

吴川市人民政府文件

吴府规〔2024〕1号

吴川市人民政府关于印发吴川市农村集体经营性建设用地入市实施细则（试行）的通知

各镇人民政府，各街道办事处，吴川开发区管委会，吴川工业园管委会，市直有关单位：

现将《吴川市农村集体经营性建设用地入市实施细则（试行）》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



吴川市农村集体经营性建设用地入市 实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 【目的依据】为规范我市农村集体经营性建设用地入市管理工作，健全土地增值收益分配机制，完善集体经营性建设用地入市规则，构建城乡统一的建设用地市场，促进城乡融合和区域协调发展，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）、《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）、《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》、《广东省深化农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》（粤自然资发〔2023〕4号）、《吴川市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作实施方案》（吴府办〔2023〕9号）等文件精神及有关要求，结合我市实际，制订本细则。

第二条 【适用范围】本细则适用于吴川市行政区域范围内的农村集体经营性建设用地入市管理工作。

第三条 【概念界定】本细则所称农村集体经营性建设用地入市，是指依照《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定，农民集体以土地所有权人身份通过公开的土地市场，依法将农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租等方式交由单位或者个人在一定期限内有偿使用的行为。

第四条 【管理职责】市有关单位按照各自职责，协同做好农村集体经营性建设用地入市管理工作，如遇单位名称变更时，由承接其职能的单位负责相应事项有关工作：

（一）市自然资源局负责依据国土空间规划提出拟入市土地的规划条件，审查集体经营性建设用地入市方案，配合各镇人民政府（街道办事处）及村集体组织开展地价评估、招标、拍卖、挂牌等入市交易的具体实施、交易结果确认、权限内的不动产登记、土地利用监管等相关管理和服务工作。

（二）市发展和改革局负责指导集体经营性建设用地入市项目审批、核准、备案等工作，建立健全产业准入制度和相关政策制定等工作。

（三）市科工贸和信息化局负责做好入市土地用于工业项目指导与监督等服务工作。

（四）市财政局负责根据国家入市土地增值收益调节金管理办法，做好入市土地增值收益调节金征收与管理工作。

（五）湛江市生态环境局吴川分局负责做好入市土地落实生态环境保护要求等工作。

（六）市住房和城乡建设局负责做好入市土地房屋建设监督等工作。

（七）市农业农村局负责做好吴川市深化农村集体产权制度改革等相关工作与入市试点工作的衔接，指导做好入市民主决策、集体资产管理等工作。

（八）国家税务总局吴川市税务局负责做好农村集体经营性建设用地入市税费征收管理工作。

（九）市市场监督管理局负责指导做好农村集体经营性建设用地开发单位营业执照、广告宣传、价格、信用、合同等监管工作。

（十）市府办根据上级单位有关政策做好相关金融支持工作。

（十一）市城市管理和综合执法局负责查处未取得《建设工程规划许可证》或未按照《建设工程规划许可证》内容进行建设等违法行为。

（十二）市政务服务和数据管理局负责指导农村集体经营性建设用地入市相关平台项目建设、审批服务便民化工作。

（十三）市司法局负责对相关的地方性制度规定草案进行审查，并提供法律、法规方面的咨询服务。

（十四）市投资促进服务中心负责农村集体经营性建设用地入市项目招商引资和信息的收集、筛选、发布、跟踪和服务工作。

（十五）市消防救援大队负责监督检查农村集体经营性建设用地入市建设项目施工中执行防火规范的情况。

（十六）市文化广电旅游体育局、市教育局、市卫生健康局、市民政局等行业主管部门负责核对文旅、民办小学、民办医疗、民办养老等产业用地入市地块项目建设监督等工作。

（十七）各镇人民政府（街道办事处）作为统筹农村集体经营性建设用地入市工作的责任主体，负责监督和指导村级组织切实履行民主程序，完成各镇（街道）农村集体经营性建设用地入市项目初审，配合土地整治开发工作，监督检查农村集体经营性建设用地增值收益分配和使用等工作，负责指导农村集体经营性建设用地地上建筑物拆除腾退工作，负责审核指导村集体经济组织建设工作。

（十八）农村集体经济组织负责农村集体经营性建设用地入市的具体申报实施，根据监管协议约定事项进行土地开发利用监管等相关工作，接受政府监管。

第二章 入市范围、方式和要求

第五条 【入市主体】农村集体经营性建设用地入市前，土地所属村（组）集体应完成农村集体经济组织登记赋码。农村集体经营性建设用地入市主体为具备所有者身份的农民集体和依法代表行使所有权的农村集体经济组织。

