

孟政办〔2024〕9号

**洛阳市孟津区人民政府办公室
关于印发《孟津区集体经营性建设用地入市
管理办法（试行）》的通知**

各镇（街道）人民政府（办事处）、区先进制造业开发区管委会，
区人民政府各部门、各有关单位：

《孟津区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，请认真贯彻落实。

2024年3月29日

孟津区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 为规范集体经营性建设用地入市行为，保障农民合法权益，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》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中共中央办公厅国务院办公厅关于深化集体经营性建设用地入市试点工作的意见》（厅字〔2022〕34号）、《自然资源部办公厅关于印发深化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）等法律法规和相关文件精神，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称入市，是指土地所有权人将集体经营性建设用地一定年限的使用权出让、租赁、作价出资（入股）给使用权人，以及用地人将自己拥有的集体经营性建设用地使用权转让、转租、抵押的行为。

第三条 孟津区行政区域内，存量农村集体建设用地国土空间规划确定为工矿仓储、商业服务业等经营性用途的土地，均可作为集体经营性建设用地进行入市。国土空间规划需调整、修改的，按规定程序进行。

存量农村集体建设用地的范围包括：报批城乡建设用地增减

挂钩的土地；2023年3月1日前批复的农用地转用土地；第二次、第三次国土调查均为集体建设用地的土地；其它被认定可以入市的土地。

第四条 集体经营性建设用地使用权人依法使用和处置入市土地，受《中华人民共和国民法典》等法律法规保护，土地所有权人及其他任何单位或个人不得剥夺和侵害。

集体经营性建设用地在享有国有土地权利的同时，也要承担同等的责任和义务。

第二章 入市范围

第五条 本次试点入市范围为孟津全区域。优先选择城镇开发边界外农村地区作为集体经营性建设用地入市区域，坚持集约发展、紧凑发展的布局导向，向中心城区、镇区、产业园区优势旅游资源等周边，以及公共基础设施配套相对成熟的区域集聚。

第六条 对依法完成权属登记、符合国土空间规划和用途管制规则的工业、商业等经营性用途的农村集体建设用地，方可纳入入市交易范围。入市土地可用于工业、商业、保障性租赁住房、采矿用地等项目，但不得用于建设商品住房。

第三章 入市主体

第七条 农村集体经营性建设用地入市主体是依法代表行使集体土地所有权的农村集体经济组织。入市前，土地所属村（社区）集体应完成农村集体经济组织登记。

入市土地属于村农民集体、村民小组农民集体所有的，由村集体经济组织（经济合作社）作为主体实施入市。

入市土地属于属镇（街道）农民集体所有的，镇（街道）农民集体可委托具有市场法人资格的集体资产管理公司，或其他法人组织代为入市。

第八条 集体经营性建设用地的取得和使用者，为境内外的自然人、法人或其他组织。

第四章 入市交易方式

第九条 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，根据实际情况确定出让（租赁，作价出资）年限，不得超过同用途国有土地使用权出让年限。

（一）商业等服务用地不超过 40 年；

（二）工业用地不超过 50 年。

依据《民法典》第七百零五条、《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）规定，集体经营性建设用地使用权初次以出租方式入市交易最高年限不得超过 20 年。

初次入市年期政策原则上与国有土地出让年期政策相一致。推进长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等多种供地方式。工业用地弹性年期出让的，可参照国有土地弹性年期出让政策，其入市价款按年期进行折算。

第十条 集体经营性建设用地使用权出让，是指集体经营性

建设用地所有者将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，并由土地使用者向土地所有者支付土地出让金的行为。

集体经营性建设用地使用权租赁，是指集体土地所有者将集体经营性建设用地租赁给使用者使用，由承租人与租赁人签订一定年期的土地租赁合同，并按合同约定支付土地租金的行为。

集体经营性建设用地使用权作价（出资）入股，是指集体土地所有者将一定年期的集体经营性建设用地使用权收益金折成股份，由土地所有者持股，参与分红的行为。

第十一条 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）农村集体经营性建设用地使用者不按照批准的用途和规划条件使用土地的；

（二）农村集体经营性建设用地使用权人开发总面积不足1/3或已投资额占总投资额不足25%的；

（三）法律法规规定的其他不可转让的情况。

第十二条 鼓励拥有经营性建设用地的农民集体，将土地作价入股到企业；鼓励拥有用地报批指标的农民集体，会同拟入市、需报批土地的农民集体，将用地报批指标和拟入市土地共同作价入股到企业，长期参与企业利润分红。入股土地使用年限参照出让入市执行。

第五章 入市程序

第十三条 集体经营性建设用地使用权可以采取挂牌或协议等方式入市。有两个以上意向用地者的，应当采取挂牌方式公开交易。竞争性交易环节纳入土地有形市场或公共资源交易平台，公开交易信息。

第十四条 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、土地用途、开发强度、配套设施等要求。

第十五条 集体经营性建设用地入市须经本集体经济组织集体研究决定，履行民主决策程序，形成正式表决材料。具体操作可按另行制定的民主决策办法执行。

镇（街道）就入市宗地的信访稳定、权属来源、决策程序合法性等问题进行综合评定，出具审核意见。

第十六条 集体经营性建设用地入市按以下程序办理：入市申请、区自然资源和规划局审查、村镇出具意见、评估地价、民主表决、村镇核验、区级核准、公开交易、办理后续手续。在区级核准环节，由区自然资源和规划局拟定入市核准呈报表，报区政府分管领导签字后，区政府在入市核准书上盖章。

