

区政府关于印发《常州市天宁区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》的通知
（常天政规〔2021〕1号）

开发区管委会、镇政府、各街道办事处，区各办局，区各直属单位：

经研究，现将《常州市天宁区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

常州市天宁区人民政府

2021年4月9日

常州市天宁区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范农村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体系，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》《中共中央办公厅国务院办公厅关于农村土地征收、农村集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（中办发〔2014〕71号）、《国土资源部关于印发农村土地征收、农村集体经营性建设用地

天宁区行政规范性文件

入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》(国土资发〔2015〕35号)等文件精神 and 有关要求, 结合我区实际, 制定本办法。

第二条 常州市天宁区范围内的农村集体经营性建设用地入市, 适用本办法。

本办法所称农村集体经营性建设用地, 是指依法取得并在国土空间规划(村庄规划)中确定为工业、商业等经营性用途的农村集体建设用地。

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

第四条 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, 均可依照本办法取得农村集体经营性建设用地使用权。

第五条 区人民政府全面负责农村集体经营性建设用地入市审批管理工作, 开发区管委会、镇人民政府、街道办事处负责农村集体经营性建设用地入市的组织实施和监督管理工作。

区自然资源和规划部门具体承办, 确定入市土地的规划条件, 办理相关规划许可, 开展入市交易的具体实施、交易结果确认、土地确权登记、土地利用监督等管理和服务工作, 负责地块入市交易监督工作。

天宁区行政规范性文件

公共资源交易中心是区农村集体经营性建设用地入市公开交易的服务机构。区内的农村集体经营性建设用地入市交易应当在公共资源交易中心平台进行。

发改部门、工信部门、财政部门、住房和城乡建设部门，农业农村部门、行政审批部门、审计部门、税务部门、生态环境部门等按照各自职责做好相关工作。

第二章 入市范围、途径

第六条 依法取得、符合规划的农村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的，可直接就地入市。

第七条 允许地方人民政府和农民集体在保证耕地不减少、建设用地不增加的前提下，按照节约集约的原则，经各方协商一致，采取布局调整等方式合理利用存量农村集体经营性建设用地。

对历史形成的零星分散的存量集体建设用地，可以在依据国土空间规划（村庄规划）统一开展国土空间综合整治，重新划分宗地并调整确定产权归属后，按照新的规划条件入市。

农村集体建设用地可通过先垦后用的方式，将腾挪出的建设用地指标在天宁区中心城区以外的区域内调整使用。

第八条 对历史形成的城中村农村集体建设用地，在优先保障本集体居民住房安置等用地后可按规定入市。

第九条 现状为农用地、未利用地，规划为经营性用途入市

天宁区行政规范性文件

的，应当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和保障。

第十条 异地调整地块涉及不同集体经济组织、村委会的，可相互调换土地所有权。土地所有权调换应按下列程序办理：

（一）集体经济组织之间自愿协商，形成调换土地所有权方案，并经双方集体经济组织或村民代表三分之二成员会议表决同意，双方签订调换土地协议；

（二）调换土地所有权的相关事项需经所属开发区管委会、镇人民政府、街道办事处批准；涉及跨开发区、镇、街道调换的，需分别经所属开发区管委会、镇人民政府、街道办事处批准；

（三）集体经济组织向农业农村、自然资源和规划等部门提供调换土地协议，会议决议，开发区管委会、镇人民政府、街道办事处批准文件等资料，并申请土地所有权变更登记。

第十一条 异地调整地块涉及不同级差的，可采用货币补差等方式调换所有权。

无法以地换地调换所有权的，可采用纯货币补偿方式调换所有权，涉及调出土地方的补偿标准可参照被征地农民纳入社会保障体系。

第十二条 农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

（一）产权明晰、无权属争议；

(二) 未被司法机关、行政机关限制土地权利;

(三) 符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划(村庄规划)、生态环境保护规划;

(四) 土地补偿到位, 缴清相关规费。

第十三条 入市交易的农村集体经营性建设用地一并纳入土地供应年度计划管理, 实行城乡供地规模统筹调控。

第三章 入市主体

第十四条 农村集体经营性建设用地的入市主体为土地所有权人, 由代表其行使所有权的集体经济组织或村民委员会负责入市工作。

第十五条 农村集体经营性建设用地属于开发区、镇、街道集体经济组织的, 鼓励由开发区、镇、街道资产管理公司或其代理人作为入市实施主体。

第十六条 农村集体经营性建设用地属于村集体经济组织的或者村内其他集体经济组织的, 鼓励由开发区、镇、街道资产管理公司作为入市实施主体。

第四章 入市方式

第十七条 农村集体经营性建设用地可按出让、出租、作价出资(入股)等有偿使用方式入市。依法取得的农村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。

