

配套文件1

沾益区农村集体建设用地使用权确权登记实施办法（试行）

（送审稿）

第一章 总则

第一条 为推进沾益区农村集体建设用地确权登记工作，明晰集体土地产权关系，维护集体土地权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《云南省自然资源厅关于印发云南省农村不动产确权登记发证指导意见的通知》（云自然资〔2020〕1号）、《云南省农村不动产确权登记发证实施细则》等法律、法规和相关文件，结合农村集体经营性建设用地入市试点工作实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体建设用地使用权确权登记，是指不动产登记机构依法将农村集体建设用地使用权的归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为（即首次登记）。

第三条 沾益区自然资源主管部门负责指导、监督集体建设用地使用权不动产登记工作。

沾益区不动产登记中心为本行政区域的不动产登记机构，负责农村集体建设用地使用权具体登记工作。

第二章 登记原则

第四条 登记遵循自愿申请、严格管理、稳定连续、方便群众的原则。权利人已经依法享有的不动产权利，不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。

第五条 申请农村集体建设用地使用权确权登记的宗地必须明确土地所有权归属。农村集体建设用地使用权首次登记的申请主体为乡（镇）、村或社（组）农村集体经济组织。首次登记土地类型均为拨用（或划拨）。

第六条 登记遵循房地一体登记原则，农村集体建设用地使用权与其地上的建筑物、构筑物、林木的权利主体保持一致。

第三章 确权范围和条件

第七条 权利人申请确权登记的农村集体建设用地需符合下列条件之一：

（一）原来已取得不动产登记权属证书或集体建设用地使用权证书，原权利人依法自愿有偿退出并办理注销登记后的集体建设用地；

（二）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、但未能提供合法用地手续的历史遗留建设用地，按规定补充相关材料的集体建设用地。

（三）依法办理农用地转用审批手续后的集体建设用地。

第八条 对原来已取得不动产登记权属证书或集体建设用地使用权证书，原权利人依法自愿有偿退出并办理注销登

记后的集体建设用地，应核实土地及其地上建筑物、构筑物权利证明文件、原不动产登记证书状态，符合登记条件的按程序确定集体建设用地使用权。

第九条 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、但未能提供合法用地手续的历史遗留建设用地，应当查明历史占用时土地使用情况和现状，区分不同历史阶段分类办理确权登记：

（一）1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施前，使用集体土地乡（镇）村公益事业、公共设施，至今仍继续使用的，由村委会（社区居委会）出具证明，经所在乡镇人民政府（街道办事处）审核后予以确权登记；使用集体土地兴办乡（镇）企业和其他经依法批准用于非住宅建设，至今仍继续使用的，依法经所在农村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的同意，由村委会（社区居委会）出具证明并公告 30 天无异议后，可依法确定集体建设用地使用权。

（二）1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后至 1999 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》修订实施前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业、公共设施并使用至今，以及乡（镇）村企业或其他非住宅建设占用集体土地不能提供批准用地文件的，应查明土地历史使用情况 and 现状，依法经所在农村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的同意，由村

委会出具证明并公告 30 天无异议后，经乡镇人民政府（街道办事处）审核，报区级人民政府批准后予以确权登记；

（三）1999 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》修订实施后至 2009 年 12 月 31 日前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业、公共设施、乡（镇）村企业或其他非住宅建设的，应查明土地历史使用情况和现状，由申请主体填写《集体建设用地使用权确权登记申请审批表》（附件 1），将以上申请材料在所在村（社区）公示栏中公告 30 天无异议，经乡镇人民政府（街道办事处）审核，报区人民政府批准后按程序确定集体建设用地使用权。

第十条 对依法办理农用地转用审批手续后的集体建设用地，应提供相关批准文件。

第十一条 需有下列情形之一的，不得确定集体建设用地使用权：

（一）不符合本实施办法关于确权登记的主体资格规定的；

（二）不符合现行国土空间规划的，存在占用耕地、占用永久基本农田或违反生态保护红线管控要求的；

（三）乡（镇）村公益事业和公共设施用地、乡（镇）村企业土地违法行为未处理的；

（四）集体建设用地及地上房屋权属不清、存在权属争议未解决的；

（五）申请登记的不动产权利超过规定期限的；

(六) 法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

第四章 登记程序

第十二条 登记主体委托具有测绘相应资质的单位进行前置权籍调查（勘测定界）和房屋测绘，测量精度满足不动产登记相关规程要求。

第十三条 权籍调查成果需按照“组（社）认可→村（居）初审→乡镇人民政府（街道办事处）确认”的程序进行“三级确认”。经“三级确认”出具的确认表可作为集体建设用地使用权登记的权源证明材料。

第十四条 申请集体建设用地使用权首次登记，提交的材料包括：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人（法定代表人）身份证明，委托代理的还须提交不动产权登记委托书、代理人身份证明；

（三）法人的营业执照、组织机构代码证；

（四）有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；没有权属来源材料的应提供沾益区集体建设用地使用权权属确认申请审核表（附件2）等；

（五）集体土地所有权不动产权证书复印件；

（六）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的同意拨用的村民决议；

（七）权籍调查成果，包括不动产权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

（八）拟登记地块的规划条件或由区人民政府承诺纳入在编的国土空间规划建设用地的凭证；

（九）法律、行政法规以及《云南省农村不动产确权登记发证实施细则》规定的其他材料。

第十五条 原来已取得不动产登记权属证书或集体建设用地使用权证书，原权利人依法自愿有偿退出并办理注销登记后的集体建设用地，除第十四条规定的材料外，还应提供原不动产登记权属证书或集体建设用地使用权证书的注销登记的凭证。

第十六条 申请登记的事项记载于不动产登记簿前，申请人提出撤回登记申请的，登记机构应当将登记申请书以及相关材料退还申请人。

第十七条 集体建设用地使用权登记所需提交的材料，申请人应当对所提供的材料的真实性负责。

第十八条 区不动产登记中心收到相关登记申请材料，应当分别按照下列情况办理：

（一）申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理并书面告知申请人；

（二）申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；

（三）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容。

第十九条 区不动产登记中心受理相关登记申请后，由地籍、综合、规划、耕保、利用、执法等科室或部门对当事人提交的材料进行审查，并在《集体建设用地使用权首次登记会审表》中签署审批意见。审查内容包括但不限于以下事项：

（一）申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体是否一致；

（二）权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致；

（三）拟登记的集体建设用地界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备，权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确；

