

和田市农村集体经营性建设用地入市试点工作指导意见（试行）

第一章 总则

第一条 制定目的

为审慎稳妥推进农村集体经营性建设用地入市，落实农村集体经营性建设用地权能，促进乡村振兴和城乡融合发展，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》、《自然资源部办公厅印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》等法律法规及相关政策规定，结合和田市实际，制定本意见。

第二章 入市条件和入市途径

第二条 适用范围

在和田市行政区域内实施农村集体经营性建设用地入市的，适用本意见。

本意见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、城乡规划）确定为工业、仓储、商服等经营性用途用地，且经依法登记的集体建设用地。

本意见所称农村集体经营性建设用地入市，是指农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租等有偿方式进入土地市场交易的行为。

严禁宅基地入市、农用地转为建设用地入市，农村集体经营性建设用地入市可以进行保障性租赁住房建设，但不得进行商品房开发建设。

第三条 入市条件

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（村庄规划）、产业准入和生态环境保护等要求；

（二）土地权属清晰，不存在权属争议，并依法取得集体建设用地使用权不动产权证书或集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权不动产权证书的地块。

（三）地上建筑物、构筑物及其他附着物权属清晰、不存在权属争议，经全区认可的房屋安全鉴定机构鉴定后，且已补偿完毕，或经地上建筑物、土地所有权人等产权人书面同意随土地一同入市流转；

（四）具备开发建设所需基础设施等基本条件；

（五）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

（六）法律、法规规定的其他条件。

第三章入市主体和方式

第四条 入市主体

农民集体所有的经营性建设用地属于本集体成员集体所有，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属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；分别属村内两个以上农村集体经济组织的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；属乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织代表集体行使所有权。

第五条 入市实施主体

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，尚未依法取得法人资格的，经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意后，可以通过委托其他具有法人资格的组织代理实施入市，并就委托事项明确各方权利义务关系。

第六条 出让、出租

农村集体经营性建设用地使用权出让，是指具有土地所有权的农村集体经济组织，将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权出让与土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付土地价款的行为。

农村集体经营性建设用地使用权出租，是指具有土地所有权的农村集体经济组织，将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付土地租金的行为。

第七条 使用年限

农村集体经营性建设用地使用权出让的最高年限，参照同类用途的国有建设用地执行。

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

第八条 交易方式

农村集体经营性建设用地使用权交易，应采用招标、拍卖或者挂牌方式公开交易。

涉及历史原因形成的、已存在租赁关系的农村集体经营性建设用地，需按规定完善入市相关手续的，可采用协议方

式交易。

第九条 入市增值收益调节金

农村集体经营性建设用地入市，土地所有权人应以向市政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应的义务、承担相应的基础设施建设等土地开发成本，土地增值收益调节金具体征收比例及管理办法由市财政部门制定。

第四章 入市程序

第十条 入市申请

农村集体经营性建设用地入市，须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表决同意，由土地所有权人或经土地所有权人授权的实施主体向所在地乡（镇）人民政府递交入市申请材料，申请材料应包括：

（一）入市民主表决书；

（二）入市申请书，应写明拟入市宗地位置、权属、地上附着物等基本情况；

（三）农村集体经营性建设用地土地所有权证、使用权证等权属证明材料；

（四）其他相关材料。

第十一条 入市初审和审查

乡（镇）人民政府对拟入市宗地的使用现状、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。同意入市的，乡（镇）人民政府将相关资料呈报自然资源局，由自然资源局对拟入市宗地是否符合入市条件进行审

查。

经审查符合条件的，由自然资源局依据国土空间规划（村庄规划）提出拟入市宗地规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等，并征求发改委、生态环境局、农业农村局、商工局、财政局等有关部门的意见，提出产业准入和生态环境保护等要求。根据各部门意见出具审查意见。

第十二条 地价评估

入市主体或实施主体委托有资质的单位进行地价评估，并根据宗地评估价格、产业政策等因素确定起始价。以出让方式入市的，起始价不得低于入市成本，竞买保证金不得低于起始价的20%。

第十三条 入市方案制定

入市主体或实施主体应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等编制入市方案，入市方案应当包括但不限于以下内容：