农村集体经营性建设用地依法属于农民集体所有的，由农村集体经济组织代表集体行使所有权；分别属于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代表集体行使所有权；属于镇（街道）农民集体所有的，由镇（街道）农村集体经济组织代表集体行使所有权。

第六条 【授权实施主体】农村集体经营性建设用地入市可由入市主体委托具有市场法人资格的组织，依据授权委托书在授权范围内代理实施入市事项。

第七条 【入市条件】农村集体经营性建设用地入市应符合以下条件：

- （一）符合国土空间规划的要求。
- （二）符合产业政策、生态环境保护等相关要求。
- （三）产权明晰、无权属争议，依法取得集体土地所有权证。
- （四）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同意。

（五）安置补偿落实到位。需要处理的土地使用、经营等权利和地上建筑物、构筑物、其他附着物权益已补偿和处置完毕，或地上建筑物、构筑物、其他附着物经土地所有权人表决同意随土地一同入市流转。宗地上原有地上建筑物、构筑物入市交易前，应当经市有关单位论证，符合规划和建筑质量、安全、消防等要求的，进行整体评估后按规定程序入市交易；未通过有关单位论证的，土地不得入市交易；不符合要求的地上建筑物、构筑物拆除后入市交易。

（六）宗地具备开发建设必要的通路、通水、通电、土地平整等条件，暂时未达到条件的，应在入市方案和入市合同约定由土地竞得人自行实现用地条件后开发利用。

（七）未被司法机关查封或行政机关限制土地权利。

（八）法律法规规定的其他条件。

第八条 【负面清单】有下列情形之一的农村集体经营性建设用地不得入市：

（一）用于商品住宅开发和安居房开发的。

（二）不符合国土空间规划、产业政策和生态环境保护要求的。

（三）土地权属有争议的。

（四）农村宅基地使用权。

（五）司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的。

（六）已办理抵押登记，但未取得抵押权人书面同意入市的。

（七）地上建筑物、构筑物及其他附着物存在权属纠纷影响农村集体经营性建设用地入市的。

（八）未明确土地使用条件的。

（九）涉及违法行为未依法处置到位的。

（十）已纳入土地征收成片开发方案或者“三旧”改造范围的。

（十一）法律、法规规定的其他情形。

第九条 【年度计划】按照宏观调控、产业发展布局、基础设施配套，根据国土空间总体规划、产业规划、集体经济组织意愿等情况，于每年 11 月 30 日前将农村集体经营性建设用地入市一并纳入年度城乡建设用地供应计划，统筹安排年度农村集体经营性建设用地入市总量、结构、布局、时序、方式等，由各乡镇人民政府（街道办事处）上报，市自然资源局统筹，报市人民政府批准后公布实施。镇人民政府（街道办事处）审批入市申请时，确需调整供应计划的，另行报请市人民政府批准。

第十条 【入市范围】符合本细则规定入市条件的存量农村集体经营性建设用地，可按规定申请直接就地入市。

本细则所称存量农村集体经营性建设用地，是指土地权属为集体所有，经依法批准的国土空间规划（土地利用规划、城市总体规划）确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理集体土地所有权登记、建设用地使用权登记或 2023 年 3 月 1 日前已批建设用地或现状为建设用地（可通过完善用地手续的历史遗留农村集体建设用地）的建设用地。

有条件的镇（街道）在妥善处理原使用集体土地相关权利关系的前提下，可探索对符合规划的存量集体建设用地，按照农村集体经营性建设用地入市。

城镇开发边界范围外，保留集体土地所有权性质且留用地安置用途为商业服务业、工矿、仓储的征地留用地，纳入入市范围；结合点状供地等乡村振兴政策要求，对 2009 年以前已经形成并经第二次全国土地调查确定为建设用地、可通过完善用地手续的历史遗留农村集体建设用地，由市自然资源局完善集体建设用地供地手续并办理不动产登记，规划为经营性用途的，纳入入市范围。

全域土地综合整治项目实施区域，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，充分保障当地村庄建设和农村产业融合发展用地的前提下，土地所有权人集体决策同意并经市人民政府批准的，可对整治区域内的零散低效集体建设用地开展农村拆旧复垦、城乡建设用地增减挂钩，腾挪出的集体建设用地指标调整到其他符合条件的区域入市；节余的建设用地指标可调整到本市行政范围内的产业园区、旅游度假区、镇圩、中心村等适宜地区入市，用于本市主导产业发展。存量集体建设用地复垦、整治有关内容纳入全域土地综合整治实施方案一并报批实施的，可不再另行编制整治入市方案。

第十一条 【准入要求】农村集体经营性建设用地入市应符合国家、省、湛江市产业准入政策，可用于养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育、采矿用地等项目。参照国有建设用地实施农村集体经营性建设用地入市项目准入，具体准入标准由相应行业主管部门负责提出。

