

昌黎县农村集体经营性建设用地入市供后监管规定（试行）

第一章 总则

第一条 〔目的意义〕为加强农村集体经营性建设用地入市后土地开发利用监管，健全完善监管制度，规范开发经营行为，维护各方合法权益，根据《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）、《昌黎县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》（以下简称“入市管理办法”）等法律、法规及文件规定，结合我县实际，制定本规定。

第二条 〔适用范围〕我县范围内农村集体经营性建设用地入市后土地开发利用的监督管理，适用本规定。

第三条 〔概念内涵〕本规定所称农村集体经营性建设用地入市后土地开发利用，是指农村集体经营性建设用地入市后，土地使用者进行基础设施建设、建（构）筑物建设的行为。

第四条 〔基本原则〕农村集体经营性建设用地竞得人在开发利用土地过程中应当坚持依法依规、节约集约、公平公正、诚实守信的原则，不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

第二章 职责分工

第五条 〔总体要求〕县行政审批、自然资源和规划、住建、农业农村、市场监管、发改、财政、税务、市生态环境局昌黎分局等有关部门及单位、乡镇（区）人民政府、入市主体应当在县人民政府领导下，按照各自职责，协同做好农村集体经营性建设用地开发利用监管工作。

第六条 〔行政审批部门〕县行政审批部门负责涉及集体经营性建设用地入市后土地开发利用相关事项的行政审批工作。

第七条 〔自然资源和规划局〕负责集体经营性建设用地开发利用的监督管理，依法审查用地申请，核发用地批复文件，明确集体经营性建设用地的规模、布局、用途和时序，监督用地单位按照批准用途使用土地，组织土地复垦，查处违法行为，并对规划实施情况进行监督检查。

第八条 〔住建部门〕负责对集体经营性建设用地开发利用过程中的建设工程质量、安全、环保等方面进行监督管理。

第九条 〔农业农村部门〕负责对集体经营性建设用地开发利用过程中涉及的农村土地承包经营权流转、农民安置等方面进行指导和监督。

第十条 〔市场监管部门〕县市场监管部门负责：负责对集体经营性建设用地开发利用过程中的市场竞争行为进行监管，查处不正当竞争、商业贿赂等违法行为。

第十一条 〔发改部门〕县发改局负责建立健全入市产业准入、重点支持领域等制度，参与入市相关政策制定，做好试点工作与城乡融合发展、农村一二三产业融合发展等相关工作的衔接。

第十二条 〔财政部门〕负责集体经营性建设用地开发利用涉及的财政资金管理，包括土地出让金、租金、税费等收入的征收、管理和监督。

第十三条 〔生态环境部门〕市生态环境局昌黎分局负责负责对集体经营性建设用地开发利用过程中的环境保护工作进行监管，查处环境违法行为。

第十四条 〔乡镇政府〕乡镇政府负责提出需要纳入监管协议的内容。办理乡村建设规划许可证和组织实施村庄规划编制等相关工作。

第十五条 〔入市主体〕入市主体应与入市领导小组各成员单位共同研究监管协议具体内容，形成监管清单。根据有关要求签订监管协议，负责项目日常巡查，对发现的擅自改变土地利用条件、违规开竣工、未竣工投入使用、擅自将地上建（构）筑物用于住宅或类似住宅的居住用房、擅自违规收取租金、虚假宣传违规租赁房屋等违法违规行为及时制止，并上报乡镇政府监管小组。

第三章 监管协议

第十六条 〔提出监管要求〕入市主体或实施主体在编制入市方案时，应充分考虑需纳入《集体经营性建设用地使

用权出让监管协议》（以下简称监管协议）的具体内容，形成监管清单并纳入入市方案。

入市主体或实施主体在上述过程中，应充分征询县入市工作协调领导小组各成员单位对集体经营性建设用地入市后的监管要求，包括监管实施部门、监管时点、监管方案等。

县入市工作协调领导小组各成员单位要结合职责和任务分工，在入市方案编制、入市方案征求意见过程中，提出监管要求和修改意见。

第十七条 〔签订监管协议〕落实项目监管协议制度。监管协议与同一宗地相对应的出让（出租）合同配套使用。出让（出租）合同签订时，出让人、受让人、县人民政府在出让（出租）合同基础上，依据出让方案，委托乡镇（区）人民政府同步签订监管协议。监管协议采用自然资源部制定的示范文本。

第四章 开发利用

第十八条 〔受让人要求〕集体经营性建设用地受让人须严格按出让（出租）及监管协议的约定开发利用农村集体经营性建设用地及地上建（构）筑物。

第十九条 〔规划管理要求〕县自然资源和规划局在项目规划条件中，应当明确项目用地性质、建筑功能等。在规划审批时，严格按照土地用途及用地规划条件对设计方案进行审查。除有关政策另有规定外，非居住用房规划布局禁止设计为别墅、住宅等建筑形式；建筑平面形式应规整；平面功能标注不得出现“公寓”、“卧室”、“客厅”、“厨房”

