

**重庆市铜梁区人民政府办公室
关于印发重庆市铜梁区农村集体经营性建设
用地入市管理办法（试行）的通知**

铜府办发〔2023〕30号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市铜梁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，请认真组织实施。

重庆市铜梁区人民政府办公室

2023年11月10日

（此件公开发布）



重庆市铜梁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【目的依据】为依法规范有序实施农村集体经营性建设用地入市工作，推动城乡统一的建设用地市场建设，保障农村集体经济组织和农民的合法权益，促进农村一二三产业融合发展，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》《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）等法律法规以及有关文件规定，结合我区实际，特制定本办法。

第二条【适用范围】本办法适用于铜梁区农村集体经营性建设用地入市工作。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是指国土空间规划确定为商业、工业等经营性用途，并经依法登记集体土地所有权的农村集体建设用地。



本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指农民集体以土地所有者身份通过公开的土地有形市场，依法将集体经营性建设用地使用权在一定期限内以出让、租赁等有偿方式交由其他单位或者个人使用的行为。

第三条【入市原则】农村集体经营性建设用地入市应当坚持维护土地公有制、国土空间用途管制、节约集约利用土地、市场化配置机制、合理分配增值收益原则。

第四条【职责分工】区人民政府成立农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组，统筹指导、管理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本行政区域内的农村集体经营性建设用地入市具体工作；区发展改革委负责入市项目核准、备案等产业准入；区财政局负责土地价款收取及管理；区农业农村委负责完善集体土地资产处置决策程序，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、区经济信息委、区住房城乡建委、区金融发展中心、区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；负责入市项目初核，监督和指导农民集体履行民主程序，监督检查农村集体经济组织土地增值收益分配和使用。

第二章 入市主体

第五条【入市主体】农村集体经营性建设用地入市主体是具有该土地所有权的农民集体，其经营性建设用地所有权依据不动产登记结果确认。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【组织形式】农村集体经营性建设用地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的农民集体所有的，由村内各该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（街道）农民集体所有的，由镇（街道）农村集体经济组织代表行使所有权。

第七条【实施主体】农民集体可以直接作为农村集体经营性建设用地使用权入市的实施主体，也可以授权或者委托其他法人组织作为实施主体。

第八条【权利设定】农民集体对其所有的集体经营性建设用地享有占有、使用、收益和处分的权利。

第九条【使用主体】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，进行土地开发、利用、经营。

第三章 入市途径及条件



第十条【直接入市】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、就地直接使用的，可直接入市。

第十一条【调整入市】对历史形成的零星、分散的集体建设用地使用权，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，可采取土地整治等方式进行区位调整后入市。

第十二条【入市条件】农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

（一）符合国土空间规划、产业准入、生态环境保护等政策、标准要求；

（二）产权明晰、无权属争议，且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权利；

（四）地上建筑物、构筑物及其他附着物产权和补偿已经处理完毕，或经区规划自然资源局、区住房城乡建委、区生态环境局、区文化旅游委等部门会审同意保留的，并经土地所有权人书面同意随土地一同入市；

（五）具备必要的通水、通电、通路、土地平整等开发建设条件，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。



第十三条【产业条件】农村集体经营性建设用地入市应符合产业政策和生态环境保护等要求，优先保障乡村振兴发展用地需求，重点支持农产品初加工、农产品冷链仓储以及乡村旅游、农产品销售、农村电子商务等农村一二三产业融合发展项目建设。

第四章 入市方式及程序

第十四条【入市方式】农村集体经营性建设用地采取出让、租赁等有偿使用方式入市。

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使用价款的行为。

集体经营性建设用地使用权租赁，是指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使用，并由土地使用者根据合同约定支付土地租金的行为。

第十五条【入市年限】农村集体经营性建设用地出让的最高年限，参照同类用途国有建设用地使用权出让法定最高年限，其中：工矿、仓储用地五十年，商业、旅游、娱乐用地四十年，其他用地五十年。

