

**六安市叶集区人民政府办公室  
关于印发《叶集区农村集体经营性建设用地入市  
管理暂行办法》等3个文件的通知**

叶政办〔2022〕15号

各乡镇人民政府、街道办事处，区直有关单位：

经区委、区政府同意，现将《叶集区农村集体经营性建设用地入市管理暂行办法》《叶集区农村集体经营性建设用地使用权出让暂行规定》《叶集区农村集体经营性建设用地入市收益管理暂行办法》印发给你们，请遵照执行。

六安市叶集区人民政府办公室

2022年7月6日



# 叶集区农村集体经营性建设用地入市管理 暂 行 办 法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范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，保障农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《六安市人民政府办公室关于印发六安市农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）的通知》（六政办〔2021〕23号）等文件精神，结合我区实际，制定本暂行办法。

**第二条** 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指依法办理土地所有权登记的农村集体建设用地中，依据国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途的土地。

**第三条** 集体经营性建设用地入市，是指在集体经营性建设用地所有权不变的前提下，使用权按照依法、自愿、公平、公开的原则，以有偿方式发生转移的行为。

**第四条** 实行农村集体经营性建设用地与国有建设用地同域同权、同价同责。



**第五条** 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和自然人，除法律、法规另有规定外，均可依照本办法有关规定取得集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

**第六条** 自然资源主管部门按照本办法和其他有关规定，负责做好集体经营性建设用地入市工作，确保土地所有权人和入市主体的相关活动依法依规进行。相关部门根据各自职能职责做好有关工作。

## 第二章 入市范围和途径

**第七条** 依法取得并登记、符合规划的集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施等基本条件，明确就地直接使用的，可直接入市。

**第八条** 对现状为农用地、未利用地，国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，依法办理农用地和未利用地转用手续，落实农民有关安置补偿、青苗补偿等保障，并依法履行耕地占补平衡义务的，可以按计划入市。

**第九条** 农村零星、分散的集体经营性建设用地，可在确保耕地数量不减少、质量有提高的前提下，由集体经济组织根据土地利用规划或土地整治规划，先行复垦并经区政府组织验



收后，按规划和计划在区域范围内异地调整入市。

### 第三章 入市主体

**第十条** 农村集体经营性建设用地入市主体可以是代表农村集体经营性建设用地所有权的农村集体。农村集体经营性建设用地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会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或者村民小组代表集体行使所有权，属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织代表集体行使所有权。

**第十一条** 农村集体经营性建设用地入市主体依法取得法人资格、设立账户的，可以作为入市的实施主体；也可以授权或委托其组建的具有法人资格的资产公司作为入市的实施主体，或其他具有法人资格的组织代理实施入市，授权或委托事项须明确双方权利义务关系。

**第十二条** 集体经营性建设用地入市应当依法在本集体内部履行民主决策程序，对入市主体提出的入市动议、入市方案、授权委托、资金使用、收益分配等事项，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

表的同意。入市宗地出让、出租等信息及成交价格、交易费用、税费交纳和收益支出等情况，须及时向集体经济组织全体成员公示。

## 第四章 入市方式

**第十三条** 集体经营性建设用地可按出让、租赁、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权，在使用期限内可以转让、出租、抵押。集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）最高年限参照同类用途的国有建设用地执行。

（一）工矿、仓储用地 50 年；

（二）商服、旅游等用地 40 年。

（三）其他经营性用途的教育、卫生、养老等用地 50 年。

**第十四条** 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作为出让方，将一定年限的集体经营性建设用地使用权出让于受让方，由受让方向出让方支付土地出让价款的行为。

**第十五条** 集体经营性建设用地租赁，是指集体经营性建设用地所有权人作为租赁方，将一定年限内的集体经营性建设



土地使用权租赁给承租方，由承租方根据合同约定向租赁方支付租金的行为。

**第十六条** 集体经营性建设用地作价出资（入股），是指集体经营性建设用地所有权人作为出资（入股）方，将一定年限的集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业的行为，该土地使用权由企业持有。集体经营性建设用地的土地使用权作价出资（入股）形成的股权由该集体经营性建设用地所有权人或其委托的主体单位持有。

**第十七条** 集体经营性建设用地使用权转让，是指集体经营性建设用地使用权人将已入市的集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

集体经营性建设用地使用权出租，是指集体经营性建设用地使用权人作为出租人，将已入市的集体经营性建设用地使用权出租，由承租人向出租人支付租金的行为。

**第十八条** 集体经营性建设用地使用权抵押，是指将集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。以出让、作价出资（入股）方式取得的集体经营性建设用地使用权可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理。