（一）土地界址、面积、权属、土地用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求；

（二）入市方式（出让、出租）、入市交易方式（招标、拍卖、挂牌或协议）、使用期限、入市价格；

（三）集体收益分配安排。

第十四条 入市方案表决

入市方案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表决同意，并形成入市方案表决书等材料。

第十五条 入市方案报送

入市方案应当在村公开栏进行公示，公示5日无异议后形成书面意见，在出让、出租前不少于十个工作日报市人民政府。市人民政府认为方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应在收到方案后五个工作日内提出修改意见，土地所有权人应当按照市政府的意见进行修改。

第十六条 发布交易信息公告

入市主体或入市实施主体委托和田市交易中心开展农村集体经营性建设用地入市交易，发布交易信息公告。农村集体经济组织在其公开栏公布土地交易信息公告。

公开交易信息公告应包括以下内容：拟入市宗地基本情况，交易起始价和使用年限，竞投人资格条件，报名时间、地点和方式，交易保证金数额和缴纳方式，交易时间、地点和方式，公示时限，联系人和联系方式，其他需要公告的内容。

出租交易信息公告应包括以下内容：拟入市宗地基本情况，使用年限，意向承租方，拟出租金额，交易时间、地点和方式，公示时限，联系人和联系方式，其他需要公告的内容。

发布交易信息的时间、要求、撤销交易申请以及变更公告以对应交易平台的要求为准。

第十七条 组织交易

农村集体经营性建设用地使用权公开交易参照国有建设用地交易有关规定执行，依法确定集体经营性建设用地土

地使用权人。

第十八条 签订成交确认书及公示

土地成交后，竞得人应与农村集体经济组织签订土地成交确认书。

交易结果应当在对应交易平台、政府门户网站和农村集体经济组织公开栏进行公告，接受社会和群众监督。在农村集体经济组织公开栏的公告时间不得少于五天。

第十九条 签订合同及项目监管协议

交易双方应当在土地成交结束之日起十个工作日内，按照成交确认书的约定签订土地出让（出租）合同，合同应在自然资源局备案。《集体经营性建设用地使用权出让合同》、《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本由自然资源部及国家市场监督管理总局统一制定下发。

土地出让（出租）合同应载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件和补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。

签订合同时，交易双方应同时与属地乡（镇）人民政府签订项目监管协议，约定开、竣工时间、产业准入标准、生态环境保护要求、土地闲置处置及其他违约责任等。

第二十条 登记办证

以出让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，受让方按照土地出让合同约定，付清土地出让价款，缴纳土地相关税费后，可会同集体经营性建设用地所有权人持土地出让合同、项目监管协议、集体土地权属证明材料、土地价款和税费缴交凭证等，向不动产登记中心申请办理不动产登记。

以出租方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，承租方按合同约定支付相应期限的土地租金，或所交租金金额达到合同约定的条件，缴纳土地相关税费后，可会同集体经营性建设用地所有权人，持土地出租合同、项目监管协议、集体土地权属证明材料、土地价款和税费缴交凭证等，向不动产登记中心申请办理不动产登记，不动产权属证书应注明租金交纳情况。

第五章 转让、转租和抵押

第二十一条 转让、转租和抵押

农村集体经营性建设用地使用权转让，是指以出让方式取得农村集体经营性建设用地使用权后，土地使用权人再将其有偿转让给他人的行为。

农村集体经营性建设用地使用权转租，是指以出让、出租方式取得农村集体经营性建设用地使用权后，土地使用权人再将其出租给他人的行为。

农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指土地使用权人不转移对土地的占有，将该集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。

第二十二条 转让、转租、抵押的要求

农村集体经营性建设用地使用权转让、转租、抵押的，应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

农村集体经营性建设用地使用权转让的，原受让方的权利、义务随之转移；农村集体经营性建设用地使用权转租的，转租人应当继续履行原合同或协议。

第二十三条 转让、转租年限

通过转让、转租取得的土地使用权，其使用年限为原土地出让（出租）合同确定的使用年限减去原土地使用权人已使用年限后的剩余年限。

第二十四条 转让、转租条件

农村集体经营性建设用地使用权转让、转租，应当符合下列条件：

- （一）不存在法律法规规定禁止入市的情形；
- （二）按照土地出让（出租）合同的约定，履行完毕支付土地价款、租金，并取得不动产权证书；
- （三）按照土地出让（出租）合同及项目监管协议约定的开、竣工期限和条件投资开发、利用土地；
- （四）经农村集体经营性建设用地所有权人同意并取得土地所有权人同意转让、转租的书面意见；
- （五）符合相关法律法规规定的其他条件。

