

# 灵丘县人民政府办公室文件

灵政办发〔2023〕33号

---

## 灵丘县人民政府办公室 关于印发《灵丘县农村集体经营性建设用地入市管理办法》等11项集体经营性建设用地入市配套制度的通知

各乡镇人民政府，各有关单位，企业：

《灵丘县农村集体经营性建设用地入市管理办法》《灵丘县农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金和税费征收和使用管理办法》等11项农村集体经营性建设用地入市改革工作配套制度已经县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

- 附件：1.《灵丘县农村集体经营性建设用地入市管理办法》；
- 2.《灵丘县农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金和税费征收和使用管理办法》；
- 3.《灵丘县关于存在历史遗留问题的农村集体经营性建设用地入市办法》；
- 4.《灵丘县农村集体经营性建设用地入市保障矿业用地管理办法》；
- 5.《灵丘县农村集体经营性建设用地作价入股管理办法》；
- 6.《灵丘县农村集体经营性建设用地入市不动产登记办法》；
- 7.《灵丘县农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理办法》；
- 8.《灵丘县农村集体经营性建设用地入市后开发利用情况监管办法》；
- 9.《灵丘县农村集体经营性建设用地使用权入市交易规则》；
- 10.《灵丘县农村集体经营性建设用地使用权入市收益分配使用管理实施细则》；
- 11.《灵丘县农村集体经营性建设用地入市土地权属调整方案》。

灵丘县人民政府办公室

2023年11月27日

（此件公开发布）

## 附件1

# 灵丘县农村集体经营性建设用地入市管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 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》和中共中央办公厅、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》有关要求、《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）和《山西省自然资源厅关于做好农村集体经营性建设用地入市试点有关工作的通知》（晋自然资函〔2023〕276号）等文件精神，结合我县县情实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指集体土地所有权人将农村集体经营性建设用地一定年限的使用权出让、租赁给使用权人的行为。

**第三条** 农村集体经营性建设用地入市以符合规划（国土空间规划、实用性村庄规划）、符合用途管制、依法取得和完成集体土地所有权登记为前提。

**第四条** 农村集体经营性建设用地入市必须坚守土地公有制性质不改变、农民利益不受损、用地总量不增加三条底线。

**第五条** 集体经营性建设用地与国有建设用地同权同价，依

法享有出让、租赁、转让、出租、抵押等权能。

**第六条** 农村集体经营性建设用地入市交易双方须就入市交易签订合同，约定入市土地开发使用、收回条件和转让、出租等限制条款。农村集体经营性建设用地使用权人依法使用和处置土地使用权，受《民法典》和《中华人民共和国土地管理法》等法律法规保护，土地所有权人及其他任何单位或个人不得剥夺和侵害。

**第七条** 县农村集体经营性建设用地入市领导小组（以下简称县入市领导小组）统筹指导管理全县集体经营性建设用地入市工作，保障入市主体依法参与入市活动，承担相应义务，保障土地使用者的合法权益，妥善处理国有建设用地和集体经营性建设用地的市场地位。

## 第二章 农村集体经营性建设用地的范围

**第八条** 农村集体经营性建设用地是指存量建设用地和已经依法办理农用地转用审批手续的土地，依据国土空间规划和实用性村庄规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理集体土地所有权登记的土地。

**第九条** 下列集体建设用地可依规确定为农村集体经营性建设用地：

（一）国土空间规划确定为商业服务业用地、工矿用地、仓储用地等经营性用途的集体建设用地；

(二)通过土地综合整治,盘活农村集体存量建设用地,腾挪空间在满足农村安置、配套基础设施用地后,剩余的可不征收的集体建设用地。

**第十条** 有下列情形之一的,不得作为农村集体经营性建设用地入市:

(一)不符合国土空间规划或实用性村庄规划底线管控要求的;

(二)未完成集体建设用地所有权登记的;

(三)土地权属或地上建(构)筑物、其他附着物存在权属争议未解决的;

(四)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制土地权利的;