第十七条 集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

- （一）符合产业、环保等政策及标准要求；
- （二）具备必要的开发利用基本条件；
- （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）三项负面清单：不能把2023年3月1日之后批复的农用地转为新增建设用地入市、不能把农民的宅基地纳入入市范围、符合入市条件的土地不能搞商品房开发。

第十八条 集体经营性建设用地使用权入市交易，双方应当签订《集体经营性建设用地使用权出让（租赁）合同》。区自然资源和规划局对合同进行备案盖章，编制合同备案号，并为合同双方发放合同备案书。

第十九条 用地人应按入市合同约定和相关政策规定缴纳入市地款、调节金等相关款项，逾期缴纳的，每逾期一日按应缴款金额的1‰计征违约金，该违约金列入政府调节金收入。出让地价款、调节金、违约金均应缴入区财政局指定监管账户。

第二十条 用地人持入市核准书、入市合同、合同备案书、出让价款缴纳凭证（仅限出让入市）、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关证明材料，申请办理不动产登记。

第二十一条 入市宗地有两种以上用途的，若各用途最高出让年限不同，则按最短使用年限确定该宗地的出让年限；土地评估按宗地内各用途面积占比分别评估其价值，对缩短最高出让年限的，按缩短后的年期进行价值折算。

第二十二条 同一企业使用国有和集体两种用地的，可按一

个项目用地进行整体规划设计和建设，建筑物可跨宗建设，跨宗建筑物登记时，将其落宗在其主要占用的宗地上。

第二十三条 禁止农用地以建设用地名义出让、租赁，以及农用地与建设用地捆绑出让、租赁、作价出资（入股）。

禁止基层干部群众、入市主体与用地者私下签订集体建设用地使用权出让（租赁）合同或合作开发、作价入股协议，擅自入市和处置集体建设用地。

第二十四条 集体经营性建设用地入市后，土地使用者必须严格按照出让、租赁合同的约定开发使用土地，不得擅自改变土地用途、容积率。确需改变土地用途、容积率的，应当经土地所有权人同意和原批准机关批准，并签订补充合同或重新签订合同。

入市土地的批后监管政策按区政府出台的相关文件执行。入市项目建设方案参照国有土地上项目的规划审议事权分级管理的规定执行。

第二十五条 简化入市项目用地相关手续办理。城镇开发边界外的入市用地，不再办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，由用地人直接申请办理乡村建设规划许可证。住建、消防等部门依据乡村规划许可证办理相关手续。

对属《河南省实施〈招标投标法〉办法》第八条至第十一条规定项目需公开招标的，应到区住建局办理招标备案手续；对不属于必须进行招标的项目，不再提交相关招标、开标和中标手续，但工程项目的承建方应具备法定资质，且业主与承建方签订有承

建合同。

第二十六条 对已办理租赁入市又申请转为出让入市的，应进行出让地价评估，并制订出让入市方案，经村组群众民主表决同意由租赁转为出让的，凭表决决议，土地所有权人和用地人可直接签订出让合同（合同中应注明租赁变出让的相关内容），并到区自然资源和规划局备案入市合同，可不再履行挂牌或协议出让程序。用地人要按出让合同约定的出让金额、调节金额全款缴纳至区财政局指定监管账户。原办理租赁入市手续时用地人所缴纳的土地增值收益调节金和契税调节金，在扣除已用地年限的费用后（不足整年的按整年计），剩余款额可抵顶出让入市应缴纳的土地增值收益调节金和契税，不足部分由用地人补齐。

第二十七条 已入市集体经营性建设用地拟改变土地用途的，按以下程序进行：

（一）书面申请。拟变更的用途符合国土空间规划用途，征得土地所有权人同意后，对城镇开发边界内的项目向区自然资源和规划局申请新的规划设计条件，对城镇开发边界外的项目向镇人民政府（街道办事处）申请新的规划设计条件。

（二）制订方案。用地人与入市主体协商后，共同制定入市方案；土地设有抵押权的，应征得抵押权人书面同意。制订的入市方案包括收回或不收回两种，其中，收回重新入市方案应包括土地用途改变内容、地上建筑物的补偿、重新入市的年限、重新入市的合同条款要求等；不收回方案应包括土地用途改变内容、

是否需补缴出让金或提高租金、补缴（提高）金额及方式等。

（三）集体表决。按民主表决办法进行集体表决。对不收回需补缴出让金的，补缴金额可参考土地用途及容积率变更前后评估价值的差额确定；提高租金的，可结合新用途土地市场价值确定。新土地用途的市场价格低于原土地用途的市场价格的，不需补缴出让价款或提高租金，已缴价款不予退还。评估估价日期以区自然资源和规划局受理改变用途申请的时间为准。

（四）落实方案。收回重新入市的，在入市双方解除入市合同、撤销土地证后，申请办理重新入市；不收回的，重新签订入市合同或入市合同变更协议，原用途办理入市手续所缴的土地出让金、增值收益调节金、契税，抵顶新用途下应缴纳的相应款额，不足部分补齐，办理土地变更登记。

第二十八条 入市合同约定的土地使用期届满，土地使用者要求续期的，应当最迟于届满前一年向土地所有者提出申请并协商，重新约定出让价格（租金），经集体表决同意续期的，重新签订入市合同，办理合同备案，支付出让金（租金），办理土地变更登记后，取得集体经营性建设用地使用权。

