

昌黎县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 〔目的意义〕为规范农村集体经营性建设用地入市行为，构建城乡统一的建设用地市场体系，建立“同权同价、流转顺畅、收益共享”的农村集体经营性建设用地入市制度，保障农村集体经济组织和农民的合法权益，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印发<关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见>的通知》（厅字〔2022〕34号）和《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》（自然资办函〔2023〕364号）等法律、法规及文件规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 〔适用范围〕昌黎县行政管辖范围内的农村集体经营性建设用地入市，适用本办法。其中位于城镇开发边界内的，对不予征收的，在优先保障城中村居民住房安置等用地后，属于规划经营性用途的集体建设用地，经县招拍挂委员会同意，可由集体经济组织入市。

第三条 〔概念内涵〕农村集体经营性建设用地入市，是指依据土地管理法第六十三条规定，国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，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。

第四条 〔职责分工〕昌黎县人民政府全面负责集体经营性建设用地入市工作的管理、指导和监督。

县自然资源和规划局负责领导小组办公室日常工作，制定完善涉及自然资源相关制度政策措施，及时向各成员单位通报有关情况，向县政府请示报告重大事项。

县发改局、县财政局、县农业农村局、县行政审批局、市生态环境局昌黎分局、各乡镇按照《昌黎县农村集体经营性建设用地入市试点工作实施方案》中各自职责做好相关工作。

第二章 入市主体

第五条 〔所有权人〕集体经营性建设用地属于农民集体所有。集体经营性建设用地的所有者，依据所有权证书登载的所有权人确认。

第六条 〔入市主体〕在入市前，土地所属村集体应当按照有关要求完成农村集体经济组织登记赋码，并由该集体经济组织作为入市主体组织实施入市。未完成村集体经济组织登记赋码，但确有入市需求的，由村民委员会作为入市主体。

第七条 〔实施主体〕集体经营性建设用地入市主体可书面委托其他法人组织作为入市实施主体。实施主体可在授权范围内代理实施本办法规定的入市事项。

第三章 入市要求

第八条 〔入市要求〕集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

（一）符合国土空间规划、相关产业规划以及生态环境保护要求；

（二）土地权属清晰，不存在权属争议，已依法办理集体土地所有权登记的；

（三）地上建（构）筑物和其他附属设施已补偿完毕，或经所有权人同意随土地一同入市流转的；

（四）周边具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；

（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。

第九条 〔存量入市〕集体经营性建设用地入市以使用集体存量建设用地为主，严格控制新增建设用地。

存量建设用地是指以最新年度土地变更调查成果为基础，参考农转用情况确定的农村集体建设用地，包括手续完善的农村集体建设用地、暂未完善用地手续的历史遗留农村集体建设用地，不包括村民宅基地。

第十条 〔规划条件〕集体经营性建设用地入市地块应明确其位置和界限，依据国土空间规划确定规划条件，具体包括：

（一）入市地块的现状地形图（规划行政主管部门认可的地形图）。

（二）入市地块的用地范围（用地红线）。

（三）入市地块外部限制条件，包括山、水地形和四邻的建设情况及空间环境要求等。

（四）与入市地块关联的道路红线位置、路幅及其规划要求。

（五）入市地块的规划设计要点，包括主要用途、建筑密度、容积率、建筑限高、绿化率以及他控制事项。

（六）有关的特别要求，如人防、净空限制等。

（七）其他规划意见。

第十一条 〔产业准入〕集体经营性建设用地入市地块应优先保障农村一二三产融合发展项目和农村服务业项目，可用于农副产品加工、仓储、旅游和民宿等乡村振兴非禁止类项目。严禁用于建设商品住房，严禁利用农村集体建设用地建设别墅大院和私人会馆等。鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