(五)已办理抵押登记,且未取得抵押权人书面同意的(受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外);

(六)农村宅基地(法律、法规、规章、政策另有规定的除外);

(七)法律法规、国家有关政策明确不得入市的其他情形。

### 第三章 产权管理和权利义务

**第十一条** 县不动产登记部门负责对拟入市农村集体建设用地的所有权和使用权进行确权登记颁证,落实建设用地用益物权,保障土地所有者和使用者合法权益。

**第十二条** 入市农村集体经营性建设用地必须权属合法，产权明晰。集体经营性建设用地使用权依法入市，不改变土地集体所有权属性。

**第十三条** 符合国土空间规划或实用性村庄规划、依法取得的农村集体经营性建设用地所有权人，对其拥有的集体经营性建设用地具有占有、使用、收益和处置的权利，其使用方式、使用最高年限与国有建设用地相同；依法取得的农村集体经营性建设用地使用权人，在使用期限内依法依规享有转让、出租、抵押权能。

**第十四条** 入市主体应根据国家相关税收制度承担纳税义务。农村集体经营性建设用地入市后，土地所有权人应当缴纳土地增值收益调节金。农村集体经营性建设用地所有人应承担相应的基础设施建设费用，按规定缴纳相关税费，并在国家及集体建设需要时有偿退出。

**第十五条** 集体经营性建设用地使用者应当按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，并依法缴纳相关税费，对集体经营性建设用地使用权以及依法利用集体经营性建设用地建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，依法申请办理不动产登记。

#### **第四章 入市主体和组织形式**

**第十六条** 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，主要包括：

- （一）村级集体经济组织；
- （二）组级集体经济组织；
- （三）乡镇级集体经济组织。

**第十七条** 农村集体经营性建设用地入市主体可以委托下列具有市场法人资格的组织实施入市：

- （一）股份合作社；
- （二）土地专营公司；
- （三）集体资产管理公司等具有经营资格的主体单位。

## 第五章 入市途径

**第十八条** 农村集体经营性建设用地入市途径有下列两种：

- （一）就地入市。符合入市条件的集体经营性建设用地，就地以出让、租赁等方式入市；
- （二）整治入市。按照经批准的土地综合整治用地调整方案，对符合入市条件的集体经营性建设用地进行整治入市。

## 第六章 农村集体经营性建设用地出让

**第十九条** 农村集体经营性建设用地出让指集体土地所有者将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向集体土地所有者支付土地出让金的

行为。

**第二十条** 拟入市出让的农村集体经营性建设用地，由入市主体提出入市用地申请。申请应载明拟入市出让宗地的坐落位置、面积、规划用途、意向使用者等内容，并附土地权属证明材料，经所属乡镇人民政府初审后报县农村集体经营性建设用地入市领导小组办公室，审核通过后以书面形式批准，启动入市出让程序。

**第二十一条** 农村集体经营性建设用地出让程序：

（一）入市主体向入市领导小组办公室提交初步入市意向申请，由领导小组办公室出具审核意见；

（二）履行内部决策。入市主体发起集体经济组织内部土地资产处置决策程序。属于村农民集体经济组织所有的，入市的集体经营性建设用地须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；属于乡镇集体经济组织所有的，须经乡镇人民政府集体会议决策并出具书面文件，确保入市的集体经营性建设用地权属合法，产权明晰；

（三）宗地勘测定界。入市主体对拟入市宗地进行勘测定界，确认宗地坐落、四至、面积和权属；

（四）规划审批。县自然资源局出具入市宗地规划条件；

（五）编制入市方案。土地所有权人应当依据规划条件、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出让、出租等方案，并依照《土地管理法》第六十三条的规定，由本集

体经济组织形成书面意见，在出让、出租前不少于十个工作日报县人民政府。县人民政府认为该方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护等要求的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。土地所有权人应当按照县人民政府的意见进行修改。