农村集体经营性建设用地使用权租赁的年限，依照合同约定，但最高年限不得超过二十年。

第十六条【交易方式】农村集体经营性建设用地入市原则上



应采用招标、拍卖和挂牌方式公开交易。

第十七条【条件取得】集体经营性建设用地入市前，入市主体应当完成拟入市地块的权籍调查，依法申请取得区规划自然资源部门核发的压覆矿产和地灾证明、规划条件，包括拟入市宗地位置、界址、面积、土地用途、开发强度、配套设施等要求。区发展改革委或区经济信息委、区生态环境局等部门应提出产业准入和生态环境保护等相关要求。

第十八条【确定地价】农村集体经营性建设用地使用权入市前，入市主体应委托具有资质的地价评估机构对拟入市地块进行评估，作为集体经济组织决策的依据。

集体经济组织可参考土地估价结果，结合产业政策、本地区征地补偿标准等，综合确定土地出让底价和起始价。确定的拟入市宗地的底价，不得低于该集体土地取得、土地开发客观费用与相关税费之和。

第十九条【入市方案】入市主体应当依据规划条件、产业准入和生态环境要求等制定入市方案，明确拟入市宗地的土地位置、界址、面积、使用年限、土地用途、规划条件、入市途径、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的依据，并作为政府有关部门入市核对的要件。



区规划自然资源局和镇人民政府（街道办事处）应当为入市主体编制入市方案提供支持和指导。

第二十条【入市决策】农村集体经营性建设用地入市应当依法在本集体内部履行民主决策程序,对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者三分之二以上村民代表的同意,形成入市决议。民主决策后作出的决议应当在村务公开栏进行公示,公示期不少于7天。

入市决议应载明:入市土地的位置、界址、面积、用途、入市途径、入市方式、入市年限、入市起始价、授权委托、资金使用、收益分配、价款支付方式等事项。

第二十一条【入市核对】经集体经济组织民主决策同意入市的,应按以下程序进行入市核对:

(一)入市主体持入市申请书、入市方案、入市决议、土地权属证明等相关材料,报请镇人民政府(街道办事处)初核后,向区规划自然资源局提出入市申请。

(二)区规划自然资源局收到申请材料后,根据具体情况会同区发展改革委、区经济信息委、区农业农村委、区住房城乡建设委、区生态环境局等部门,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、产业准入要求、收益分配原则等

进行核对，并出具相关核对意见。

（三）经部门核对后，由区规划自然资源局将项目入市申请材料 and 核对结果一并报区人民政府，由区人民政府提出有无修改意见。

（四）区人民政府认为该入市方案不符合规划条件、产业准入或者生态环境保护等要求的，入市主体应当按照区人民政府的意见进行修改。

第二十二条【实施交易】农村集体经营性建设用地入市应在重庆农村土地交易所公开交易，并在中国土地市场网、交易平台网站等媒介发布公告。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）》以及重庆农村土地交易所制定的交易实施细则之规定执行。

第二十三条【合同签订】公示完毕后，交易双方依照《中标通知书》或《成交确认书》的要求签订集体经营性建设用地使用权交易合同，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。

交易合同必须明确供应土地的位置、界址、面积、用途、使用年限、土地价款、价款缴纳和土地交付、开发建设与利用要求、双方权利及义务、违约责任等内容，约定政府实施征收、集体提前收回、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。

第二十四条【价款缴纳】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。

土地竞得人应按照合同约定支付土地价款，并缴入区财政监管账户。逾期未付清的，土地所有权人有权解除合同，并可向土地使用权人请求违约赔偿。

第二十五条【合同备案】土地成交后，土地竞得人应持集体经营性建设用地交易合同、价款缴纳票据到区规划自然资源局进行合同备案。

区规划自然资源局应将交易主体、价格等合同信息上传至土地市场动态监管系统。

第二十六条【产权登记】土地竞得人按照合同约定缴清土地价款和相关税费后，应依法向区不动产登记中心申请办理集体建设用地使用权登记。办理不动产登记时土地竞得人应提交以下资料：

- （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【土地开发利用要求】集体经营性建设用地使用权人应按照法律、法规和合同约定的土地用途、规划要求、开发期限等条件进行开发、利用和经营。