第十二条 【入市方式】农村集体经营性建设用地可通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。鼓励通过先租后让、租让结合、弹性年期等方式供应农村集体经营性建设用地。

本细则所称农村集体经营性建设用地出让，是指入市主体或授权实施主体将一定年限的农村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价款的行为。

本细则所称农村集体经营性建设用地出租，是指入市主体或授权实施主体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。

第十三条 【交易方式】农村集体经营性建设用地入市应采取招标、拍卖、挂牌等方式公开交易，交易程序和交易规则参照国有建设用地交易有关规定执行，不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

第十四条 【使用年限】以出让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权最高年限参照同类用途的国有建设用地执行；以出租方式取得的农村集体经营性建设用地使用权年限最长不得超过 20 年，超过 20 年的，超过部分无效。

先租赁后出让的租赁年限不得超过 5 年，与后续出让年期之和原则上不得超过同类用途的国有建设用地最高年限。入市主体或授权实施主体可以根据产业生命周期、市场需求、双方意愿，合理确定入市土地使用年限。

第十五条 【土地使用者】自然人、法人和非法人组织，除法律、行政法规另有规定外，均可依法取得农村集体经营性建设用地使用权，按合同约定的相关权利义务进行土地开发、利用和经营。

第三章 入市程序

第十六条 【入市准备】入市主体或授权实施主体完成拟入市的农村集体经营性建设用地及其地上建（构）筑等的补偿工作，取得土地权利证书、集体经济组织登记赋码证书，开展宗地勘测定界等前期工作。

涉及规划调整、修改的，应严格按照国家和我市相关规定程序执行。涉及用途变更为公共管理与公共服务用地的，应依法在用途变更前按照土壤污染防治有关规定进行土壤污染状况调查。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由有关单位完成核查、评估和治理之前，不得进入入市程序。

第十七条 【入市表决】农村集体经营性建设用地在入市前，根据集体经营性建设用地的权属关系，由相应的农村集体经济组织代表对是否入市进行表决，就入市地块、地块权属、入市动议、委托授权实施主体等事项进行审议。

农村集体经营性建设用地属村集体经济组织的，由该村集体经济组织按照民主议事程序，提交村民会议或村民代表大会民主表决，镇驻村干部和村委会干部参加见证。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同意；农村集体经营性建设用地属镇集体的，须经镇党政联席会议或镇办公会议集体研究决定。

会议通过后，形成农村集体经营性建设用地入市申请表决书，表决书须在村务公开栏进行公示，公示不得少于5工作日。

第十八条 【入市申请】入市主体或授权实施主体根据入市条件要求向镇人民政府（街道办事处）递交入市申请材料。申请材料应包括：

（一）入市申请书。

（二）入市申请表决书。

（三）入市申请表。载明土地界址、面积、权属、地上附着物及拟供项目等基本情况。

（四）农村集体经济组织登记证。

（五）集体土地所有权证书等权属证明材料。

（六）勘测定界报告。

镇人民政府（街道办事处）初审通过后，在入市申请表上出具土地使用现状、权属状况、地上附着物、入市申请表决等情况的意见，与申请材料一起递交市自然资源局。

第十九条 【产业准入】市自然资源局收到入市申请材料后，函询有关单位提出规划条件、产业准入、生态环境保护要求等。

（一）规划条件由市自然资源局根据职责范围，依据国土空间规划、详细规划或村庄规划等提出，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。未编制详细规划或无法依据现行详细规划出具规划条件的，由市自然资源局研究提出拟入市土地的规划条件，并承诺将规划条件纳入新编或在编的详细规划，经市城市规划委员会审议通过后，按程序报市人民政府批准后执行。

（二）产业准入要求根据不同产业类型由相应行业主管部门负责提出。

（三）生态环境保护要求由湛江市生态环境局吴川分局提出。

（四）入市主体资格、表决流程合规性由市农业农村局进行审核。

（五）拟入市土地是否纳入集体经营性建设用地入市年度供应计划，核实总体规划情况、土地利用现状情况、权属情况等，由市自然资源局进行核对。

市自然资源局根据有关单位回函出具审核意见，并将规划条件、产业准入要求、生态环境保护要求以及其他有关要求等作为附件，转由镇人民政府（街道办事处）送至入市主体或授权实施主体处。

第二十条 【地价评估】农村集体经营性建设用地入市，应进行地价评估。由入市主体或授权实施主体直接委托，或者委托市自然资源局选取土地估价专业评估机构，对拟入市土地进行地价评估，由农村集体经济组织民主监督理财小组负责跟进监督。地价评估报告应在入市申请时报镇（街道）“三资”交易中心和市自然资源局备案。

