

XCDR-2021-0020002

薛城区人民政府办公室文件

薛政办发〔2021〕23号

关于印发《薛城区农村集体经营性建设用地 出让管理办法（暂行）》的通知

各镇政府，临城、常庄街道办事处，新城街道筹备处工委，区政府各部门：

《薛城区农村集体经营性建设用地出让管理办法（暂行）》已经区政府同意，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

薛城区人民政府办公室

2021年9月23日

（此件公开发布）

薛城区农村集体经营性建设用地 出让管理办法（暂行）

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，保障集体建设用地所有权人和使用权人合法权益，构建城乡统一的建设用地市场，根据《中华人民共和国土地管理法》和有关政策、法规规定，结合我区实际，制定本暂行办法。

第二条 本办法适用于薛城区农村集体经营性建设用地以出让方式入市相关工作。

第三条 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地。

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、界址清楚、无权属争议；
- （二）未被司法机关、行政机关限制土地权利；
- （三）符合国家产业政策、国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）等要求；
- （四）具备开发建设所需要的基本条件。

第四条 农村集体经营性建设用地出让，是指在农村集

体经营性建设用地所有权不变的前提下，土地所有人按照依法、自愿、公平、公开的原则，将集体经营性建设用地使用权在一定年期内出让给土地使用者，并由土地使用者支付土地使用权出让金的行为。土地出让方式为“招标、拍卖、挂牌”等竞争性方式出让。

农村集体经营性建设用地使用权出让最高年限参照同类用途的国有建设用地执行。按以下用途确定：

- （一）工矿、仓储用地 50 年；
- （二）商业服务业用地 40 年。

第二章 出让主体

第五条 农村集体经营性建设用地使用权出让主体为：土地所有人或代表其所有权的农民集体。

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或村民小组的农民集体所有的，由村内各农村集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权。属于镇（街）农民集体所有的，由镇（街）农村集体经济组织代表集体行使所有权。

第六条 农村集体经营性建设用地出让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。

第七条 农村集体经营性建设用地出让应优先使用存量建设用地，并统筹考虑村民生产生活保障和安置需要。

第三章 出让途径

第八条 就地出让。符合规划和用途管制并依法登记的集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施、产业规划、环境保护等基本条件，明确可以在原地直接使用的，可以就地出让。

第九条 镇域村整治后入市。对历史形成的镇域村集体建设用地，按照“政府主导、多方参与”的原则，依据镇、村规划开展土地整治。对规划范围内各类土地统一进行整治、基础设施配套，统筹用于保障镇域内农村一二三产业融合发展用地。在优先保障镇域村居民住房安置等用地后，属于经营性用途的集体建设用地，可由镇（街）政府组织土地所有权人统一出让。

第四章 出让程序

第十条 出让意向审核。建立集体经营性建设用地入市民主决策机制。出让由集体经济组织申请开展，出让事项纳

入村级民主管理内容。出让主体发起集体经济组织内部土地资产处置决策程序，土地属于农村集体经济组织所有的，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；属于镇（街）农民集体所有的，镇（街）农村集体经济组织也要做好集体决策，确保入市的集体经营性建设用地权属合法，产权明晰。入市主体提出入市意向申请，附勘测定界图、权属证明，经镇（街）审核。

第十一条 拟定出让方案。入市主体或其委托机构向相关部门征询规划、项目准入意见，明确拟出让地块的宗地位置、面积、权属、用途、年限、使用条件、开发强度、配套设施等规划条件和建设要求。参照我区集体建设用地基准地价、标定地价等法定公示地价，委托有资质的土地估价专业评估机构对地块出让价格进行评估，地上附着物可委托资产评估机构进行评估。研究确定土地出让起始价格，制订出让方案，方案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形成决议，并在村务公开栏公示不少于 5 日。

第十二条 农村集体经营性建设用地出让方案编制要求。

出让方案由镇（街）和自然资源主管部门负责业务指导，入市主体或其委托机构负责编制，包含：

（一）代表集体土地所有权的集体经济组织集体研究、表决材料和入市申请；

(二) 相关职能部门出具的入市土地面积、规划条件、土地规划用途、生态环境保护评价、土壤污染状况调查、产业准入等意见;

(三) 由具备资质的土地估价专业评估机构出具的土地估价报告;

(四) 土地权属证明材料, 土地测绘成果, 建设用地来源、年限、拟出让方式等;

(五) 参照国有建设用地出让法律要求的其他材料。

出让底价不得低于入市成本, 同时不得低于国家规定的相应建设用地出让最低价标准。

第十三条 方案审查。出让方案依次报镇(街)、区自然资源局会同相关部门审查。重点对拟出让土地是否符合入市条件, 是否履行民主决策程序, 出让方案、产业准入要求及有无附加影响公平公正公开入市的条件等进行审查, 审查通过后报请市政府批准后实施。

第十四条 组织实施交易。入市主体应参照国有建设用地出让程序纳入公共资源交易平台, 在公共资源交易平台官网等公共媒体发布土地出让交易公告, 采取“招标、拍卖、挂牌”等竞争性方式统一组织土地公开竞价出让。

农村集体经营性建设用地出让价格低于集体建设用地基准地价 80% 的, 政府有优先购买权。

第十五条 成交确认及公示。“招标、拍卖、挂牌”等竞争

性方式出让成交后，由集体经济组织与竞得人签订《土地成交确认书》。土地竞争性方式出让结果应参照国有建设用地出让规定，成交 10 日内在中国土地市场网和枣庄市公共资源交易平台进行公示，接受社会监督。

