

第一章 总则

第一条 为规范农村集体经营性建设用地入市行为，维护交易秩序，保障土地所有者和使用者的合法权益，建立城乡统一的建设用地市场，保障农村合理用地需求，推动农村一二三产业融合发展，助力乡村振兴，根据《民法典》《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》《中华人民共和国城乡规划法》《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 乳源瑶族自治县辖区内的农村集体经营性建设用地入市，适用本办法。

本办法所称农村集体经营性建设用地是指国土空间规划（土地利用总体规划或城乡规划）确定的工矿用地、仓储用地、商业服务业用地以及公共管理与公共服务用地等经营性用途的土地。

在符合国土空间规划（土地利用总体规划或城乡规划）、用途管制和村民自愿的前提下，经济合作社、经济联合社或经济联合总社可以依法将闲置的集体公益性建设用地、有偿收回的闲置宅基地转变为集体经营性建设用地进行开发利用。

本办法所称入市，是指将农村集体经营性建设用地一定年限的使用权出让、出租、转让、转租和抵押等行为。

第三条 农村集体经营性建设用地入市应坚持维护土地公有制、坚持国土空间用途管制、坚持节约集约利用土地、坚持市场化配置机制和坚持合理分享增值收益的基本原则。

第四条 农村集体经营性建设用地入市的主体为具有土地所有权的经济合作社、经济联合社或经济联合总社以及其授权的实施主体。

土地属单个集体所有的，由经济合作社、经济联合社代表集体行使所有权；土地属两个以上集体分别所有的，由各经济合作社、经济联合社代表集体行使所有权；土地属镇级所有的，由经济联合总社行使所有权。

第五条 农村集体经营性建设用地属经济合作社、经济联合社或经济联合总社所有，农村集体经营性建设用地使用权入市不改变土地所有权性质。

第六条 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和自然人，除法律、法规另有规定者外，均可按照本办法的规定取得农村集体经营性建设用地使用权，其合法取得的农村集体经营性建设用地使用权可以转让、转租、抵押。

第二章 入市条件和途径

第七条 农村集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

- （一）符合产业、环保等政策及标准要求；
- （二）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设

条件；

（三）产权明晰，界址清楚，无权属争议，未被司法机关查封或行政机关限制土地权利且已依法完成集体土地所有权登记；

（四）宗地上的建（构）筑物和附属设施权属明晰，未被司法机关依法查封或以其他方式限制权利；

（五）符合国土空间规划（指土地利用总体规划、城乡规划）等相关要求。

第八条 有下列情形之一的土地，不得作为农村集体经营性建设用地入市：

（一）不符合国土空间规划（土地利用总体规划或城乡规划）、产业规划及环境保护要求的。

（二）土地权属有争议的。

（三）未取得集体土地所有权证和集体土地使用证的。

（四）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制土地权利的。

（五）已办理抵押登记，且未取得抵押权人书面同意的。

（六）农村宅基地，法律、法规、规章、政策等另行规定的除外。

（七）以建设用地名义以及与建设用地捆绑入市的农用地。

（八）农村集体经营性建设用地不得入市的其他情形。

第九条 农村集体经营性建设用地入市的途径分为就地入市和异地调整入市。

就地入市是指依法取得、符合规划且具备开发建设所需基础设施等基本条件的农村集体经营性建设用地，可在原址直接入市。

异地调整入市是指在确保建设用地总量不增加、耕地和林地数量不减少、质量有提高的前提下，对村庄内零星、分散的农村集体经营性建设用地实施复垦后，将取得的集体建设用地指标调整到本县辖区内符合条件的区域入市。农村集体经营性建设用地异地调整入市的有关内容另作规定。

第三章 出让、出租

第十条 本办法所称的农村集体经营性建设用地使用权出让，是指经济合作社、经济联合社或经济联合总社以土地所有者的身份将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内让与土地使用者，由土地使用者与土地所有者签订土地出让合同，并向土地所有者支付土地出让价款的行为。

