

牟平区工业用途集体经营性建设用地入市试点试行办法(征求意见稿)

第一章 基本原则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》、《山东省城乡融合发展试验区创建方案》，参考外地经验结合牟平实际，制定《牟平区工业用途集体经营性建设用地入市试点试行办法》。

第二条 工业用途集体经营性建设用地入市，是指在集体土地上的工业、仓储用途经营性建设用地（以下均称为工业用途集体经营性建设用地），在所有权不变的前提下，按照依法、自愿、公平、公开的原则，以出让、出租等有偿方式使用权发生转移的行为。

第三条 区自然资源局会同发改局、行政审批局、财政局、住建局、农业农村局、市场监管局、生态环境分局、金融服务中心、税务局等相关部门及各镇街，按照职能分工配合做好工业用途集体经营性建设用地入市有关工作。

第四条 符合以下条件的工业用途集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等有偿方式交由其他单位或者个人在一定年限内使用：

（一）国土空间规划确定为工业和仓储等经营性用途；

(二) 权属合法明晰无争议，办理了不动产权登记；

(三) 宗地上原则无地上建(构)筑物，建筑物规划允许保留的除外；

(四) 具备开发建设所需基础设施配套基本条件。

第五条 工业用途集体经营性建设用地入市由村镇集体经济组织作为主体；入市申请需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表决通过；土地属镇集体经济组织所有的，由镇级集体经济组织按民主集中制原则表决通过。

第六条 工业用途集体经营性建设用地使用权出让、出租最高年限参照相同用途国有建设用地使用权的相关规定执行。

第二章 入市准备

第七条 工业用途集体经营性建设用地入市以宗地为单元进行。区有关部门和镇街应为入市方案编制提供国土空间规划、建设、环保、产业准入等政策指导。工业和仓储用地入市前，入市主体应完成以下准备，并征求有关部门意见，确认符合入市条件。

(一) 确定拟入市宗地的权属情况，提供土地权属无争议证明材料；

(二) 对拟入市宗地委托中介机构进行勘测定界，取得勘测定界测绘成果图；

（三）自然资源和规划部门确认符合城乡规划、土地利用总体规划（空间规划）用地预审和选址意见；

（四）规划部门出具的宗地位置、面积、土地用途等规划条件及用地红线；

（五）发改（行政审批）、生态环境部门出具的产业准入、投资强度、生态环境保护意见。

第八条 入市主体组织编制入市方案。入市方案应当包括但不限于以下内容：宗地位置、面积、权属、土地用途、土地使用条件、使用年限、入市底价、配置方式（出让、出租或作价出资）、入市交易方式（招标、拍卖、挂牌或协议）、产业准入及生态环境保护要求等内容。

入市方案以宗地为单元编制，一宗土地内有两个或两个以上土地所有者，需委托同一主体编制入市方案。

第九条 入市方案表决。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表决通过书面决议；土地属镇集体经济组织所有的，由镇级集体经济组织按民主集中制原则集体表决。

第十条 入市主体或委托实施主体持入市方案及相关证明材料向镇街、区自然资源局提出工业用途集体经营性建设用地入市申请。

第十一条 区自然资源局会同规划、生态环境等有关部门对入市方案、农村集体经济组织决议情况进行审查。

第十二条 经审查符合规定的,自然资源局提报区土地储备委员会审查,经区土地储备委员会成员会议集体研究确定后,区政府出具入市方案批准意见书。

第三章 交易流程

第十三条 工业用途集体经营性建设用地的出让、出租交易方式和交易程序参照国有建设用地交易有关规定执行。入市方案批准后,纳入公共资源交易平台或城乡统一的土地市场交易平台公开交易。

第十四条 工业用途集体经营性建设用地使用权出让、出租交易成功后,由入市主体与竞得人签订《成交确认书》。交易结果应进行公示,接受社会和群众监督。

第十五条 入市宗地成交并经公示完毕后,交易双方应当签订《工业用途集体经营性建设用地使用权出让(出租)合同》。

有偿使用合同应载明土地界址、面积、动工期限、竣工期限、使用期限,交地时间、交易价款、价款支付时间及方式、土地用途等;约定提前收回的条件及处理方式、土地使用权届满续期以及地上建筑物、构筑物和其他附着物所有权处理方式、违约责任等。