入市主体或授权实施主体应当参考地价评估结果、产业政策和土地市场情况等综合确定出让起始价（起始租金总额）、交易底价。出让起始价（起始租金总额）、交易底价，不得低于入市地块所在级别集体建设用地基准地价（以地面地价计算）的 70%。

入市主体或授权实施主体提供虚假情况和资料，或者与评估机构串通作弊，或者评估机构玩忽职守致使评估结果不实的，按有关法律法规制度追究相关人员的责任。

第二十一条 【入市方案】入市主体和授权实施主体应当依据规划条件、产业准入要求、生态环境保护要求以及其他有关要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租方案（以下简称入市方案）。入市方案应当载明宗地的土地界址、面积、权属、入市方式、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市起始价格、收益分配、土壤污染情况、地上附着物处理意见、土地使用权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等内容，作为后续申请入市、拟定合同和监管协议的依据。

第二十二条 【方案表决】入市方案按照农村基层“四议两公开”议事程序，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同意后，形成集体决策决议材料（入市方案表决书、公示照片等）。入市方案及决议材料须在村务公开栏进行公示，公示不得少于 10 工作日。镇人民政府（街道办事处）对集体决策过程和决议材料进行指导、监督和备案。

第二十三条 【入市核对】入市方案及集体决策决议材料公示无异议的，入市主体或授权实施主体将入市方案及集体决策决议材料等报市自然资源局。

入市方案符合要求的，由市自然资源局报市人民政府专题会议研究审议。由市人民政府召开专题会议，组织自然资源、住建、科工贸、生态环境、农业农村等有关单位对入市方案进行核对，并出具入市核对意见；认为入市方案不符合要求的，应当在收到入市方案等材料后 5 个工作日内提出修改意见，入市主体或授权实施主体应按照要求进行修改。

第二十四条 【公开交易】入市方案经市人民政府核准同意后，入市主体或授权实施主体委托市自然资源局进行公开交易，组织实施具体交易活动。

网上竞价交易公告应在中国土地市场网、广东省公共资源交易服务中心网站以及镇（街道）“三资”交易中心上公开发布，交易公告不少于 20 日。

第二十五条 【签订成交确认书及公示】土地成交后，入市主体或授权实施主体与竞得人签订土地成交确认书。土地成交之日起 10 个工作日内，由市自然资源局会同市农业农村局在中国土地市场网、广东省公共资源交易服务中心网站、镇（街道）“三资”交易中心网站等媒介，以及入市地块所在村务公开栏公布、公示土地成交信息。

第二十六条 【签订合同】入市土地成交并经公示无异议后，交易双方应当依照规定在市自然资源局见证下签订书面合同，并现场拍照。

合同应当载明土地所有权人、土地使用权人，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、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。合同使用自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定的《集体经营性建设用地使用权出让合同》（示范文本）。

合同签订后报市自然资源局备案。完成备案后，由市自然资源局及时将备案合同、宗地编号、空间范围、规划条件等成交信息录入土地市场动态监测与监管系统。

第二十七条 【签订监管协议】交易双方签订合同时，与市人民政府签订农村集体经营性建设用地使用权入市监管协议，明确政府、农村集体经济组织与土地使用权人等各方权利和义务，约定监管事项。监管协议使用自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定的《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》（示范文本），与同一宗地相对应的入市合同配套使用。

第二十八条 【不动产登记】受让人缴清土地出让金、承租人一次性缴交 10 年以上租金，并按有关规定缴清土地增值收益调节金及其他法定税费后，与入市主体共同申请办理农村集体经营性建设用地使用权权利证书。申请办理应提交以下材料：

- （一）土地成交确认书。
- （二）出让金或租金缴款凭证。
- （三）土地增值收益调节金缴纳凭证。
- （四）其他法定税费的完税证明。
- （五）集体经营性建设用地使用权出让、出租合同。
- （六）集体经营性建设用地使用权入市监管协议。
- （七）（原）集体经营性建设用地使用权证。
- （八）其他规定的有关材料。

农村集体经营性建设用地入市项目完成开发建设，可以按规定向不动产登记机构申请办理地上建筑物、构筑物所有权登记。

第二十九条 【规划许可】农村集体经营性建设用地使用权人在取得不动产权证后，可以按规定向市自然资源局申领集体建设用地规划许可证和建设工程规划许可证（或乡村建设规划许可证），参照国有建设用地规划建设相关要求，依法办理开发建设需要的其他事项。