本办法所称的农村集体经营性建设用地使用权出租，是指经济合作社、经济联合社或经济联合总社以土地所有者的身份作为出租人，将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权出租给承租人使用，由承租人与出租人签订土地出租合同，并向出租人支付租金的行为。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权出让最高年限，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，具体年限按下列用途确定：

- (一) 工业用地五十年;
- (二) 教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年;
- (三) 商业、旅游、娱乐用地四十年。

农村集体经营性建设用地使用权出租可根据具体项目需要确定使用年限，但最长不得超过二十年。

第十二条 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租双方应当签订书面合同，并报县自然资源局、农业农村局备案。

第四章 转让、转租、抵押

第十三条 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权转让，是指农村集体经营性建设用地使用权人以出让方式取得土地使用权后，将使用权再转移的行为，包括出售、赠与以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的使用权转移。

本办法所称农村集体经营性建设用地使用权转租，是指土地使用权人以出让、出租方式取得土地使用权后，土地使用权人再将其转租给他人的行为。

本办法所称农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指在不转移土地使用权的前提下，土地使用权人将该农村集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。已办理土地登记，取得集体土地使用权证的农村集体经营性建设用地可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理抵押。

第十四条 有下列情形之一的，不得转让、转租农村集体经营性建设用地使用权：

（一）集体经营性建设用地使用者不按照合同约定使用土地的；

（二）集体经营性建设用地使用权人已投资额占总投资额不足 25%的；

（三）其他法律法规等规定不得转让的。

第十五条 农村集体经营性建设用地使用权转让的年限为原出让合同约定年限减去已使用年限后的剩余年限。农村集体经营性建设用地使用权转租的年限不得超过原出让、出租合同约定年限减去已使用年限后的剩余年限。

第十六条 农村集体经营性建设用地，可以办理使用权抵押融资。银行业金融机构、自然人、企业均可作为抵押权人申请以农村集体经营性建设用地使用权办理不动产抵押相关手续，并签订抵押合同，办理抵押登记。

第十七条 受让人、承租人按照本办法规定通过出让、出租方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，参照同类用途的国有建设用地执行，其土地使用权在使用年限内可以依法转让、转租、抵押或者用于其他经济活动，合法权益受国家法律保护，但法律法规另有规定，或者土地所有权人、使用权人签订书面合同另有约定的除外。

农村集体经营性建设用地使用权转让、转租和抵押时，其地

上合法建筑物及附着物随之转让、转租和抵押；农村集体经营性建设用地上的建筑物及附着物转让、转租和抵押时，其占用范围内的农村集体经营性建设用地使用权随之转让、转租和抵押。

第五章 入市交易和收益分配

第十八条 农村集体经营性建设用地使用权出让，按下列流程办理：

经济合作社、经济联合社或经济联合总社向镇人民政府提出入市意向申请，取得县自然资源、发改、生态环境、文广旅体、林业、水务、农业农村、工信等部门同意后，民主决策拟定入市方案，镇人民政府对相关材料进行审查，审查通过后提交县自然资源局进行审核，审核通过后提交县人民政府进行审批，取得批复后方可组织入市交易。

第十九条 经济合作社、经济联合社或经济联合总社应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者起始价，并经民主决策。

农村集体经营性建设用地使用权出让的起始价、协议出让价格，原则上不得低于集体建设用地基准地价（以下简称“基准地价”）。因特殊原因，起始价、协议出让价价格低于基准地价的，该宗地在申请入市审批时，经济合作社、经济联合社或经济联合总社须提交相关说明材料，说明材料应包含降低起始价、协议出让价价格的原因。

农村集体经营性建设用地使用权的起始价、协议出让价价格的设定不符合上述要求的，镇人民政府不予受理其入市申请。

第二十条 入市主体应当制定入市方案，入市主体持形成的交易宗地的出让、出租方案、相关部门的审查意见等资料向县自然资源局提出入市申请。

申请资料包括：（一）入市申请书；（二）入市决议；（三）拟出让、出租、作价出资（入股）宗地入市交易方案；（四）土地所有权证明材料；（五）所在乡（镇）、办事处审核意见；（六）规划条件、勘测定界图、宗地界址图；（七）其他需要提供的资料。