（四）法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全。

第二十条 经审核符合登记条件的，区不动产登记中心出具公告意见及登记状况，在区人民政府门户网站及不动产所在地等指定场所进行公告，公告期限为 15 个工作日。

在公告规定期限内，土地权利人和利害关系人对土地登记审查结果有异议的，可向区自然资源主管部门申请复查，经复查异议成立，应当重新进行权属调查。

第二十一条 公告期满,土地权利人及利害关系人未提出异议,或经核查异议不成立的,由区自然资源主管部门、区不动产登记中心按照程序办理确权登记,并颁发不动产权证书。

第二十二条 凡申请确权、登记的,申请人应按现行规定缴纳有关费用。

第二十三条 农村集体土地使用者应按规定申请土地登记;弄虚作假、骗取登记的,按照《不动产登记暂行条例实施细则》第一百零四条的规定处理。

第五章 附 则

第二十四条 本办法由区自然资源主管部门负责解释。

第二十五条 本办法自发布之日起实施,有效期至2024年12月31日止。

附件: 1.不动产登记申请书

2.沾益区集体建设用地使用权权属确认申请审核表

3.集体建设用地使用权首次登记会审表

附件 1-1

不动产登记申请书

收件	编号		收件人	
	日期			

单位： 平方米 公顷（亩） 万元

权利类型	<input type="checkbox"/> 国有土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权/房屋所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权/构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 集体土地所有权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权/房屋所有权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权/构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权/房屋所有权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权/构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权/森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 林地使用权/森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 草原使用权 <input type="checkbox"/> 水域滩涂养殖权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他 _____			
登记类型	首次登记(<input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 补证 <input type="checkbox"/> 换证 <input type="checkbox"/> 其他 _____			
申 请 人 情 况	登 记 申 请 人			
	权利人姓名（名称）			
	身份证件种类		证件号	
	通讯地址			联系电话
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			
	登 记 申 请 人			
	义务人姓名（名称）			
	身份证件种类		证件号	
	通讯地址			联系电话
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			

不动 产 情 况	坐落			
	不动产共有情况	<input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有(份额 _____)		
	不动产单元号			
	不动产性质	土地： <input type="checkbox"/> 国有划拨土地 <input type="checkbox"/> 国有出让土地 <input type="checkbox"/> 集体批准拨用土地 <input type="checkbox"/> 其他 _____ 房屋： <input type="checkbox"/> 商品房 <input type="checkbox"/> 房改房 <input type="checkbox"/> 经适房 <input type="checkbox"/> 廉租住房 <input type="checkbox"/> 自建房 <input type="checkbox"/> 其他 _____		
	土地面积	使用权(宗地)面积：	独用土地面积：	分摊土地面积：
	使用期限			
	房屋面积	建筑面积：	专有建筑面积：	分摊建筑面积：
	用途(土地/房屋)		房屋结构	<input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢和钢筋混凝土结构 <input type="checkbox"/> 钢筋混 凝土结构 <input type="checkbox"/> 混合结构 <input type="checkbox"/> 砖木结构 <input type="checkbox"/> 其他
	所在层/总层数		原不动产权属 证书	
	构筑物类型			林种
抵 押 情 况	抵押方式	<input type="checkbox"/> 一般抵押 <input type="checkbox"/> 最高额抵押	抵押物价值(万元)	
	被担保主债权数额 (最高债权数额)(万元)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	不动产抵押权登记完成后(注销登记除外),是否由不动产登记中心代为保管不动产权证书(<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否)			
	在建建筑物抵押范围(可 附抵押物清单)			
登 记 原 因 及 证 明	登记原因			
	登记原因 证明文件	1.		4.
		2.		5.
		3.		6.
申请证书版式	<input type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
备注				
<p>登记人员依法就以上申请登记事项询问申请人,请如实回答并签字:</p> <p>1、申请登记事项是否为申请人的真实意思表示?(<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否)</p> <p>2、申请登记的不动产是否有权属纠纷和权力限制?(<input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>是)</p> <p>3、申请信息及申请材料是否真实、合法、有效,如有不实是否愿承担一切法律责任?(<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否)</p> <p>4、申请异议登记时,权利人是否不同意办理更正登记?(<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否)</p> <p>5、申请异议登记时,是否已知悉异议不当应承担的责任?(<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否)</p> <p>6、其他需要说明的情况:</p> <p>申请人(签章): _____ 申请人(签章): _____</p> <p>代理人(签章): _____ 代理人(签章): _____</p> <p>_____年 月 日 _____年 月 日</p>				

受理人员:

受理日期:

附件 1-2

沾益区集体建设用地使用权权属确认申请审核表

申请人基本情况	权利人			
	法定代表人或负责人姓名		证件种类	
			证件号	
			电话号码	
	代理人姓名		证件种类	
			证件号	
			电话号码	
建设用地来源类型	<input type="checkbox"/> 原使用权注销登记后的存量集体建设用地 <input type="checkbox"/> 历史遗留存量集体建设用地 <input type="checkbox"/> 新增集体建设用地			
社会统一信用代码				
集体建设用地使用权基本情况	宗地代码		调查面积	m ²
	宗地四至	北：		
		东：		
		南：		
		西：		
申请确认事项	<p>1、本宗地权属界址经法定代表人（委托代理人）现场指界确认，土地权属（<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>无）争议，实际使用面积_____m²，现无权属来源依据面积_____m²。</p> <p>2、法定代表人（委托代理人）承诺对填写内容及提交资料的真实性负全部责任，如有不实，自愿承担一切法律连带责任。</p> <p style="text-align: center;">权利人名称：_____（公章）</p> <p style="text-align: center;">法定代表人或负责人（委托代理人）（签字按手印）：</p> <p style="text-align: center;">日期：_____年_____月_____日</p>			

<p>村(居)民小组审核意见</p>	<p>经核实,该宗地属于_____集体建设用地,权属来源清楚,无土地权属纠纷。上述情况属实,同意确权。</p> <p style="text-align: center;">村(居)民小组长签字: 日期:_____年___月___日</p>
<p>村(居)委会审核意见</p>	<p>经村(居)委会核实,该宗地为(某时间节点,如1989年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施前)已依法批准用于非住宅建设的集体土地,且用地权属来源清楚,四邻无争议,村民小组审核情况属实。</p> <p style="text-align: center;">审核人(加盖公章): 日期:_____年___月___日</p>
<p>乡(镇、街道)政府审核意见</p>	<p>经核实土地权属性质属实,村(居)民小组、村(居)委会审核情况属实,同意登记该权利人集体建设用地使用权_____m²。</p> <p style="text-align: center;">审核人(加盖公章): 日期:_____年___月___日</p>

<p>区农业农村局审核意见</p>	<p>经核实土地权属性质属实，村（居）民小组、村（居）委会、乡（镇、街道）政府审核情况属实，同意登记该权利人集体建设用地使用权_____m²。</p> <p style="text-align: center;">审核人（加盖公章）： 日期：_____年___月___日</p>
<p>区自然资源局审核意见</p>	<p>经自然资源局内部会审，土地权属性质属实，符合《沾益区农村集体建设用地使用权确权登记实施办法（试行）》相关规定，同意登记该权利人集体建设用地使用权_____m²。</p> <p style="text-align: center;">审核人（加盖公章）： 日期：_____年___月___日</p>
<p>区政府批准意见</p>	<p>审批意见……，同意登记。</p> <p>（本栏为1989年1月1日至2009年12月31日前形成的历史遗留存量集体建设用地的需要填写）</p> <p style="text-align: center;">审核人（加盖公章）： 日期：_____年___月___日</p>

说明：所有涉及颁发不动产权证的集体建设用地使用权均必须填报提交此表。

附件 1-3

沾益区集体建设用地使用权首次登记会审表

编号：XXXX（年度）—XXXX（号）

申请人	单位名称	(盖章)		
	法定代表人		委托代理人电话	
	单位性质			
	主管部门			
申请登记内容	所有权人		座落	
	地籍号		图幅号	
	地类（用途）		级别	
	使用权类型		终止日期	
	使用权面积		其中	独用面积
			分摊面积	
土地权属来源类型	<input type="checkbox"/> 原使用权注销登记后的存量集体建设用地 <input type="checkbox"/> 历史遗留存量集体建设用地 <input type="checkbox"/> 新增集体建设用地			
他项权利情况				

