# 吴川市农村集体经营性建设用地入市实施细则（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总 则

* + 1. 【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享机制，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，保障农民合法权益，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）、《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）等文件精神及有关要求，结合我市实际，制订本实施细则。
		2. 【适用范围】本细则适用于吴川市行政区域范围内的存量农村集体经营性建设用地入市管理工作。
		3. 【概念界定】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（暂未完善用地手续的历史遗留农村集体建设用地）的建设用地。

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。

* + 1. 【房地一体原则】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。
		2. 【管理职责】市有关部门按照各自职责，协同做好农村集体经营性建设用地入市有关工作：

（一）市自然资源局负责集体经营性建设用地入市方案的审查工作，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指导做好入市土地用于工业项目指导与监督服务工作。

（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，指导做好入市土地增值收益调节金管理工作。

（五）湛江市生态环境局吴川分局负责指导做好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指导做好入市土地上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指导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资质、广告宣传、价格、信用、合同等监管工作。

（十）市金融工作局根据上级部门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）市政务服务数据管理局负责指导农村集体经营性建设用地入市项目建设、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、养老等产业入市地块项目建设监督等工作。

（十六）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，要监督和指导村级组织切实履行民主程序，完成各镇（街）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。

（十七）农村集体经济组织（村委会）作为入市主体，负责农村集体经营性建设用地入市的具体申报实施等相关工作，接受政府监管。

## 第二章 入市范围、方式和要求

* + 1. 【入市主体】农村集体经营性建设用地入市主体为农村集体经济组织。农村集体经营性建设用地入市前，土地所属村、组农民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，由村内各涉及的农村集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；属于街镇农民集体所有的，由街镇农村集体经济组织代表集体行使所有权。

* + 1. 【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的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。
		2. 【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和集体建设用地使用权证。

（四）应当经本集体经济组织成员（十八周岁以上）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、构筑物一起进行整体评估后入市交易前，应当经市相关部门论证，符合规划和建筑质量、安全、消防等要求，未通过部门论证的，土地不得入市交易，或在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，对于暂时未达到条件的，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。

* + 1. 【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的。

（十一）法律、法规规定的其他情形。

* + 1. 【年度计划】农村集体经营性建设用地入市应当有计划有步骤实施。按照宏观调控、产业发展布局、基础设施配套，根据总体规划、详细规划或村庄规划、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（街道）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。
		2. 【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。

有条件的镇街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。将废弃的农村闲置校园等集体公益性建设用地依据规划转变为集体经营性建设用地入市。

全域土地综合试点地区，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，可腾挪出的集体建设用地指标调整到试点范围内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、镇墟、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、调整有关内容纳入全域土地综合整治试点实施方案一并报批实施的，可不再另行编制整治入市方案。

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为建设用地、但尚未取得合法用地手续的，由吴川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。

* + 1. 【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，可用于建设养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育、采矿用地等项目，但不得用于商品住宅、别墅、公寓、私人会馆等经营性房地产开发。

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，由相应行业主管部门负责提出具体准入标准。

* + 1. 【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。

* + 1. 【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。
		2. 【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。先租赁后出让的租赁年限不得超过10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，合理确定入市宗地使用年限。
		3. 【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

* + 1. 【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）筑等政策处理，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。涉及用途变更为保障性租赁住房和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，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得进入入市程序。

* + 1. 【地价评估】农村集体经营性建设用地入市，应进行地价评估。宗地价格50万元以下的，由村民代表、村务监督委员会和理财小组成员组成评估小组评估。宗地价格50万（含50万）以上的，由入市主体或授权实施主体委托土地估价专业评估机构，对拟入市宗地进行地价评估，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）“三资”交易中心和吴川市自然资源局备案。

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、出租起始价和底价。起始价（起始租金总额）、交易底价，不得低于入市成本，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%。

农村集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。

* + 1. 【民主决策】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，由相应的集体经济组织代表实行民主决策，确定入市地块、地块权属、入市动议、委托入市实施主体、入市起始价和底价等事项。

农村集体经营性建设用地属村集体经济组织的，由农村集体按照民主议事程序，提交成员大会或成员代表会议民主表决，镇驻村干部和村委会干部参加见证，且半数以上成员参加的成员大会、半数参会人员表决同意通过或三分之二以上代表参加的代表大会、三分之二以上参会人员表决同意通过；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，表决书须在村务公示栏进行公示，公示不得少于5日。

* + 1. 【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。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。

（三）入市申请表决书。

（四）集体土地所有权证书等权属证明材料。

（五）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。

* + 1. 【产业准入】市自然资源局收到入市申请材料后，函询有关部门提出规划条件、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，经市城市规划委员会审议通过后，按程序报吴川市人民政府批准后执行，规划条件将承诺纳入新编或者在编的详细规划。