集体经营性建设用地出让方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容；

（六）组织地价评估。入市主体委托地价评估机构，对出让宗地地价进行评估，并报县自然资源局备案；委托资产评估机构对地面附着物进行评估；

（七）出让底价确定。入市主体通过农村集体经济组织内部决策程序，结合地价评估结果确认出让底价，出让底价要综合考虑地面附着物情况。因保密工作的需要，可集体签署建议底价，法人代表签署底价；

（八）公开出让。入市主体委托负责县公共资产交易（土地交易）的单位或具备资产（土地）交易资质的机构，参照国有土地出让程序组织出让；

（九）确认成交。交易完成后，交易双方签订成交确认书。在成交确认书约定的日期内竞得人与入市主体签订集体经营性建设用地使用权出让合同；

（十）交付使用权。竞得人按合同约定缴纳相关费用，入市

主体交付出让土地使用权；

(十一) 乡镇政府组织清算地面附着物补偿、土地增值收益调节金、相关税费、出让成本、入市主体纯收益，并按相关渠道分解上缴。

**第二十二条** 农村集体经营性建设用地土地使用权出让最高年限按以下规定执行：

- (一) 工业用地50年；
- (二) 商业服务业用地40年；
- (三) 综合用地50年。

最低出让年限不得低于20年。

**第二十三条** 土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后60日内，支付全部土地使用权出让金。逾期未支付的，出让方有权解除合同，并可要求违约赔偿。

**第二十四条** 出让方应当按照合同约定，如期交付土地使用权。未按合同约定交付土地使用权的，受让方有权解除合同，并可要求违约赔偿。

**第二十五条** 土地使用者应当按照土地使用权出让合同约定的和规划条件要求开发、利用、经营土地。

未按照合同约定和规划条件开发、利用、经营土地的，由入市主体予以纠正，直至无偿收回土地使用权。

**第二十六条** 土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的经土地所有权人同意后，并征得县自然资源主管

部门同意，报县人民政府批准后，按照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金和增值收益，并办理土地变更登记。

## 第七章 农村集体经营性建设用地租赁

**第二十七条** 农村集体经营性建设用地租赁是指集体土地所有者将农村集体经营性建设用地使用权(可以包含地上建(构)筑物、附着物)租赁给承租人使用，由承租人向租赁人支付租金的行为。

**第二十八条** 农村集体经营性建设用地租赁程序：

(一)农村集体经济组织通过内部决策程序，对拟租赁的集体经营性建设用地进行决策，并由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通过；

(二)入市主体发函规划部门出具规划条件；

(三)入市主体根据规划条件编制租赁方案报县入市领导小组办公室批准；

(四)租赁的土地使用权和地面附着物价格进行评估，评估地价必须以基准地价为依据，土地使用权租赁价格报县自然资源局备案，经县入市领导小组办公室批准后发布租赁公告；

(五)土地所有权人依据集体经营性建设用地租赁方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用者；

(六)租赁方、承租方签订土地租赁合同，租赁合同内容应

当包括租赁方和承租方、租赁宗地的位置、面积、范围、用途、租赁期限、土地使用条件、土地租金标准、支付时间和支付方式、调整时间和调整幅度、租赁方和承租方的权利义务等；

（七）承租方缴纳租金，所有权人缴纳土地增值收益调节金并交付土地。租金可以分期缴纳，但土地增值收益调节金须一次性交清。

**第二十九条** 农村集体经营性建设用地租赁采用协议方式的，租金标准不得低于出租底价或按照最低地价折算的最低租金标准。

**第三十条** 土地租赁期限一般不低于5年，但最高不得超过20年，具体租赁期限由租赁合同约定，到期后确需继续使用土地的可申请续期。

**第三十一条** 承租人转租承租土地或分租承租土地的，必须经租赁人同意，租赁人应为农村集体经济组织，需经本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方可转租。

## 第八章 农村集体经营性建设用地转让

**第三十二条** 农村集体经营性建设用地转让是指土地使用者将出让土地使用权再转移的行为。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

**第三十三条** 土地使用权转让应当签订转让合同。土地使用权转让时，原土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权力、义务随之转移。

**第三十四条** 土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用的年限后的剩余年限。

**第三十五条** 土地使用权转让时，其地上建（构）筑物、其上附着物所有权随之转让。

**第三十六条** 地上建（构）筑物、其上附着物的所有人或者共有人，享有该建（构）筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建（构）筑物、其上附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让。