沾益区农村集体经营性建设用地入市管理办法

（试行）

（送审稿）

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试点行为，构建城乡统一的建设用地市场，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）、《关于印发〈云南省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》（云自然资〔2023〕134号）、《云南省人民政府办公厅关于印发〈云南省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的实施意见〉》（云政办发〔2023〕45号）等法律、法规及文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条（适用范围） 沾益区行政辖区范围内的集体经营性建设用地入市，适用本办法。

第三条（概念内涵） 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，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。

集体经营性建设用地出让，是指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。

集体经营性建设用地出租，是指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。

第四条（责任分工） 沾益区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。

区自然资源主管部门按照本办法和其他有关规定，负责做好本行政区域内集体经营性建设用地入市工作。

区发改、财政、税务、农业农村、住建、生态环境、司法、金融等主管部门及属地乡镇人民政府（街道办事处）按照各自职责做好相关工作。

第二章 入市主体和实施主体

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） 集体经营性建设用地的入市主体为土地所有权人。

其中，土地属乡镇（街道）农民集体所有的，由乡镇（街道）集体经济组织作为入市主体；属村（社区）、组农民集体所有的，由村（社区）、组集体经济组织作为入市主体；分别属于村（社区）内两个以上农民集体所有的，由村（社区）内各该集体经济组织依法代表集体作为入市主体。

第七条（实施主体） 土地所属农民集体已完成农村集体经济组织登记赋码的，由该集体经济组织作为入市实施主体，也可委托上一级集体经济组织或其他具有法人资格的组织作为入市实施主体。暂未设立集体经济组织或未完成农村集体经济组织登记赋码的，按照《中华人民共和国土地管理法》第十一条规定，分别由土地所属乡镇（街道）农民集体、村（社区）委员会、村（居）民小组依法代行相应的集体经济组织的职能。

第三章 入市范围和条件

第八条（存量入市） 拟入市的农村集体经营性建设用地应为存量建设用地，其来源包括：

（一）以最新年度土地变更调查结果为基础，最新年度土地变更调查及第二次全国土地调查结果均为建设用地的；

（二）于2022年12月31日之前依法办理农用地专用审批手续的；

（三）实施城乡建设用地增减挂钩项目验收合格后，节余指标不用于征收的，经自然资源主管部门批准节余指标落地实施方案，办理了农村集体建设用地确权登记的；

（四）按照国家、省和市有关规定，可以确权登记的其他存量集体建设用地。

第九条（入市范围） 依法取得、国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途的存量集体建设用地方可纳入入市交易范围。

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历史遗留集体建设用地，按规定完善相关手续的可以入市，具体办法另行规定。

历史形成的城中村存量集体建设用地，可以按照城镇规划统一进行整理、基础设施配套，重新划分宗地并调整确定产权归属。对不予征收的，在优先保障城中村居民住房安置等用地后，属于规划确定为经营性用途的集体建设用地，可以入市。

第十条（入市条件） 集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

（一）符合沾益区国土空间总体规划、所在地详细规划或村庄规划、产业准入以及生态环境保护要求；

（二）土地权属清晰，不存在权属争议，已依法办理土地所有权、使用权登记；

（三）需要处理的土地使用、承包、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；

（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) 未被司法机关查封或行政机关限制土地权利；

(六) 法律法规规定的其他条件。

第十条（入市用途） 集体经营性建设用地依据国土空间规划用于工业、仓储、商业、旅游和文化、休闲娱乐、采矿等经营性用途，不得用于商品住宅开发。

第四章 入市方式

第十二条（入市方式） 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。

集体经营性建设用地使用权出让、出租，除依法可以采取协议方式外，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区人民政府批准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、出租合同或协议。

第十三条（出让年期） 集体经营性建设用地使用权出让的最高年限，不得超过同类用途国有建设用地使用权出让的最高年限。

鼓励根据拟入市土地用途、行业运营周期，合理确定出让年期，提高资源配置效率，提升土地节约集约利用水平。

第十四条（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。对短期使用或用于修建临时建筑物的土地，出租年限一般不超过5年。对需要进行地上建筑物、构筑物建设后长期使用的土地，出租期限一般不低于5年，但最长不得超过20年。

第十五条（先租后让） 健全工业用地供应体系，鼓励农村集体经济组织探索先租后让、租让结合、弹性年期等供应方式，支持工业企业选择适宜的用地方式。

先租后让，是指供地方供地时设定一定期限的租赁期，按照公开程序确定集体经营性建设用地使用权人，先以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。先租后让租赁期一般不超过2年。

弹性年期出让，是指整宗土地价格、产业周期等特殊要求约定的弹性出让年限的供应方式。

第五章 入市程序

第十六条（入市动议） 入市主体向本集体经济组织成员提出入市动议，明确拟入市地块的入市实施主体、土地界址、面积、使用年限、土地用途、入市方式、期望价格、收益分配原则及其他需要规定的事项及内容。土地属村（社区）、组集体经济组织的，经本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意后，形成农村集体经营性建设用地入市表决书并进行公示。土地属乡镇集体经济组织的，由乡镇人大按程序依法决定。集体经营性建设用地属街道集体经济组织的，由街道办事处研究提出意见，街道人大工委审核后，提交街道党工委集体决定。

第十七条（勘测定界和确权登记） 入市主体委托有资质的第三方单位，按照土地勘测定界技术要求，形成入市地块勘测定界成果并验收备案；向区不动产登记中心申请办理按照要求完成入市地块的土地所有权和使用权登记。

第十八条（提出申请） 入市主体持入市申请书、入市地块勘测定界成果、权属来源证明、入市主体身份证明材料（集体经济组织统一社会信用代码证书、法人代表身份证等）、入市表决书等材料向乡（镇）人民政府（街道办事处）提交入市申请。

乡（镇）人民政府（街道办事处）组织对材料真实性以及是否开展民主决策、是否完成确权登记、是否符合村庄规划等情况进行审查并出具农村集体经营性建设用地入市审查意见，向区自然资源主管部门转交入市申请材料。

第十九条（入市条件审核） 区自然资源主管部门收到入市申请后，在10个工作日内提出拟入市地块规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发强度等。会同发改、工信、文体、农业农村、环保、住建等有关行政主管部门地块情况并提出产业准入、生态环境保护等要求。

第二十条（地价评估） 乡（镇）人民政府（街道办事处）指导入市主体，聘请有资质的土地估价专业评估机构开展地价（租金）评估，并根据地价（租金）评估结果、参照基准地价、土地市场环境，集体决策确定拟入市宗地价格。

（一）集体经营性建设用地入市采取出让方式的，入市底价原则上不得低于集体经营性建设用地基准地价且不得低于土地取得成本。集体经营性建设用地使用权出让底价设定不符合上述要求的，区自然资源主管部门不予受理其入市申请。

