

# 蓟州区集体经营性建设用地入市 试点工作领导小组办公室文件

---

## 关于印发《天津市蓟州区农村集体经营性 建设用地入市试点管理办法 (试行)》的通知

各有关单位：

《天津市蓟州区农村集体经营性建设用地入市试点管理办法（试行）》已经蓟州区集体经营性建设用地入市试点工作领导小组第2次会议审议通过，现印发给你们，请参照执行。



(此件主动公开)

# 天津市蓟州区农村集体经营性建设用地入市试点管理办法（试行）

## 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，构建城乡统一的建设用地市场，保障农民合法权益，落实《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）有关部署安排，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》及《天津市土地管理条例》等法律法规，结合蓟州区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指国土空间总体规划、详细规划（村庄规划或控制性详细规划）确定为工业、

仓储、商业、农村产业、旅游、公共管理和公共服务、公用设施等经营性用途，并已依法办理土地所有权登记的存量集体经营性建设用地。

第三条 集体经营性建设用地入市，是指在集体经营性建设用地所有权不变的前提下，使用权按照依法、自愿、公平、公开的原则，以有偿方式发生转移的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和自然人，除法律、法规另有规定外，均可依照本规定取得集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

第五条 市规划资源局蓟州分局应当按照本办法和其他有关规定，牵头做好本行政区域内的集体经营性建设用地入市工作。区发展改革委、区财政局、区住房建设委、区农业农村委、区工业和信息化局、区生态环境局、区城市管理委、区政务服务办、区土地整理中心等相关部门及各乡镇配合做好有关工作。

## 第二章 入市范围与条件

第六条 2021 年度国土变更调查现状共享版为建设用地（市区两级违法占地除外）或有合法用地来源的，已依法办理土地所有权登记，国土空间规划确定为工业、仓储、商业、农村产业、旅游、公共管理和公共服务、公用设施等经营性用途，可按存量集体经营性建设用地就地入市。

第七条 2021 年度国土变更调查现状共享版为非建设用地的，或市区两级违法占地依法依规完成处置手续的，应先行办理城乡建设用地增减挂钩手续后调整入市。

第八条 集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

1. 依据经批准的控制性详细规划或村庄规划，明确规划条件；
2. 符合产业准入政策、土地使用标准、生态环境保护等相关要求；
3. 不在成片开发范围内，且纳入土地供应计划；

- 4.土地及地上附着物产权清晰、无权属争议，且已依法办理土地所有权登记；未被司法机关查封或者行政机关限制土地权利；
- 5.地块具备通路、通水、通电等动工开发的基本条件；
- 6.民主决策获得本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意；
- 7.法律法规规定的其他条件。

### 第三章 入市主体

第九条 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，入市主体为具备所有者身份的农民集体和法定代表行使所有权的农村集体经济组织。

其中，属于村农民集体所有的，由村集体经济组织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依法代表集体行使所有权；属于街镇农民集体所有的，由街镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第十条 入市主体委托具备集体建设用地入市整治资格的国有企业或其他具有市场法人资格的组织作为实施主体，依据授权委托书代理实施入市。

#### 第四章 入市方式

第十一条 集体经营性建设用地可按出让、出租、作价出资（入股）等有偿使用方式入市，依法取得的集体经营性建设用地使用权，在使用期限内可以转让、互换、赠与、出资或者抵押。

第十二条 集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）最高年限按以下用途确定：

- （一）工业仓储用地 50 年；
- （二）教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；
- （三）商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- （四）综合或者其他用地 50 年。

第十三条 集体经营性建设用地使用权出租最高年限为 20 年。

第十四条 集体经营性建设用地出让，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出让，由集体经营性建设用地受让人向集体经营性建设用地所有权人支付出让土地价款的行为。

第十五条 集体经营性建设用地出租，是指集体经营性建设用地所有权人将集体经营性建设用地一定期限内的使用权出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

第十六条 集体经营性建设用地作价出资（入股），是指集体经营性建设用地所有权人以一定期限的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。集体经营性建设用地的土地使用权作价出资（入股）形成的股权由集体所有权人或其委托的主体单位持有。

第十七条 集体经营性建设用地使用权转让，是指集体经营性建设用地使用权人将集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

集体经营性建设用地使用权出租，是指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，由承租人向出租人支付租金的行为。

第十八条 集体经营性建设用地使用权抵押，是指将集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。以出让、作价出资（入股）和转让方式取得的集体经营性建设用地使用权按照集体建设用地使用权抵押的相关规定办理。