入市合同约定的土地使用期届满且不续期的，土地使用者应到原登记机关办理土地使用权注销登记，土地使用权由土地所有者无偿收回，其地上建筑物、附着物按照合同约定处理。

第二十九条 国家为了公共利益的需要，依法对集体经营性建设用地实行征收的，土地所有权人和用地人应当服从。原入市

合同自批准集体土地征收之日终止。

对租赁入市实施征收的，与农民集体协商土地补偿事宜并履行征地程序，与用地人协商地上建筑物补偿事宜；属出让入市的，与用地人协商土地及地上建筑物补偿事宜，同时与被征地村组履行征地程序。在完成征地程序后，已办理登记的，凭征地公告等材料，由镇人民政府、街道办事处出具情况说明并办理注销登记。

第六章 转让、转租、抵押

第三十条 集体经营性建设用地使用权转让，是指土地使用者将集体经营性建设用地使用权再转移的行为，包括出售、交换、赠与。

集体经营性建设用地使用权转租，是指承租人将集体经营性建设用地使用权再次租赁的行为。以出让方式取得的集体经营性建设用地使用权出租的，纳入集体经营性建设用地使用权转租的管理范畴。

集体经营性建设用地使用权抵押，是指土地使用者将通过入市取得的集体经营性建设用地，以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

第三十一条 集体经营性建设用地使用权转让的，原受让人的权利、义务随之转移；集体经营性建设用地使用权转租的，转租双方应当继续履行原租赁合同。

集体经营性建设用地使用权转让、转租和抵押时，其地上合法建筑物及其他附着物随之转让、转租和抵押；集体经营性建设

用地上的建筑物及其他附着物转让、转租和抵押时，其占用范围内的土地使用权随之转让、转租和抵押。集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

第三十二条 转让、转租使用年限不得超过初次入市合同约定的使用截止年限。

第三十三条 集体经营性建设用地使用权转让、转租、抵押，应遵守原入市合同的约定，并已按照入市合同约定支付地价款或租金，取得不动产证。

第三十四条 集体经营性建设用地使用权转让、转租和抵押的，交易双方应当持土地权属证书、初次交易合同、本次交易合同等资料向原登记机关申请办理变更登记、抵押登记等手续。抵押权因债务清偿或者其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。因处分抵押财产而取得集体经营性建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权，应当办理过户登记。

入市土地转让的，应符合入市合同约定的条件。参照《河南省国土资源厅河南省住房和城乡建设厅国家税务总局关于印发不动产交易、税费征缴、登记联办业务事项三级十同“一套材料”清单的通知》（豫国土资发〔2018〕145号）中“国有建设用地使用权转移登记（买卖）”规定的相关材料清单，办理不转移登记手续。

第三十五条 集体经营性建设用地使用权被作为抵押物的，

债务人不履行债务时，抵押权人有权依法处分抵押的集体经营性建设用地使用权，并对处分所得享有优先受偿权。

第七章 地价和收益管理

第三十六条 制定并发布集体经营性建设用地基准地价体系，建立城乡统一的基准地价体系。在统一的基准地价体系未建立前，参照国有建设用地基准地价体系执行。

第三十七条 集体经营性建设用地公开出让、租赁的起始价或协议出让价（租金），原则上不得低于国有建设用地基准地价的 70%；因特殊原因，起始价或协议出让价（租金）低于 70% 的，入市主体须提交说明材料，说明降低起始价或协议出让价（租金）的原因。

农村集体经营性建设用地用于建设保障性租赁住房，其土地价值应考虑其公共服务和公益用途的属性。出让地价可参考公共管理与公共服务用地的国有土地使用权划拨权益价。

集体经营性建设用地使用权的起始价或协议出让价（租金）的设定不符合上述要求的，区自然资源和规划局不予受理其入市申请。

第三十八条 长期租赁、租赁期间租金不调整且 2022 年底前未建设占用的，可按不低于该宗地 50 年工业用地出让入市评估价格的 2% 确定年租金评估价。

租赁入市价格中包含对被占地群众的租金，被占地群众的租金按正常租金水平执行，剩余租金归村集体使用。租赁入市价格

属使用现状建设用地的价格，若入市前为农用地，需报批转为建设用地且用地人承担指标费的，可按指标费年期折算价值抵扣租金。

2023年3月1日之前已建设占用的，尊重用地人与被占地群众协商的租赁用地价格，但要适度提高租赁价格水平，原则上租金增幅为原租地价格的30%—80%，增幅最高不超过1000元/亩年，最低不低于300元/亩年，提高部分的租金收益归村集体经济组织支配。

长期租赁且租赁期间租金调整的、先租后让的等其他情况，参照《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）执行。

第三十九条 区政府制定入市土地增值收益分配办法，确定合理的政府、集体和个人收益分配比例关系，适当提高个人收益，争取实现农民集体在入市和土地征收中土地增值收益分享比例大体相当，努力达到农村集体经济组织及其成员从不同用途入市土地所得收益基本均衡。