第十二条 〔生态环境保护要求〕农村集体经营性建设用地入市地块开发利用，应采取有效措施，防止、减少生态环境污染。

第四章 历史遗留问题处理

第十三条 〔2009 年以前（含 2009 年）历史遗留用地〕对 2009 年以前（含 2009 年）已经形成并经第二次全国土地调查为建设用地、尚未取得合法用地手续的，已依法办理土地所有权登记、符合国土空间规划要求、现状仍为建设用地、权属无争议的，在查清土地历史使用情况和现状基础上，由

所在农村集体经济组织妥善处理并公告无异议，经乡镇（区）人民政府、自然资源和规划局审查，县人民政府确认后，纳入入市范围。

入市前，乡镇（区）人民政府依法完善落实对现状建（构）筑物的处罚，实行净地出让或者带地上建（构）筑物出让。

带地上建（构）筑物出让的，经乡镇（区）人民政府向县财政部门申请同意，采取评估作价的方式，将土地与建（构）筑物一并处置。入市后，竞得人与县财政部门签订地上建（构）筑物成交确认书，在竞得人支付地上建（构）筑物的价款后，双方再签订地上建（构）筑物交易合同。

第十四条〔2010年至2014年历史遗留用地〕建设期限为2010年至2014年的，在最新年度变更调查中为建设用地的，已依法办理土地所有权登记，符合国土空间规划要求的，权属无争议的，但尚未取得合法用地手续的，在查清土地历史使用情况和现状基础上，其违法行为参照《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》的有关要求，落实处理（处罚）措施后，依法缴纳新增建设用地土地有偿使用费，占用耕地的缴纳耕地开垦费，由所在农村集体经济组织妥善处理并公告无异议，经乡镇（区）人民政府、自然资源和规划局审查，县人民政府确认后，纳入入市范围，不再单独办理农转用手续。

带地上建（构）筑物出让的，经乡镇（区）人民政府向县财政部门申请同意，采取评估作价的方式，将土地与建（构）筑物一并处置。入市后，竞得人与县财政部门签订地上建（构）

筑物成交确认书，在竞得人支付地上建（构）筑物的价款后，双方再签订地上建（构）筑物交易合同。

第十五条 〔违法占用合法建设用地〕对符合国土空间规划要求，有合法权属来源的，违法占用的，其违法行为参照《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》的有关要求，落实处理（处罚）措施后，对地上新建的建（构）筑物，采取评估作价的方式，将房地一并处置。入市后，竞得人与建（构）筑物的所有者签订地上建（构）筑物成交确认书，竞得人支付地上建（构）筑物价款后，双方再签订地上建（构）筑物交易合同。

第五章 入市方式及年限

第十六条 〔出让方式〕集体经营性建设用地可以通过出让、出租等有偿使用方式入市。农村集体经营性建设用地使用权出让、出租，应当采用招标、拍卖或者挂牌方式确定土地使用权人。未经公开入市交易或未经审查符合采取协议方式入市交易的，农村集体经济组织不得与用地者私下签订出让、出租合同。

（一）出让：农村集体经营性建设用地出让，是指农村集体经营性建设用地所有权人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，并由土地使用者根据合同约定向集体经营性建设用地所有权人支付土地出让价款的行为。

（二）出租：农村集体经营性建设用地出租，是指农村集体经营性建设用地所有权人将集体经营性建设用地一定

期限内的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租金的行为。

第十七条 〔出让年限〕集体经营性建设用地使用权出让最高年限：工矿仓储用地 50 年，商服用地 40 年。

第十八条 〔出租年期〕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，短期出租不超过 10 年；长期出租不超过 20 年。

第六章 入市流程

第十九条 〔申请表决〕农村集体经营性建设用地入市前，应当完成村庄规划审批或者通过县自然资源和规划局审查，收集权属来源资料。入市主体应当完成拟入市宗地勘测定界，填写《农村集体经营性建设用地入市申请书》，组织召开会议进行表决，形成文字材料《农村集体经营性建设用地入市会议表决》，并报乡镇（区）人民政府。