（二）集体经营性建设用地入市采取出租方式的，租金可按该宗地20年出让评估价格的5%确定首期年租金标底；租金调整

周期不得低于3年，租金涨幅由出租方和承租方协商确定，不得超过周边同类土地租金的平均涨幅。

第二十一条（入市方案编制） 入市主体编制《集体经营性建设用地入市方案》，明确拟入市宗地的土地界址、范围、用途、面积、年限、交易价（或交易起始价）、产业要求、交易方式、收益分配方案等内容。入市方案应在本集体经济组织内部履行民主决策程序，集体经营性建设用地属村（社区）、组集体经济组织的，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同意后形成入市决议并公示。集体经营性建设用地属乡镇集体经济组织的，由乡镇人大按程序依法决定。集体经营性建设用地属街道集体经济组织的，由街道办事处研究提出意见，街道人大工委审核后，提交街道党工委集体决定。

入市决议须在相应公示栏公示7日，到期无异议的，入市主体将拟入市地块勘测定界成果、权属来源证明、入市表决书、入市申请书、入市审查意见、入市方案、入市方案决议书等入市材料上报乡（镇）人民政府（街道办事处）。

第二十二条（入市核对） 由乡（镇）人民政府（街道办事处）将相关入市材料上报区人民政府，区人民政府组织区自然资源主管部门会同有关部门对入市主体提交的材料进行核对，对不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应在收到申请材料后5个工作日内提出修改意见。核对通过的，区自然资源主管部门填写农村集体经营性建设用地入市核对呈报表，将相关部门核对意见作为入市核对呈报表附件，一并提交区人民政府

审议，审议通过后由区级人民政府出具或授权自然资源主管部门出具农村集体经营性建设用地入市核准书，并将该地块纳入年度供地计划。

第二十三条（公告及交易） 入市方案核对通过后，入市主体与区自然资源主管部门签订农村集体经营性建设用地入市交易委托书，由区自然资源主管部门在出让开始日前 20 日，在省、市公共资源交易平台上发布入市交易公告，试点期统一进入省公共资源交易平台公开交易，严禁场外交易。交易规则参照国有建设用地使用权的相关规定办理。其中，竞买保证金不得低于出让价（租金）起始价的 60%，缴纳至集体经营性建设用地入市专项账户。

第二十四条（成交确认及合同签订） 土地成交后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，转作受让地块的定金。集体经营性建设用地竞得人应当在交易现场与入市主体签订土地成交确认书。成交后 3 个工作日内，入市主体应在集体经济组织公示栏或其他指定的场所进行公示；自然资源主管部门应在中国土地市场网、公共资源交易中心等进行公示，公示时间不少于 7 个工作日。

公示期满后，区自然资源主管部门按照自然资源部《集体经营性建设用地使用权出让合同》示范文本拟定集体经营性建设用地使用权出让和出租合同，入市主体与土地使用权人应在 10 个工作日内持入市方案和成交确认书签订入市合同。

第二十五条（支付地价款及缴纳相关税费） 签订入市合同后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款，不再退还。受让方应按照合同约定及时将剩余土地出让价款（或租金）缴纳至集体经营性建设用地入市专项账户，最迟付款时间不得超过30日。出让方收到出让价款（或租金）后，应及时缴纳土地增值收益调节金；入市双方按税收法律法规缴纳契税、印花税等税费。

第二十六条（不动产登记） 以出让方式入市的集体经营性建设用地，受让方按照合同约定付清土地出让金及其他法定税费，并按照相关规定缴纳土地增值收益调节金后，可向区不动产登记机构申请办理集体经营性建设用地使用权转移登记。区自然资源主管部门应及时将合同信息上传至土地市场动态监测系统。

第六章 入市调节金与税费征收

第二十七条（入市调节金） 集体经营性建设用地入市，入市主体应当缴纳土地增值收益调节金，调节金由区公共资源交易中心从竞得人缴纳的竞买保证金中优先划转。

第二十八条（调节金规定） 土地增值收益调节金具体规定另行制定并公布。

第二十九条（相关税费） 除调节金外，集体经营性建设用地入市主体还应按规定缴纳相关税费，相关标准另行制定并公布。

第七章 二级市场

第三十条（转让、转租、抵押） 以出让方式依法取得的集体经营性建设用地使用权，土地使用者在依法完成集体经营性建

设用地使用权权属登记后，在使用期内可以通过转让、转租、抵押等方式依法进行使用权再流转，但法律、行政法规另有规定或土地所有人、土地使用权人签订的书面合同另有规定的除外。

转让是指土地权利人在出让年限内将集体经营性建设用地使用权及其不动产以宗地为单位房地一体再次转让，或土地权利人在出让年限内在依法取得集体经营性建设用地上进行开发建设，竣工验收后由区政府组织相关部门审定后按产业功能单元房地一体进行转让的行为。

转租是指集体经营性建设用地使用权以出让、出租方式交易后，土地使用权人再将其租赁给他人的行为。

抵押是指以出让方式取得的集体经营性建设用地使用权人不转移对土地的占有，将该农村集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。

第三十一条（转让要求） 集体经营性建设用地使用权转让使用年限不得超过出让合同约定年限的剩余年限，转让后的建设项目应符合镇村规划、环保安全要求和产业发展规划。

有下列情形之一的，不得进入转让：

（一）未缴清入市价款及相关税费的，并依法取得集体经营性建设用地使用权证的；

（二）未完成开发投资总额 25%或工业用地开发建设面积不足应开发建设总面积 1/3 的；

（三）被依法查封的；

（四）未经其他共有人或股东成员书面同意的；

(五) 权属有争议的；

(六) 转让后建设项目不符合镇村规划、环保安全要求或产业发展规划及准入要求的；

(七) 违反法律、法规、规章等规定或出让合同约定的其他情形。

第三十二条（转租要求） 以出租方式取得的集体经营性建设用地使用权转租，应征得土地所有权人的书面同意。原出租合同就是否允许转租及转租条件进行过约定的，从其约定；未约定的，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三分之二以上村民代表表决同意。

第三十三条（转让登记） 集体经营性建设用地使用权转让的，双方当事人应凭书面合同等材料办理不动产转移登记。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，应当办理注销抵押登记。

第八章 开发管理

第三十四条（监管协议） 出让（出租）合同签订时，出让人、受让人、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。

第三十五条（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。

第三十六条（按批准用途使用土地） 使用权人应当严格按照批准用途使用土地，对不按照批准用途使用的，按出让合同约定和相关法律法规规定承担相应责任。

因详细规划或村庄规划调整等原因，确需改变土地用途或变更容积率等规划条件的，参照国有建设用地改变土地用途或变更容积率的程序办理相关手续，土地使用权人与入市主体应当重新签订合同或者签订变更、补充合同。

第三十七条（闲置土地） 集体经营性建设用地使用权人，未按照出让、出租合同约定的开发期限开发土地的，由土地所有权人会同区自然资源主管部门参照国有闲置土地的认定标准，认定是否属于闲置土地。

对认定为闲置土地的，由区自然资源主管部门指导土地所有权人参照国有闲置土地处置的有关规定进行处置。土地使用权人未按合同约定用途和期限使用土地，又拒不改正，造成土地闲置的，农村集体经济组织报经区人民政府批准，可以无偿收回土地使用权。