区政府出台入市收益指导意见，规范入市收益管理分配行为，规避资金风险，维护集体经济组织及其成员的合法权益。

第四十条 对土地增值收益调节金和农民集体入市收益分配使用进行全过程、全方位监管，确保按规定用途使用，防止截流、侵占和挪用。

第四十一条 集体经营性建设用地使用权入市，应当依法缴

纳有关税费。区政府另行出台入市相关税费调节金征管办法，推进集体与国有建设用地统一的税收制度，探索集体土地使用权主体以多种形式承担纳税义务的途径；按照国有建设用地与集体建设用地税赋对等的思路，结合现行国有土地出让、转让税收政策，确定集体经营性建设用地入市和转让中相对应的调节金。

第八章 历史遗留问题

第四十二条 对历史形成的已建设项目用地，符合国土空间规划，符合产业政策和入市政策，可办理集体经营性建设用地入市手续。

第四十三条 对已建项目用地，选择租赁、出让等入市方式，应实际与群众达成的用地方式相一致。经查实不一致的，区自然资源和规划局可撤销其入市手续和所办理土地登记。

第四十四条 已建成的项目用地，同宗地既有现状建设用地，又有少量农用地等其它地类的，可结合实际情况仅对建设用地部分办理入市手续。

第四十五条 对在集体土地所有权确权工作中漏登和错登的宗地、因各种原因未登记的宗地、土地所有权权属发生变化的宗地，在权属清晰、界址清楚的前提下，经所涉及的农民集体或集体经济组织同意，并提供相关证明材料的，由区自然资源和规划局负责进行集体土地所有权确权工作。

禁止镇(街道)或村组干部人为操控申请改变土地所有权人。

第九章 附 则

第四十六条 本办法实施之前已办理流转的集体经营性建设用地，参照本办法予以规范，在完善入市前期系列资料的基础上，办理集体建设经营性建设用地入市手续。

第四十七条 镇（街道）、村非营利性公共设施和公益事业建设项目用地依照《土地管理法》及相关政策规定执行。

第四十八条 区自然资源和规划局负责全区范围内集体经营性建设用地使用权入市的管理和监督工作。

第四十九条 本办法由区自然资源和规划局负责解释，本办法自发布之日起实施。

- 附件：1. 孟津区集体经营性建设用地入市民主决策办法（试行）
2. 孟津区集体经营性建设用地使用权入市公开交易
工作流程（试行）
3. 孟津区集体经营性建设用地入市收益分配指导意见（试行）
4. 孟津区农村集体经营性建设用地入市后开发利用
情况监管办法（试行）
5. 孟津区集体经营性建设用地使用权出让（租赁）流程表

附件 1

孟津区集体经营性建设用地入市 民主决策办法（试行）

第一条 为保障农村村民自治，发展农村基层民主，维护农民的合法权益，积极参与孟津区集体经营性建设用地入市改革试点工作，完善农村土地产权制度，实现农村集体经济组织决策管理的科学化、民主化，特制订本办法。

第二条 本办法适用于确定集体经营性建设用地入市土地的用途、价格、年限、利益分配等重大事项。

第三条 入市土地属镇、街道农民集体所有的，按以下步骤实施：

第一步，党政班子组织会议商议。拟定入市方案草案后，党政班子组织各行政村（居）委会党支部书记和村（居）委会主任，审议并决议入市方案草案，经应到会人员的 2/3 以上同意方可通过，通过后形成正式入市方案。

第二步，决议结果公开。正式入市方案须向镇、街道全体村（居）民公开，进一步听取群众意见。公示期间，发现决议中存在重大问题或需作较大修改的，要重新召开各行政村（居）委会党支部书记和村（居）委会主任会议说明情况，表决撤销或中止

决议，待修改完善后重新履行决策程序。

第三步，实施结果公开。决策实施之后，定期通报阶段性进度，主动接受监督。重要事项实施过程中情况发生较大变化的，应再次提交各行政村（居）委会党支部书记和村（居）委会主任会议研究，待修改完善后重新履行决策程序。属地镇、街道办事处对决议和实施结果，必须认真做好党（工）委、政府会议记录，并形成会议纪要。

第四条 入市土地属于村集体（村民小组集体）所有的，按以下步骤实施：

第一步，村“两委”会商议。拟定入市方案草案，组织村“两委”班子成员讨论，参会人员须达到全体班子成员的二分之一以上，会议才有效，并经全体班子成员二分之一以上同意通过，形成初步入市方案后，征求属地镇人民政府、街道办事处意见。

第二步，村民代表会议或村民会议决议。

对入市土地属村集体所有的，须经村民会议或成员代表会议审议，其中召开村民会议，应当有本村 18 周岁以上村民的过半数，或者本村三分之二以上的户的代表参加，实参会人员必须达到应参会人员的三分之二以上方可开会，并经实到会人员半数以上表决通过；召开村民代表会议，应当有三分之二以上的组成人员参加，会议方才有效，并经实到会人员半数以上表决通过。由村级集体经济股份合作社组织实施入市的，也可按合作社章程进行表决。

对入市土地属组集体所有的，须经村民小组会议审议，应当有本村民小组 18 周岁以上村民的过半数，或者本村民小组三分之二以上的户的代表参加，实参会人员必须达到应参会人员的三分之二以上方可开会，并经实到会人员半数以上表决通过。鉴于村民小组不具备独立法人资格，经村民小组会议表决同意，可委托村级集体经济股份合作社或村委会作为入市主体，代为履行后续入市手续。

第三步，决议结果公开。经以上步骤通过的事项必须向全体村民公开，进一步听取群众意见。公示期间，发现决议中存在重大问题或需作较大修改的，要重新召开村民会议、村民代表会议或村民小组会议说明情况，表决撤销或中止决议，待修改完善后重新履行决策程序。

