前提下，按照依法、自愿、公平、公开的原则，入市主体将一定年限的集体经营性建设用地使用权让与土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付土地出让金（租金）的行为。

**第四条** 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。集体经营性建设用地属村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会作为入市主体；属镇农民集体所有的，由镇人民政府作为入市主体。

## 第二章 条件和途径

**第五条** 使用集体经营性建设用地的项目原则上为整体经营的工业、商业等经营性用途项目。禁止房地产开发或变相开发，实施用途管制和处置。

**第六条** 拟入市的集体经营性建设用地应当符合以下条件：

（一）符合凉州区国土空间规划和“多规合一”实用性村庄规划要求。

（二）土地权属明晰，不存在权属争议，已依法办理土地所有权登记。

（三）地块内原则上要达到无建（构）筑物的条件，建筑物有合法权证或规划允许保留的除外。

（四）地块具备通路、通水、通电、土地平整、污水处理符合环保要求等动工开发基本条件。

（五）未被司法机关查封或行政机关限制土地权利。

（六）法律法规规定的其他条件。

**第七条** 历史形成的农村集体建设用地可以根据规划进行统一整治、基础设施配套，重新划分宗地和确定产权归属。

集体经营性建设用地应当以使用存量建设用地为主，严格控制新增建设用地。

### 第三章 方式及程序

**第八条** 集体经营性建设用地使用权出让（出租）应采用招标、拍卖或者挂牌方式公开交易。

**第九条** 集体经营性建设用地使用权出让年限不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途的最高年限。集体经营性建设用地使用权出租年限最长不得超过 20 年。

**第十条** 集体经营性建设用地使用权公开交易按以下程序进行：

（一）申请。对符合本办法第六条规定入市条件的地块，入市主体应当向地块所在地镇人民政府递交入市申请。集体经营性建设用地属村农民集体所有的，入市主体在提交入市申请前须经村民会议三分之二以上村民代表或成员表决同意；集体经营性建设用地属镇农民集体所有的，入市主体在提交入市申请前须经镇集体研究决定。入市申请书应当写明拟入市宗地位置、权属、地上附着物等基本情况，并附村民代表或成员的表决书或相关会议纪要等相关材料。

（二）审查。地块所在镇人民政府对拟入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况等进行初审后，出具是否同意入市的初审意见。通过初审后，地块所在镇人民政府应当会同相关部门实地踏勘、拟定入市宗地的土地使用条件。市自然资源局凉州分局根据相关规划和土地使用条件出具地块规划设计条件。

（三）拟定入市方案及地价评估。对审查同意入市的地块，由入市主体拟定入市方案并委托有资质的单位进行地价评估确定入市底价。入市方案应当包括以下内容：入市宗地位置、面积、权属、土地用途、土地使用条件、使用年限、交易方式、入市价格、收益分配等。入市底价应当根据地块评估价格、产业政策等因素综合确定。底价原则上不得低于地块入市成本，不得低于国家规定的相应国有建设用地出让最低价标准。

（四）入市方案和入市底价的表决。入市地块的入市方案和入市底价应当经地块所属集体经济组织集体决策决定。

（五）入市方案审批。入市方案和入市底价经表决通过后，由入市主体报经地块所在镇政府、市自然资源局凉州分局审核后，报请市区政府批准。申请资料应当包括以下内容：入市申请书、入市决议、土地所有权证明材料、所在镇政府和相关部門审核意见、入市方案呈报材料等。

（六）公告及交易。入市方案经批准后，在本市主要媒体上发布入市交易公告，同时进入市公共资源交易平台公开交易。

（七）签订成交确认书及公示。土地成交后，受让人（承租人）应当在交易现场签订土地成交确认书。交易结果应当在集体经济组织事务公开栏、市公共资源交易平台等进行公布，接受社会和群众监督。

（八）签订交易合同和领取规划许可。土地交易结束之日起 20 个工作日内，交易双方应当按照成交确认书的约定签订土地出让（租赁）合同。由市自然资源局凉州分局作为合同第三方鉴证。受让方在取得不动产权登记证书后可向市自然资源局

凉州分局申领乡村建设规划许可证。施工许可证的办理具体参照基本建设项目的程序办理。

**第十一条** 集体经营性建设用地使用权以出让、出租等方式入市交易的，受让人（承租人）应当按照土地出让（租赁）合同约定缴纳土地出让金（租金）。出让集体经营性建设用地入市取得的收益，在扣除省市级统筹和土地增值收益调节金后，主要用于农业、农村、农民壮大村集体经济，农村集体经济组织应当按照规定纳入农村集体资产及收益进行统一管理，接受审计监督和监管。地块出让时必要的通电、通路、通水、场地平整、污水处理等前期配套设施建设资金由入市主体承担，可纳入地块出让成本。

**第十二条** 受让人（承租人）按照出让合同约定付清土地出让金及其他法定税费后，可申请办理不动产权登记。

**第十三条** 集体经营性建设用地使用权的转让、转租、抵押参照国有建设用地使用权的相关规定办理。

## 第四章 开发管理

**第十四条** 依法取得集体经营性建设用地的使用权人，应当按照法律法规有关规定和土地出让（租赁）合同确定的开发期限、土地用途及相关土地使用条件开发利用土地。

**第十五条** 集体经营性建设用地土地所有权人负责监督使用权人按照土地出让（租赁）合同约定的开发期限开发土地。对未按土地出让（租赁）合同约定的开发期限开发的，由土地所有权人依照合同追究相应的违约责任。涉嫌构成土地闲置的，

由市自然资源局凉州分局会同土地所有权人依照原国土资源部《闲置土地处置办法》依法处置。

**第十六条** 集体经营性建设用地使用权出让、出租期限届满的，应当按出让（租赁）合同的约定进行办理，法律法规另有规定的除外。

**第十七条** 因公共利益需要等原因需提前收回集体经营土地使用权的，应当按出让（租赁）合同的约定进行办理，并对相关权益人依法给予合理补偿，法律法规另有规定的除外。

## 第五章 法律责任

**第十八条** 国家工作人员、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，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。集体经营性建设用地使用权人存在未按约定交纳土地出让金（租金）、未按约定开发建设期限开发建设、未按约定使用条件使用集体经营性建设用地等行为的参照国有建设用地相关规定处置；构成犯罪的依法移送司法机关追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第十九条** 本办法自发布之日起施行，施行过程中如遇法律法规和上级政策调整的从其规定，有效期 2 年。

---

抄送：区委办公室、区人大常委会办公室、区政协办公室。

---

公开属性：主动公开

---

凉州区人民政府办公室

2023年7月25日印发

---

规范性文件编号：LSFS-2023ZB-08

---