第三十八条（期满土地收回） 集体经营性建设用地使用权出让、出租期限届满的，土地使用权可由代表其所有权的农民集体无偿收回，其地上建筑物、附着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。法律法规另有规定的，从其规定。

第三十九条（经营性建设用地被征收） 因公共利益需要征收集体经营性建设用地的，经区人民政府批准后，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。

第四十条（部门职责） 区人民政府统筹区自然资源、发改、农业农村、生态环境、住建等相关主管部门及属地乡镇人民政府（街道办事处），按各自职责加强对集体经营性建设用地入市后的开发利用情况进行监管，要根据集体经营性建设用地开发利用需要出台的实施办法和相关管理制度，确保使用权人依法依规使用集体经营性建设用地。

第九章 收益管理

第四十一条（分配原则） 入市收益分配应兼顾国家、集体和农民三者利益。

第四十二条（收益管理） 农村集体经济组织获得的入市收益，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、乡镇人民政府（街道办事处）监督和监管。

第四十三条（另行规定） 入市收益分配具体规定另行制定并公布。

第十章 法律责任

第四十四条（国家工作人员责任） 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。

第四十五条（集体经济组织责任） 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。

第十一章 附则

第四十六条（办法解释） 本办法由区自然资源主管部门负责解释。

第四十七条（试行日期） 本办法自公布之日起试行，试行过程中如遇上级政策调整的从其规定。本办法试行至2024年12月31日。

附件 2-1:

沾益区集体经营性建设用地入市申请表

申请单位			
申请时间			
入市 土地 基本 情况	土地所有权人		
	集体土地权属证书	(名称及证号)	
	土地面积(亩)		
	土地位置	东:	南:
		西:	北:
	是否存在地上附着物	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	土地利用现状		
	总体规划		
	详细规划/村庄规划		
	申请入市用途		
	申请入市方式	出让 <input type="checkbox"/>	出租 <input type="checkbox"/>
	出让(出租)年限		
入市开发要求			
村集体成员表决情况	同意 <input type="checkbox"/>	不同意 <input type="checkbox"/>	

申请单位负责人(签名):

申请单位(盖章):

村委会 意见	<p>(如申请单位即为村委会, 此栏可以不填写)</p> <p>盖章:</p> <p>年 月 日</p>
乡镇 (街) 政府 意见	<p>(乡镇(街道)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)</p> <p>盖章:</p> <p>年 月 日</p>
备注	

附件 2-2:

沾益区集体经营性建设用地入市方案审查意见表

2024 第 () 号

集体土地所有权人			
集体土地使用权人			
宗地位置			
宗地面积 (平方米)			
权属来源类型	<input type="checkbox"/> 存量集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 规划确定的商业、工业等集体经营性建设用地		
集体建设用地 整理成本	万元/亩	建议起始价	万元/亩
流转方式		流转年限	
规划用地性质		土地用途	
挂牌起始价			
区自然资源局 审查意见	签字 (盖章) 年 月 日		
区农业农村局 审查意见	签字 (盖章) 年 月 日		

<p>区发展和改革局 审查意见</p>	<p>签字（盖章） 年 月 日</p>
<p>市生态环境局沾益分 局审查意见</p>	<p>签字（盖章） 年 月 日</p>
<p>区住房和城乡建设局 审查意见</p>	<p>签字（盖章） 年 月 日</p>
<p>区林业和草原局 审查意见</p>	<p>签字（盖章） 年 月 日</p>

区水务局审查意见	签字（盖章） 年 月 日
区应急管理局 审查意见	签字（盖章） 年 月 日
区工业和信息化局 审查意见	签字（盖章） 年 月 日
区政府审批意见	签字（盖章） 年 月 日

配套文件3

沾益区农村集体经营性建设用地入市增值收益 调节金征收和使用管理办法（试行）

（送审稿）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实“建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制”、“保障农民公平分享土地收益”的方针，规范沾益区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金（以下简称“调节金”）征收使用管理，根据《财政部 国土资源部关于印发〈农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法〉的通知》（财税〔2016〕41号）、《关于延长农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金政策期限的通知》（财税〔2019〕27号）和《沾益区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》等文件精神，结合沾益区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称调节金，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，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。

第三条 调节金征收范围为农村集体经济组织通过出让、出租等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的

农村集体经营性建设用地使用权人以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，都应当依照本办法缴纳调节金。

第二章 征缴管理

第四条 调节金征收主体为区人民政府，由区自然资源部门和财政主管部门负责组织征收。

调节金的缴纳主体为农村集体经营性建设用地使用权入市环节的出让方（即土地所有权人），以及再转让环节的转让方。

第五条 按照土地增值收益在国家与集体之间分配比例大体平衡以及保障农民利益等原则，农村集体经营性建设用地入市时，根据不同用途、不同基准地价等级，按一定比例从入市收入和再转让收入中征收调节金。

第六条 农村集体经营性建设用地以出让、出租等方式入市的，出让方、租赁方应按出让总价款、租金总额区分不同用途、不同基准地价等级按以下方法缴纳调节金。

（一）商服类用地按成交价的 15%-25%计提缴纳，其中基准地价Ⅲ级区域提取比例 15%、Ⅱ级区域提取比例 20%、Ⅰ级区域提取比例 25%。

(二)工业、仓储物流类用地按成交价的5%-10%计提缴纳,其中基准地价Ⅲ级区域提取比例5%、Ⅱ级区域提取比例8%、Ⅰ级区域提取比例10%。

(三)其他类用地(主要指用于经营性的公共管理与公共服务用途的土地)按成交价的3%-8%计提缴纳,其中基准地价Ⅲ级区域提取比例3%、Ⅱ级区域提取比例5%、Ⅰ级区域提取比例8%。

集体建设用地基准地价公布前,基准地价级别按国有建设用地级别确定,国有建设用地基准地价未覆盖区域,按基准地价对应用途最低级别确定。

第七条 依法取得的农村集体经营性建设用地使用权进行再转让的,转让方应当按照以下方法缴纳调节金。

(一)以出售方式再转让集体经营性建设用地使用权(包括地上的建筑物及其附着物)的,以再转让收入总额的一定比例缴纳调节金。其中:商服类用地按4%缴纳;工业、仓储物流类用地按3%缴纳;其他类用地按2%缴纳。

(二)以租赁或作价出资(入股)方式再转让的,以租赁期限内租金总额、土地使用权作价额为再转让收入,视同出售方式缴纳调节金。

(三)以交换方式再转让的,被转让土地与交换土地或房产的评估价差额与合同约定差价补偿款中较大者为再转让收入,视同出售方式缴纳调节金。

（四）对无偿赠与直系三代亲属或承担直接赡养义务,以及通过境内非营利性社会团体、国家机关赠与国内教育、民政等公益福利事业的,暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为再转让收入,视同出售方式缴纳调节金。

（五）以抵债、司法裁定等视同转让方式再转让的,以评估价或合同协议价中较高者为再转让收入,视同出售方式缴纳调节金。

第八条 改变土地用途或土地使用条件所产生的土地增值收益,从改变土地用途和提高容积率所补缴的土地价款中计提,土地使用权人应当按照本办法第六条规定的计提比例缴纳调节金。

第九条 区自然资源主管部门依据出让（租赁）合同和交易信息核定调节金应缴数额,开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交地块位置、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。