第三十条 【二级市场】以出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以依法转让、互换、出资、赠与或者抵押，以出租方式取得的农村集体经营性建设用地可以转租，法律、行政法规或者原入市合同另有约定的除外。

农村集体经营性建设用地使用权依法转让、转租、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，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、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地上的合法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。

农村集体经营性建设用地使用权转让后，合同、监管协议和不动产登记文件中载明的权利、义务随之转移，并不得违反法律法规和原入市合同的相关约定。农村集体经营性建设用地使用权转租后，合同、监管协议和不动产登记文件中载明的权利、义务仍由原入市合同权利义务人承担。具体转让、转租办理的条件、程序和剩余年限参照国有建设用地有关规定执行。

第三十一条 【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）按照出让、出租合同的约定，履行完毕支付地价款、租金的义务，并取得《不动产权证书》。

（三）按照出让、出租合同及监管协议约定的期限和条件投资开发、利用土地。

（四）出让、出租合同约定、相关法律法规及本办法规定的其他条件。

第三十二条 【抵押融资】以出让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，可以设立抵押权。以出租方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，承租人在按规定支付租金并完成项目竣工验收后，可以设立抵押权。抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

银行业金融机构可以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。在抵押权存续期间，如果国家依法征收该宗土地或者发生其他可能导致农村集体经营性建设用地使用权消灭的情形，抵押人应当以所得补偿费用优先偿还抵押权人债务，或者另行提供其他足值有效担保。贷款到期后抵押人未清偿债务或出现约定的实现抵押权的情形，抵押权人对该宗土地使用权有优先处置和受偿权，抵押权实现后，不得改变土地所有权性质。

第四章 收益管理

第三十三条 【设立财政监管账户】市财政局设立集体经营性建设用地财政监管账户，交易涉及的竞买保证金、土地出让金或租金、土地增值收益调节金等资金均应纳入财政监管账户统筹管理。

入市交易公告期间，意向竞得人将交易保证金交至财政监管账户，交易竞买保证金参照国有建设用地有关规定执行。土地成

交双方签订合同后，竞买保证金抵作土地出让金或租金，竞得人按合同约定，将剩余的土地出让金或租金缴入财政监管账户。

入市主体或授权实施主体完成土地交付、交易双方签订交地确认书后，市自然资源局会同市财政局根据合同和交易信息，明确调节金征缴比例并核定土地增值收益调节金应缴金额，由市财政局出具土地增值收益调节金缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、土地增值收益调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。市财政局根据成交价款的缴款进度，同步代入市主体或授权实施主体缴纳土地增值收益调节金，一次性将土地增值收益调节金从财政监管账户转入国库作为一般公共预算收入，并将土地出让金或租金余额支付给入市主体或授权实施主体账户。入市主体或授权实施主体应当及时查收确认。

第三十四条 【调节金缴纳义务】农村集体经营性建设用地使用权发生出让、出租等交易行为的，出让方、出租方应当按照规定缴纳土地增值收益调节金。

农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。农村集体经营性建设用地以出让方式入市的，成交总价款为入市收入。以出租方式入市的，租金总额为入市收入。

农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，统筹兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配，在农村集体经营性建设用地入市环节，对土地增值收益收取的资金。

第三十五条 【调节金征收标准】农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金以土地成交总价款为缴费基数，根据土地用途、集体建设用地基准地价级别，分级分类确定计提比例：

（一）入市土地用于商服用途的，V级计提比例10%、IV级计提比例15%、III级计提比例20%、II级计提比例25%、I级计提比例30%。

（二）入市土地用于工业用途、公益性用途的，IV级计提比例5%、III级计提比例7%、II级计提比例9%、I级计提比例11%。

第三十六条 【调节金管理与使用】农村集体经营性建设用地入市征缴的土地增值收益调节金，纳入一般公共预算统筹管理，优先保障农业农村发展。

位于吴川市中心城区范围的集体土地入市征缴的土地增值收益调节金，全额划入市级国库，由市财政统筹使用和分配；位于吴川市吴川市乡镇范围的集体土地入市征缴的土地增值收益调节金，由市、镇按5:5比例分成，由市财政局安排镇政府使用，留用资金优先用于入市土地周边基础设施建设、耕地保护、生态修复等。

第三十七条 【村集体收益分配】农村集体经营性建设用地入市收入扣除农民集体支付的涉及集体建设用地使用权调整补偿、处理原有用地相关权利人的利益关系补偿、土地平整、勘测定界、技术咨询等土地前期整理服务费用、土地增值收益调节金及相关税费等成本后，农村集体经济组织取得的净收益，归农村集体经济组织全体成员所有，原则上预留不少于

