

# 重庆市潼南区人民政府办公室 关于印发《重庆市潼南区农村集体经营性建设 用地入市管理办法（试行）》的通知

潼南府办发〔2024〕10号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市潼南区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经区政府同意。现印发给你们，请遵照执行。

重庆市潼南区人民政府办公室

2024年3月15日

（此件公开发布）



# 重庆市潼南区农村集体 经营性建设用地入市管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为推动城乡统一的建设用地市场建设，规范农村集体经营性建设用地入市行为，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》等法律法规，以及《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）的规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 潼南区农村集体经营性建设用地入市工作适用本办法。入市地块须位于国土空间规划确定的城镇开发边界外。

本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指农村集体经营性建设用地所有权人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、作价出资（入股）等方式，交由单位或者个人在一定年限内有偿使用。



**第三条** 农村集体经营性建设用地入市，应当严守土地公有制性质不改变，落实国土空间用途管制要求，坚持市场化配置机制，坚持节约集约用地、公平合理分配增值收益，与国有建设用地同权同责。

**第四条** 区人民政府负责统筹、指导和监督全区农村集体经营性建设用地入市工作。区规划自然资源局负责落实农村集体经营性建设用地入市具体工作；区发展改革委负责提出入市地块产业准入要求并监督落实，以及入市地块建设项目核准、备案；区财政局负责土地增值收益调节金征收及管理；区农业农村委负责指导农村集体经济组织土地增值收益的分配和使用；区生态环境局负责提出入市地块生态环境保护要求并监督落实；区住房城乡建设委、区国资委、潼南税务局等相关部门按照职责配合做好入市有关工作。

各镇人民政府、街道办事处负责推进本行政辖区内农村集体经营性建设用地入市实施工作，负责监督和指导农民集体履行民主决策程序、监督检查农村集体经济组织土地增值收益分配和使用情况。

## 第二章 入市主体



**第五条** 农村集体经营性建设用地入市主体是集体经营性建设用地的所有权人。入市前，土地所属村（组）集体应完成农村集体经济组织登记赋码。

**第六条** 农村集体经营性建设用地所有权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依法代表集体行使所有权；分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组依法代表集体行使所有权；属于镇（街道办事处）农民集体所有的，由镇（街道办事处）集体经济组织代表集体行使所有权。

**第七条** 农村集体经营性建设用地入市主体可自行组织实施入市，也可以委托其他法人组织代理实施入市。

**第八条** 农民集体对其所有的集体经营性建设用地依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

**第九条** 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，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，进行开发、利用、经营。

### 第三章 入市途径及条件

**第十条** 依法取得、符合国土空间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、可直接使用的,可依据本办法就地入市。

**第十一条** 对历史形成的零星、分散的集体建设用地,在保证耕地数量不减少、质量不降低和建设用地总量不增加的前提下,可通过土地整治等方式进行区位调整后入市。

**第十二条** 农村集体经营性建设用地入市地块应符合以下要求:

(一)符合国土空间规划和产业准入、生态环境保护等政策、要求;

(二)产权明晰、无权属争议,已办理集体土地所有权和集体建设用地使用权登记;

(三)未被司法机关查封或行政机关限制土地权利;

(四)地上建筑物、构筑物及其他附着物产权和补偿已处理完毕,或经规划自然资源、住房城乡建设、生态环境、文物管理等主管部门会审同意保留的,并经入市主体书面同意可随土地一同入市;

(五)具备必要的通水、通电、通路、土地平整等开发建设条件,交易双方另有约定的除外;

(六)法律法规规定的其他条件。



## 第四章 入市方式及程序

**第十三条** 农村集体经营性建设用地可以采取出让、出租、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。

农村集体经营性建设用地使用权出让，是指农村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支付土地出让价款的行为。

农村集体经营性建设用地使用权出租，是指农村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出租给土地使用者，并由土地使用者根据合同约定支付土地租金的行为。

农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指农村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评估作价，作为出资投入与其他单位、个人共同举办企业的行为。

**第十四条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）的最高年限，参照同类用途的国有建设用地执行。出租的最高年限不得超过 20 年。

**第十五条** 农村集体经营性建设用地以出让、出租等方式入



市，可以采用招标、拍卖、挂牌或者协议等方式交易。

**第十六条** 农村集体经营性建设用地入市前，应依法完成拟入市地块的权籍调查、地质灾害危险性评估，明确是否压覆重要矿产资源，取得相应规划条件，包括拟入市宗地界址、面积、土地用途、开发建设强度、配套设施等要求。区发展改革委、区生态环境局应分别提出产业准入和生态环境保护要求。

**第十七条** 农村集体经营性建设用地入市前，入市主体可以委托具有资质的地价评估机构对拟入市地块的市场价格进行评估，也可参照基准地价、标定地价等法定公示地价确定拟入市宗地地价，经集体决策后综合确定拟入市宗地的底价、起始价、竞买保证金等。

**第十八条** 入市主体应依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等制定入市方案，明确拟入市宗地的土地界址、面积、使用年限、土地用途、规划条件、交易方式、入市价格、收益分配、集体组织内部土地经济关系调整、委托入市实施主体等内容，作为后续申请入市、拟定合同和履约监管协议的依据及政府有关部门受理的要件。