集体经营性建设用地使用权抵押应当办理抵押登记；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。



**第十九条** 以租赁方式取得的集体经营性建设用地使用权抵押的，其抵押最高期限不得超过租金支付期限，抵押登记证应当注明租赁土地的租赁期限和租金交纳情况。

## 第五章 入市程序

**第二十条** 集体经营性建设用地使用权以出让、租赁方式入市的，原则上应采取招标、拍卖、挂牌形式进行交易。

农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁等活动，应当有计划地进行。农村集体经营性建设用地入市按照有关规定纳入建设用地使用权年度供应计划。

**第二十一条** 农村集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

- （一）符合产业、生态环境保护等政策及标准要求；
- （二）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；
- （三）产权明晰，界址清楚，无权属争议，未被司法机关查封或行政机关限制土地权利且已依法完成集体土地所有权登记；
- （四）宗地上的建（构）筑物和附属设施权属明晰，未被



司法机关依法查封或以其他方式限制权利；

（五）符合国土空间规划等相关要求；

（六）经集体经济组织依法决策。

**第二十二条** 农村集体经营性建设用地入市前，入市主体应当完成拟入市宗地勘测定界，依法申请取得经批准的规划条件，包括入市宗地的位置、面积、用途、开发强度、配套设施等要求。

入市主体参照基准地价、标定地价等法定公示地价，参考评估机构对拟出让地块的评估结果，综合考虑土地市场等情况，确定入市起始价。

**第二十三条** 入市主体依据规划条件、产业准入、生态环境保护等要求，编制农村集体经营性建设用地入市方案，方案应载明宗地的土地界址、面积、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、出让起始价、竞买保证金、租金、集体收益分配安排等内容。

相关部门应为入市主体编制入市方案提供便利，对方案编制中涉及的国土空间规划、建设、生态环境保护、产业准入等方面可给予指导、审查。

入市方案须经本集体经济组织或村民代表会议民主决策确定，形成入市决议，并在本集体经济组织所在地公示，公示时





间不少于7天。

**第二十四条** 在本办法实施前，已与乡镇人民政府（街道办事处）、村（社区）、组签订合作协议并实施的项目，可以按程序依法处理后采取协议方式出让。

**第二十五条** 入市主体持形成的入市方案、相关部门的审查意见等资料向自然资源主管部门提出入市申请，申请资料应包括：

- （一）入市申请书；
- （二）入市决议；
- （三）入市方案；
- （四）土地权属证明材料；
- （五）相关审核意见；
- （六）规划条件（含规划红线图）；
- （七）其他需要提供的资料。

**第二十六条** 自然资源主管部门具体负责审核入市相关资料，审核通过的，在入市前不少于十个工作日报区人民政府。区人民政府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的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。入市主体应当按照区人民政府的意见进行修改。

**第二十七条** 集体经营性建设用地使用权以招标、拍卖、



挂牌方式入市的，应在区公共资源交易中心按规定程序统一实行公开交易。以协议方式入市的，其入市方案和交易意向书在按程序报经同意后，由区公共资源交易中心进行公示，公示时间不得少于7个工作日。

**第二十八条** 集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）完成后，其交易信息应在村务公开栏、公共资源交易中心等进行公布。新组建的企业或增资入股后的企业在完成工商登记后，应当申请入市土地的使用权登记。

**第二十九条** 集体经营性建设用地使用权出让、租赁交易完成后，由公共资源交易中心与竞得人签订《六安市叶集区农村集体经营性建设用地成交确认书》（以下简称《成交确认书》）。

交易结果应在村务公开栏和公共资源交易中心等进行公布，接受社会和群众监督。

**第三十条** 集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《六安市叶集区农村集体经营性建设用地使用权出让（租赁、作价出资<入股>）合同》（以下简称《合同》），市自然资源和规划局叶集分局作为第三方鉴证。

**第三十一条** 成交结果公示到期且无异议的，入市主体应与受让人、承租人等签订出让合同、出租合同，载明土地界址、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，并报自然资源主管部门备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。

**第三十二条** 集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，应办理不动产登记，但不得进行分割办证，办理登记时应提交如下资料：

- （一）土地登记申请书；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）《成交确认书》；
- （四）《合同》；
- （五）地价款、土地增值收益调节金缴纳证明和税收完税、免税或不征税证明；
- （六）其他需要提供的资料。