第二十五条 抵押条件

以依法取得农村集体经营性建设用地上房屋等建筑物、构筑物抵押的，该房屋等建筑物、构筑物占用范围内的

集体建设用地使用权同时抵押；以依法取得的集体建设用地使用权抵押的，应当将抵押时该集体土地上的房屋等建筑物、构筑物同时抵押。

以出让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，根据土地出让合同约定可以抵押的，可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理抵押。

以出租方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，根据土地出租合同约定可以抵押的，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，其地上建筑物、其他附着物连同土地可以依法一并抵押。

第二十六条 抵押实现

农村集体经营性建设用地使用权抵押人或其担保的债务人到期未能履行债务，抵押实现按抵押合同约定处理；抵押合同没有约定的，抵押权人应与抵押人协商决定。

抵押权人与抵押人协商一致的，可将抵押物折价以抵偿债务人所欠债务，或以公开交易方式转让抵押物所得价款受偿；协商不一致的，向人民法院提起诉讼。

以公开交易方式转让抵押物或由人民法院裁定拍卖抵押物的，应向交易平台申请，委托办理集体土地使用权公开交易。

抵押权实现后，不得改变土地所有权性质。

第二十七条 转让、抵押登记

农村集体经营性建设用地使用权转让、抵押合同双方，应当在转让、抵押合同签订后持相关材料，依照不动产登记

相关规定，向不动产登记中心申请办理不动产抵押登记。

因处分抵押物而取得农村集体经营性建设用地使用权和建筑物、构筑物等附着物所有权的，应当办理不动产转移登记。抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理抵押注销登记。

第六章 开发管理

第二十八条 开发监管

土地使用权人应严格按照土地出让（出租）合同及项目监管协议约定的时限开、竣工。土地所有权人或经授权委托的入市实施主体会同属地乡（镇）人民政府对项目监管协议约定的事项实施监管，及时发现和上报。

第二十九条 用途管制

农村集体经营性建设用地使用权人应当严格按照国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定的用途使用土地，严禁擅自改变规划条件。

经土地所有权人同意，报经原批准机关依法批准改变土地用途或规划条件的，应当重新签订合同或者签订变更、补充合同或协议。

第三十条 土地征收

因公共利益需要征收农村集体经营性建设用地的，可以依法实施征收，并对土地所有权人依法给予合理补偿。土地所有权人和使用权人应当服从。

收回农村集体经营性建设用地使用权，对农村集体经营性建设用地使用权人的补偿，依照相关法律、行政法规执行。

第三十一条 闲置处置

农村集体经营性建设用地使用权人未按照土地出让（出租）合同约定的开发期限开发土地的，按土地出让（出租）合同、项目监管协议约定处理。

第三十二条 到期处置

农村集体经营性建设用地使用权出让、出租期限届满的，土地使用权及其地上建筑物、附着物按照农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同的约定处理。法律法规另有规定的，从其规定。

第三十三条 法律责任

入市的主体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，确保农村集体经营性建设用地入市工作规范有序。

农村集体经济组织应在所在乡镇政府的指导下，规范其内部组织结构，严格依法依规程序处理集体经济组织内部事务。集体经营性建设用地入市合同签订并生效后，即具有法律地位，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，擅自更改或撤销合同，阻挠土地使用者使用土地。

第七章 附则

第三十四条 部门职责

自然资源局负责做好本行政区域内农村集体经营性建设用地入市政策和方案指导、审查和监督，及入市试点的指导和推进工作。发改委、住房和城乡建设局、农业农村局、

商工局、生态环境局、财政局、司法局以及税务部门等相关部门按照职能分工配合做好有关工作。

第三十五条 解释权

本意见由自然资源局负责解释。实施过程中与法律法规及上级出台农村集体经营性建设用地入市相关规定不一致的从其规定。