**第三十七条** 土地使用权和地上建（构）筑物、其上附着物所有权转让，应当依照规定办理变更登记。土地使用权和地上建（构）筑物、其上附着物分割转让的，应当经县入市领导小组办公室批准，并依照规定办理变更登记。

**第三十八条** 土地使用权转让的价格应当经过评估并报县自然资源局备案。土地使用权转让价格明显低于市场价格的，入市主体有优先购买权。

**第三十九条** 土地使用权转让后，需改变土地用途的，依照本办法第二十六条规定办理。

## 第九章 农村集体经营性建设用地抵押

**第四十条** 农村集体经营性建设用地抵押是指集体经营性建设用地使用者以其不转移占有农村集体经营性建设用地土地使用权的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

农村集体经营性建设用地土地使用权可以抵押。

**第四十一条** 土地使用权抵押时，其地上建（构）筑物、其上附着物与土地使用权一同抵押。部分地上建（构）筑物、其上附着物抵押时，其使用范围的土地使用权一同抵押。两者不可单独抵押。

**第四十二条** 土地使用权抵押，抵押人和抵押权人应当签订抵押合同。抵押合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。抵押的土地使用权应当进行评估，显化土地资产价格，明确抵押金额。抵押后抵押人、抵押权人应当向县不动产登记机构申请办理抵押登记手续。

**第四十三条** 抵押人到期未能履行债务或者在抵押合同期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照国家法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产。

因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑、其上附着物所有权的，应当依照规定办理过户登记手续。

**第四十四条** 处分抵押财产所得，抵押权人有优先受偿权。

**第四十五条** 抵押权因债务清偿或者其他原因而消失的应

依照规定到县不动产登记机构办理注销抵押登记手续。

## 第十章 土地使用权终止

**第四十六条** 土地使用权终止是指土地使用权因土地使用权出让合同规定的使用年限届满、提前收回等原因而终止。

**第四十七条** 土地使用权届满，土地使用权由土地所有人无偿收回并到原登记机关办理土地使用权注销登记，地上建筑物、其上附着物依据合同约定处置。土地使用权期满，土地使用者可以和土地所有人申请续期。需要续期的，参照国有建设用地使用权出让合同约定执行。

**第四十八条** 土地使用权期未届满，土地使用者不按照约定和规划条件开发、利用、经营土地的，由入市主体予以纠正，直至无偿收回土地使用权。

**第四十九条** 在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家或集体公共设施和公益事业建设，需要使用土地的，可依法征收集体经营性建设用地，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用的实际情况给予相应补偿后协议收回。

## 第十一章 收益分配

**第五十条** 集体经营性建设用地入市要在与国有建设用地入市同地、同权、同价的基础上，履行与国有建设用地同等的义务，入市主体承担相应的基础设施建设义务。

**第五十一条** 国家通过征收土地增值收益调节金平衡集体经营性建设用地入市和国有建设用地出让过程中国家和集体之间的收益。

农村集体经营性建设用地入市一级市场的增值收益调节金需按入市土地的不同用途缴纳土地增值收益调节金，其中：保障性住房等公共服务用地和工业用地按照入市土地出让（租）总价款的20%、商服用地按照入市土地出让（租）总价款的35%缴纳。入市二级市场转让和出租的，按照入市土地转让（租）总价款的20%收取调节金。

土地受让方按成交价款的4%缴纳契税。

**第五十二条** 集体经营性建设用地入市带来的收益，入市主体应根据国家相关税收制度承担纳税义务。

**第五十三条** 集体经营性建设用地入市，一级市场取得的土地出让纯收益，在留取土地增值收益调节金后属于农民集体经济组织所有，主要用于村集体经济组织的各项基础设施建设和社会福利事业，确保全体成员享受到集体土地入市带来的财产性收入合理公平地增加。

