

乌拉特中旗农村集体经营性建设用地入市试点 实施暂行办法

第一章 总则

第一条 为探索建立“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，规范农村集体经营性建设用地入市，保障农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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的方案〉的通知》《内蒙古自治区自然资源厅关于印发〈内蒙古自治区农村集体经营性建设用地入市试点操作指南〉的通知》等相关文件规定，结合我旗实际，制定本办法。

第二条 本办法所指的集体经营性建设用地是指在国土空间规划（村庄规划）中确定为工业、商业等经营性用途并经依法登记的集体建设用地。

本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指集体经营性建设用地在所有权不变的前提下，使用权以出让、出租、作价出资（入股、联营）等有偿方式进入土地市场交易的行为。

农村集体经营性建设用地不得用于商品住宅开发。

第三条 在乌拉特中旗实际管辖区域内实施农村集体经营性建设用地入市的，适用本办法。

第四条 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。

第五条 旗人民政府全面负责农村集体经营性建设用地入市工作的管理、指导和监督，旗自然资源局按照本办法和其他规定具体做好农村集体经营性建设用地入市工作。苏木镇人民政府、财政局、农牧和科技局、税务局、发改委、生态环境局等相关单位和部门按照职能分工配合做好有关工作。

第二章 入市主体、途径及条件

第六条 农村集体经营性建设用地的入市主体为土地所有权人，由村集体经济组织或者村民委员会行使所有权，负责入市工作。

农村集体经营性建设用地属于村集体所有的，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村集体所有的，由村内各集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权。

第七条 依法取得并依法登记、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、明确就地直接使用的，可以直接就地入市。

第八条 村庄内零星、分散的集体建设用地，可在确保建设用地总量不增加、耕地和林地数量不减少、质量有提高的前提下，经旗人民政府批准，由农村集体经济组织先行组织复垦为农用地后，将腾挪出的建设用地指标调整到本旗辖区内的产业集中区或

其他符合条件适宜区域入市。

复垦工程竣工验收通过，入市地块在规定时间内成功入市后，旗自然资源局应当报请旗人民政府同意后，当年内组织办理土地利用现状年度变更登记手续。

城中村集体建设用地，可以按政府主导、多方参与的原则，在依经批准的规划开展土地整治，对规划范围内各类土地统一进行整理、基础设施配套，重新划分宗地、确定产权归属后入市。

异地调整入市不涉及土地所有权调整。在实施异地调整入市前，相关农村集体经济组织需对土地产权关系进行调整的，可根据国家法律法规，按自愿协商原则进行调整。

第九条 现状为未利用地，规划为经营性用途入市的，应当依法办理未利用地转用手续，落实农民有关安置补偿和保障。通过直接入市、调整入市等模式形成的农村集体经营性建设用地入市，须符合国土空间规划用途管制、增减挂钩、工矿废弃地复垦、国土空间综合整治土地权属调整等相关规定。

第十条 农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下条件：

（一）符合乌拉特中旗国土空间规划、详细规划或村庄规划、生态环境保护规划，符合国家产业政策等规定；

（二）土地权属清晰，不存在权属争议，已依法办理土地所有权登记；

（三）地上建筑物、构筑物及其他附着物已补偿完毕，或经

土地所有权人书面同意随土地一同入市流转；

（四）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

（五）具备必要的道路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，但集体经营性建设用地使用权交易双方另有约定的除外；

（六）法律法规规定的其他条件。

第三章 入市方式及入市程序

第十一条 农村集体经营性建设用地可按出让、出租、作价出资（入股、联营）等有偿使用方式入市。

本办法所称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，并由使用者根据合同约定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。

本办法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。

本办法所称农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股、联营），是指农村集体经营性建设用地所有权人根据有关规定及约定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。

第十二条 农村集体经营性建设用地使用权出让年限不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途的最高年限，具体年限按下列用途确定：

- （一）工业用地五十年；
- （二）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；
- （三）商业、旅游、娱乐用地四十年；
- （四）综合或者其他用地五十年。

农村集体经营性建设用地使用权出租年限参照国家规定同类土地用途的国有建设用地出租年限执行。根据具体项目需要确定使用年限，最长出租期限不得超过二十年。

第十三条 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租和作价出资（入股、联营），应采取招标、拍卖或者挂牌的方式公开交易以确定土地使用权人。