一宗地内有两个或两个以上所有权人的,明确出让、出租面积、价款、各方权利和义务,由所有权人共同与受让人签订有偿使用合同。

第十六条 有偿使用合同经各方签订后生效。

有偿使用合同需提交区自然资源局备案，并上传至自然资源部土地市场动态监测监管系统。

第十七条 受让人应按照有偿使用合同约定支付土地价款，土地价款缴入财政指定专户。办理农转用审批缴纳的新增建设用地有偿使用费、耕地占用税、耕地开垦费、林地植被恢复费、社保补助资金等相关税费，以及为入市产生的测绘、评估、公告、拍卖佣金等费用在成本中列支。

第十八条 竞得人缴清土地价款、相关税费后，持有偿使用合同、区自然资源局出具的审核通过意见函，申请办理不动产登记和规划、建设施工许可等手续后开发建设，竣工验收后申请建筑物、构筑物的所有权不动产登记。

第四章 二级市场

第十九条 受让人按照本办法规定取得的工业用途集体经营性建设用地使用权，在使用年限内可以依法转让、出租（需经出租人同意）、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护；但法律法规另有规定，或者有偿使用合同另有约定的除外。

第二十条 工业用途集体经营性建设用地使用权进入二级市场进行交易的，其税费收取按照相关法律法规的规定执行。

第二十一条 工业用途集体经营性建设用地使用权变更、转移、抵押的，地上建筑物、其他附着物所有权一并变更、转移、抵押。转让、抵押地上建筑物、其他附着物所有权的，工业和仓储用地使用权一并转移、抵押。

第二十二条 受让人取得土地使用权后，有下列情形之一的，使用权不得转让：

（一）不按照批准的用途使用土地的；

（二）已投资额占总投资额不足百分之二十五的或开发建设面积不足三分之一的；

（三）法律法规等规定禁止转让的其他情形。

第五章 监督管理

第二十三条 依法取得工业用途集体经营性建设用地使用权后，严禁擅自改变规划用途。依据城乡规划要求改变用途、规划条件的，按照《土地管理法》、《城乡规划法》等法律法规有关规定执行。

第二十四条 各有关职能部门应按照职能分工，对项目建设按照职责进行监管。

第二十五条 工业用途集体经营性建设用地使用权人，未按照出让、出租合同约定的开发期限开发土地的，由区自然资源主管部门参照《闲置土地处置办法》有关规定处置。

第二十六条 未经批准，擅自将工业用途集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位和个人使用的，由自然

资源主管部门责令限期改正；拒不改正的，按照《土地管理法》第八十二条规定没收违法所得，并处罚款。

第二十七条 有偿使用合同约定的土地使用期届满六个月前，土地使用权人可提出续期申请，并享有以同等条件优先续期的权利。土地所有权人同意续期的，续期价款可参照评估价协商重新签订有偿使用合同；土地使用权人未申请续期、土地所有权人不同意续期或双方未达成一致意见的，该宗土地地上及地下建筑物、附着物的归属及补偿，双方有约定的按约定执行，没有约定的按照法律法规有关规定处理。

第二十八条 工业用途集体经营性建设用地有偿使用合同生效后，即具有法律效力，受国家法律保护。土地所有权人不得擅自提前收回用地使用权，法律法规另有规定的除外。

因镇村公共设施和公益事业建设需要收回土地的，由土地所有权人报经原批准用地的人民政府批准可以收回土地使用权，并对相关权益人依法给予合理补偿，补偿方法标准双方有约定的按约定执行，法律法规另有规定的除外。

第六章 附则

第二十九条 工业用途集体经营性建设用地有偿使用合同各方当事人，都应遵守相关的法律法规规定及合同约定，依法全面履行各自义务。

第三十条 本细则印发前已入市的有合法来源的工业用途集体经营性建设用地，坚持从严控制的原则，参照本细则完善入市手续。

第三十一条 本操作细则与法律法规及上级规定不一致的，按照法律法规及上级规定执行。

第三十二条 本操作细则由区自然资源局负责解释。

第三十三条 本操作细则自印发之日起施行，有效期二年。