第十条 区自然资源主管部门应会同乡镇（街道）、区财政主管部门定期公示农村集体经营性建设用地成交及调节金缴纳情况。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权交易双方按合同支付价款及税费、调节金后,持缴纳票证由区自然资源主管部门确认后按规定办理不动产登记手续。

调节金缴纳凭证是农村集体经营性建设用地入市和再转让办理不动产登记手续的要件。

第十二条 调节金缴纳义务人应按合同和缴纳款通知书的规定向公共资源交易中心提出申请，由公共资源交易中心依据缴款通知书的规定在出让或转让合同签订之日起 30 日内将相应调节金直接划转至沾益区国库。

第十三条 调节金具体缴库方式按照非税收入收缴管理有关规定执行，填列一般公共预算收支科目“1030717 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金收入”。

第三章 使用管理

第十四条 调节金按收支两条线纳入一般公共预算管理，农村集体经营性建设用地入市试点期间，按区、乡镇（街道）3:7 比例分成结算。成交价款中除调节金以外的土地出让、出租收入，由公共资源交易中心直接支付到农村集体经济组织指定账户。

第十五条 调节金主要统筹用于全区农村基础设施建设、耕地保护以及经区财政部门批准的其他涉农支出。

第十六条 区财政、审计及自然资源部门要加强调节金使用的监督管理，确保资金使用符合规定用途和预算管理要求。

第十七条 调节金征收相关工作经费列入区财政预算。

第四章 监督责任

第十八条 对伪造、变造合同或串通订立虚假合同以及采取违规篡改历史成本、虚列扣除项目等其他不正当手段逃避或减少缴纳调节金的，由区自然资源、财政部门责令改正，并按规定予以处罚。

第十九条 单位和个人违反本办法规定，有下列情形之一的，依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

- （一）擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的；
- （二）隐瞒、坐支应当上缴的调节金的；
- （三）滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的；
- （四）不按照规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的；
- （五）其他违反国家财政收入管理规定的行为。

第五章 附则

第二十条 在契税暂无法覆盖农村集体经营性建设用地入市环节的过渡时期，除本办法所规定的与土地增值收益相对应的

调节金外，须再按成交价款的 3%征收与契税相当的调节金。与契税相当的调节金由土地受让方缴纳。

第二十一条 本办法由沾益区自然资源主管部门和区财政主管部门负责解释。

第二十二条 本办法自印发之日起实施，有效期至 2024 年 12 月 31 日止。

配套文件4

沾益区农村集体经营性建设用地入市收益分配 指导意见（试行）

（送审稿）

为保障沾益区农村集体经营性建设用地入市试点工作顺利实施，切实加强农村集体经营性建设用地入市收益的管理和使用，规范收益分配行为，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国村民委员会组织法》、《云南省实施〈中华人民共和国村民委员会组织法〉办法》、《农业部关于进一步加强农村集体资产管理指导的意见》、《曲靖市沾益区深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》等法律、法规、政策的规定，结合我区实际，制定本指导意见。

一、收益计算

本意见所指农村集体经营性建设用地入市收益（以下简称“入市收益”），是指农村集体经济组织将集体经营性建设用地使用权，通过出让、租赁等方式入市交易的成交总价款，在扣除土地取得成本、土地开发支出和土地增值收益调节金等成本后，余下的净收益部分。即

入市收益=成交总价-土地开发成本-土地增值收益调节金

(一) 土地开发成本。是指土地所有权人取得土地使用权涉及的青苗和地上附着物补偿款、房屋补偿款、异地调整入市涉及拆旧建新的投入资金、土地平整费与基础配套设施建设费、中介服务费(农村集体经营性建设用地入市过程中所发生的各类测绘、评估、规划、审计、监理、技术咨询等专业技术服务费用)、工作经费、土地交易相关税费等相关费用。其中相关费用补偿标准由农村集体经济组织按照相关议事规程研究商定,不高于同期征地补偿补助标准;中介服务费用根据现行相应收费标准文件 and 市场行情,由入市主体(授权实施主体)与服务方自行商定。

(二) 土地增值收益调节金。是指按照《沾益区农村集体经营性建设用地入市增值收益调节金征收和使用管理办法(试行)》规定,在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节,应向政府缴纳的费用。

二、收益分配

(一) 收益分配原则

1、**坚持农民集体所有**。入市收益属入市土地所在村集体经济组织的经济收益,为该集体经济组织全体成员的合法共同财产,由该集体经济组织依法管理使用,应严格做到村民自治、程序合法、流程合规。

2、**遵循民主决策**。收益分配要根据章程,制定合理的分配方案。充分尊重本集体经济组织成员的意见,收益分配方案须经成

员大会审议(成员大会应当有三分之二以上具有表决权的成员参加),或由成员大会授权成员代表会议讨论决定后,方可实施。收益分配方案的实施结果应按规定主动向本集体经济组织成员进行公开,实现民主决策、民主管理,接受民主监督。

3、坚持同股同权。在入市收益分配时,严格执行农村集体经济组织章程的相关规定,按照本集体经济组织成员享有的集体收益分配权(股份份额)进行分配,实行同股同权、同股同利。

(二) 分配时间和分配对象

1、分配时间由农村集体经济组织内部商议决定。

2、农村集体经营性建设用地属乡镇(街道)集体经济组织的,其入市收益归乡镇(街道)集体所有,纳入乡镇(街道)财政统一管理;农村集体经营性建设用地属村集体经济组织的,其入市收益归村集体经济组织所有,按照“村财镇管”要求进行管理使用;农村集体经营性建设用地属村民小组的,其入市收益由组集体、组集体经济组织成员按照比例进行合理分配,其中应预留不少于50%的收益用于村集体公益事业建设、发展壮大集体经济等事项的必要支出,其余收益可用于本集体经济组织内部成员分配和社会保障。

3、农村集体经营性建设用地分属不同土地所有权人的,由相关集体经济组织商定收益分配方案,并报乡镇(街道)指导实施。

4、参与分配的对象，由各集体经济组织结合各自实际，经成员会议或成员代表会议表决确定。

（三）入市收益使用分配程序

农村集体经济组织入市收益分配按照“四议两公开”的程序进行分配，参考以下程序执行：

1、**拟定初步分配方案。**由集体经济组织准确核算全年的集体经营性建设用地入市收入、支出、可分配收益后，拟定收益分配初步方案。分配方案应当包含收益计算及凭证、村组集体经济组织留存比例及使用用途、可享受分红的农村集体经济组织成员名单等内容。

2、**方案审核。**由乡镇（街道）负责对本辖区内的集体经营性建设用地入市收益分配方案进行审核。

3、**村民会议或村民代表会议表决及公示。**集体经济组织将经乡镇（街道）审核通过的收益分配方案提交集体成员大会决议，或由成员大会授权成员代表会议决议，并形成书面决定（须经本集体经济组织成员表决权总数的三分之二以上通过）。决议需张榜公示，向全体成员公开，公示时间不少于7日。