入市交易方案应当包括拟出让、出租宗地的土地界址、用途、面积、使用年限、规划条件、交易方式、起始价款、竞买保证金、收益分配、集体组织内部土地经济关系调整等内容。

县人民政府和乡镇应为入市主体编制入市方案提供便利，对方案编制中涉及的国土空间规划、建设、环保、产业准入等方面政策予以解释说明。

第二十一条 县自然资源局负责审核入市相关资料，审核通过后报县人民政府批准，由县人民政府或委托县自然资源局出具准予入市的核准书。

第二十二条 农村集体经营性建设用地使用权出让及出租，应采取招标、拍卖或者挂牌方式公开交易。属于农业加工型（一二产融合）、农旅融合型（一三产融合）和全产业链型（一二三

产融合)发展项目等特殊情况的,经县人民政府批准可以采取协议方式交易。

农村集体经营性建设用地使用权出让及出租,应在公共资源交易平台进行。县财政局和公共资源交易中心应设立集体经营性建设用地入市专门帐户,用于相关资金管理。

第二十三条 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租交易完成后,由公共资源交易中心与竞得人签订《乳源瑶族自治县农村集体经营性建设用地成交确认书》。交易结果应在本集体经济组织事务公示栏和公共资源交易中心门户网站等进行结果公示,接受社会和群众监督。

第二十四条 经济合作社、经济联合社或经济联合总社通过出让、出租等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益,以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人,以出售、交换、赠与或其他视同转让等方式取得再转让收益时,应缴纳土地增值收益调节金,征缴规则另行规定。

第二十五条 扣除土地取得成本和开发成本、缴纳土地增值收益调节金后,经济合作社、经济联合社或经济联合总社取得的土地增值收益,必须及时缴存村集体资金专户实行专账管理。经济合作社、经济联合社或经济联合总社应制定土地增值收益分配办法,经民主表决同意后遵照执行。其中应将不低于土地增值收益的50%作为经济合作社、经济联合社或经济联合总社提留,归经济合作社、经济联合社或经济联合总社所有,用于村内基础设

施、公益福利事业支出。

第六章 监督管理

第二十六条 经济合作社、经济联合社或经济联合总社应参照《广东省村务公开条例》有关规定公开农村集体经营性建设用地入市相关信息，并将其纳入集体资产和经济合同台账，实行动态管理。

第二十七条 经济合作社、经济联合社或经济联合总社出让、出租农村集体经营性建设用地使用权，原则上应通过公共资源交易平台进行公开交易或协议出让。否则，交易行为视为无效，相关部门不予办理手续。

第二十八条 各镇人民政府应严格审查农用地发包条件。农用地发包条件中不得设定该宗地转建设用地后其使用权由承包人直接取得，已发包的农用地拟转为经营性建设用地入市的，必须先中止原承包合同，转为农村集体经营性建设用地后，重新办理入市手续。

第二十九条 入市双方签订出让、出租、转让或转租合同后，纳税义务人应按相关法律法规规定及时向县税务部门足额缴纳税费，未及时足额缴纳税费的，县税务部门按相关规定进行处置。

第三十条 农村集体经营性建设用地入市后，经济合作社、经济联合社或经济联合总社所得地价款（租金）纳入“三资”平台进行监管，收缴及使用必须接受纪检监察和审计等部门的监督

检查。镇人民政府负责落实村账镇代记制度，发现村集体或个人违规收缴或使用地价款（租金）的，应移交有关纪检监察机关处理。

第三十一条 农村集体经营性建设用地以出让、出租方式入市，入市双方除签订合同外，土地使用者还应与镇人民政府签订土地开发监管协议，明确监管单位、开竣工时间、投资强度、转让（转租）条件、闲置土地处置及违约责任等内容。