**第三十三条** 按租赁方式取得的集体经营性建设用地使用权，承租人未按《合同》约定按时交纳土地租金的，集体经营性建设用地所有权人可以解除合同，收回土地使用权。

**第三十四条** 集体经营性建设用地使用权人应按照法律、



法规和国家、省、市、区有关规定，科学合理开发和利用土地，不得损害国家、集体和其他人的利益。

自然资源、发改、经信、建设、规划、环保等相关部门及所在地乡镇政府（街道办事处）应加强对集体经营性建设用地开发利用情况的监管，确保使用权人依法依规使用土地。

**第三十五条** 因城乡规划或公共利益需要，政府依法对集体经营性建设用地实行征收的，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，集体经营性建设用地所有权人和使用权人应予以配合。

## 第六章 抵押、转让

**第三十六条** 通过出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。集体经营性建设用地使用权转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行，但法律、行政法规另有规定的除外。

农村集体经营性建设用地使用权转让时，出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。其地上建筑物、其他附



着物所有权随之转让，办理转移登记。

农村集体经营性建设用地使用权转让价格明显低于市场价格的，农村集体经营性建设用地入市主体有优先购买权。

**第三十七条** 入市的集体经营性建设用地，可以办理使用权抵押融资。金融机构、自然人、企业均可作为抵押权人申请办理集体经营性用地使用权抵押相关手续，并签订抵押合同，办理抵押登记。

**第三十八条** 有下列情形之一的，相关部门不得办理集体经营性建设用地使用权转让手续：

- （一）集体经营性建设用地使用者不按照合同约定使用土地的；
- （二）集体经营性建设用地使用权人已投资额占总投资额不足百分之二十五的；
- （三）其他法律法规等规定不得转让的。

## 第七章 收益管理

**第三十九条** 集体经营性建设用地入市，应承担相应的基础设施建设等开发成本，应按章纳税并以向区人民政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务。土地增值收益调节金



原则上由集体经营性建设用地使用权出让方、租赁方、作价出资（入股）方和再转让方缴纳。

**第四十条** 土地增值收益调节金在土地成交价款内收取，收取的土地增值收益调节金主要用于乡村振兴、社会保障、完善基础设施和提升农村公共服务等公益事项。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴区财政，实行收支两条线管理。

**第四十一条** 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，严格按照规定分配使用，分配情况纳入信息公开内容，接受政府监管和审计监督。

## 第八章 法律责任

**第四十二条** 区直有关部门以及乡镇人民政府（街道办事处）依据职责建立健全集体经营性建设用地联合监管机制。各部门按照“谁职责、谁监管”原则对合同约定事项实施监管。区直有关部门要加强对使用集体土地行为的监管检查，严肃查处违反国土空间规划和用途管制的违法行为。

**第四十三条** 集体经营性建设用地使用权入市违反本办法



的规定交易的，自然资源部门不得为其办理建设用地规划手续、用地和不动产登记手续。对未经依法批准，擅自将农用地变为建设用地的、未按规划用途或规划许可条件建设的、未按合同约定时间动工、竣工的，要按照相关法律法规及合同约定进行处理。造成土地闲置的，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部 53 号令）规定处理。

**第四十四条** 受让方（承租方）逾期不签订成交确认书或交易合同的，出让方（出租方）应终止供地、不退还竞买保证金。区公共资源交易中心将竞买保证金划转给出让方（出租方）。

**第四十五条** 出让方（出租方）不按合同约定提供土地或受让方（承租方）不按合同约定支付价款的，违约方应按合同约定承担相应的法律责任。

**第四十六条** 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，依法依规追究责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第四十七条** 农村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，依法依规追究责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追

究刑事责任。

**第四十八条** 区纪委监委机关、区财政局、区审计局等部门应加强农村集体经营性建设用地使用权入市的监督检查，保障规范运行。

## 第九章 附 则

**第四十九条** 本办法由市自然资源和规划局叶集分局负责解释。

**第五十条** 本办法自印发之日起施行。





# 叶集区农村集体经营性建设用地使用权出让 暂 行 规 定

## 第一章 总 则

**第一条** 为落实省委省政府关于农村集体经营性建设用地入市有关规定，规范集体经营性建设用地使用权出让行为，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的集体经营性建设用地使用制度，根据叶集区农村集体经营性建设用地入市有关规定，制定本暂行规定。