第四步，实施结果公开。决策实施之后，定期向村民代表、村务监督委员会通报阶段性进度，主动接受监督。重要事项实施过程中情况发生较大变化的，应再次提交村民会议、村民代表会议或村民小组会议研究，待修改完善后重新履行决策程序。镇人民政府、街道办事处相关干部必须全程参与入市实施过程，原则使用区委组织部印制的记录本认真记录，并及时整理、保存备查，在决议实施后及时向镇人民政府、街道办事处报告。

第五条 镇人民政府、街道办事处要对入市民主决策材料的真实性负责，区自然资源和规划局对提交的入市民主决策材料只进行形式审查。

第六条 对入市重大事项的决议和实施结果的公开，除在镇人民政府、街道办事处政务公开栏、村务公开栏进行公开外，还可以采取广播、书面通知、电话、手机短信、QQ、微信、电子邮件等方法，扩大覆盖面。

第七条 禁止任何人以任何形式人为操纵群众表决。集体决策时禁止不按要求召开村民表决会议，禁止替代应参会人员签字，禁止非村民代表参加村民代表会。对乡村干部不按本办法组织民主决策，造成不良后果或集体经济损失的，对相关责任人员依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八条 本办法由区自然资源和规划局、区民政局、区农业农村局负责解释。

孟津区集体经营性建设用地使用权入市 公开交易工作流程（试行）

第一章 总 则

第一条 为完善集体经营性建设用地使用权入市公开交易制度，规范交易程序，维护交易秩序，根据集体经营性建设用地使用权入市相关政策规定，结合《国土资源部关于印发招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）和协议出让国有土地使用权规范（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114号）政策精神，制定本工作流程。

第二条 本流程所称入市交易指集体经营性建设用地使用权的初次入市交易，包括出让入市和租赁入市。

第三条 集体经营性建设用地使用权初次入市交易以挂牌和协议两种方式。

第四条 集体经营性建设用地使用权入市交易应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第二章 挂牌出让（租赁）流程

第五条 挂牌出让（租赁）是指入市方委托交易机构发布挂牌公告，按公告规定的期限将集体经营性建设用地使用权入市交易条件在公共资源交易等平台公布，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确定受让方（承租方）的行为。

第六条 挂牌公告发布前，入市事项需呈报区政府核准。

第七条 挂牌公告期 20 日。挂牌公告应包括以下内容：出让（租赁）人的名称、地址、联系电话等，授权单位以及委托代理机构的名称、地址和联系电话等；挂牌地块的位置、面积、用途、开发程度、规划指标要求、土地使用年限等；竞买人的资格要求及申请取得竞买资格的办法；获取挂牌文件的时间、地点及方式；挂牌地点和起止时间；支付竞买保证金的数额、方式和期限；其他需要公告的事项。

第八条 挂牌公告期间，公告内容发生变化的，交易机构应当按原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动，补充公告发布时间距挂牌活动开始时间少于 10 日的，挂牌活动相应顺延。发布补充公告的，交易机构应书面通知已报名的申请人。

第九条 在挂牌公告规定的挂牌起始日，交易机构将挂牌宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等，在交易机构办公场所挂牌公布。挂牌时间不得少于 5 个工作日。

第十条 符合竞买条件的申请人，应从挂牌之日起至挂牌结束之日前 2 日，按规定向交易机构递交竞买申请书、向指定帐户交纳竞买保证金。保证金缴纳比例为：出让入市的原则上按起始

价全额缴纳，租赁入市的原则上按应计征调节金额（以起始租金总额为计征基数）缴纳。

第十一条 符合竞买条件的申请人在办理报名手续、领取竞买文件后，可在网挂系统进行自由报价。只有一位竞买人进行有效报价，该竞买人即为竞得人；有两个或两个以上竞买人进行有效报价的，报价最高的竞买人即为竞得人，报价相同的，先提交报价者为竞得人。

第十二条 确定竞得人后，入市方、竞得人、交易机构应 1 日内签订《集体经营性建设用地使用权挂牌出让（租赁）成交确认书》（以下简称《成交确认书》）。

第十三条 竞得人须自《成交确认书》之日起 10 日内，按约定的地点与入市方签订《农村集体经营性建设用地使用权出让（租赁）合同》（以下简称入市合同）和《集体经营性建设用地使用权出让（租赁）监管协议》（以下简称监管协议），不按期签订的，每逾期一日按成交总额的 1‰ 缴纳违约金（随入市相关款项一同缴入区财政局账户，并列入政府调节金收入）；逾期超过 30 日的，土地所有权人可申请将该宗地另行处置，设有保证金的，土地所有权人可以申请没收保证金，并可以要求竞得人承担其它违约责任。

第十四条 竞得人支付的竞买保证金在签订《成交确认书》后转作定金，签订入市合同后转作出让价款或租赁入市调节金；其他竞买人支付的竞买保证金，在挂牌活动结束后 5 个工作日内