受让人在入市地块上进行开发建设的，参照国有土地上基本建设程序办理各项审批手续。

第二十八条【建设用地使用权到期续期】农村集体经营性建设用地使用权交易合同约定使用期限届满，土地使用权人要求继续使用土地的，应当至迟于届满前一年向土地所有权人提出续期申请。经土地所有权人同意继续使用土地的，报区人民政府提出修改意见后，重新签订交易合同，支付土地价款，并办理合同备案及不动产登记手续。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【建设用地使用权收回】土地使用权人依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，在合同约定的使用年期届满前，除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，国家征收集体土地，涉及出让宗地的，由



土地所有权人报经区人民政府批准后，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。

第五章 转让、出租和抵押

第三十条 【转让、出租、抵押】经土地所有权人同意，依法取得的集体经营性建设用地使用权在使用年限内可以转让、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。转让、出租、抵押农村集体经营性建设用地使用权应当签订转让、出租、抵押合同。

第三十一条 【释义】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。

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人作为出租人，将集体经营性建设用地使用权出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

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。

第三十二条 【转让条件】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）经土地所有权人同意；

（二）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；

（三）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百分之二十五以上；属于成片开发土地的，形成工业用地或其他建设用地条件；

（四）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；

（五）有关法律法规规定或合同约定的其他条件。

转让审批由区规划自然资源局按照相关法律法规执行。

第三十三条【使用年限】通过转让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，使用年限为原土地使用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，其出租年限不得超过原土地使用合同约定年限的剩余年限，且最高年限不得超过二十年。

第三十四条【权利与义务】农村集体经营性建设用地使用权转让时，原土地使用合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。



第三十五条【地上建构筑物】农村集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押。转让、抵押地上建筑物、其他附着物所有权的，其使用范围内的集体经营性建设用地使用权一并转移、抵押。

第三十六条【抵押登记】银行业金融机构、自然人、企业均可作为抵押权人申请以集体经营性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。

第三十七条【优先受偿】抵押权存续期间，如国家依法征收该宗土地，抵押人应当以所得补偿费用优先偿还借款人债务。

第六章 收益分配管理

第三十八条【履行义务】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，在试点期间以向区人民政府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。

第三十九条【增值收益调节金】农村集体经济组织通过出让、租赁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、交换、赠与或其他视同转让等方式取得再转让收益时，应当按照规定向国家缴纳增值收益调节金。

土地增值收益调节金具体征收标准、征收办法另行制定。



第四十条【集体收益内部管理】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。农民集体所得的入市收益在分配时，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。具体收益分配指导意见另行制定。

第七章 服务监管

第四十一条【村规编制】区规划自然资源局在国土空间总体规划指导下，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【计划管理】区人民政府应当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【用途管制】集体经营性建设用地使用权人应当按照国土空间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，经原批准机关批准后，必须重新签订交易合同，集体经营性建设用地使用权受让人向集体经济



组织补缴土地有偿使用价款，集体经济组织向区人民政府补缴土地调节金及相关税费。

第四十四条【基准地价】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，区人民政府应当组织制定并及时更新本地区城乡统一的基准地价、标定地价。

第四十五条【供后监管】镇人民政府（街道办事处）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，构建镇人民政府（街道办事处）和区级部门联合监管机制。

相关职能部门在入市联合核实时提出的产业准入、开发投资等条件，纳入合同内容或签订履约监管协议的，按照“谁提出、谁监管”原则由政府有关部门对约定事项实施监管。

第四十六条【市场服务】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。

第八章 法律责任

第四十七条【违规入市责任】违反本办法规定，擅自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《土地管理法》第八十二条有关规定处理。

第四十八条【违法查处】对入市过程中出现的不符合国家及



我市产业准入政策，擅自改变规划用途、土地使用标准，违反环境保护要求，民主程序履行不到位、收益分配不合理等行为，各相关部门应依据职责依法予以查处。

第四十九条【国家工作人员责任】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，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。

第五十条【集体经济组织经营管理者责任】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。

第九章 附则

第五十一条【政策执行】铜梁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【施行时日】本办法自2023年12月15日起实施，有效期至2024年底止。

抄送：区委办、人大办、政协办，区监委、法院、检察院、人武部。

重庆市铜梁区人民政府办公室

2023年11月10日印发