镇人民政府、街道办事处应为入市主体编制入市方案提供支持和指导。

**第十九条** 农村集体经营性建设用地入市应依法履行民主决



策程序。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三分之二以上村民代表的同意，形成入市决议并进行公示，公示期限不少于7天。

入市决议应载明入市土地界址、面积、用途、入市途径、入市方式、入市年限、入市起始价、价款支付方式、授权委托、资金使用、收益分配等。

**第二十条** 经集体经济组织民主决策同意入市的，按以下程序进行入市核对：

（一）入市主体持入市申请书、勘测定界成果、土地权属证明、入市方案、入市决议等材料，向区规划自然资源局提出入市申请；

（二）区规划自然资源局依据申请材料，组织区发展改革委、区财政局、区农业农村委、区住房城乡建设委、区生态环境局等部门和属地镇街，对申请入市地块是否符合国土空间规划、用途管制、生态环境保护 and 产业准入要求、收益分配原则等进行核对，并提出意见；

（三）区规划自然资源局将申请材料和部门意见报区人民政府核对，区人民政府出具入市核对意见。

**第二十一条** 农村集体经营性建设用地入市在重庆农村土地





交易所公开交易。交易程序按《重庆市农村集体经营性建设用地入市交易规则（试行）》（渝规资规范〔2023〕8号）、重庆农村土地交易所制定的交易细则等相关规定进行。

**第二十二条** 入市宗地成交并按规定公示完毕后，交易双方签订交易合同，同时与区人民政府签订监管协议，明确使用集体经营性建设用地监管事宜。

交易合同应载明土地使用权出让人（出租人）和受让人（承租人）、土地界址、面积、土地用途、规划条件、使用年限、交易价款支付方式和时间、土地移交时间和开竣工期限、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、土地使用年限届满等情形下，土地使用权及其地上建筑物、构筑物等处置事宜，以及使用权转让、出租、抵押等条件。

**第二十三条** 受让人（承租人）应当在签订合同5个工作日内，将合同报区规划自然资源局备案。

**第二十四条** 区财政局设立监管账户，专门用于集体经营性建设用地使用权出让价款管理。受让人（承租人）应按照合同约定将土地价款转入区财政局监管账户。

**第二十五条** 出让（出租）人完成土地交付后，区财政局于5个工作日内将定金抵作的土地价款转出至出让（出租）人账户，并在受让人按照合同约定支付价款后的5个工作日内将后



续价款转出至出让人（出租人）账户。

**第二十六条** 受让人（承租人）按照合同约定缴清土地价款和相关税费后，应依法向不动产登记机构提交申请办理集体建设用地使用权登记。办理不动产登记时，应提交以下资料：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）经备案的交易合同、用地红线图；
- （四）不动产权籍调查表、宗地图、地籍测量报告以及宗地界址点坐标；
- （五）土地价款缴纳凭证和增值收益调节金缴纳票据、相关税费完税凭证。
- （六）其他登记必要材料。

**第二十七条** 受让人（承租人）对土地进行开发建设的，应依法依规办理建设审批手续，并按照法律法规和交易合同约定的土地用途、规划要求、开发期限、产业准入和生态环境保护要求等条件进行开发、利用和经营。

## 第五章 续期及收回

**第二十八条** 集体经营性建设用地使用权交易合同约定使用



期限届满，受让人（承租人）要求继续使用土地的，应当至迟于期限届满前一年向土地所有权人提出续期申请。土地所有权人同意继续使用土地的，续期方案报区人民政府核对后，重新签订交易合同，支付土地价款，并办理建设用地使用权登记手续。土地所有权人不同意续期的，应按照原合同约定处理，并依照规定办理集体经营性建设用地使用权注销登记。法律法规另有规定的，从其规定。

**第二十九条** 受让人（承租人）依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，在交易合同约定的使用年期届满前，除双方另有约定或者法律和行政法规另有规定外，不得提前收回。

因公共利益需要，国家依法对集体经营性建设用地实行征收的，可提前收回土地使用权，但应按照合同约定、法律和行政法规规定给予土地使用权人公平合理补偿。土地所有权人和使用权人应当配合。

## 第六章 转让、出租和抵押

**第三十条** 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，法律、行政法规另有规定或者交易双方签订的合同另有约定的除外。农村集体经营性建设用



地使用权转让、出租、抵押的，应当签订书面合同。

农村集体经营性建设用地使用权转让，是指农村集体经营性建设用地使用权受让人将持有的集体经营性建设用地使用权，通过出售、交换、赠与及其他合法形式再转移的行为。

本章节所称农村集体经营性建设用地使用权出租，是指农村集体经营性建设用地使用权受让人（承租人）作为出租人，将集体经营性建设用地使用权出租，并收取租金的行为。

农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指农村集体经营性建设用地使用权人（承租人）作为抵押人，以不转移土地占有的方式，将该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** 转让农村集体经营性建设用地使用权，必须符合下列条件：