集体经营性建设用地使用权抵押应当办理抵押登记；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。

第十九条 以出租方式取得的集体经营性建设用地使用权抵押的，其抵押最高期限不得超过租金支付期限，抵押登记证应当注明租赁土地的租赁期限和租金交纳情况。

## 第五章 入市程序

第二十条 集体经营性建设用地原则上采用招标、拍卖和挂牌形式交易。



第二十一条 集体经营性建设用地入市前须编制入市方案，并经本集体经济组织集体研究决定。

（一）集体经营性建设用地属村集体经济组织的，入市方案应根据天津市村集体经济组织重大事项决策“四议两公开”工作要求，依法在本集体内部履行民主决策程序，并形成《集体经营性建设用地入市决议》。

（二）集体经营性建设用地属镇乡集体经济组织的，入市方案须经乡镇党政联席会议或镇乡长办公会议集体研究决定，并出具会议纪要。

第二十二条 《集体经营性建设用地入市决议》包括：

（一）载明集体经营性建设用地所有权人、土地位置、四至、面积、用途等；

（二）集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

（三）集体经营性建设用地入市交易形式；

（四）集体经营性建设用地入市起始价，

采用招标、拍卖、挂牌形式的须明确是否设置保留底价；

（五）集体经营性建设用地入市地价款支付方式；

（六）集体经营性建设用地入市双方的权利义务及违约责任，期限届满时集体经营性建设用地使用权及地上建筑物的处理办法等。

（七）其他需要集体决策的内容。

第二十三条 集体经营性建设用地使用权入市地块地价须由入市主体委托有资质的评估机构进行评估，出具土地估价报告。评估报告须向市规划资源局蓟州分局履行备案程序。

入市主体参考集体建设用地基准地价，依据土地估价专业评估机构的评估结果、土地市场行情等，集体决策综合确定入市标底或底价。转让价格低于基准地价 80%的，区人民政府有优先购买权。

第二十四条 经入市主体决议通过的入市方案，须报区人民政府就规划条件、产业

准入、生态环境保护要求等进行核对。申报材料包括：

- 1.集体经营性建设用地入市方案；
- 2.入市地块地价评估报告；
- 3.《集体经营性建设用地入市决议》（或《关于集体经营性建设用地入市的会议纪要》）；
- 4.乡镇政府审查同意意见；
- 5.土地所有权证明材料；
- 6.地块勘测定界成果；
- 7.土地成本明细表；
- 8.土地增值收益分配方案；
- 9.土壤污染状况调查报告；
- 10.其他需要提供的资料。

第二十五条 核对通过后，入市主体委托天津市土地利用事务中心，按照全市统一交易规则，组织实施集体经营性建设用地招标、拍卖、挂牌出让活动。

第二十六条 土地成交后，市规划资源局蓟州分局、天津市土地利用事务中心、天津市公共资源交易中心、出让人与受让人签订

《集体经营性建设用地成交确认书》。交易结果应在相关公开平台和集体经济组织事务公示栏进行公示，接受社会和群众监督。

第二十七条 交易双方按规定时限签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》。同时，区人民政府、出让人与受让人签订三方监管协议。合同签订后5个工作日内，受让人将合同报市规划资源局蓟州分局备案。

第二十八条 集体经营性建设用地使用权入市交易应按照蓟州区相关要求征缴土地增值收益调节金，并按现行税收规定履行纳税义务。

第二十九条 集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，应办理土地登记。申请办理土地登记手续，应向市规划资源局蓟州分局提供如下资料：

- 1.土地登记申请书；
- 2.申请人身份证明材料；
- 4.集体经营性建设用地成交确认书；
- 5.集体经营性建设用地出让合同；
- 6.土地增值收益调节金缴纳证明；

7. 契税缴纳凭证；
8. 权籍调查成果；
9. 其他需要提供的资料。

依法利用集体经营性建设用地建造建筑物、构筑物的，需提供建设工程符合规划以及建设工程已竣工的材料等一并申请其所有权的不动产登记。

带地上建筑物出让的，按照蓟州区关于集体经营性建设用地入市历史遗留问题处置相关意见进行登记。

## 第六章 收益管理

第三十条 集体经营性建设用地入市地块，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的方式履行相应义务。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，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人以转让、互换、出资、赠与或其他视同转让等方式取得再转让收益时，应

当按照规定缴纳增值收益调节金。

第三十一条 土地增值收益调节金主要统筹用于城镇和农村基础设施配套完善、农村环境整治、土地前期开发、公益福利事业等支出。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴区级国库，纳入一般公共预算管理，区、乡镇按照一定比例分配，统筹安排使用。

第三十二条 农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，归农民集体全体成员所有，纳入农村集体资产统一管理，严格监督使用。其中：