第十八条 农村集体经营性建设用地出让, 是指农村集体经

天宁区行政规范性文件

营性建设用地所有权人将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由使用者向农村集体经营性建设用地所有权人支付出让土地价款的行为。

第十九条 农村集体经营性建设用地出租，是指农村集体经营性建设用地所有权人将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

第二十条 农村集体经营性建设用地作价出资（入股），是指农村集体经营性建设用地所有权人以一定年限的农村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，农村集体经营性建设用地的土地使用权作价出资形成的股权由集体所有权人持有。

第二十一条 农村集体经营性建设用地出让、作价出资（入股）入市的，最高年限为工业用地 30 年，商业用地 40 年。农村集体经营性建设用地使用权以出租方式入市的，最低出租期限不少于 5 年，最高出租期限不得超过 20 年。

第二十二条 以出让、作价出资（入股）、出租和转让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可依法办理转让、出租、抵押。农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款试点暂行办法由区人民政府另行制定。

农村集体经营性建设用地使用权抵押应当到不动产登记交易中心办理抵押登记；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。

第二十三条 以出租方式取得农村集体经营性建设用地使用权抵押的，其抵押期限不得超过出租期限，抵押登记证明应当注明出租土地的出租期限和租金交纳情况。

第五章 入市程序

第二十四条 农村集体经营性建设用地出让、出租交易形式有招标、拍卖、挂牌和协议等。原则上应当采用招标、拍卖和挂牌形式交易。

第二十五条 农村集体经营性建设用地入市前，入市主体应当选择有资质的中介机构完成拟入市宗地勘测定界，经自然资源和规划管理部门初步审查后，出具地块勘测定界红线图。

第二十六条 区自然资源和规划部门按照经依法批准的国土空间规划（村庄规划），确定入市土地的规划条件或规划指标，出具规划条件。

第二十七条 区自然资源和规划部门要建立城乡统一的建设用地基准地价、标定地价评估体系。研究制订建设用地基准地价、标定地价评估标准，实行动态调整，及时向社会发布。

第二十八条 农村集体经营性建设用地入市底价应当参照基准地价、标定地价等法定公示地价或参考土地估价专业机构的

天宁区行政规范性文件

评估结果确定，也可以结合天宁区征地补偿标准、工业用地出让最低价等标准、土地出租价格及使用成本等综合确定入市价格。入市宗地的成交价不得低于土地取得的各项客观成本之和。

第二十九条 农村集体经营性建设用地入市方案应经本集体经济组织或村民代表三分之二成员民主决策确定。入市方案内容应包括：

- （一）拟入市宗地的土地界址、面积、土地用途、规划条件；
- （二）拟入市宗地的有偿使用方式、使用期限；
- （三）拟入市宗地的交易方式；
- （四）拟入市宗地的入市价格；
- （五）拟入市宗地的集体组织内部土地经济关系调整、收益分配方案；
- （六）拟入市宗地的入市主体、委托入市实施主体；
- （七）入市双方的权利义务及违约责任，期限届满时农村集体经营性建设用地使用权及地上建筑物的处理办法等内容；
- （八）其他需要集体决策的内容。

第三十条 入市方案在本集体经济组织所在地公示无异议后形成《农村集体经营性建设用地入市决议》。

第三十一条 入市主体或委托主体向所属开发区管委会、镇人民政府、街道办事处提交申请，申请资料应包括：

- （一）入市申请书；

天宁区行政规范性文件

- (二) 农村集体经营性建设用地入市方案；
- (三) 农村集体经营性建设用地入市决议；
- (四) 土地所有权证明材料；
- (五) 土地补偿协议和规费缴纳证明；
- (六) 其他需要提供的资料。

第三十二条 开发区管委会、镇人民政府、街道办事处接收材料后报区人民政府，区自然资源和规划部门作为具体承办部门定期召集相关部门，对提出入市申请的地块进行联合会审。各部门按照职责，对以下内容进行审核：

- (一) 区工信部门审核产业政策要求；
- (二) 区发改部门对工业项目进行初审；
- (三) 区生态环境部门审核生态环境保护要求；
- (四) 区自然资源和规划部门审核规划条件、用途管制、土地所有权、地类；
- (五) 区财政部门审核收益分配原则；
- (六) 其他需要审核的情况。

第三十三条 农村集体经营性建设用地入市由区自然资源和规划部门报区人民政府批准后，发放《常州市天宁区农村集体经营性建设用地入市核准书》。

第三十四条 经批准入市的农村集体经营性建设用地，入市主体或入市实施主体根据入市方案确定的交易方式，在公共资源

天宁区行政规范性文件

交易中心网上平台和开发区、镇、街道、村信息公开栏发布交易公告。农村集体经营性建设用地出让、出租、作价出资（入股）参照国有建设用地交易有关规定执行，依法确定农村集体经营性建设用地土地使用权人。