20%的收益，主要用于集体发展、公益福利事业、完善基础设施和提升农村公共服务等。

入市收益分配应根据省、湛江市有关规定，由农民集体制定分配方案，依法履行民主决策、公示公告等程序，报镇人民政府（街道办事处）、市农业农村局备案，并接受审计监督。

第三十八条 【税费征缴】农村集体经营性建设用地与国有建设用地同地同权同责，入市交易涉及的税收征管参照国有建设用地有关规定执行。

第五章 开发利用监管

第三十九条 【开发要求】依法取得农村集体经营性建设用地的使用权人，应当严格按照法律法规有关规定和入市合同确定的规划条件、产业准入、生态环境保护要求、开发期限及其他土地使用条件开发利用土地，不得损害国家、集体和他人的利益。

第四十条 【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合同约定的用途使用土地，严禁擅自改变土地用途或规划条件。

因详细规划或村庄规划调整等原因，确需改变用途的，由土地使用权人向市自然资源局提出申请。市自然资源局审核同意后，报市人民政府批准。土地使用权人与土地所有权人应当重新签订合同或者签订变更、补充合同，并报市自然资源局备案。涉及土地增值的，由土地使用权人向土地所有权人补缴土地价款，土地所有权人补缴土地增值收益调节金。

第四十一条 【闲置处置】农村集体经营性建设用地入市后闲置的，参照《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）关于国有建设用地的有关规定执行。

农村集体经营性建设用地土地使用权人未按照入市合同约定的开发期限开发土地，造成土地闲置的，农村集体经济组织应向市自然资源局申请认定，认定闲置的违约责任按照合同和监管协议约定执行。

因土地所有权人延期交付土地造成土地闲置的，土地使用权人可以向市自然资源局申请认定，认定闲置的违约责任按照合同和监管协议约定执行。

第四十二条 【提前收回】土地使用权人依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，不得提前收回，法律法规另有规定、合同另有约定的除外。有下列情形之一的，农村集体经济组织报经市人民政府批准，可以收回农村集体经营性建设用地使用权：

（一）为实施村镇规划、乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的。

（二）用地单位和个人未按合同约定或者批准文件规定的用途和期限使用土地，又拒不改正的。

（三）土地闲置满两年的。

（四）集体经营性建设用地使用权入市期限届满的。

（五）因撤销、迁移等原因停止使用土地的。

（六）法律、法规规定的其他情形。

依照前款第（一）项规定收回农村集体经营性建设用地使用权的，应当对使用权人给予适当补偿。

第四十三条 【征收处置】因公共利益需要，政府依法对农村集体经营性建设用地实行征收的，经市人民政府批准后，集体经营性建设用地所有权人可提前收回土地使用权，但应对相关权益人依法予以补偿，具体按照合同约定执行。

第四十四条 【部门监管职责】市自然资源局、市财政局、市农业农村局、市住房和城乡建设局、市城市管理和综合执法局、市发展和改革委员会、市科工贸和信息化局、湛江市生态环境局吴川分局等有关单位，按照各自职责和监管协议约定共同做好农村集体经营性建设用地入市相关监管工作。

第四十五条 【属地政府监管责任】属地镇人民政府（街道办事处）应当积极配合有关单位加强对辖区内农村集体经营性建设用地的开发利用监管，督促土地使用权人依法依规使用土地。

第四十六条 【入市主体责任】农村集体经济组织应积极配合政府部门，督促土地使用权人按照入市合同和监管协议约定开发利用土地，发现存在违法违规使用的，应当及时报告属地镇人民政府（街道办事处）和相关主管部门。

第六章 法律责任

第四十七条 【入市交易违反规定】违反本细则规定，买卖或者以其他形式非法转让集体建设用地使用权的，依据《中

《中华人民共和国土地管理法》第七十四条非法买卖转让土地等有关规定处理。擅自将农民集体所有土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设的，依据《中华人民共和国土地管理法》第八十二条非法转让集体土地等有关规定处理。

农村集体经营性建设用地使用权入市违反本细则规定交易的，相关单位不得为其办理不动产权登记、规划许可、施工许可等手续。

第四十八条 【国家工作人员违法责任】国家工作人员在农村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。

第四十九条 【集体经济组织管理者违法责任】农村集体经济组织经营管理者，在农村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。

第七章 附则

第五十条 【入股、联营】农村集体经济组织使用集体经营性建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，依照《中华人民共和国土地管理法》第六十条规定执行，选定其他单位、个人的程序和有关规定可以视同出让，可参照本细则实行公开交易。