**第二条** 叶集区域内取得审批后的集体经营性建设用地使用权（简称“使用权”）出让，适用本规定。

**第三条** 使用权出让原则上采用招标、拍卖、挂牌方式，应纳入区公共资源交易平台，实行统一管理。

（一）招标出让，是指集体经营性建设用地出让人（以下简称“出让人”）根据地块入市事项制作并发布招标公告，邀请和接受特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加使用权投标，根据投标结果确定使用者的行为。

（二）拍卖出让，是指出让人根据地块入市事项制作并发布



拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为。

(三)挂牌出让，是指出让人根据地块入市事项制作并发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟交易宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果确定土地使用者的行为。

**第四条** 在本规定实施前，土地已有使用者且确实难以收回的，集体经济组织在报请所在乡镇人民政府（街道办事处）同意的基础上，可采用协议出让方式。

协议出让，是指出让人选择入市地块的有意使用人，并与其就入市地块使用条件、权利、义务和地价款等进行磋商，协商交易使用权的行为。

**第五条** 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和自然人，除法律、法规另有规定者外，均可依照本规定，通过出让方式取得土地使用权进行开发、利用、经营。其合法取得的土地使用权可以转让、出租、抵押。

## 第二章 招标、拍卖、挂牌出让



**第六条** 出让人应当根据招标采购挂牌出让地块的情况，编制招标采购挂牌出让文件。

招标采购挂牌出让文件应当包括出让公告、投标或者竞买须知、土地使用条件、标书或者竞买申请书、报价单、中标通知书或者成交确认书、使用权出让合同文本。

**第七条** 出让人应当至少在投标、拍卖或者挂牌开始日前20天，在六安市公共资源交易平台或者其他媒介发布招标、拍卖、挂牌公告，公布出让宗地的基本情况和招标采购挂牌的时间、地点。

招标采购挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。挂牌出让的，出让公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌出让结束日前2天。

**第八条** 公告发布后，出让人应当委托市自然资源和规划局叶集分局主持交易活动，由市自然资源和规划局叶集分局实施接受报名、对申请进行资格审查、组织招标采购挂牌、成交确认等。

**第九条** 经审查符合招标采购挂牌公告规定条件的申请人，市自然资源和规划局叶集分局和出让人应当通知其参加招标采购挂牌活动。出让人及相关部门应当为符合条件的投标人、竞买人查询拟出让土地的有关情况提供便利。



**第十条** 招标采购挂牌出让设置底价的，出让人可邀请相关专家和出让人代表等组成议价小组，议价小组人数不得少于5人，于交易活动开始前30分钟内由议价小组确定底价，并在交易活动结束后严格保密。

**第十一条** 投标、开标依照下列程序进行：

（一）投标人在投标截止时间前将标书投入标箱。招标公告允许邮寄标书的，投标人可以邮寄，但出让人在投标截止时间前收到的方为有效。

标书投入标箱后，不可撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任。

（二）出让人按照招标公告规定的时间、地点开标，邀请所有投标人参加。由投标人或者其推选的代表检查标箱的密封情况，当众开启标箱，点算标书。投标人少于三人的，出让人应当终止招标活动。投标人不少于三人的，应当逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容。

（三）评标小组进行评标。评标小组由出让人代表、有关专家组成，成员人数为五人以上的单数。

评标小组可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。



评标小组应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审。

（四）招标人根据评标结果，确定中标人。

按照价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标小组，由招标主持人根据开标结果，确定中标人。

**第十二条** 对能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准，或者能够满足招标文件的实质性要求且价格最高的投标人，应当确定为中标人。

**第十三条** 拍卖会依照下列程序进行：

（一）主持人点算竞买人；

（二）主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工和竣工时间以及其他有关事项；

（三）主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度。没有底价的，应当明确提示；

（四）主持人报出起叫价；

（五）竞买人举牌应价或者报价；

（六）主持人确认该应价或者报价后继续竞价；

（七）主持人连续三次宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价的，主持人落槌表示拍卖成交；



(八) 主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

**第十四条** 竞买人的最高应价或者报价未达底价时，主持人应当终止拍卖。

拍卖主持人在拍卖中可以根据竞买人竞价情况调整拍卖增价幅度。

按拍卖方式出让的，报名不足三家时，可转入挂牌程序。

**第十五条** 挂牌依照以下程序进行：

(一) 在挂牌公告规定的挂牌起始日，出让人将挂牌宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工时间和竣工时间、起始价、增价规则及增价幅度等，在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公布；