**第五十四条** 集体经营性建设用地使用权发生出让、租赁和转让（租）等交易行为的，改变土地用途或土地使用条件所产生的土地增值收益，土地使用权人应当及时补缴土地增值收益调节金。

**第五十五条** 乡镇人民政府要指导和监督农村集体经济组

织合理使用留存集体的土地增值收益，纳入农村集体资产管理，纳入村务公开内容，定期向本集体经济组织成员公布。

**第五十六条** 县财政、农业农村、审计等部门要加强对土地增值收益资金的监督管理。

## 第十二章 法律责任

**第五十七条** 农村集体经营性建设用地入市同国有建设用地享有相同的法律地位。作为入市的农村集体经济组织和具有土地使用权的企业、法人或自然人，都应遵守相关的法律法规规定，严格履行各自的权力和义务，确保集体经营性建设用地入市工作规范有序。

**第五十八条** 农村集体经营性建设用地和国有土地同地、同权、同价、同责，对农村集体经营性建设用地入市过程中的违法行为，参照《民法典》《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》等法律法规处罚。

**第五十九条** 国家工作人员或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交易及后续开发管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益的，由所在单位或者上级机关依法给予处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

### 第十三章 监管制度

**第六十条** 县自然资源部门负责入市土地开发利用情况的监管工作，财政、农业农村、发改、住建等有关部门，按照各自职责共同做好相关监管工作。

**第六十一条** 乡镇政府和县自然资源部门要加强对集体经营性建设用地入市工作的日常管理，发现问题，应立即制止，及时向县入市领导小组办公室报告。农村集体经济组织要加强对集体经营性建设用地入市工作的后续协调管理，发现问题，应立即向乡镇政府及县自然资源部门报告。

**第六十二条** 农村集体经济组织要在乡镇人民政府的指导下，规范其内部组织结构，严格依法依程序处理集体经济组织内部事务。集体经营性建设用地合同签订后，即具有市场法律地位，受国家法律保护。集体经济组织不能以内部成员意向不同意或人员换届等原因，擅自撤销、撕毁合同，阻挠土地使用者继续使用土地。

**第六十三条** 农村集体经营性建设用地入市后监管的主要内容：

- （一）是否按照批准的位置和面积使用土地；
- （二）是否按照规定的时限开工、竣工，是否存在土地闲置；
- （三）是否按照规划批准的用途使用土地；
- （四）改变土地规划条件的，是否办理相关手续、补缴土地出让金等；

(五)是否存在擅自改变使用权人的行为，变更使用权人是否按规定办理有关手续；

(六)其他需要列入监管的事项。

## 第十四章 附则

**第六十四条** 本办法由灵丘县入市小组办公室解释。

**第六十五条** 本办法自发布之日起实施，有效期至2024年12月31日。

# 灵丘县农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收和使用管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范农村集体经营性建设土地增值收益管理，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障农民公平分享土地增值收益，根据《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）和《山西省自然资源厅关于做好农村集体经营性建设用地入市试点有关工作的通知》（晋自然资函〔2023〕276号）、《灵丘县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》要求，为更好地开展我县农村集体经营性建设用地入市试点工作，特制定本使用和管理办法。

**第二条** 灵丘县范围内的农村集体经营性建设用地入市环节征收的土地增值收益调节金（以下简称调节金）管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，在农村集体经营性建设用地入市环节，对土地增值收益收取的资金。