4、**资金拨付。**乡镇（街道）财政部门依据乡镇（街道）审核通过结果及村民书面决议办理资金拨付有关手续。

5、**实施分配。**村集体经济组织负责将拨付资金按收益分配方案实施分配，成员或成员代表取得相应收益后需签字确认。

6、结果备案。入市收益分配实施完成后，农村集体经济组织将集体收益分配方案、会议决议等书面材料、收益分配情况，报区农业农村主管部门备案。

三、使用管理

（一）专户管理。入市收益应纳入农村集体资产统一管理，农村集体经营性建设用地入市收益试行专户管理，专款专用。农村集体经营性建设用地入市收益均由交易平台账户拨入该村组转账账户管理，村民小组可在村级账户下设立明细账户。

（二）收益用途。入市收益村、组集体留存部分主要用于发展壮大村集体经济等有稳定收入来源的项目，改善本集体组织成员的生产和生活配套设施等农村公共服务，以及教育奖励、贫困户和老年人补贴等民生项目的支出。不得用于发放干部报酬、支付招待费用等非生产性开支，不得用于投资股市、基金等高风险业务，不得出借给任何单位和个人。剩余部分，可直接以现金形式分配给集体经济组织成员，或折合成股份用于集体经济发展。

四、监督管理

（一）加强业务指导。村组在入市收益分配工作完成后，应及时将分配工作相关方案、报告及财务资料报乡镇（街道）备案，建立收益分配方案审核报备制度。乡镇（街道）应切实加强村组入市收益分配的指导，应对村组拟订的入市收益分配方案进行全

面审查，并负责本辖区入市收益资金具体用途及日常管理的监督。

（二）加强村务公开及民主监督。土地入市收益的分配、管理、使用，应当接受农村集体经济组织内部监督机构、成员的民主监督，切实保障集体经济组织内部监督机构的检查权、监督权、质疑权，以及集体经济组织成员的知情权、决策权、参与权和监督权等合法权利。对农村土地收益分配、使用、管理要纳入村务公开，定期公布或按规定公示，接受村民监督、审计监督，做到公平公正、规范管理。

（三）强化监督执纪问责。各级纪检监察组织根据职能部门的意见和要求，对涉嫌违反相关法规和制度规定的单位及个人开展监督执纪问责；涉嫌违法犯罪的，应移交司法机关处理。

五、附则

本指导意见由区农业农村主管部门负责解释，自发布之日起实施，有效期至2024年12月31日止。

配套文件 5

沾益区农村集体经营性建设用地入市地块建设 管理办法（试行）

（送审稿）

第一章 总则

第一条 为加强农村集体经营性建设用地全面、全程监管，建立健全农村集体经营性建设用地项目建设管理机制，规范农村集体经营性建设用地项目建设管理工作，保证农村集体经营性建设用地项目建筑工程的质量和安​​全，根据《中华人民共和国建筑法》《建筑工程施工许可管理办法》《沾益区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》等相关法律法规及政策文件的规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 沾益区行政区域内的农村集体经营性建设用地入市项目，适用本办法。

第三条 本办法所称农村集体经营性建设用地入市地块，是指依据《沾益区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》，于本次试点工作期间入市，在农村集体经营性建设用地所有权不变的前提下，土地使用权人依法取得农村集体经营性建设用地使用权的地块。

第二章 立项用地建设规划许可管理

第四条 立项用地规划许可管理主要包括规划条件核发、项目立项、建设用地规划许可证核发等具体事项。

第五条 规划条件核发

依据村庄规划，参照国有建设用地规划条件要件，由农村集体经济组织持土地所有权证书向区自然资源主管部门申请核发《规划条件通知书》。

对于宗地内现有建筑物一并出让的，申报单位还应提供符合规划的说明（或乡村建设规划许可证）、房屋安全鉴定报告、消防评估报告，规划条件通知书中对地上建筑物保留给予明确。

第六条 项目立项

以招标、拍卖、挂牌出让方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，受让方应当在签订《挂牌地块成交确认书》后，向区行政审批部门申请项目立项。

第七条 乡村建设规划许可证核发

以招标、拍卖、挂牌出让方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，受让方应当在签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》后，持不动产权证等向区自然资源主管部门申请核发《乡村建设规划许可证》。

第九条 设计方案审查

建设单位应委托有资质的设计单位编制建设工程设计

方案，并将该方案提交区自然资源主管部门进行审查。

第十条 社会投资简易低风险项目无需进行建设工程设计方案审查，建设单位可一并申请办理乡村建设规划许可证或建设工程规划许可证、建设工程质量监督手续及建筑工程施工许可证。

第三章 施工许可管理

第十一条 施工许可管理主要包括施工图审查、消防和人防设计审核、联合审图、工程招投标、施工许可证核发等具体事项。

第十二条 施工图审查

建设单位应委托有资质的设计单位进行建筑设计，必须符合国家相关法律法规、建设工程强制性标准，满足建筑节能、抗震、防火、室内装修污染控制、消防、环保、无障碍等技术要求。

第十三条 消防和人防设计审核

建设单位应委托有资质的设计单位进行消防和人防设计，参照国家相关法律法规、国家工程建设消防技术标准以及省、市有关管理规定，编制符合要求的消防、人防设计文件，并依据文件进行施工图设计。

第十四条 联合审图

建设单位将符合深度要求的施工图设计文件送审查

机构审查，审查机构对审查合格的项目出具《建设工程施工图设计文件审查合格书》。

第十五条 工程招投标

建设单位应履行工程招投标手续，择优选择符合资质的建筑施工企业和监理企业，签订施工承包合同和工程监理合同并备案。

社会投资的房屋建筑工程，由建设单位自主选择发包方式，可以直接发包给具有相应资质等级的勘察、设计、监理、施工等单位。

第十六条 施工许可证核发

建设单位应向区住房和城乡建设主管部门、区行政审批主管部门提交《建设工程质量监督手续办理与建筑工程施工许可合并办理申请表》及相关材料，履行建设工程质量监督手续。经区住房和城乡建设主管部门、区行政审批主管部门对设计、施工条件予以审查批准并出房屋建筑和市政基础设施工程质量监督登记通知书以及建筑工程施工许可证后，建设单位方可开工。

第四章 竣工验收管理

第十七条 竣工验收管理包括验收机制及竣工验收档案管理等具体事项。

第十八条 联合验收与专项验收双规机制

建设项目竣工并完成相关专业检测试验后，对于涉及规划、消防、人防、气象等验收事项的，建设单位可以向联合审批综合窗口申请联合验收。相关部门根据项目的实际情况，对项目的规划性质和规划指标等规划条件、消防总平面布局及平面布置和消防设施等消防要求、人防防护设施等人防要求、防雷装置开展联合勘验，完成联合验收。

区住房和城乡建设主管部门对验收合格的项目出具《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

第十九条 对于土地出让合同中约定现状保留的建筑物，建设单位应持现状测量报告等材料向区自然资源主管部门，进行规划核实，取得规划审查意见函。

建设单位持房屋安全鉴定及消防评估等材料向区住房和城乡建设主管部门申请，取得消防验收备案意见。

第二十条 竣工验收及档案管理

建设单位依照《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》等有关规定组织竣工验收，报区住房和城乡建设主管部门备案，核发《建设工程竣工验收备案登记证》。同时，建设单位应依照《建设工程档案编制验收标准》进行收集并将建设档案资料报区城市建设档案馆归档。