第十六条 签订土地出让合同。土地出让结果信息公示，无异议后 5 日内，由出让方与取得土地的使用权人签订《农村集体经营性建设用地使用权出让合同》，依法约定双方的权利与义务。出让结束之日起 10 日内，出让结果由入市主体或其委托机构在村（镇、街）集体事务公开栏公示。

受让方应当在签订土地使用权出让合同后 60 日内，支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的，出让方有权解除合同，并可请求违约赔偿。

出让方应当按照合同约定，提供出让的土地使用权。未按合同规定提供土地使用权的，土地使用者有权解除合同，并可请求违约赔偿。

未尽事宜参照同类用途的国有建设用地出让法律规定办理。

第十七条 《农村集体经营性建设用地使用权出让合同》的主要内容应包括：土地界址，土地用途，土地面积，土地使用权限，规划条件、产业准入和生态环境保护要求、项目开竣工时间，土地使用权出让价款和支付时间及方式，土地使用权收回、提前收回的条件及处理方式，土地使用权届满续期以及地上建筑物、构筑物和其他附着物处理方式、违约

责任等。

产业用地除签订《农村集体经营性建设用地使用权出让合同》外，可参照《薛城区“标准地”出让管理实施方案（暂行）》要求，由当地政府或其指定的产业主管部门与土地使用权取得人另行签订履约监管协议，补充产业用地达产要求和退出机制。

第十八条 取得集体经营性建设用地的使用权人应当按照合同的约定缴清土地出让价款及相应税费，并按照成交价款的4%向区财政部门缴纳与契税相当的调节金。

第十九条 土地收益分配。竞得人缴齐价款后，扣除新增费、耕地开垦费和耕地占用税等各种必要成本，剩余部分的土地增值收益暂存区财政部门，待国家出台明确的土地增值收益分配规定后，再将集体收益部分拨付集体经济组织，由集体经济组织支配。

第二十条 不动产登记。取得集体经营性建设用地的使用权人，持出让合同、出让金交纳凭证、调节金缴纳凭证、法人身份证明或竞得人身份证明、营业执照等材料，依法办理不动产登记手续。

第五章 服务与监管

第二十一条 生态环境、发改、财政、住建、审批服务等

相关部门根据各自职能职责做好监督、管理、服务和配套政策的制定工作。

第二十二条 农村集体经营性建设用地使用权入市成交后，任何单位和个人不得擅自更改规划建设条件。

第二十三条 入市主体所在镇（街）应充分发挥指导、监督、管理和协调作用，确保土地所有权人和入市主体的相关活动依法依规进行。

第二十四条 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的有关规定和出让合同约定的开发期限、土地用途及其他土地使用条件开发利用土地，遵守法律、法规和国家、省、市有关土地使用的规定，遵守合同约定，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。未按合同约定的期限、土地用途和条件开发利用土地的，由入市主体和区自然资源主管部门及有关部门予以纠正，直至收回土地使用权。未尽事宜参照国有建设用地法律法规的规定处理。

第二十五条 因国土空间规划或村庄规划调整，土地使用者确需改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，应当征得入市主体和区自然资源部门批准，参照国有建设用地改变土地用途、变更容积率或改变年期等程序办理相关审批手续，重新签订土地使用权出让合同或签订补充合同，补缴土地使用权出让金，同时，补缴土地增值收益调节金和有关税

费。办理完毕后可申请土地用途变更登记。

第二十六条 农村集体经营性建设用地的土地使用权人应按照出让合同约定的开发期限开发土地；集体经营性建设用地闲置的调查、认定和处置由所有权人会同区自然资源主管部门参照国有闲置土地有关规定执行。

第六章 土地使用权终止

第二十七条 土地使用权因土地使用权出让合同规定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

第二十八条 农村集体经营性建设用地使用权出让期限届满的，土地使用权可由土地所有人无偿收回，其地上建筑物、附着物等按照出让合同的约定处理。土地使用者应当申请注销登记。法律法规另有规定的，从其规定。

第二十九条 土地使用权期满，土地使用者可以和土地所有人协商续期。经同意续期的，应当依照入市的有关规定重新签订合同，支付土地使用权出让金（租金），并办理登记。

第三十条 集体经营性建设用地的提前收回、期满收回等事宜由土地所有人依法按合同约定处理，未尽事宜依照法律法规并参照同类用途的国有建设用地执行。

第七章 法律责任

第三十一条 农村集体经济组织要在镇（街）的指导下，规范其内部组织结构，严格依法按程序处理集体经济组织内部事务。集体经营性建设用地出让合同签订后，即具有法律效力，受国家法律保护。集体经济组织不能以内部成员反悔、不同意或村委会换届等原因，擅自撕毁合同，阻挠土地使用者使用土地。

第三十二条 区自然资源、住建等部门应各司其职、密切配合，采取建设项目用地信息公示、现场核查、竣工验收、定期通报、诚信档案建立等方式，建立健全农村集体经营性建设用地入市后的监管机制和工作制度，切实加强入市宗地开发利用的全程监管，督促使用人严格按照合同约定开发利用土地。未经依法批准擅自改变规划用途或未按照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。

第三十三条 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，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。

第三十四条 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

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。

第八章 附 则

第三十五条 本办法由区自然资源局负责解释。

第三十六条 本办法自印发之日起实施，有效期两年。
本办法同法律法规及上级政策不一致的，从其规定。