农村集体经济组织与用地者不得私下签订出让、出租合同或作价出资（入股、联营）协议，未经公开入市交易或者未经批准采取协议方式入市交易的属无效交易。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权公开交易按以下程序进行：

（一）拟入市地块申请。符合本办法规定的入市条件的，经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后，土地所有权人或得到土地所有权人授权的实施主体可以向所在地苏木镇人民政府递交入市申请。入市主体要完成拟入市地块

的勘测定界，入市申请书应当写明拟入市宗地位置、权属、地上附着物、入市决议等基本情况。

（二）拟入市地块审查。地块所在苏木镇人民政府对拟入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况等进行初审后，出具是否同意入市的初审意见。旗自然资源局根据初审意见，会同相关行政主管部门，对拟入市宗地是否符合入市条件进行审查。经审查符合条件的，由旗自然资源局依据控制性详细规划或者村庄规划，明确拟入市宗地的土地使用条件。

（三）地价评估及入市方案拟定。对审查同意入市的宗地，取得经批准的规划条件、委托有资质的评估机构完成地价评估，并拟定入市方案。入市方案应当包括但不限于以下内容：拟入市宗地的位置、面积、权属、地上附着物、土地用途、使用年限、入市方式、规划建设条件、起始价、竞买保证金、底价确定原则（有底价出让的）、收益分配办法以及土地价款缴纳比例和期限等内容。入市方案须经本集体经济组织或村民代表会议民主决议确定，并在本集体经济组织所在地公示无异议后，形成入市决议，向苏木镇人民政府提交入市方案进行初审。

（四）入市方案。通过初审后，苏木镇人民政府将入市方案和入市决议报送旗自然资源局、旗农牧和科技局，根据初审意见，旗自然资源局牵头会同有关部门对拟入市宗地入市方案进行审查，满足入市条件后，旗自然资源局将入市地块材料上报旗人民政府。

（五）公告及交易。入市方案经批准后，由旗自然资源局在乌拉特中旗公共交易中心发布入市交易公告。以招标、拍卖、挂牌方式交易的，应当进入网上交易平台进行。

（六）签订成交确认书及公示。土地成交后，由入市主体与受让人（承租人）签订土地成交确认书。交易结果应当在集体经济组织事务公开栏和交易中心网等平台进行公布，接受社会和群众监督。

（七）签订交易合同。土地交易结束之日起10个工作日内，交易双方应当按照成交确认书的约定签订《农村集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价出资）合同》。土地所在苏木镇人民政府作为合同第三方监管人。

（八）权属登记。农村集体经营性建设用地使用权入市交易完成、缴清土地价款和相关税费后，使用权人可以向不动产登记机构申请集体经营性建设用地使用权登记。

第四章 土地增值收益分配管理

第十五条 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、联营）入市交易的，交易双方应当按照规定向国家缴纳土地增值收益调节金。土地增值收益调节金征收主体为旗人民政府，由旗财政局、自然资源局负责组织征收。

第十六条 旗财政局统筹考虑土地用途、土地区位、土地等级、交易方式以及区域经济社会发展水平等因素，会同旗有关部门制定土地增值收益调节金管理办法，合理确定调节金征收比例，

报旗人民政府同意后实施。

第十七条 土地增值收益调节金主要统筹用于城镇和农村基础设施完善、农村环境整治、土地前期开发等支出。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴旗财政，实行收支两条线管理。

第十八条 农村集体经营性建设用地入市取得的收益，农村集体经济组织应当按照规定纳入农村集体资产及收益进行统一管理，接受审计监督和监管。

农村集体经济组织应当根据有关规定，制订收益分配方案，并依法履行民主决策程序，在集体经济组织内部进行公示公告。苏木镇人民政府、旗农牧和科技局应当对收益收支情况进行监督检查，严格规范土地收益的分配、使用和管理。农村集体经营性建设用地入市收益主要用于“三农”，壮大农村集体经济。地块出让时必要的通电、通路、通水、场地平整、污水处理等前期配套设施建设资金由入市主体承担，可纳入地块出让成本。旗农牧和科技局会同相关部门制定农村集体经营性建设用地入市净收益管理办法。

