

附件 1

四川省农村集体经营性建设用地入市交易指南（征求意见稿）

目 录

第一章 总 则	1
第一条（制定目的）	1
第二条（适用范围）	1
第三条（基本原则）	1
第二章 交易各方	1
第四条（交易平台）	1
第五条（入市主体）	2
第六条（监管方）	2
第三章 入市准备	2
第七条（入市条件）	2
第八条（前期工作）	3
第九条（入市方案编制）	3
第十条（入市条件核实）	4
第四章 入市交易	4
第十一条（交易类型及方式）	4
第十二条（交易申请）	4
第十三条（交易公告）	4
第十四条（竞买申请）	5

第十五条（交易实施）	5
第十六条（结果公示）	5
第十七条（结果告知）	5
第十八条（竞买保证金）	5
第十九条（交易服务费）	6
第二十条（二级市场）	6
第五章 交易手续	6
第二十一条（合同及监管协议）	6
第二十二条（土地交付及价款支付）	6
第二十三条（合同管理）	7
第二十四条（权属登记）	7
第六章 收益分配	7
第二十五条（土地增值收益调节金）	7
第二十六条（集体和农民个人收益）	7
第七章 交易监管	8
第二十七条（行政主管部门及交易平台责任）	8
第二十八条（农村集体经济组织责任）	8
第二十九条（闲置土地监管）	8
第三十条（其他法律责任）	8
第八章 附 则	9
第三十一条	9
第三十二条	9
附 录	10

四川省农村集体经营性建设用地入市交易指南（征求意见稿）

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，结合本省实际，制定本指南。

第二条（适用范围）

本指南所称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，符合《土地管理法》及其实施条例，以及《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》中明确可以入市的集体土地。

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 交易各方

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集体经营性建设用地的所有权人。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（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、交易活动等实施监管。

第三章 入市准备

第七条（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，未被司法机关查封或被行政机关限制土地权利；

（三）地上建（构）筑物、其他附着物产权和补偿已处理完毕，或经县级自然资源、住房城乡建设、生态环境、文物管理等主管部门会审同意保留的，并经入市主体书面同意可随土地一同入市；

(四) 具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，合同另有约定的除外；

(五) 法律法规规定的其他条件。

第八条（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，并按要求进行公示。

(二) **勘测定界**。入市主体委托符合资质要求的机构对拟入市宗地进行勘测定界，出具宗地勘界报告及勘测定界红线图。

(三) **取得规划条件**。入市主体应依法申请取得县级自然资源主管部门出具的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，县级以上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。

(四) **价格评估**。入市主体可以委托土地估价评估机构开展地价评估，也可参照基准地价、标定地价等法定公示地价体系确定拟入市宗地地价。

第九条（入市方案编制）

入市主体应当依据规划条件、产业准入和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、收益分配调整等内容。经入市主体集体决策后综合确定拟入市宗地底价、起始价和竞买保证金，入市动议、入市方案等事项，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，并形成会议记录和书面决议。

第十条（入市条件核实）

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，并持勘测定界成果、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，在发布公告前不少于10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，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

第十一条（交易类型及方式）

农村集体经营性建设用地使用权入市交易包括土地使用权出让、出租等。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，参照国有建设用地使用权交易有关规定执行。

第十二条（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，通过网上或现场方式向交易平台提交入市交易申请。入市交易委托他人办理的，应当提交授权委托书相关证明材料。

第十三条（交易公告）

交易平台应当在受理入市交易申请后，5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20日，以首次发布的时间为起始日。

第十四条（竞买申请）

竞买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。

第十五条（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，确定竞得人后，交易平台应当与竞得人签订《成交确认书》。

第十六条（结果公示）

成交后5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，公示时间不少于5个工作日。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。

第十七条（结果告知）

交易平台应当在成交后1个工作日内将《成交确认书》告知入市主体，同时抄送县级自然资源主管部门。

第十八条（竞买保证金）

竞买人支付的竞买保证金，成交后自动转作受让（承租）

宗地的定金。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 5 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。

第二十条（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，参照国有建设用地二级市场相关规定办理。

第五章 交易手续

第二十一条（合同及监管协议）

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，参照自然资源部和国家市场监督管理总局《集体经营性建设用地使用权出让合同示范文本（试点试行）》签订书面合同，并与县级人民政府或县级人民政府指定的行政主管部门、入市主体参照自然资源部和国家市场监督管理总局《集体经营性建设用地使用权出让监管协议示范文本（试点试行）》签订三方监管协议。

第二十二条（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，土地价款应自签订出让合同之日起 1 年内缴清，首期付款时间为合同签订之日起 1

个月之内，首期付款金额不低于总价款的 50%。

第二十三条（合同管理）

受让人（承租人）应当在签订书面合同后的 5 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。

第二十四条（权属登记）

受让人（承租人）持不动产登记申请书、身份证明材料、出让（出租）合同及相关税费缴纳凭证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。

第六章 收益分配

第二十五条（土地增值收益调节金）

农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）人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。各试点县（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% 向收益人征收。各试点县（市、区）可按规定制定本地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。

第二十六条（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，并接受审计、政府和公众监督。

第七章 交易监管

第二十七条（行政主管部门及交易平台责任）

有关行政主管部门及交易平台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。

第二十八条（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，或擅自侵占、挪用农村集体经营性建设用地入市收益，由县级人民政府有关部门、乡镇人民政府（街道办事处）责令限期改正、依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条（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）按照合同履行监督责任，防止出让（出租）土地闲置。

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

各试点县(市、区)应根据本指南制定相应实施细则。

第三十二条

本指南自发布之日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

附录：四川省农村集体经营性建设用地入市交易指南（征求意见稿）引用的相关法律、法规、规章和文件清单

附录

四川省农村集体经营性建设用地入市交易指南 (征求意见稿)引用的相关法律、法规、规章和 文件清单

序号	法律、法规、规章和文件名称	文号
1	中华人民共和国土地管理法	中华人民共和国主席令第三十二号 2019 修正
2	中华人民共和国土地管理法实施条例	中华人民共和国国务院令 第 743 号 2021 修订
3	不动产登记暂行条例	中华人民共和国国务院令 第 656 号 2019 修订
4	国务院关于促进节约集约用地的通知	国发〔2008〕3 号
5	中共中央办公厅 国务院办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见	2022 年 11 月 23 日印发
6	国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见	国办发〔2019〕34 号
7	招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定	中华人民共和国国土资源部令 第 39 号
9	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	财税〔2016〕41 号
10	财政部、自然资源部关于延续实施农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金政策的通知	财税〔2023〕52 号
11	农业农村部 中国人民银行 国家市场监督管理总局关于开展农村集体经济组织登记赋码工作的通知	农经发〔2018〕4 号
12	国土资源部、住房城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知	国土资电发〔2012〕87 号

序号	法律、法规、规章和文件名称	文号
13	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
14	自然资源部办公厅关于深入推进农村集体经营性建设用地入市试点工作有关问题的通知	自然资办函〔2023〕2057号
15	自然资源部办公厅、国家市场监督管理总局办公厅关于印发《集体经营性建设用地使用权出让合同》《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本（试点试行）的通知	自然资办发〔2023〕9号
16	四川省农村集体经济组织条例	2021年10月1日起实施
17	四川省发展和改革委员会关于放开部分交易所服务收费有关事项的通知	川发改价格〔2015〕758号