第三十二条 土地使用者应严格按照约定时间动工开发建设，逾期不建设或因其他非不可抗力因素导致土地闲置的，县自然资源局应责令改正，并有权按相关规定进行处罚。土地所有权人对闲置土地负有直接责任的，在土地闲置状况改正之前，县自然资源局将暂停办理其新增集体建设用地审批手续。

第三十三条 土地使用者必须严格按合同及土地开发监管协议的约定开发使用土地，未经批准不得改变土地用途、容积率、转让条件等条件。擅自改变的，土地使用者按合同及土地开发协议的约定承担违约责任。

第三十四条 土地使用者不得将农村集体经营性建设用地用于建设住宅或类似住宅的居住用房，或将地上已有的其他用途用房改为居住用房，否则，县自然资源局、住房和城乡建设管理局等部门按违法用地和违法建设相关规定进行查处。

第三十五条 农村集体经营性建设用地所有权人应当充分尊重土地使用者的合法权益，在约定的土地使用年限内不得收回

土地使用权。确因法定或约定原因需要解除合同、提前收回土地使用权的，土地所有权人与使用权人双方约定补偿，因政府公共利益需要提前收回土地使用权的情形除外。

土地使用年期届满，土地使用者继续使用土地的，应当在期满前一年，与土地所有权人协商，在取得县自然资源局同意后，经民主表决同意续期的，在同等条件下优先享有土地使用权，并按照市场评估价格确定土地出让金或租金，重新签订合同，依照规定支付土地使用权出让金或租金后，土地使用者方可继续使用土地；土地使用者不继续使用土地的，应无偿交回土地，地上建筑物及构筑物不予补偿。

第三十六条 经济合作社、经济联合社或经济联合总社应承担辖区内集体经营性建设用地的监督管理责任。依法享有农村集体经营性建设用地所有权的经济合作社、经济联合社或经济联合总社和依法取得农村集体经营性建设用地使用权的土地使用者是农村集体经营性建设用地入市监管的直接责任主体，经济合作社、经济联合社或经济联合总社应监督土地使用者，督促其合理和高效利用土地，并及时上报其违法违规用地及违法建设等行为。

第三十七条 建立农村集体经营性建设用地入市诚信考核机制，综合评价入市双方的履约情况。

县自然资源局、各镇人民政府及相关单位应综合评价土地使用者诚信考核记录，对违约违规严重的进行通报，并限制其一定期限内不得参与土地竞买活动。

第七章 相关责任

第三十八条 县人民政府负责统一指导和调度农村集体经营性建设用地入市工作，并建立工作督导机制、评估机制、容错机制、纠错机制，保障入市工作慎审稳妥开展。

第三十九条 县自然资源、发改、财政、住管、农业农村、生态环境、税务、司法、纪检监察、审计、公共资源交易、工信、市场监督、林业、水务、消防、文广旅体、人民银行、供销社、各镇人民政府等相关部门多方联动，各负其责，共同做好服务指导和监督管理工作。

经济合作社、经济联合社或经济联合总社应全程参与入市土地开发利用的动态巡查，严格履行防范和制止本辖区内违法违规用地建设行为的职责，及时上报发现的问题。

第四十条 相关部门应根据工作内容、监管内容及流程，明确责任分工，落实专岗专人，形成动态监管责任体系。接到涉及农村集体经营性建设用地入市违法违规行为的投诉、举报时，应及时受理，并按有关规定作出处理。

第四十一条 有关单位和个人对农村集体经营性建设用地入市监管工作应予以支持与配合，并提供工作方便，不得无故拒绝、阻碍监督检查人员依法执行公务。

第八章 附则

第四十二条 本办法由乳源瑶族自治县自然资源局负责解释。

第四十三条 本办法自 2022 年 x 月 x 日起实施，有效期 3 年。实施期间，如遇与国家、省、市新出台的规定不一致，按国家、省、市出台的规定执行。