第五十一条 【解释单位】本细则由市自然资源局负责解释。

第五十二条 【适用期限】本细则自印发之日起实施，有效期 2 年。在政策试行期间如遇法律、法规和上级政策调整的从其规定。

附件：1.农村集体经营性建设用地入市申请表决书（样表）
2.农村集体经营性建设用地入市申请书（样式）
3.农村集体经营性建设用地入市申请表（样表）
4.农村集体经营性建设用地入市方案表决书（样表）
5.吴川市农村集体经营性建设用地入市流程图

附件 1

农村集体经营性建设用地入市申请表决议书（样表）

表决事项					
表决时间					
表决地点					
主持人					
参会人员					
代表大会 表决 结果	会议类型：☐成员大会 ☐成员代表大会 ☐户代表大会 本次应到会___人，实际到会___人，占应到会人数___%，会议有效☐无效☐；其中：同意表决事项的___人，不同意的人，弃权的___人。本次同意人数占实际到会人数的___%，占应到会人数的___%，表决通过☐不通过☐。根据合作社、联合社和联合总社章程，形成决议如下： （一）该地块位于_____，所有权属_____，不动产权证号_____。 （二）同意该地块入市。面积_____亩。 （三）同意_____为入市主体，负责入市交易的组织实施。 _____经济合作社/经济联合社/经济联合总社 年 月 日				
同意的签名捺印如下：					

- 说明：1.本表可附多张续表，但均要按此格式方为有效。
- 2.表决通过的事项应当公示不少于5个工作日。
- 3.附会议纪要、会议现场照片。

附件 2

农村集体经营性建设用地入市申请书 (样式)

_____镇人民政府（街道办事处）：

兹有位于吴川市_____镇（街道）_____的集体经营性建设用地，面积_____亩，宗地所有权属_____，经初步核实，该宗地符合吴川市农村集体经营性建设用地入市条件，且经集体表决同意入市。现申请将上述宗地按照《吴川市农村集体经营性建设用地入市实施细则》有关规定入市，禁止投资方用于商品住宅开发和安居房开发等不符合政策规定的项目。

申请人：_____（盖章）

_____年 月 日

附件 3

农村集体经营性建设用地入市申请表（样表）

申请时间： 年 月 日

申请单位情况	单位名称（盖章）			
	法人代表		身份证号码	
	单位地址			
入市土地基本情况	土地所有权人			
	集体土地权属证书			
	土地面积（亩）			
	土地位置			
		东：	南：	
		西：	北：	
	是否存在地上附着物	是□ 否□		
	土地利用现状			
	国土空间规划			
	规划条件			
	申请入市用途			
入市方式	出让□ 出租□ 其他_____			
出让（出租）年限				
入市土地开发要求	按规划用途开发利用土地，禁止投资方用于商品住宅开发和安居房开发等不符合政策规定的项目。			

村集体成员表决情况		同意 ☐ 不同意 ☐	
项目概况及 申请内容	法定代表人签名 (公章) 年 月 日		
有关单位审 核意见	村(居)委意见: 负责人签名: (公章) 年 月 日	规划建设办意见: 负责人签名: (公章) 年 月 日	农业农村办意见: 负责人签名: (公章) 年 月 日
	综合执法办意见: 负责人签名: (公章) 年 月 日	镇人民政府(街道办事处)意见: 负责人签名: (公章) 年 月 日	
备注			