予以退还，不计利息。

第十五条 挂牌活动结束后 10 个工作日内，在公共资源交易等平台上公布挂牌入市交易结果，公示期为 10 个工作日（不算公示当天）。

第十六条 竞得人结清地款、调节金及相关税费后，持相关材料向不动产登记机构申请办理土地登记。

第三章 协议出让（租赁）流程

第十七条 协议出让（租赁）是指经公开或定向征集只产生一个意向受让方时，出让（租赁）方和意向用地人协商达成一致，进行集体经营性建设用地使用权入市交易的方式。同一地块只有一个意向用地人的，方可采取协议方式出让。有两个以上意向用地人的，应按挂牌程序进行入市。

第十八条 入市方委托具有土地估价资质的评估机构，对拟入市地块的土地市场价格进行评估。

第十九条 入市方编制协议出让（租赁）方案，方案应包括出让（租赁）地块的位置、用途、面积、出让（租赁）年限、土地使用条件、意向用地人、评估价格等内容。

第二十条 入市方进行集体民主决策，审定起始价格、保留价等相关入市事项。

第二十一条 出让（租赁）方与意向用地人就土地出让（租赁）价格等进行充分协商、谈判。协商谈判时，入市方参加谈判的代表应当不少于 2 人，镇、街道可根据实际派人参加。

双方协商、谈判达成一致，并且议定的价格不低于起始价的，入市方与意向用地人签订《农村集体经营性建设用地使用权出让（租赁）意向书》（以下简称《出让（租赁）意向书》）。

第二十二条 受入市方的委托，结合《出让（租赁）意向书》内容，交易公示前将入市事项呈报区政府核准。

第二十三条 交易机构将意向出让（租赁）地块的具体位置、用途、面积、使用年限、土地使用条件、意向用地人、拟入市价格等内容在公共资源交易等平台进行公示，并注明意见反馈途径和方式。公示时间不得少于3日。

公示期间，对公示内容有异议且经交易机构审查发现确实存在违反法律法规行为的，或有新的用地申请人的，协议出让程序终止。

第二十四条 公示期满，如无异议且没有新的用地申请人的，按照《出让（租赁）意向书》约定，入市方与意向用地人签订入市合同和监管协议。

第二十五条 入市合同签订后1日内，交易机构将协议出让（租赁）结果通过公共资源交易等平台向社会公布，接受社会监督。

公布出让（租赁）结果应当包括土地位置、面积、用途、开发程度、土地级别、容积率、出让（租赁）年限、供地方式、受让（承租）人、成交价格和成交时间等内容。

第二十六条 受让（承租）人按照入市合同约定按时付清

出让金、调节金等费用，申请办理土地登记手续。

第二十七条 已建项目用地办理协议入市手续的，可不进行用地谈判，不提供用地意向书；公示中若无新的意向用地人提交用地申请并报价，原意向用地人可不再报价；可不单设保留价，以《出让（租赁）意向书》明确的价格作为起始价和保留价。

第四章 附 则

第二十八条 本流程由区自然资源和规划局解释。

第二十九条 本办法自发布之日起实施。

孟津区农村集体经营性建设用地入市收益 分配指导意见（试行）

第一章 总 则

第一条 为切实加强集体经营性建设用地入市收益的管理和使用，规范收益分配行为，防止侵占和挪用，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国村民委员会组织法》、《农业部关于进一步加强农村集体资产管理指导的意见》、《洛阳市孟津区集体经营性建设用地入市管理办法》等文件精神，结合我区实际，制定本指导意见。

第二条 本指导意见适用于孟津区行政区域内村、组二级农村集体经济组织的集体经营性建设用地入市收益的管理、使用、分配。

第三条 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、租赁等方式入市交易的成交总价款，在扣除土地取得成本、土地开发支出和土地增值收益调节金后，余下的收益部分。

土地取得成本，是指青苗和地上附着物补偿款、房屋补偿款、异地调整入市涉及拆旧建新的投入资金等费用。

土地开发支出，是指征收的土地平整费、土地交易税费、土地评估费、中介费等相关费用。

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，应向政府缴纳的费用。

第二章 收益分配

第四条 收益分配坚持公开、公正、公平的原则，由农村集体经济组织依法管理使用，以一个会计核算年度为周期，即每年的12月末为核算日期，次年的第一季度内，在农村集体经济组织及其成员之间进行合理分配。

第五条 收益分配对象。收益分配对象为本集体经济组织的内部成员。

第六条 收益计算方法

(一)农村集体性建设用地采取出让方式一次性获得的收益计算：属于就地入市的，需扣除土地平整费、地上附着物拆除费用、对原建筑物投资人的补偿、土地增值收益调节金、国家相应税费及中介服务费等相关费用；属于调整入市和整治入市的，需扣除复垦地块的土地综合整治成本、拆旧建新的土地补偿费、青苗及附着物补偿费、土地增值收益调节金、国家相应税费及中介服务费等相关费用。其中，土地综合整治成本应如实反映经本集体经济组织的三分之二成员认可。

(二)农村集体经营性建设用地通过租赁方式入市交易产生

的收益，是在处理好债权债务关系及扣除国家相应税费、管理成本后的剩余部分。

第七条 入市地块涉及原有农户承包经营权或其他使用权，需对其进行占地补偿的，每亩补偿金额原则上不得超过入市地块所在区域的征地补偿标准。

第八条 村民小组所有的集体经营性建设用地入市收益，村集体经济组织可按不高于 30% 的比例提取公积公益金，用于全村修路、用电、用水等公益事业支出。

第九条 除第五条至第八条规定情形外，剩余入市收益原则上全部归留村、村民小组集体，纳入农村集体资产统一管理，实行专帐管理和“村财镇管”，村集体经济组织留存比例原则上不低于净收益部分的 30%（扣除公积公益金），用于村、村民小组生产生活设施改造和公共基础事业支出，也可用于发展壮大集体经济。