第二十条 〔乡镇（区）踏勘〕乡镇（区）人民政府对申请表填报内容进行实地踏勘，并对拟入市地块的权属状况、土地使用现状、地上建（构）筑物等情况进行审查，在收到入市意向书递交后的十个工作日内，应出具踏勘报告。

第二十一条 〔县自然资源和规划局审查〕入市主体将入市申请和乡镇（区）人民政府踏勘报告报县自然资源和规划局，县自然资源和规划局十个工作日内完成审查，审查内容如下：

（一）土地权属是否清晰，是否完成确权登记；

（二）地上建筑（构）筑物和其他附属设施是否补偿完毕，是否经所有权人同意随土地一同入市流转；

（三）地块周边是否具备必要的开发建设条件；

（四）其他需要审查的内容。

完成审查，编制审查报告，抄送入市主体，对通过审查可以入市的抄送昌黎县发展和改革局、秦皇岛市环境保护局昌黎县分局。

第二十二条 〔提出利用要求〕通过审查的由以下部门出具拟入市地块的土地使用要求：

昌黎县自然资源和规划局依据国土空间规划出具拟入市地块的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等；

昌黎县发展和改革局依据，提出拟入市地块的产业准入要求、投资强度等要求；

秦皇岛市环境保护局昌黎县分局提出拟入市地块生态环境保护要求。

第二十三条 〔方案编制〕由乡镇（区）政府监督入市主体或得到授权的实施主体委托具有资质的评估机构对地价和地上建（构）筑物价值进行评估，组织编制入市方案，入市方案应当包括但不限于以下内容：

1.地块基本情况

包括地块概况（入市宗地位置、面积、权属），地块现状（平整情况、基础设施情况）、土地使用要求（土地用途、土

地使用条件、使用年限)、入市起始价、配置方式(出让、出租)、规划设计条件、产业准入和环境保护要求等。

2.出让方案

包括出让信息(入市交易方式,含招标、拍卖、挂牌或协议,评估价值,拟定入市价格、保证金,土地总成本和交地时间),土地出让金缴纳方式,土地增值收益金缴纳,集体收益分配分配及相关交易要求。

3.其他附件

包含权属登记资料、地价评估报告等。

第二十四条 [方案决议]入市方案需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表决。《集体经营性建设用地入市决议》包括:

(一)载明集体经营性建设用地所有权人、土地位置、四至、面积、用途等;

(二)集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限;

(三)集体经营性建设用地入市交易形式;

(四)集体经营性建设用地入市起始价,采用招标、拍卖、挂牌形式的须明确是否设置保留底价;

(五)集体经营性建设用地入市地价款支付方式;

(六)集体经营性建设用地入市双方的权利义务及违约责任,期限届满时集体经营性建设用地使用权及地上建(构)筑物的处理办法等;

(七)其他需要集体决策的内容。

通过后，形成入市决议，并在本集体经济组织所在地进行公示，公示时间不少于 7 天。

第二十五条 〔方案审查〕按照乡镇（区）人民政府初审，县级自然资源和规划部门组织会审，对入市方案中现状、权属、规划条件、产业准入政策和生态环境保护要求、出让方案、增值及收益安排等内容进行审查。

（一）乡镇（区）人民政府初审：入市方案经乡镇（区）人民政府组织会议研究，同意入市的，出具入市方案初审意见后，形成审查材料报县级自然资源和规划部门组织审查。

- 1.入市申请书；
- 2.入市方案；
- 3.入市决议；
4. 乡镇（区）人民政府初审意见；
- 5.土地权属证明材料；
- 6.其他需要提供的资料。

（二）县级自然资源和规划部门会同相关部门对通过乡镇（区）人民政府初审的入市方案进行审查，形成审查报告。

第二十六条 〔方案核对〕入市方案需经各级审查通过，并在入市前不少于二十个工作日报县招拍挂委员会进行核对。如果县招拍挂委员会认为该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，县招拍挂委员会在对方案核对后五个工作日内提出修改意见。入市主体应按照县招拍挂委员会的意见进行修改，符合规划条件、产业准入和生态环