说明：根据项目需要加盖有关单位意见。

附件 4

农村集体经营性建设用地入市方案表决书（样表）

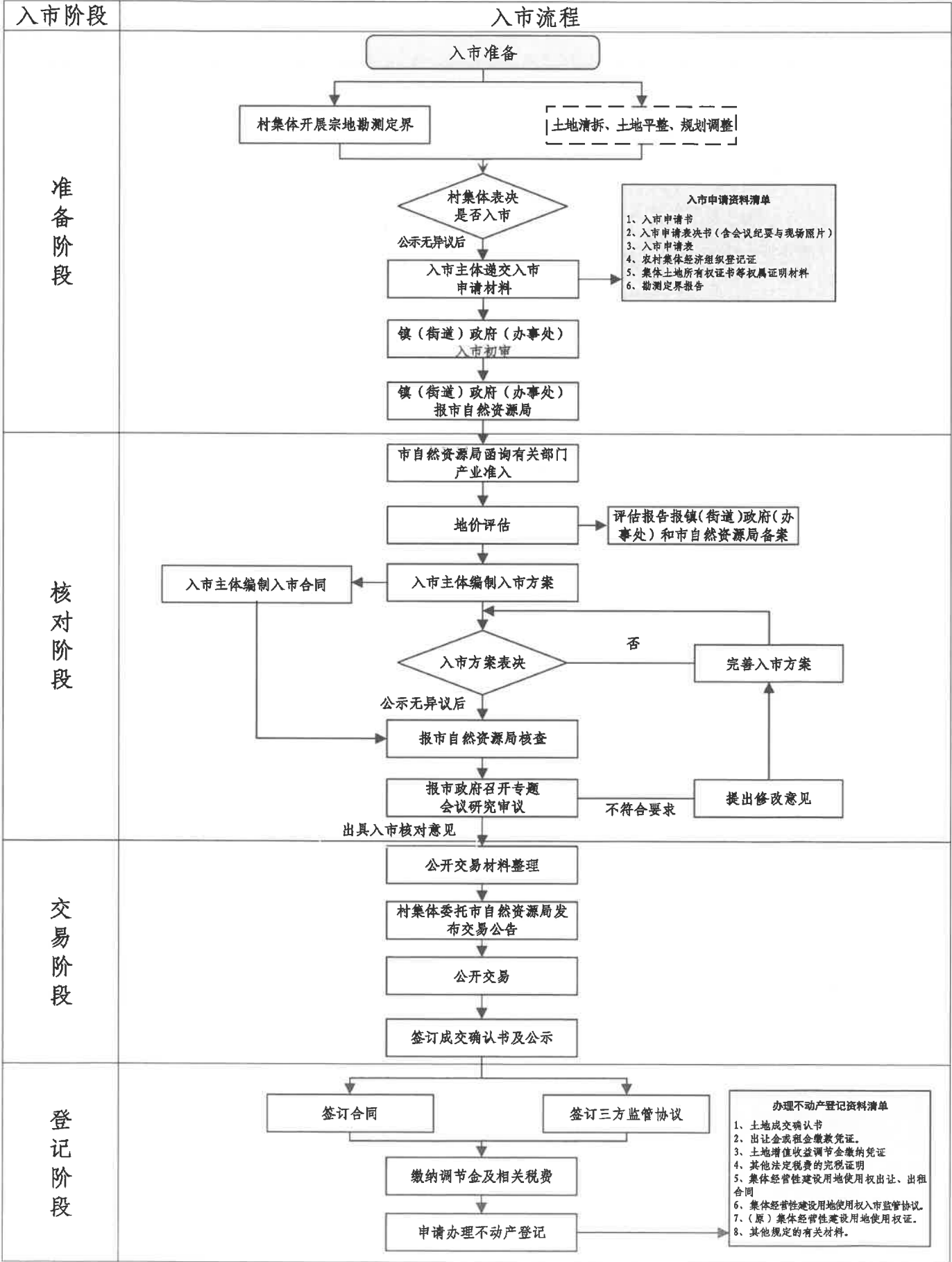
集体经营性建设用地所有权人（盖章）：
表决地点：
表决时间：__年__月__日
会议类型： ☐ 成员大会 ☐ 成员代表大会 ☐ 户代表大会
表决内容：__年__月__日召开__对集体经营性建设用地入市方案表决，经本集体经济组织村民代表村民表决同意，通过集体经营性建设用地使用权入市方案（详细内容见农村集体经营性建设用地入市方案）：
1. 宗地名称：
2. 宗地位置
3. 宗地面积：
4. 宗地用途：
5. 集体土地所有权证书（使用权）：
6. 入市方式： 出让 ☐ 出租 ☐ 其他__
7. 入市年限：
8. 规划条件：
9. 宗地现状：
10. 入市交易方式： 招标 ☐ 拍卖 ☐ 挂牌 ☐
11. 土地评估价格：
12. 出让起始价（起始租金总价）： 交易底价：
13. 竞买保证金：
14. 付款方式：
15. 底价确定方式：由市政府根据村集体表决结果、产业政策等因素，确定入市地块交易底价，并予以保密。
16. 违约责任：
17. 其他要求：（地上附着物处置）

表决情况					
同意的签名捺印如下:					
不同意的签名捺印如下:					
弃权的签名捺印如下:					
表决结果: 本次应到会__人, 实际到会__人, 占应到会人数__%, 会议有效 ☐ 无效 ☐ ; 其中: 同意表决事项的__人, 不同意的__人, 弃权的__人。本次同 意人数占实际到会人数的__%, 占应到会人数的__%, 表决通过 ☐ 不通过 ☐ 。					
记录人(签字):					

- 说明: 1.集体经营性建设用地入市应实行一事一议。
 2.本表可附多张续表, 但均要按此格式方为有效。
 3.表决通过的事项应当公示不少于 10 个工作日。
 4.附会议纪要、会议现场照片。

监督电话:

吴川市农村集体经营性建设用地入市流程图



公开方式：主动公开

抄送：市纪委监委，市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，驻吴有关单位，各人民团体。

吴川市人民政府办公室

2024年5月16日印发