第三章 使用管理

第十条 农村集体经营性建设用地入市收益实行专户管理，专款专用。村集体经济组织入市收益资金均由区财政局拨入该村集体经济组织账户管理，村民小组可在村集体经济组织账户下设立明细账户。

第十一条 入市收益的支出，参照《农业部关于进一步加强农村集体资金资产管理指导意见》（农经发〔2009〕4号）、《财政部农业农村部关于印发农村集体经济组织财务制度的通

知》（财农〔2021〕121号）规定执行。

入市收益使用分配程序：集体经济组织拟定初步分配方案、村民代表大会表决通过、进行分配方案公示（公示时间不少于5个工作日）、上报镇（街道）初审、镇（街道）财政部门办理拨付资金有关手续、村集体经济组织负责实施。

第四章 加强监管与指导

第十二条 村在入市收益分配工作完成后，应及时将分配工作相关方案、报告及财务资料报镇政府、街道办事处备案。

入市收益分配情况应同时纳入村务公开，定期公布，接受财政监督和审计监督。

第十三条 镇政府、街道办事处应切实加强村入市收益分配的监管与指导，强化有效监管手段，应对村拟订的入市收益分配草案进行全面审核，重点对收益分配的规范性和合理性进行审核，防止纠纷和引发上访。

第十四条 对于入市收益留归村集体用于发展壮大集体经济的，鼓励成立股份合作社或股份公司，进行农村集体资产量化确权，规范建立按成员拥有股份进行收益分配的长效机制，明确集体经济组织成员享受收益分配的份额比例，并对收益分配情况享有知情权、参与权、监督权。

第十五条 镇集体经济组织取得的入市收益，统一列入财政账户统一核算管理，用于本镇政府、街道办事处基础设施建设和民生项目。

第十六条 农民集体所获入市收益属物业、资产等非资金收益的，按《农业部关于进一步加强农村集体资金资产资源管理指导意见》（农经发〔2009〕4号）进行管理。

第五章 监督责任

第十七条 村务监督委员会负责本辖区土地收益具体用途及使用管理的监督，对入市收益规范性使用进行审核，及时准确反映经济往来。

第十八条 区财政局、区自然资源和规划局、区农业农村局按各自职责做好相关工作的指导与监督。

第十九条 对违反本办法规定的有关单位和个人，要追究相关人员的纪律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附 则

第二十条 本指导意见由区财政局、区自然资源和规划局、区农业农村局负责解释。

第二十一条 本办法自发布之日起实施。

附件 4

孟津区集体经营性建设用地入市后 开发利用情况监管办法（试行）

第一条 为促进依法依规使用集体经营性建设用地，提高节约集约用地水平，按照集体经营性建设用地入市相关政策规定，结合国有建设用地供后开发利用监管政策精神和我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称集体经营性建设用地入市后开发利用情况监管，是指集体经营性建设用地从签订入市合同到项目竣工验收、投产运行，对土地所有权人和土地使用权人履行入市合同、落实三方监管协议等情况进行的监督管理。

第三条 集体经营性建设用地成交后，在签订入市合同的同时，出让（租赁）人、受让（承租）人、区政府三方应共同签订《集体经营性建设用地使用权出让（租赁）监管协议》，并在协议后附监管清单。监管协议与入市合同配套使用。协议的监管人为孟津区人民政府。

第四条 监管人的监管采取出让（租赁）人或受让（承租）人主动申请监管为主，结合监管人主动监管的方式进行。

第五条 出让（租赁）人和受让（承租）人应按照入市合同、监管协议的约定及相关法律法规及政策文件要求，实施土地开发

利用和保护，并自觉申请和配合监管人根据相关法律法规及政策文件要求、租赁合同和本协议所进行的监管。

第六条 集体经营性建设用地入市后监管的主要内容：

（一）是否按照批准的位置和面积使用土地；

（二）是否按照规定的时限交地、开工、竣工，是否存在土地闲置；

（三）是否办理建设工程规划许可、施工许可、规划核实、竣工验收等手续；

（四）是否改变规划用途、容积率、建筑密度等规划条件内容，若改变，是否履行相关程序、办理相关手续、补缴土地出让金等；

（五）是否完成规定的投资强度、产出效益和亩均税收；

（六）是否存在擅自转让等改变使用权人的行为，变更使用权人是否按规定办理有关手续；

（七）是否符合产业准入、生态环境保护要求；

（八）其他需要列入监管的事项。

第七条 实行交地确认制度。区自然资源和规划局应制作《交地确认书》，在入市合同约定的交地时间前，交由集体土地所有权人和土地使用权人进行现场交地并签订《交地确认书》。除已占用补办入市手续外，入市合同未约定交地时间的，必须履行交地确认手续。交地后土地使用权人要及时将《交地确认书》交付区自然资源和规划局存档备案。

第八条 实行现场核查制度。区自然资源和规划局、区住建局和项目所在镇（街道）在开发建设、投产运行过程中，按照监管内容，定期或不定期对项目建设情况进行现场核查，获取照片，并做好记录，核查记录存档备案。