农村集体经营性建设用地出让、出租交易完成后，由交易双方签订《常州市天宁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》）。

交易结果应在公共资源交易中心和开发区、镇、街道、村务公开栏等进行公布，接受社会和群众监督。

第三十五条 农村集体经营性建设用地作价出资（入股）完成后，其交易信息应在公共资源交易中心和开发区、镇、街道、村务公开栏等进行公布。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。

第三十六条 农村集体经营性建设用地使用权交易双方应于交易结束之日起 10 个工作日内签订《常州市天宁区集体经营性建设用地使用权出让（租赁、作价出资）合同》（以下简称《合同》）。

第三十七条 合同签订后，农村集体经营性建设用地土地使用权人向区自然资源和规划部门领取乡村建设规划许可证，办理开发建设需要的其他事项，并按照相关规定做好投资、环保、消防、安监等工作衔接。

第三十八条 农村集体经营性建设用地入市交易完成后，办理土地使用权登记；有地上建筑物、构筑物的，同时申请登记。交易双方办理不动产登记时，应向不动产登记交易中心提交土地登记申请书、申请人身份证明材料、《合同》、地价款、土地增值收益调节金缴纳证明和税收完税、免税或不征税证明等资料。

第三十九条 在办理不动产登记时，以出让和作价出资的方式入市的建设用地使用权，受让方可以作为权利人进行登记。

第六章 收益管理

第四十条 农村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。农村集体经营性建设用地发生出让、出租、作价出资（入股）和使用权转让等交易行为的，交易双方都应当按照规定缴纳土地增值收益调节金。

第四十一条 土地增值收益调节金主要用于开发区、镇、街道、村基础设施建设、农村环境整治、生态补偿、耕地保护激励补偿、土地复垦、失地农民保障以及对农村经济困难群众的社保补助和特困救助等。区人民政府另行制定土地增值收益调节金征收及使用办法，规范调节金的征收、使用和监管。

第四十二条 区财政部门应设立农村集体经营性建设用地入市专用账户，交易资金应当全部进入专户管理。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。

第四十三条 区财政部门在土地成交总价款中按照要求扣除调节金、取得成本、土地开发成本和税费后的入市收益，归农村集体经济组织所有，在集体经济组织内部合理分配。主要用于社会保障、完善基础设施和提升农村公共服务等公益事项。

第七章 交易规范

第四十四条 农村集体经营性建设用地入市实行交易保证金制度，参照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》执行。

第四十五条 农村集体经营性建设用地使用权人应认真执行法律、法规、规章和政策的规定，按照合同的约定开发使用土地，未经批准不得改变土地用途、容积率等土地使用条件。

农村集体经营性建设用地不得用于商品住房开发建设。

第四十六条 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租、作价出资（入股）年限届满的，农村集体经营性建设用地使用权、地上建筑物、构筑物及附着物按出让、出租、作价出资（入股）合同的约定处理；未约定的，由双方协商处理。

第四十七条 按出租方式取得的农村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，农村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。

第四十八条 区自然资源和规划部门建立农村集体经营性建设用地信息管理制度，通过年度供应计划、入市价格监管、开

天宁区行政规范性文件

发利用申报、土地动态巡查、用地诚信建档等措施，构建农村集体经营性建设用地入市全程联合监管机制。加强与交易机构的衔接，将交易信息及时录入农村集体经营性建设用地信息管理系统。

第四十九条 区政府与农村集体经营性建设用地受让方应签订产出监管协议，区发改、自然资源和规划等部门根据责任对协议履行情况进行监管。

第五十条 按照建立城乡统一的建设用地市场要求，积极培育农村集体经营性建设用地市场交易中介组织，引导国有建设用地市场交易中介组织参与农村集体经营性建设用地入市交易中介服务，为入市交易提供地价评估、交易代理、登记发证等中介服务。

第五十一条 国家因公共利益需要使用已经入市的农村集体经营性建设用地的，依法办理征地手续，并对相关权益人依法予以补偿。

第五十二条 对未取得合法用地手续但符合规划的存量集体建设用地，在入市前应当向区财政部门缴纳法定规费。

第八章 法律责任

第五十三条 农村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，不得为其办理建设用地规划手续，不动产登记交易中心不得为其办理登记手续。

第五十四条 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，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第五十五条 农村集体经济组织的经营管理者，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、挪用农村集体经营性建设用地入市收益，由纪检监察部门查处；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第九章 附 则

第五十六条 本办法实施之前已依法批准流转的农村集体经营性建设用地，在符合规划、产业要求的前提下，按照依法自愿、协商一致、公平合理的原则，可参照本办法执行。

第五十七条 本办法由区人民政府负责解释。

第五十八条 本规定自 2021 年 4 月 9 日起施行。