（一）已按照合同约定支付全部土地价款，并取得集体建设用地使用权证书；

（二）已按照合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25%以上；属于成片开发土地的，形成工业用地或其他建设用地条件；

（三）转让土地时地上有建构筑物的，还应当持有地上建筑物、其他附着物产权证明；

（四）有关法律法规规定或合同约定的其他条件。



以租赁方式取得的农村集体经营性建设用地使用权转租的，应经土地所有权人同意，但原交易合同另有约定的除外。

**第三十二条** 通过转让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，其使用年限不超过原交易合同规定的使用年限减去原土地使用权人已使用年限后的剩余年限。

通过出租方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，其转租年限不得超过原交易合同约定年限的剩余年限，且最高年限不得超过 20 年。

**第三十三条** 农村集体经营性建设用地使用权转让时，原交易合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

**第三十四条** 农村集体经营性建设用地使用权转让的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施依法一并转让。建筑物、构筑物及其附属设施转让的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的农村集体经营性建设用地使用权依法一并转让。

**第三十五条** 以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的农村集体经营性建设用地使用权依法一并抵押。以农村集体经营性建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物依法一并抵押。

**第三十六条** 银行业金融机构、自然人、企业均可作为抵押权人申请以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押登记，涉及企业之间债权债务合同的须符合有关



法律法规的规定。

## 第七章 收益分配管理

**第三十七条** 农村集体经营性建设用地入市，应当承担相应的基础设施建设等开发成本，试点期间以向国家缴纳土地增值收益调节金及相关税费等方式履行相应义务。

**第三十八条** 农村集体经济组织以出让、出租、作价出资（入股）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土地使用权人以出售、出租、交换、赠与、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得转让收益的，应向国家缴纳土地增值收益调节金。

土地增值收益调节金具体征收标准、征收办法另行制定。国家另有规定的，按照相关规定执行。

**第三十九条** 集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，归农民集体全体成员所有。集体内部分配入市收益时，应兼顾集体和成员个人利益，壮大集体经济，提高成员的获得感。

**第四十条** 农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，应纳入农村集体资产统一管理，严格按照农村集体资金、资产、资源管理的有关规定分配及使用，资金使用、分配等重大



事项应当依法履行民主决策程序，并在集体经济组织内部进行公示公告，接受审计和监督。具体收益分配指导意见另行制定。

## 第八章 服务监管

**第四十一条** 区规划自然资源局根据区国土空间规划和镇国土空间规划组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，细化集体建设用地安排，优化农村建设用地规模和布局，作为核发规划条件、建设项目规划许可、进行各项建设的依据。

**第四十二条** 区人民政府依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、产业政策以及土地市场状况和所有权人意向申请等，将集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划作出合理安排。

**第四十三条** 集体经营性建设用地使用权人应当按照规划确定的用途使用土地，严禁擅自改变规划条件。确需改变土地用途或规划条件的，经土地所有权人同意，并报原批准机关批准后，重新签订交易合同，由集体经营性建设用地使用权人向集体经济组织补缴土地价款，集体经济组织补缴土地增值收益调节金及相关税费。

**第四十四条** 建立健全集体经营性建设用地交易、地价监测



和信息发布等制度，区规划自然资源局会同有关部门定期制定并及时更新本地区城乡统一的基准地价、标定地价，报区人民政府批准后向社会公布。

**第四十五条** 镇街及相关职能部门应依据职责建立健全集体经营性建设用地开发利用制度，实施部门联合监管。构建镇（街道）和区级部门联合监管机制。

相关职能部门提出的产业准入、开发投资等条件，纳入合同内容或监管协议的，按照“谁提出、谁监管”原则，由相关职能部门对约定事项实施监管。

**第四十六条** 积极培育集体经营性建设用地交易中介组织，为入市交易提供推介咨询、地价评估、勘察测绘、规划设计、交易代理、融资担保等市场化服务。

## 第九章 法律责任

**第四十七条** 违反相关规定，买卖或者以其他形式非法转让集体经营性建设用地使用权或将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，依据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规处理。

**第四十八条** 对入市过程中出现的不符合国家及产业准入政





策，擅自改变规划用途、土地使用标准，违反环境保护要求等行  
为，各相关部门应依据职责依法予以查处。

**第四十九条** 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，依法追究相关责任人责任；构成犯罪的，依法  
移送司法机关处置。

**第五十条** 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。

## 第十章 附 则

**第五十一条** 潼南区农村集体经营性建设用地入市试点期  
间，如国家或重庆市出台新政策，新实施入市的集体经营性建设  
用地按照国家或重庆市的新政策执行。

**第五十二条** 本办法自公布之日起施行，有效期至 2024 年  
12 月 31 日止。