**第四条** 灵丘县域内的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、出租或其他视同转让等方式取得转让收益时，应当依照本规定缴纳相关调节金及契税。

## 第二章 征收缴库

**第五条** 调节金征收主体为灵丘县人民政府，具体由县财政部门会同县自然资源和税务主管部门负责组织征收，同时根据各自职责做好调节金的管理和使用，并接受县审计局的监督检查。

**第六条** 农村集体经营性建设用地入市和转让环节的土地增值收益调节金全部缴入县财政局非税收入汇缴结算账户，县自然资源局对土地价款按照宗地结算办法进行清算。

**第七条** 国家通过征收土地增值收益调节金平衡集体经营性建设用地入市和国有建设用地出让过程中国家和集体之间的收益，农村集体经营性建设用地以出让、出租等方式入市的，分别按成交总价款的一定比例提取和征收调节金，具体征收标准如下：

农村集体经营性建设用地入市一级市场的增值收益调节金需按入市土地的不同用途缴纳土地增值收益调节金，其中：保障性住房等公共服务用地和工业用地按照入市土地出让（租）总价款的 20%、商服用地按照入市土地出让（租）总价款的 35%缴纳。入市二级市场转让和出租的，按照入市土地转让（租）总价

款的 20%收取调节金。

农村集体经营性建设用地入市除租赁方式外，其他以出让、转让等方式交易的，土地受让方按成交价款的 4%缴纳契税。

**第八条** 农村集体经营性建设用地改变土地用途、容积率等土地使用条件的，应按新使用条件下出让金差额及时补缴调节金。

**第九条** 以出售、出租、作价出资（入股）等方式转让农村集体经营性建设用地使用权的，由受让方按转让收入的 4%缴纳契税。转让收入按以下方式确定：

（一）以出售方式转让的，销售价款为转让收入；

（二）以出租方式转让的，总租金、成交总价款为转让收入；

（三）以抵债、司法裁定等视同转让方式转让的，评估价或合同协议价中较高者为转让收入；

（四）对无偿赠与直系亲属或承担直接赡养义务人，以及通过境内非营利社会团体、国家机关赠与国内教育、民政等公益福利事业的，暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为转让收入。

**第十条** 农村集体经营性建设用地以出让、作价出资（入股）方式入市，或者以出售方式转让农村集体经营性建设用地使用权，若出让、转让价格低于基准地价时，计算应缴纳的调节金以基准地价作为出让、转让、作价出资（入股）价格。

**第十一条** 依据灵丘县农村集体土地基准地价体系，农村集体经营性建设用地入市、转让价格低于基准地价 80%的，县人民政府有权终止交易或优先购买。

**第十二条** 农村集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，交易双方签订书面合同，由县自然资源局根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额后，县财政局开具缴款通知书，缴款通知书应载明成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

**第十三条** 调节金缴纳义务人应按合同、协议及缴款通知书规定及时足额缴纳调节金。

对未按规定缴纳调节金的，县财政局、县自然资源局等相关部门有权采取措施督促其补缴，并按日加收欠缴调节金额 1% 的滞纳金。滞纳金随同调节金一并缴入县财政局非税收入汇缴结算账户。

**第十四条** 征收的调节金纳入一般公共预算管理。国家另有规定的，按规定执行。

### 第三章 使用管理

**第十五条** 县、乡镇调节金分配比例为 8:2。

**第十六条** 调节金统筹用于农村基础设施建设、对农村经济困难群众的社保补贴和特困救助，以及县政府批准的其他支出。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

**第十七条** 县财政局、县自然资源局与县审计局要加强对调节金使用的监督管理，确保资金使用符合规定用途和预算管理要求。

**第十八条** 调节金征收相关工作经费列入县级财政预算。

## 第四章 法律责任

**第十九条** 对伪造、变造合同或串通订立虚假合同以及采取违规篡改历史成本、虚列扣除项目等其他不正当手段逃避缴纳调节金的，由县入市领导小组办公室责令改正，涉及刑事犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十条** 单位和个人违反本办法规定，有下列情形之一的，依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的；

