

四川省自然资源厅

关于印发《四川省农村集体经营性建设

用地入市交易办法》的通知

川自然资规〔2024〕1号

各市（州）和试点县（市、区）自然资源主管部门，厅机关
相关处（室、局）：

《四川省农村集体经营性建设用地入市交易办法》已经
2024年第5次厅务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执
行。

四川省自然资源厅

2024年3月9日

四川省农村集体经营性建设用地入市交易办法

第一章 总则

第一条 制定目的

为指导全省依法规范有序实施农村集体经营性建设用地入市，规范交易行为，维护各方合法权益，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》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》等法律法规以及有关文件精神，结合我省实际，制定本办法。

第二条 适用范围

农村集体经营性建设用地是指国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地。按照自然资源部相关规定，纳入试点县（市、区）的农村集体经营性建设用地入市交易活动，适用本办法。

第三条 基本原则

农村集体经营性建设用地入市交易遵循依法、自愿、公开、公平、公正、诚信等原则。

第二章 交易主体

第四条 交易平台

农村集体经营性建设用地入市应当通过统一的交易平台进行公开交易。具体平台由试点县（市、区）自行确定。

第五条 入市主体

农村集体经营性建设用地入市主体为具备所有者身份的农民集体和依法代表行使所有权的农村集体经济组织。入市前，土地所属乡镇集体和村（组）集体应完成农村集体经济组织登记赋码，并由该农村集体经济组织作为入市实施主体代理入市，或由其授权委托的具有市场法人资格的组织代理实施入市。

第六条 竞买方

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律法规另有规定外，均可参加集体经营性建设用地入市交易活动。

第七条 监管方

省级自然资源主管部门负责对入市交易进行指导。市、县级自然资源主管部门会同其他相关部门对入市方案、交易活动、合同履行等全程监管。

第三章 入市准备

第八条 入市条件

农村集体经营性建设用地入市宗地应当符合以下要求：

（一）符合国土空间规划、产业准入、生态环境保护、文物保护等政策、标准要求和用途管控规则；

（二）已依法办理土地所有权登记，产权明晰、无权属争议，没有法律经济纠纷；

（三）地上建（构）筑物、其他附着物产权和补偿已处理完毕的，或地上建（构）筑物、其他附着物产权依法依规经相关部门同意保留且经入市主体书面同意的可随土地一同入市；

（四）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等动工开发所必需的其他基本条件；

（五）法律法规规定的其他条件。

第九条 前期工作

农村集体经营性建设用地入市交易前，应完成以下工作：

（一）入市动议。入市主体组织召开该农村集体经济组织成员（代表）大会或者村民（代表）会议，按程序对拟入市宗地表决同意入市，并按《四川省农村集体经济组织条例》相关规定进行公示。

（二）取得规划条件。入市主体依法提出申请后，市、县自然资源主管部门应当依据国土空间规划提出拟入市宗地规划条件，明确土地界址、面积、土地用途、开发建设强度等，市、县自然资源主管部门会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

（三）价格评估。土地价格参照基准地价等政府公示价格，参考土地估价专业评估机构的评估结果。经民主决策后综合确定拟入市宗地底价、起始价和竞买保证金。

第十条 入市方案编制

入市主体应当依据规划条件、产业准入生态环境保护要求等，编制《集体经营性建设用地入市方案》，明确拟入市宗

地的界址、面积、使用期限、土地用途、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容。

农村集体经营性建设用地入市应当依法在本集体经济组织内部履行民主决策程序，入市方案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同意后形成会议记录和入市决议。

第十一条 入市方案核对

经入市主体民主决策同意入市的土地，应当由本集体经济组织形成书面意见，并持土地所有权证明、入市方案、入市决议等材料，经乡镇人民政府汇总后，在出让、出租前不少于十个工作日报县级人民政府。县级人民政府组织相关部门核对后，由县级人民政府出具符合入市条件的意见书。县级人民政府认为该入市方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见，入市主体应当按照县级人民政府的意见进行修改。

第四章 入市交易

第十二条 交易方式

农村集体经营性建设用地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。农村集体经营性建设用地使用权的出让、出租等采取招标、拍卖、挂牌或者协议等方式交易，参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

第十三条 交易申请

入市主体应当持入市交易申请书、入市决议、土地所有权证明、入市方案、县级人民政府出具的符合入市条件的意见书等材料，通过网络或现场方式向交易平台提交入市交易申请。入市交易委托其他具有市场法人资格组织办理的，应当提交授权委托书相关证明材料。

第十四条 交易公告

交易平台应当在受理入市交易申请后，五个工作日内通过土地有形市场或者指定的场所、媒介发布入市交易公告。公告时间不少于二十日，以首次发布的时间为起始日。公告内容包括入市主体的名称和地址；入市宗地的面积、界址、空间范围、现状、使用年期、用途、规划指标要求；投标人、竞买人的资格要求以及申请取得投标、竞买资格的办法；索取招标拍卖挂牌出让文件的时间、地点和方式；招标拍卖挂