第五章 开发管理

第十九条 依法取得农村集体经营性建设用地的使用权人，应按照国家法律法规有关规定和农村集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价入股）合同确定的开发期限、土地用途及相关土地使用条件开发利用土地。

第二十条 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。因规划调整等原因，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、变更容积率的程序办理相关审批手续。

第二十一条 农村集体经营性建设用地土地所有权人负责监督使用权人按照农村集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价入股）合同约定的开发期限开发土地。涉嫌构成土地闲置的，由旗自然资源局会同土地所有权人参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）有关规定处理。

第二十二条 农村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按照农村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。

第二十三条 因公共利益需要等原因需提前收回集体经营性建设用地使用权的，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第六章 转让、转租和抵押

第二十四条 农村集体经营性建设用地使用权的转让、转租、抵押参照国有建设用地使用权的相关规定办理。

第二十五条 农村集体经营性建设用地使用权转让、转租的，应当签订书面合同。农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同约定土地转让、转租需经土地所有权人同意的，土地使用权

人应先经土地所有权人同意方可转让、转租。

第二十六条 通过转让、转租取得的土地使用权，其使用年限为原出让（出租）合同或作价出资（入股、联营）协议确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。

第二十七条 农村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。

第七章 法律责任

第二十八条 违反本办法规定，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的，依据《中华人民共和国土地管理法》第七十四条有关规定处理。擅自将农民集体所有土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设的，依据《中华人民共和国土地管理法》第八十二条有关规定处理。

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，旗相关部门不得为其办理用地、规划、建设等相关手续。

第二十九条 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政务处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十条 农村集体经济组织经营管理者，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

第三十一条 本办法自发布之日起实施，有效期为两年，在试点实施过程中，如本办法的内容与有关法律、法规或上级政策相冲突，应当以有关法律、法规或上级政策为准。本办法由乌拉特中旗自然资源局负责解释。

乌拉特中旗农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收管理暂行办法

第一条 为规范农村集体经营性建设用地土地增值收益管理，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增值收益，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》《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的方案〉的通知》《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》等规定，制定本办法。

第二条 农村集体经营性建设用地入市、再转让环节征收的土地增值收益调节金（以下简称调节金）管理，适用本办法。

第三条 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指依法登记并在国土空间规划（村庄规划）中确定为工业、商业等经营性用途的集体建设用地。

第四条 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。

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。取得成本及土地开发支出包括土地补偿、人员安置、拆迁补偿、土地整理、土地规费等。补偿安置费用按照乌拉特中旗被征地农民基本生活保障的有关政策核算。农村集体经营性建设用地入市时，取得成本及土地开发支出须由苏木镇政府提供第三方审计报告，并交农牧和科技局备案。

第五条 调节金的征收主体为乌拉特中旗人民政府，由旗财政部门会同旗自然资源局负责组织征收。

第六条 农村集体经济组织通过出让、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时，应缴纳调节金。

第七条 入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，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，也应缴纳调节金。

第八条 农村集体经济组织将集体经营性建设用地使用权出让、出租、作价出资（入股）的，按照以下标准征收调节金。

（一）以出让、作价出资（入股）方式入市的，按土地用途分类设定调节金。以工业类用途出让的，按其土地增值收益的25%进行征收；以商服类用途出让的，按其土地增值收益的30%进行征收。

（二）以出租方式入市的，在取得租金收入时，工业类用地按照收入的25%进行征收，商服类用地按照收入的30%进行征收。

收。

第九条 入市的农村集体经营性建设用地再转让的，调节金参照国有建设用地土地增值税标准征收。

第十条 农村集体经济组织将集体经营性建设用地入市，发生出让、出租和作价出资（入股）等交易行为及依法取得的使用权再转让的，交易双方按照相关规定缴纳各项税费。

第十一条 调节金按照政府非税收入管理，资金全额缴入国库，纳入一般公共预算管理。

第十二条 调节金缴纳时间和收缴方式。

（一）农村集体经营性建设用地以出让、出租等有偿使用方式入市的，调节金由财政局会同自然资源局在成交价款中按对应征收标准进行代扣代缴。

（二）农村集体经营性建设用地以作价出资（入股）等有偿使用方式入市的，调节金由集体经济组织在签订合同后 10 个工作日内按规定缴纳调节金。

（三）农村集体经营性建设用地再转让的，由转让方在签订合同后 10 个工作日内按规定缴纳调节金。

第十三条 调节金主要统筹用于城镇和农村基础设施建设、农村生态补偿、农民保障等。

第十四条 财政局会同自然资源局代扣代缴调节金的，因土地使用者不按时足额缴纳土地出让价款产生的违约金，按成交土地对应的调节金征收标准征收违约金。调节金缴纳义务人未按规