（一）属村内集体经济组织入市的，入市收益主要用于村内基础设施、公益福利事业支出、乡村振兴产业发展；

（二）属乡镇集体经济组织入市的，其获得的入市收益应主要用于辖区内农村基础设施建设、民生项目等支出。

第三十三条 农村集体经济组织应当建立集体经营性建设用地入市资金专门账户，专门用于其入市收益的核算管理，资金使用

情况向本集体经济组织成员公开，并接受审计、纪检监察部门、乡镇人民政府和其它有关部门监督。

**第三十四条** 基础设施建设专项资金根据城镇开发边界内外按以下标准收取，并纳入入市成本。

蓟州城区城镇开发边界内，由区土地整理中心统筹安排基础设施建设工程。基础设施建设专项资金由区土地整理中心核算，据实收取；无法核算的，按规划建筑面积每平方米 100 元收取基础设施建设专项资金。待入市地块成交后，由入市主体向区土地整理中心支付基础设施建设资金。

上述规定范围外，由所在乡镇政府统筹安排基础设施建设工程。基础设施建设专项资金由所在乡镇政府核算，据实收取；其中位于城镇开发边界内且无法核算的，按规划建筑面积每平方米 30 元收取基础设施建设专项资金。待入市地块成交后，由入市主体向乡镇政府支付基础设施建设资金。

**第三十五条** 入市地块用途为商业服务

业（含文化旅游）的，在根据入市成本测算交易底价时，土地增值收益不得低于出让底价的 28%。

除商业服务业（含文化旅游）规划用途以外的入市地块，在根据入市成本测算交易底价时，土地增值收益不得低于出让底价的 25%。

## 第七章 开发利用与监管

第三十六条 集体经营性建设用地使用权人应按照国家、法规和国家、市、区有关规定使用，科学合理开发和利用土地，符合产业政策、供地政策、环保政策、节约集约用地标准等要求，不得损害国家、集体和其他人的利益。

区人民政府统筹各相关部门按照《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》约定的监管事项实施监管，确保使用权人依法依规使用土地。

第三十七条 集体经营性建设用地使用权人应当严格按照合同约定按时动工开发建



设，逾期不建设或其他行为导致土地闲置的，市规划资源局蓟州分局应当责令限期改正，代表其所有权的农民集体组织可参照《闲置土地处置办法》执行。

第三十八条 集体经营性建设用地使用权人应当按照批准用途使用土地。确需改变土地用途的，在符合村庄规划（或控制性详细规划）前提下，经市规划资源局蓟州分局审核同意，报区人民政府批准后，重新签订合同，并补交前后规划使用条件下土地差价，同时按规定的收取比例由区财政收取土地增值收益调节金。

第三十九条 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）集体经营性建设用地使用权人不按照批准的用途和规划条件擅自使用土地的；

（二）集体经营性建设用地使用权人开发总面积不足三分之一或已投资额占总投资额不足百分之二十五的。

第四十条 已按规定入市的农村集体经营性建设用地使用权，在合同约定的期限届满前，农村集体组织不得收回，除以下情形外：

（一）因公共利益需要，经政府批准依法对集体经营性建设用地实行征收的；

（二）土地使用权人不按批准用途及批准的使用条件使用土地的；

（三）因撤销、转移等原因停止使用土地的；

（四）土地出让合同约定的以及有关法律法规规定的其他可以收回土地的情形。

因第（一）项原因收回农村集体经营性建设用地使用权的，代表其所有权的农民集体组织应与使用权人协商确定补偿数额。协商不成的，按国有建设用地同等地域和相同建筑类型的房地产市场评估价格予以补偿。

第四十一条 按出租方式取得的集体经营性建设用地使用权，承租人未按《合同约定》按时交纳土地租金的，集体经营性建设用地所有权人可以解除合同，收回土地使用

权。

第四十二条 农村集体经营性建设用地入市合同约定的使用年限届满后，按国家法律法规规定予以续期或收回。

## 第八章 法律责任

第四十三条 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，市规划资源局蓟州分局不得为其办理建设用地规划手续，不得为其办理用地和不动产登记相关手续。

第四十四条 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，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。

第四十五条 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。

## 第九章 附则

第四十六条 本办法实施之前已流转的集体经营性建设用地，在尊重原土地使用者意愿的前提下，按照自愿协商的原则，可参照本办法的原则执行。

第四十七条 土地增值收益调节金征缴和使用管理、收益分配管理、抵押贷款等相关规定另行制定。

第四十八条 本办法自发布之日起实施，有效期至 2024 年 12 月 31 日止。原《天津市蓟州区农村集体经营性建设用地入市试点管理办法（试行）》（蓟州政发〔2017〕10 号）废止。