牌时间、地点、投标挂牌期限、投标和竞价方式；确定中标人、竞得人的标准和方法；投标、竞买保证金等其他需要公告的事项。

第十五条 竞买申请

竞买申请人应在公告规定期限内持相关文件向交易平台提出竞买申请，并按照规定缴纳竞买保证金。采用出让方式交易的，竞买保证金不得低于公告起始价的 20%。竞买保证金支付方式参照国有建设用地使用权交易有关规定执行。交易平台应当在公告规定的时间内对收到的竞买申请进行审查。竞买期间可根据竞价情况和相关规定调整加价幅度。

第十六条 交易实施

交易平台按照公告规定的时间、地点，组织实施交易，确定中标人和竞得人后，入市主体应当向中标人发出中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。

第十七条 结果公示

成交后五个工作日内，交易平台应将入市交易结果通过土地有形市场或者指定的场所、媒介向社会公布，入市主体同步在集体经济组织事务公示栏和其他指定的场所进行公示，

公示内容应包括土地位置、面积用途、使用年限、受让（承租）人、成交时间、地点及交易方式、成交金额等，公示时间不少于五个工作日。

第十八条 竞买保证金

确定中标人、竞得人后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金自动转作受让（承租）宗地的定金，按约定签订出让（出租）合同后，投标、竞买保证金抵作土地出让（出租）价款。未竞得土地的竞买人交纳的竞买保证金应在招标采购挂牌活动结束后五个工作日内予以退还，不计利息。

第十九条 交易服务费

交易平台根据价格行政主管部门相关规定，向受让人（承租人）收取集体经营性建设用地入市交易服务费。

第五章 合同、登记及监管

第二十条 合同签订

入市宗地成交并经公示期满后，土地所有权人、使用权人应当依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规的规定，参照自然资源部、国家市场

监督管理总局印发的出让合同和监管协议示范文本签订书面合同，并与县级人民政府签订三方监管协议。

第二十一条 土地交付及价款支付

入市主体应按照合同约定按期交付土地，受让人(承租人)应当按照合同约定按时支付土地价款，合同签订后一个月内必须缴纳不低于出让价款 50%的首付款，余款应按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。

第二十二条 合同管理

受让人(承租人)应当在签订书面合同后的五个工作日内，将合同报县级自然资源主管部门备案。县级自然资源主管部门应当将备案合同信息上传至土地市场动态监测与监管系统，并将相关信息同步传递至不动产所在地的不动产登记机构。

第二十三条 权属登记

受让人(承租人)持登记申请书；申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；不动产界址、空间界限、面积等材料；与他人利害关系的说明材料；相关税费缴纳凭

证；法律、行政法规规定的其他材料等向不动产所在地的不动产登记机构申请集体建设用地使用权登记。

第二十四条 闲置土地监管

市、县级自然资源主管部门要做好闲置土地监管，督促入市主体和受让人（承租人）按照合同履行相关责任，防止土地闲置。

第二十五条 二级市场

农村集体经营性建设用地使用权入市交易中的转让、互换、赠与、出资、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

第六章 收益分配

第二十六条 土地增值收益调节金

农村集体经营性建设用地入市主体及转让方应按照国家及我省有关规定缴纳土地增值收益调节金。试点县（市、区）财政部门会同自然资源主管部门负责征收土地增值收益调节金，按入市或者再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的 20%—50%征收。试点县（市、区）可按规定制定本

区调节金征收使用管理实施细则，报省级财政、自然资源主管部门备案同时抄报财政部、自然资源部。

第二十七条 集体和农民个人收益

集体经营性建设用地入市收益，归该集体全体成员所有。入市收益的内部分配和使用，应按照集体资金资产管理有关规定，由农民集体民主决策。收益分配应兼顾集体和成员利益，留足集体后，在农民个人之间公平分配，不得全额在当年分配。集体土地的收益和使用情况，应当向本集体成员公开，并依法接受监督。

第七章 法律责任

第二十八条 行政主管部门及交易平台责任

有关行政主管部门的工作人员在农村集体经营性建设用地入市活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。交易平台在农村集体经营性建设用地入市活动中造成损失的依法承担赔偿责任。

第二十九条 农村集体经济组织责任

农村集体经济组织的理事会成员、监事会成员、经营管理人员，以及代行农村集体资产管理职能的村民委员会成员在集体经营性建设用地入市过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，按照《四川省农村集体经济组织条例》规定执行。

第三十条 其他法律责任

有下列情形之一的，农村集体经营性建设用地使用权入市交易活动应当终止，造成损失的，应当依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）交易平台未按规定审核竞买人资格，竞得人属于按国家和我省规定应列为禁止参与土地竞买的；

（二）未取得县级人民政府书面意见，交易平台接受入市主体委托发布农村集体经营性建设用地使用权交易公告的；

（三）中标人、竞得人提供虚假文件隐瞒事实，通过弄虚作假等方式骗取入市交易资格的；

（四）中标人、竞得人采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的；

（五）交易平台或中标人、竞得人在交易活动中存在其他违法违规行为的。

第八章 附则

第三十一条

本办法自 2024 年 4 月 9 日起施行，有效期 2 年。