第九条 实行复核验收制度。区自然资源和规划局、区住建局和项目所在镇（街道）在项目竣工时进行复核验收，重点核验履行入市合同和监管协议情况。复核验收结果不符合规定的，受让（承租）人或出让（租赁）人应按要求积极进行整改。

第十条 实行分工负责制度。相关部门按照各自职责共同做好监管工作，区自然资源和规划局负责对用地位置面积和用途、规划许可和核实、规划指标落实、产权变更等进行监管；区发改委负责对产业准入、投资强度、产出效益等进行监管；区住建局负责对施工许可、竣工验收等进行监管；区环保局负责对生态环境保护进行监管。

第十一条 实行协调联动制度。对城镇开发边界内的项目，由区自然资源和规划局指导并跟踪用地人办理建设工程规划许可和规划核实；对城镇开发边界外的项目，由镇、街道办理乡村建设规划许可证，镇、街道要督促用地人办理规划、施工、竣工手续。建筑面积在 3000 平方米以下的项目由镇规委会审议，建筑面积在 3000 平方米以上的项目需提交区规委会审议。区自然资源和规划局应将入市成交信息及时转交区住建局，并提示用地人后续需办理手续及对接部门；区住建局接到入市地块信息后，

要跟踪办理施工许可和竣工备案。

第十二条 有下列情形之一的，可按闲置土地予以处置：

（一）超过合同规定的动工开发建设期限满一年未动工的；

（二）已动工开发建设但开发建设的用地面积占应当动工开发建设总用地面积不足 1/3，或者已投资但投资额占总投资额不足 25%，且未经批准中止开发建设连续满一年的。

第十三条 出让（租赁）人和受让（承租）人应互相监督，严禁造成土地闲置浪费。因出让（租赁）人和受让（承租）人原因造成土地闲置的，由区自然资源和规划局参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号）相关规定予以处理，其中应征收闲置费的缴入国库。闲置两年以上的，因出让（租赁）人原因造成土地闲置，经受让（承租）人同意，出让（租赁）人可有偿收回集体经营性建设用地使用权；因受让（承租）人原因造成土地闲置，出让（租赁）人可无偿收回集体经营性建设用地使用权。无偿收回土地使用权的，收回后由区自然资源和规划局按原土地有偿使用方式、截止使用年限等要求组织重新入市闲置土地被认定后，区自然资源和规划局不得为其办理土地使用权转让、抵押、出租等手续，其他有关部门不得为其办理相关批准手续。

第十四条 入市土地确需变更土地用途、容积率等规划设计条件的，必须符合国土空间规划，并经原批准机关批准后，重新集体决策、重新签订入市合同或签订入市合同补充协议，补缴土地出让金等相关费用。未经批准擅自变更土地用途、容积率等规

划条件的，区自然资源和规划局要及时予以处理。工业项目用地提高容积率不适用此规定。

第十五条 收回土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用土地的，可依照入市合同或监管协议约定申请人民法院责令其交还土地。

第十六条 监督工作人员在监管和执法过程中，可以采取以下措施：

- （一）询问当事人及其证人；
- （二）现场勘测、拍照、摄像；
- （三）查阅、复制土地使用权人的有关文件和资料；
- （四）要求土地使用权人就有关土地利用情况作出说明；
- （五）法律、法规、规章规定的其他措施。

第十七条 有关单位和个人对农村集体经营性建设用地入市后监管工作应当予以支持和配合，并提供工作方便，不得拒绝阻碍监督检查人员依法执行职务。

第十八条 土地所有者及其成员不得以监管为由，阻挠、刁难土地使用人进行正常建设和生产经营活动，否则应承担相应的法律责任。

第十九条 本办法由区自然资源和规划局负责解释。

附件 5

孟津区集体经营性建设用地使用权出让（租赁） 流程图

流程	承办主体	实施步骤及工作内容
入市申请	集体经济组织或村委会	向镇（街道）提出入市申请
自然资源和规划部门审查	区自然资源和规划局	对拟入市地块进行测绘，取得地块坐标后核实：是否为集体所有土地，是否为建设用地，国土空间规划（城乡规划）是否覆盖到位，规划用途是否为经营性，地块边界是否与规划相吻合等。
部门、镇出具意见	区相关职能部门	区自然资源和规划局对城镇开发边界内的出具规划设计条件（城镇开发边界外的由镇出具），工业项目还需区自然资源和规划局协调区发改委、生态环境局分别出具产业准入意见、环保意见。
评估地价	集体经济组织	由集体经济组织委托第三方评估公司对拟入市地块进行地价评估。
民主表决	集体经济组织（村委会）	按要求编制入市方案。
		村“两委”会审核并提议（乡集体所有土地由镇（街道）党政会议审核并提议）。
		由村民代表会议或村民会议民主表决并决议公开。
镇（街道）核验	镇（街道）	就表决是否合规、签字是否真实等内容进行审核盖章签字，并就信访稳定等情况签署意见。
区级核准	区自然资源和规划局	区自然资源和规划局会审通过
		报区政府核准并盖章
公开交易	区自然资源和规划局	发布交易信息
		公告期满意，向用地人缴纳保证金（协议入市不需缴纳该保证金）。
		签订成交确认书、出让（租赁）入市合同、监管协议，领取入市合同备案书，发布成交公告。
办理后续手续	区自然资源和规划局、住建局	办理土地登记、规划许可、施工许可、竣工验收、房屋登记等手续。

表中“民主表决”环节，具体操作按相关文件规定执行