定及时足额缴纳调节金的，按日加收调节金金额万分之五的滞纳金，滞纳金随同调节金一并缴入地方国库。

第十五条 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缴纳调节金的，依法追究其法律责任。

第十六条 单位和个人违反本办法规定的，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。

第十七条 本办法自发布之日起实施，有效期为两年，在试点实施过程中，如本办法的内容与有关法律、法规或上级政策相冲突，应当以有关法律、法规或上级政策为准。本办法由乌拉特中旗财政局负责解释。

乌拉特中旗农村集体经营性建设用地入市 净收益分配使用管理暂行办法

第一条 为切实加强农村集体经营性建设用地入市土地增值收益的管理，规范集体土地增值收益管理行为，维护农村集体经济组织和农民的利益，壮大农村集体经济实力，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》《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的方案〉的通知》《内蒙古自治区自然资源厅关于印发〈内蒙古自治区农村集体经营性建设用地入市试点的操作指南〉的通知》等规定，结合我旗试点实际，制定本办法。

第二条 乌拉特中旗行政区域内农村集体经营性建设用地入市净收益(以下简称入市净收益)的分配使用管理适用本办法。

第三条 本办法所称的入市净收益是指嘎查村集体经济组织将农村集体经营性建设用地使用权，通过出让、出租、作价出资(入股)等方式入市交易总价款，扣除调节金、取得成本和土地开发支出等相关费用后的收益。

取得成本包含相关税费与各项补偿安置费用。

第四条 旗农牧和科技局负责全旗入市净收益管理的监督和指导；各苏木镇党政综合办公室负责入市净收益日常核算、管理、审计和监督工作。

第五条 入市净收益的分配使用管理坚持权责一致、合理分

配、保值增值的原则，不断壮大农村集体经济，增加农民收入。

第六条 各苏木镇应统筹考虑镇、村在基础设施投入、农民生活保障等方面承担责任的实际情况，协商确定入市净收益苏木镇、嘎查村集体经济组织分配比例后报旗农牧和科技局备案。

第七条 农村集体经营性建设用地按集体土地所有权归属，归集体经济组织所有，其入市净收益由苏木镇党政综合办公室管理，应当主要用于本集体经济组织的经营性再投资发展，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民生项目的支出。

第八条 入市净收益不得投资股市、基金等高风险业务，不得出借给任何单位和个人，不得用于集体经济组织成员分配。

第九条 苏木镇集体经营性建设用地入市净收益使用方案需经苏木镇党委、政府审核后方可实施。使用方案报旗农牧和科技局农村牧区经营管理服务中心备案。

第十条 嘎查村集体经营性建设用地入市净收益使用方案应按照“四议两公开”决策程序，经本集体经济组织三分之二以上成员代表同意通过后方可实施。使用方案报旗农牧和科技局农村牧区经营管理服务中心备案。

第十一条 农村集体经营性建设用地入市净收益使用方案、执行情况应通过印发到户、在便于成员阅读的场所张贴、运用信息化手段等形式向本集体经济组织全体成员公示。

第十二条 各苏木镇应建立嘎查村集体经济组织农村集体

经营性建设用地入市净收益专项审计制度，也可以委托审计部门或者中介机构对入市净收益使用情况进行专项审计，审计结果应及时公开。

第十三条 旗、苏木镇纪检监察组织、相关职能部门在对入市净收益管理监督过程中，对发现违反有关规定的单位和个人，及时作出党纪政纪处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十四条 本办法自发布之日起实施，有效期为两年，在试点实施过程中，如本办法的内容与有关法律、法规及上级政策相冲突，应当以有关法律、法规及上级政策为准。本办法由乌拉特中旗农牧和科技局负责解释。