（二）隐瞒、坐支应当上缴的调节金的；

（三）滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的；

（四）不按照规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的；

（五）其他违反国家财政收入管理规定的行为。

## 第五章 附则

**第二十一条** 农村集体经营性建设用地入市、转让相关税收按国家现行政策执行。

**第二十二条** 本办法由灵丘县人民政府负责解释。

**第二十三条** 本办法从公布之日起实施，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

### 附件3

# 灵丘县关于解决存在历史遗留问题的农村 集体经营性建设用地入市办法

为进一步深化和创新农村集体经营性建设用地入市工作，有效解决历史遗留建设用地问题提供新的思路，切实发挥试点作用，结合我县实际，特制定本办法。

## 一、适用范围

（一）2009年以前已经形成并经第二次全国土地调查为建设用地、但尚未取得合法用地手续的历史遗留建设用地；

（二）2009年至2019年期间形成并经第三次全国国土调查为建设用地、但尚未取得合法用地手续的历史遗留建设用地。

## 二、依据

《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》

《自然资源行政处罚办法》（修正）

《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》

《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）

《山西省自然资源行政处罚裁量基准（土地类）（试行）》

## 三、流程

（一）对2009年以前已经形成并经第二次全国土地调查为建

设用地、但尚未取得合法用地手续的历史遗留农村集体经营性建设用地，经乡镇政府和村委会调查，产权明晰、无纠纷并出具相关证明后向县入市领导小组提出入市申请，经入市领导小组批准后按照农村集体经营性建设用地入市的相关规定依规入市；

（二）2009年至2019年期间形成并经第三次全国国土调查为建设用地、但尚未取得合法用地手续的历史遗留建设用地。如建设占用时国土变更调查（土地变更调查）地类为耕地的，应落实耕地占补平衡。对存在违法用地行为的，缴纳罚款，退回土地，申请县人民政府补办占地手续，补办使用权人代表其所有权的农民集体经济组织，用途为经营性建设用地。用地批复下达后，依据农村集体经营性建设用地入市的相关规定依规入市。

#### **四、罚款依据及标准**

依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《山西省自然资源行政处罚裁量基准（土地类）（试行）》规定标准执行。

#### **五、附则**

本办法从公布之日起实施，有效期至2024年12月31日。

# 灵丘县农村集体经营性建设用地入市 保障矿业用地管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 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》和中共中央办公厅、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》有关要求、《自然资源部关于做好采矿用地保障的通知》（自然资发〔2022〕202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）和《山西省自然资源厅关于做好农村集体经营性建设用地入市试点有关工作的通知》（晋自然资函〔2023〕276号）等文件精神，结合我县实际情况，制定本办法。

**第二条** 灵丘县行政区域内的矿业用地（采矿、采石、采砂场，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放场地、尾矿库）适用本办法。

**第三条** 依据自然资源部《关于做好采矿用地保障的通知》（自然资发〔2022〕202号）文件关于“矿产资源开采确需征收土地的，可以在办理农用地转用审批手续后按照《土地管理法》规定通过集体建设用地土地使用权入股、联营，或者按照国家统

一部署通过集体经营性建设用地入市等方式保障采矿用地合理需求”之规定，经办理农用地转用审批的集体建设用地可通过农村集体经营性建设入市方法供给矿业用地使用。

**第四条** 集体经营性建设用地矿业土地使用权的可采取“弹性出让”、“先租后让”、“租让结合”的方式供地。

**第五条** 矿业用地使用者可根据土地利用不同周期，采取灵活用地方式，对不再继续使用的土地可再次出让或出租。

**第六条** 矿业土地使用要满足产业准入和生态环境保护要求，要坚持节约集约用地、坚持先规划后建设、合理布局各用途土地。

## 第二章 矿业用地申请与审核

**第七条** 农村集体经营性建设用地矿业土地使用权可通过出让、租赁、作价出资（入股）三种方式取得。

**第八条** 集体经营性建设用地矿业土地使用权入市主要包括以下步骤：

（一）土地所有权人或用地单位向自然资源主管部门提出矿业用地入市申请，其中涉及新增建设用地的，需按照农用地转用审批程序依法办理用地审批；

（二）县自然资源主管部门会同生态环境等相关部门对申请用地符合国土空间规划、土地所有权登记、土地界址、面积、用途、开发建设强度、产业准入及生态环境保护等情况进行审核；