(二) 符合条件的竞买人填写报价单报价；

(三) 挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格；

(四) 挂牌主持人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

**第十六条** 挂牌时间不得少于 10 日。挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

**第十七条** 挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌

出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

**第十八条** 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后，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。出让人应当向中标人发出中标通知书或者由出让人与竞得人签订成交确认书。

中标通知书或者成交确认书应当包括出让人和中标人或者竞得人的名称，出让标的，成交时间、地点、价款以及签订使用权出让合同的时间、地点等内容。

中标通知书或者成交确认书对出让人和中标人或者竞得人具有法律效力。出让人改变竞得结果，或者中标人、竞得人放弃中标宗地、竞得宗地的，应当依法承担责任。



**第十九条** 中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间，与出让人签订使用权出让合同。中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款；其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，区公共资源交易中心必须在招标拍卖结果公示无异议后5个工作日内予以退还。

**第二十条** 招标采购挂牌活动结束后，出让人应在10日内将出让结果在集体经济组织事务公示栏和六安市公共资源电子交易平台等媒体进行公示，接受监督。

出让人公示出让结果，不得向受让人收取费用。

### 第三章 协议出让

**第二十一条** 出让人应根据协议出让地块的情况，编制协议出让文件。

出让文件包括《集体经营性建设用地入市决议》《叶集区农村集体经营性建设用地入市核准书》、地块规划设计条件、地价评估报告等资料。

**第二十二条** 出让人依据协议出让文件，与原使用者就地价等充分协商、谈判。协商、谈判达成一致，并且出让成交价不低于《集体经营性建设用地入市决议》确定的起始价的，



双方签订《出让意向书》。

**第二十三条** 《出让意向书》签订后，应在集体经济组织事务公示栏和六安市公共资源电子交易平台等媒体进行公示，公示时间不少于5天。

**第二十四条** 公示期满，无异议的，出让人与受让人签订使用权出让合同。

**第二十五条** 协议出让完成后，出让人应在10日内将出让结果在集体经济组织事务公示栏和六安市公共资源电子交易平台等媒体进行公布。

出让人公布出让结果，不得向受让人收取费用。

#### 第四章 合同管理

**第二十六条** 出让合同应当载明以下主要内容：

- （一）出让地块的位置、面积、用途及规划要求；
- （二）土地使用权出让年限及土地使用权出让金；
- （三）交付定金及缴纳土地使用权出让金的期限和方式，双方土地增值收益调节金缴纳的金额与方式；
- （四）交付出让地块的期限和方式；
- （五）开发、利用、经营土地的方式和完成建设的期限；



(六) 有关土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押前提条件的约定；

(七) 国家征收土地时，土地补偿款的分配方法；

(八) 双方其他的权利、义务与违约责任；

(九) 纠纷的处理。

**第二十七条** 受让人应在出让合同规定的期限内，缴纳全部土地使用权出让金。受让人支付的定金可抵充土地使用权出让金。

**第二十八条** 出让人应按照出让合同规定的期限和方式，交付已出让土地使用权的地块。

**第二十九条** 受让人应依照规定向自然资源管理部门办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。

## 第五章 附 则

**第三十条** 受让人有下列行为之一的，交易结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

(一) 提供虚假文件隐瞒事实的；

(二) 采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的。

**第三十一条** 工作人员在招标采购挂牌出让活动中玩忽职

守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究 responsibility。

**第三十二条** 以招标、拍卖、挂牌和协议方式租赁集体经营性建设用地使用权的，参照本规定执行。

**第三十三条** 本规定由市自然资源和规划局叶集分局、区公共资源交易中心负责解释。

**第三十四条** 本规定自印发之日起施行。



# 叶集区农村集体经营性建设用地入市收益管理暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为有效规范农村集体经营性建设用地入市收益分配行为，切实加强农村集体经营性建设用地入市收益管理，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），以及《六安市人民政府办公室关于印发〈六安市农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）〉的通知》（六政办〔2021〕23号）等文件精神，结合我区实际，制定本暂行办法。

**第二条** 本办法所称农村集体经营性建设用地入市收益，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、作价出资（入股）等方式入市交易产生的收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，以转让、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式

取得的再转让收益。

**第三条** 本办法所称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。土地取得成本和土地开发支出的具体内容及标准由所属乡镇（街道）根据实际核定。

**第四条** 本办法所称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，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。