等类住宅功能描述。建筑高度、外立面设计等应符合有关规划管理技术规定。

第二十条 〔规划联合审批〕建立规划审批联合审查制度，成立由县行政审批局、自然资源和规划局、住建局、供水、供电、燃气等部门组成的“联合审批小组”，由行政审批局负责行政审批，“联合审批小组”其他成员单位按照职责承担审批过程中具体专业审查。

第二十一条 〔规划核实要求〕在建设工程规划条件核实过程中，严格按照审批图纸对现场进行核对,发现未按规划许可内容建设、存在违法建设行为的，依法移送有关执法部门处置。

第二十二条 〔施工图审查〕未经批准，受让人不得将农村集体经营性建设用地及地上建（构）筑物用于建设住宅或类似住宅的居住用房，或将商业、办公等非居住用房改为居住用房。

设计单位、施工图审查机构、施工单位、监理单位应当按现行《建筑工程设计文件编制深度规定》等法律法规要求在设计、审图、施工和监理各阶段严格把关，不得弄虚作假、不得预留加装、改建卫生间、厨房、夹层、楼地面孔洞等相关构造及设备设施。

第二十三条 〔开竣工报备〕受让人应当在项目宗地开工、竣工前 30 日内，向乡镇（区）人民政府监管小组书面申报开竣工情况，并书面告知宗地所在的入市主体。

乡镇（区）人民政府监管小组应根据报备信息，在项目开工前核查建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，定期核查建设项目现场，参与竣工验收，并在竣工验收时提供现场核查情况说明，发现违反出让（出租）合同和监管协议以及违法违规行为的，要及时处置。

第二十四条 〔竣工验收〕项目竣工验收及备案按国家、省、市、县现行规定实施。在联合验收环节，各部门对违反有关规定的，不予通过验收。

第二十五条 〔闲置土地〕有下列情形之一的，可按闲置土地予以处置：

（一）超过合同约定的动工开发建设期限满一年未动工的；

（二）已动工开发建设但开发建设的用地面积占应当动工开发建设总用地面积不足三分之一或者已投资但投资总额（不含土地取得成本）占总投资额（不含土地取得成本）不足 25%，且未经批准中止开发建设连续满一年的。

对于认定的闲置土地，入市主体可参照《闲置土地处置办法》（53 号令）会同县自然资源和规划局拟定处置方案。处置方案报经县人民政府同意后，由属地乡镇政府组织实施。

闲置土地认定后，有关部门不得为其办理土地使用权转让、抵押等相关手续。

第五章 房屋管理

第二十六条 〔房屋分割管理〕除出让合同约定外，农村集体经营性建设用地上房屋严禁分割登记、分拆销售。

第二十七条 〔广告管理〕涉及房屋租赁等经营的广告发布应遵守《中华人民共和国广告法》和《房地产广告发布规定》，广告须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导承租者，不得使用含有公寓、府、墅、庄、苑、馆、轩等住宅性质的名称，不得明示或暗示具有居住功能，不得含有混淆房屋使用性质的内容，且应在项目名称后用相同字体、字号注明非住宅、非公寓用途。

第二十八条 〔信息公示〕涉及房屋租赁等经营的，开发单位应在项目招商中心醒目位置制作农村集体建设用地项目信息公示栏，进行项目投资风险识别和提示。

第二十九条 〔按批准用途使用房屋〕承租者承租农村集体经营性建设用地项目房屋后，不得擅自改变房屋用途。

第三十条 〔房屋核查〕乡镇（区）人民政府监管小组应会同入市主体根据竣工报备信息，在项目竣工后，不定期核查项目房屋利用情况，发现存在违法违规、违反土地入市合同和项目监管协议、违反规划许可、施工许可及竣工验收要求的，要及时上报县相关部门，并进行查处。

第六章 监督检查

第三十一条 〔定期巡查〕乡镇政府要建立对集体经营性建设用地及地上建（构）筑物经营情况进行定期巡查的制度，原则上至少每季度开展一次巡查。确有需要的，可以联合县住建、自然资源和规划、农业农村、市场监管等部门组成联合巡查组，相关部门要予以配合和指导。

第三十二条 〔巡查存档〕进行现场巡查时，应获取照片，并做好记录，核查记录要存档备案。

第七章 附则

第三十三条 〔办法解释〕本规定由县集体经营性建设用地入市工作领导小组负责解释。

第三十四条 〔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。