（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核对。

（五）拟入市宗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，由市自然资源局提出。

市自然资源局根据有关部门回函出具审核意见，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。

* + 1. 【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。
		2. 【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示栏进行公示，公示不得少于10天。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。
		3. 【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，由市自然资源局报吴川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、农业农村等有关部门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五个工作日内提出修改意见，土地所有权人应按照要求进行修改。

* + 1. 【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、镇（街）“三资”交易中心，以及本省主要媒体上公开发布，挂牌交易公告不少于30天，拍卖交易公告不少于20天。

* + 1. 【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）“三资”交易中心网站等媒介，入市地块所在村务公开栏公布、公示土地成交信息。
		2. 【签订合同】入市宗地成交并经公示完毕后，交易双方应当依照规定在吴川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）。

合同签订后报由吴川市自然资源局备案。完成备案后，由吴川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。

* + 1. 【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。
		2. 【不动产登记】受让人缴清土地出让金、承租人缴交租金达到合同约定办理不动产登记条件，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）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。

* + 1. 【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。
		2. 【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。

* + 1. 【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。

* + 1. 【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。

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，并签订抵押合同，办理抵押登记。在抵押权存续期间，如国家依法征收该宗土地，抵押人应当以所得补偿费用优先偿还抵押权人债务。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

* + 1. 【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，但不得低于入市土地增值收益调节金征缴比例。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，市财政局根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额，开具缴款通知书。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、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。市财政局根据缴款通知书，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出至市自然资源局指定账户，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。

* + 1. 【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、出租和转让等交易行为的，出让方、出租方及再转让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，以及再转让环节的再转让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及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。

* + 1. 【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）入市地块用于商服用途的，V级提取比例10%、Ⅳ级提取比例15%、Ⅲ级提取比例20%、Ⅱ级提取比例25%、Ⅰ级提取比例30%。

（二）入市地块用于保障性租赁住房用途的，V级、Ⅳ级提取比例5%、Ⅲ级提取比例10%、Ⅱ级提取比例15%、Ⅰ级提取比例20%。

（三）入市地块用于工业用途的，Ⅳ级提取比例5%、Ⅲ级提取比例7%、Ⅱ级提取比例9%、Ⅰ级提取比例11%。

* + 1. 【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；位于吴川市重点镇和一般镇范围的集体土地入市征缴的调节金，由市、镇按5:5比例分成，分别划入市、镇两级国库，市级留用资金优先用于入市宗地周边基础设施建设、耕地保护、生态修复等。

* + 1. 【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、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。

* + 1. 【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。农村集体经营性建设用地使用权转让、转租的，统一按国有建设用地有关规定依法缴纳相关税费，不再缴纳土地增值收益调节金。

## 第五章 开发利用监管

* + 1. 【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、集体和其他人的利益。
		2. 【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，需要改变用途的，土地使用权人应当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，并报由市自然资源局备案。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。

* + 1. 【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人民政府申请认定，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人民政府申请认定，认定闲置的违约责任按照合同和监管协议约定执行。

* + 1. 【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流转期限届满的。

（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。

* + 1. 【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。
		2. 【部门监管职责】市自然资源局、市财政局、市住建局、市农业农村局、市发改委、市科工贸局、湛江市生态环境局吴川分局等有关部门，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。
		3. 【属地政府监管责任】属地镇人民政府（街道办事处）应当积极配合相关部门加强对辖市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。
		4. 【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。
		5. 【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，相关部门不得为其办理不动产权登记、规划许可、施工许可等手续。

* + 1. 【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。
		2. 【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。

## 第六章 附 则

* + 1. 【简化流程】入市条件成熟、资料完善的农村集体经营性建设用地，入市主体或授权实施主体可直接组织进行入市方案表决，简化准备阶段流程。
		2. 【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，参照本细则实行公开交易。
		3. 【解释单位】本细则由市自然资源局负责解释。
		4. 【适用期限】本细则自印发之日施行，有效期2年。试行过程中如遇上级规定或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

2．农村集体经营性建设用地入市表决书

 吴川市人民政府

 年 月 日

附件1：

农村集体经营性建设用地入市申请表

申请时间： 年 月 日

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 申请单位情况 | 单位名称 |  |
| 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□ 作价出资(入股)□ |
| 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，禁止投资方用于建设房地产、别墅和产权式酒店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 |
|
|
|
| 相关部门审核意见 | 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 |
|
|
|
|
| 综合治理办意见：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：根据项目需要加盖相关部门意见。

附件2：

农村集体经营性建设用地入市方案表决书

|  |
| --- |
| 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□ 作价出资(入股)□ |
| 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□ 协议出让□ |
| 11.土地评估价格 12.交易起始价： |
| 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 |
| 同意的签名如下： |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 同意的签名如下（续上页）: |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 不同意的签名如下： |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 弃权的签名如下： |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 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5天。

监督电话：