境保护等要求后，出具会议纪要，抄送入主体，方可入市交易。

第二十七条 〔公告交易〕入市方案通过县招拍挂委员会核对后，入市主体需在中国土地市场网和县公共资源交易中心上发布入市交易公告，并按照公告的内容实行公开交易。交易规则由县自然资源和规划局另行制定并公布。

第二十八条 〔底价确定〕招标采购挂牌出让设置底价（保留价）的，由县自然资源和规划局组织村两委、村民代表、乡镇（区）、财政局等相关人员组成入市底价确定小组（小组人数不得少于5人），根据地价评估结果、土地市场环境，集体决策确定，并报县招拍挂委员会确认。

第二十九条 〔成交确认〕集体经营性建设用地在成交后，竞得人需与入市主体签订土地成交确认书，以确认双方交易的具体事项。成交的交易结果应在中国土地市场网和县公共资源交易平台和集体经济组织事务公开栏等进行公示，接受社会 and 群众的监督。

第三十条 〔合同管理〕在交易完成后十日内，出让方与受让方需签订书面合同。入市合同将采用自然资源部制定的合同示范文本，由省自然资源厅统一配置编号，并向县自然资源和规划局备案。

第三十一条 〔税金缴纳〕农村集体经营性建设用地的出让人和受让人都应按照相关法律法规和土地出让（出租）合同的约定，按时足额缴纳税费及土地出让金（租金）等税

金。竞得人需按照合同约定向入市主体付清土地出让金及其他法定税费，或所缴交租金达到出租合同约定的条件。

第三十二条 〔权属登记〕集体经营性建设用地竞得人需按照合同约定向入市主体付清土地出让金及其他法定税费，或所缴交租金达到出租合同约定的条件，入市主体并按照规定缴纳土地增值收益调节金后，方可申请办理集体建设用地使用权登记。申请办理的材料包括：

1. 土地登记申请书；
2. 申请人身份证明材料；
3. 《成交确认书》；
4. 《集体经营性建设用地使用权出让合同》；
5. 权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等有关界址、面积等材料；
6. 土地出让金、土地增值收益调节金缴纳证明和税收证明、免税或不征税证明；
7. 其他需要提供的资料。

申请办理集体建设用地使用权及建（构）筑物所有权首次登记，应提供如下材料：

1. 建设工程规划许可证；
2. 施工许可证；
3. 联合验收意见；
4. 竣工备案表。

历史遗留建设用地申请办理集体建设用地使用权及地上建（构）筑物所有权补充登记，需要提供如下材料：

1. 由县自然资源和规划局对地上建（构）筑物按照现状出具规划认定意见；

2. 由集体建设用地使用权人委托第三方完成建（构）筑物安全鉴定和消防安全及地质灾害安全鉴定，满足相关要求的，由住建局对违法建构筑物提出处理意见。

3. 住建部门、乡镇（区）人民政府依据相关法规，对地上的建（构）筑物的违法行为处罚落实意见；

转移、变更、注销依据不动产登记相关要求提供相应材料。

由县不动产登记局依据认定意见办理不动产登记。

第三十三条 〔利用监管〕受让人应根据《集体经营性建设用地使用权出让合同》和《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》进行开发利用。同时，出让人和乡镇（区）人民政府应根据《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》负责农村集体经营性建设用地的开发监管工作。

第七章 土地增值收益调节金缴纳

第三十四条 〔收益调节金缴纳要求〕集体经营性建设用地入市主体应当足额缴纳土地增值收益调节金。

第三十五条 〔调节金缴纳比例〕集体经营性建设用地入市收益分配应兼顾国家、集体和农民三者利益。农村集体经营性建设用地入市增值收益调节金管理规定由县财政局制定，审核后公布实施。