第五章 附则

第二十一条 本办法自发布之日起实施，有效期至

2024年12月31日止。

配套文件 6

沾益区农村集体经营性建设用地抵押融资管理 办法（试行）

（送审稿）

第一章 总则

第一条 为落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》（厅字〔2022〕34号），规范推进农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于推进普惠金融高质量发展的实施意见》（国发〔2023〕15号）、《沾益区深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》等要求，结合沾益区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权抵押融资是指借款人在不转移土地占有、不改变土地用途、保持土地所有权不变的情况下，将农村集体经营性建设用地使用权作为抵押担保向金融机构申请贷款的行为。当借款人到期不履行债务时，抵押权人有权依法处置该农村集体经营性建设用地使用权并用所得的价款优先受偿。

第三条 农村集体经营性建设用地使用权抵押融资应遵循自愿、互利、公平和诚实信用原则。

第二章 抵押人和抵押权人

第四条 本办法所称抵押人是指农村集体经营性建设用地使用权人。本办法所称抵押权人是指提供农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的银行业金融机构。

第五条 抵押人办理农村集体经营性建设用地使用权抵押应同时具备以下条件：（一）合法取得的《不动产权证》；（二）抵押人为企业法人的，应出具同意抵押的有效内部决议等证明文件；（三）经办机构规定的其他条件。

第六条 下列农村集体经营性建设用地使用权不得设定抵押：

- （一）存在尚未解决的权属争议的；
- （二）司法机关依法裁定查封的；
- （三）申请登记的不动产权利超过规定期限的；
- （四）法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

第三章 贷款申请与发放

第七条 借款人提出以集体经营性建设用地使用权作抵押申请贷款的，应当向银行业金融机构提供以下资料：

- （一）借款人及抵押人合法主体资格的证明材料；
- （二）借款用途及经济效益分析；

（三）抵押物清单、抵押物使用状况及《不动产权证》等具有法律效力的权属证明文件；

（四）抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等作出的承诺，设作抵押的农村集体经营性建设用地有多个共有人的，权利人和其他使用权共有人应共同出具同意抵押的书面证明，且所有共有人均为抵押人；

（五）需第三方提供担保的，应出具第三方担保函等相关文件资料；

（六）银行业金融机构规定的其他资料。

第八条 银行业金融机构受理借款人贷款申请后，应当履行尽职调查职责，并对贷款申请内容和相关情况的真实性、准确性、完整性进行调查核实，重点包括以下内容：

（一）借款人是否具有完全民事行为能力，是否信用记录良好；

（二）借款人所处行业是否具有发展前景、是否具有持续经营能力以及合法的还款来源；

（三）抵押财产是否真实有效、产权清晰并取得合法权证，相应手续是否合法齐备，是否存在权属争议；

（四）抵押财产价值评估是否合理；

（五）抵押财产是否符合土地、城乡规划用途管制；

（六）抵押财产是否符合当地流转交易政策规定，是否容易处置变现，是否存在影响抵押财产处置和银行业金融机构优先受偿的权利瑕疵或权利负担。

第九条 抵押物价值评估。由具有评估资质的中介机构评估确定价值。抵押物价值不得低于区政府公布的同期、同地区、同类型农村集体经营性建设用地基准价格。农村集体经营性建设用地使用权和地上房屋不动产一并评估，包括未取得合法产权的地上附着物。

第十条 以农村集体经营性建设用地使用权抵押的，若该土地上有建筑物的，该土地上的建筑物一并抵押。

第十一条 鼓励政府性融资担保公司将集体经营性建设用地使用权抵押贷款纳入担保范围，以缓释集体经营性建设用地使用权抵押贷款风险。

第十二条 银行业金融机构应当综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押土地的使用年限、地理位置、规划和用途等因素，确定集体经营性建设用地使用权抵押率，原则上抵押率最高不超过 50%。

第十三条 银行业金融机构应当参考同期同档次贷款市场报价利率（LPR），综合考虑借款人的实际情况，合理自主确定集体经营性建设用地使用权抵押贷款的利率。

第十四条 银行业金融机构应当实行贷款全流程管理，全面了解客户信息，综合考虑借款人和抵押财产的实际状况，合理确定贷款期限和额度等。

第十五条 银行业金融机构应当建立集体经营性建设用地使用权抵押贷款业务风险评估机制，全面审查集体经营性建设用地使用权抵押贷款的风险因素，并进行动态的风险评估，有效跟踪检查和监控分析信贷资金使用、借款人信用及担保变化等情况。

第十六条 抵押权人与抵押人应当签订书面抵押合同；由第三方提供保证担保的，应签订保证合同。

第四章 抵押登记

第十七条 农村集体经营性建设用地使用权抵押实行登记制度，参照国有土地使用权抵押登记办法，由区自然资源主管部门进行登记。

第十八条 抵押权人和抵押人签订抵押合同后，双方共同持以下资料向区自然资源主管部门申请办理抵押登记，抵押权自登记时设立。经审核符合登记条件的，登记机关应当于受理登记申请材料后 10 个工作日内办结登记手续。

- （一）抵押登记申请书；
- （二）申请人有效身份证明；
- （三）贷款合同和抵押合同；
- （四）《不动产权证》；

(五) 抵押物价值证明文件;

(六) 登记机关规定的其他资料。

第十九条 对符合抵押物登记条件的，登记机关应在《不动产权证书》的“其他”栏内载明抵押登记的主要内容，向抵押权人颁发《土地他项权利证明书》，并在抵押合同上签注《土地他项权利证明书》编号、日期，经办人签字，加盖公章；对不符合抵押登记条件的，书面通知申请人。

第二十条 银行业金融机构根据借款合同、抵押合同和《土地他项权利证明书》发放贷款。

第二十一条 抵押人在抵押期间或抵押期届满要求变更或注销抵押登记的，必须由抵押权人出具债务履行完毕或其他同意变更、注销证明。抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押物，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

第二十二条 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款到期，债务履行完毕后，抵押当事人持还款证明和《土地他项权利证明书》等有效证明，到抵押登记部门办理抵押注销登记。

第五章 债权实现

第二十三条 抵押权存续期间，未经银行业金融机构同意，抵押人不得擅自转让或处分已抵押的农村集体经营性建设用地使用权及其地上的建筑物、其他附着物，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

第二十四条 当债务履行期届满抵押权人未受清偿的，抵押权人与抵押人协商后，可以抵押的农村集体经营性建设用地使用权变卖或拍卖所得价款受偿。变卖或拍卖的农村集体经营性建设用地使用权，可由农村集体经营性建设用地所有权人收购，也可由区土地储备中心按农村集体经营性建设用地最低保护价收购；协商不成的，抵押当事人可根据合同约定，向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第二十五条 处置抵押农村集体经营性建设用地使用权所得价款，抵押权人优先受偿，超过债权数额部分归抵押人所有，不足部分由借款人继续清偿。

第二十六条 农村集体经营性建设用地使用权抵押后，如国家依法征收该宗土地时，抵押人和抵押权人应当服从，补偿费用按国家相关法律法规和政策执行，所得补偿费用优先偿还债务。

第六章 附则

第二十七条 本办法由区金融监管部门负责解释。

第二十八条 本办法自发布之日起实施，有效期至2024年12月31日止。