**第五条** 本办法适用于叶集区人民政府征收农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金，以及本行政区域内的农村集体经营性建设用地入市乡镇集体经济组织、村集体经济组织（村股份经济合作社或村经济合作社）和村内其他集体经济组织（村民小组）收益的分配、使用和管理。

**第六条** 区自然资源部门负责组织制定与国有土地相统一的农村集体土地基准地价体系。农村集体土地基准地价体系建立前，参照国有土地基准地价体系执行。



## 第二章 入市土地增值收益调节金征收管理

**第七条** 区人民政府对区域内农村集体经营性建设用地使用权（以下简称“使用权”）的出让方、租赁方、作价出资（入股）方及再转让方征收农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金，具体由区财政局会同市自然资源和规划局叶集分局征收。

**第八条** 使用权出让、租赁的，出让（出租）人应按成交土地增值收益，区分不同情况按比例缴纳调节金：

（一）入市土地位于乡镇（街道）集镇规划区的，商服类用地按土地增值收益的 40% 缴纳，工矿仓储类用地按土地增值收益的 25% 缴纳；

（二）入市土地位于乡镇（街道）集镇规划区外的，商服类用地按土地增值收益的 35% 缴纳，工矿仓储类用地按土地增值收益的 20% 缴纳。

**第九条** 调节金征收部门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。



**第十条** 农村集体经营性建设用地使用权交易方按合同支付价款及税费、调节金后，由区自然资源部门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。

**第十一条** 根据本办法征收的调节金由区政府统一安排使用，主要用于乡村振兴、社会保障、完善基础设施和提升农村公共服务等公益事项等支出。

### 第三章 乡镇村集体经济组织收益分配使用

**第十二条** 集体经营性建设用地属乡镇（街道）集体经济组织的，其入市并缴纳调节金后的收益归乡镇（街道）集体所有，纳入乡镇（街道）财政统一管理，主要用于辖区内农村基础设施建设、民生项目、乡村振兴等支出。

**第十三条** 集体经营性建设用地属村集体经济组织（村股份经济合作社或村经济合作社）的，其入市并缴纳调节金后的收益归村集体经济组织（村股份经济合作社或村经济合作社）所有，其中提取 15%的比例，在农村集体经济组织成员之间合理分配。余下部分，全部作为村集体经济收入。集体留成部分，



可结合农村“三变”改革，以股权增值方式追加量化成员股权。

**第十四条** 集体经营性建设用地属村内其他集体经济组织（村民小组）的，其入市并缴纳调节金后的收益在扣除国家相应税费后，按20%的比例提取作为村集体提留，20%的比例用于农户分配。余下部分结合农村“三变”改革，以股权增值方式追加量化成员股权，也可委托村股份经济合作社或本村集体企业对外投资、购买物业、股份合作、购买政府性债券等，所得收益再进行分配。

**第十五条** 为扶持村级集体经济发展，壮大村级集体经济实力，乡镇、村集体经济组织可以按照集体经营性建设用地使用权入市收益总额（即土地成交价款）的一定比例提取发展资金，用于投资发展。

### 第四章 资金管理

**第十六条** 农村集体经营性用地入市土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴区财政，实行收支两条线管理。

**第十七条** 农村集体经营性建设用地入市乡镇（街道）、村集体经济组织收益实行专项核算，专款专用。





**第十八条** 属乡镇（街道）集体经营性建设用地入市取得的收益，统一列入乡镇（街道）财政账户，由乡镇（街道）财政统一核算管理。

**第十九条** 属村级集体经营性建设用地入市取得的收益，应纳入农村集体资产统一管理，使用、分配情况纳入村务公开内容，接受审计、财政和公众监督。

**第二十条** 属村内其他集体经济组织（村民小组）集体所有的经营性建设用地入市收益的，按“组财村代理”原则，由村股份经济合作社（或村经济合作社）单独设立科目统一核算管理。

## 第五章 监督责任

**第二十一条** 村务监督委员会负责本区域入市收益具体用途及日常管理的监督。

**第二十二条** 乡镇（街道）农村集体“三资”管理服务中心对入市收益规范性使用进行审核，及时准确反映收入和支出情况。

**第二十三条** 区纪委监委机关、区财政局、区审计局、自然资源等部门按各自职责做好相关工作的指导与监督。

**第二十四条** 区、乡镇（街道）纪委监委机关对违反规定的单位和个人及时进行严肃查处；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关处理。

## 第六章 附 则

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 本办法由区财政局、市自然资源和规划局叶集分局负责解释。

**第二十七条** 本办法自印发之日起施行。