第八章 土地增值收益管理

第三十六条 〔收益管理要求〕农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，归农村集体经济组织所有，纳入农村集体资产统一管理，分配情况纳入村务公开内容，接受审计、乡镇（区）人民政府监督和监管。

第三十七条 〔收益分配另行规定〕昌黎县农村集体经营性建设用地入市土地收益分配规定具体由县农业农村局制定，审核后公布实施。

第九章 使用权权能

第三十八条 〔提前收回土地〕因公共利益需要，依法对集体经营性建设用地实行征收的，为乡镇（区）村公共设施和公益事业建设等公共利益收回集体经营性建设用地使用权的，经县人民政府批准，出让人可提前收回土地使用权，出让人根据收回时由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期集体经营性建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予受让人补偿。

第三十九条 〔期限届满规定〕集体经营性建设用地使用权出让、出租期限届满的，集体经营性建设用地使用权、地上建（构）筑物按照集体经营性建设用地使用权出让、出租合同的约定处理；未约定的，由交易双方协商处理。

第四十条 〔转让、转租、抵押〕依法取得的集体经营性建设用地使用权，经县人民政府同意，在使用期限内可以转让、转租、抵押。

第四十一条 〔使用权出让另行规定〕农村集体经营性建设用地入市操作细则具体由县自然资源和规划局主管部门制定，审核后公布实施。

第十章 抵押

第四十二条 〔抵押权〕除法律、法规另有规定或者出让、出租合同另有约定外，通过出让、出租等方式取得的集体经营性建设用地使用权，可以办理抵押贷款。

第四十三条 〔抵押要求〕农村集体经营性建设用地使用权抵押的，地上的建（构）筑物应一并抵押。

第四十四条 〔不得抵押的情形〕具有下列情形之一的集体经营性建设用地使用权不得抵押：

- （一）权属不清或存在争议的；
- （二）司法机关依法查封的；
- （三）被依法纳入拆迁征地范围的；
- （四）擅自改变用途的；
- （五）其他不得办理抵押的情形。

第四十五条 〔抵押权注销〕集体经营性建设用地使用权抵押的，应当办理抵押登记；抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理抵押权注销登记。

第四十六条 〔抵押另行规定〕农村集体经营性建设用地入市抵押贷款管理规定具体由中国银行保险监督管理委员会秦皇岛监管分局昌黎监管组制定，审核后公布实施。

第十一章 利用监管

第四十七条 〔监管主体〕各乡镇（区）人民政府是农村集体经营性建设用地入市利用监管的主导者，农村集体经济组织是农村集体经营性建设用地入市利用的具体实施者，地方政府和农村集体经济组织应共同协作，确保使用权人依法依规使用土地。

第四十八条 〔监管协议〕出让（出租）合同签订时，出让人、受让人、县人民政府委托乡镇（区）人民政府在出让（出租）合同基础上，依据出让方案同步签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》。监管协议采用自然资源部制定的示范文本。

第四十九条 〔管理要求〕集体经营性建设用地使用权出让人、受让人，应按照法律法规有关规定、土地出让（出租）合同约定和《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》要求开发利用土地，不得损害国家、集体和他人的合法权益。

第五十条 〔监管利用另行规定〕农村集体经营性建设用地入市供后监管规定具体由县自然资源和规划局制定，审核后公布实施。

第十二章 法律责任

第五十一条 〔国家工作人员〕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，由所在单位或者上级机关给予党纪政纪处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第五十二条 〔经营管理者〕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，或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益，构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第十三章 附则

第五十三条 〔办法解释〕本办法由县集体经营性建设用地县入市工作协调领导小组负责解释，具体解释工作由县自然资源和规划局承担。

第五十四条 〔试行日期〕本规定自公布之日起试行，试行过程中如遇上级政策调整的从其规定。本规定试行至2024年12月31日。