(三) 土地所有权人依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，依照灵丘县集体经营性建设用地入市管理办法入市；

(四) 缴纳土地增值收益调节金、契税等相关费用后，依法办理不动产登记。

### 第三章 保障措施

**第九条** 统筹规划布局保障矿业用地。根据能源矿产资源安全底线管控要求，在国土空间总体规划中合理安排采矿项目新增用地的布局、规模和时序，对采矿项目新增建设用地和存量采矿用地（包括义务人灭失的历史遗留废弃采矿用地、存在义务人的已办理建设用地审批手续的采矿用地）复垦修复作出空间安排，列出采矿项目清单。

**第十条** 落实占补平衡盘活存量矿业用地。采矿企业将依法取得的存量建设用地和历史遗留矿山废弃建设用地复垦为可长期稳定利用耕地的，经验收合格并核定报备后，可用于本企业在本县域内采矿项目落实占补平衡。其中，正在开采的矿山将依法取得的存量建设用地修复为耕地及园地、林地、草地和其他农用地的，经验收合格后，可参照城乡建设用地增减挂钩政策，腾退的建设用地指标可用于同一法人企业在灵丘县域范围内新采矿活动占用同地类的农用地。

**第十一条** 鼓励使用复垦修复腾退指标办理用地手续。采矿项目新增用地依法依规办理农用地转用审批手续，采矿企业可对

本企业在本县域范围内依法取得的采矿用地进行复垦修复并使用腾退指标，也可对本地区历史遗留废弃采矿用地进行复垦修复并优先使用腾退指标，新增建设用地面积不得高于复垦修复为农用地的面积。

**第十二条** 妥善处理权属问题和利益关系。矿产资源开采办理农用地转用审批手续后涉及行政区划权属调整的，按民政部门的有关规定办理。其中调整地块涉及不同集体经济组织的，可相互调换土地所有权。土地所有权调换应按以下程序办理：

（一）集体经济组织之间自愿协商，形成土地所有权调换方案，方案要通过“四议两公开”程序；

（二）调换土地产权的相关事项报所属乡镇人民政府；涉及跨乡镇调整的，需分别报请所属乡镇人民政府。乡镇人民政府对集体经济组织提交的土地所有权调换方案、成员或成员代表会议决议等相关材料审核通过后报县人民政府批准；

（三）乡镇人民政府组织权力人签订土地所有权调换协议；

（四）报县民政、农业农村、自然资源局变更备案。

## 第四章 法律责任

**第十三条** 通过农村集体经营性建设用地入市取得的矿业用地使用权同国有建设用地使用权享有相同的法律地位。作为入市的农村集体经济组织和具有土地使用权的企业、法人或自然人，都应遵守相关的法律法规规定，严格履行各自的权力和义

务，确保集体经营性建设用地入市工作规范有序，保障矿业用地需求。

**第十四条** 对农村集体经营性建设用地矿业用地入市过程中的违法行为，参照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规处罚。

**第十五条** 国家工作人员或农村集体经济组织经营管理者，在农村集体经营性建设用地保障矿业用地工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益的，由所在单位或者上级机关依法给予处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

## 第五章 附则

**第十六条** 本办法由县领导小组办公室负责解释。

**第十七条** 本办法从公布之日起实施，有效期至2024年12月31日。

## 灵丘县农村集体经营性建设用地 作价出资（入股）管理办法

**第一条** 为加强农村集体经营性建设用地利用管理，规范农村集体经营性建设用地入市作价出资（入股）程序，保障农村集体经营性建设用地入市过程中作价出资（入股）各方的合法权益，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》等土地管理法律、法规，结合我县实际，特制定本办法。

**第二条** 农村集体经营性建设用地作价出资（入股）是指集体土地所有者将一定年限的集体经营性建设用地使用权作价，作为出资投入到拟设立的企业，股权由集体土地所有者持有，土地使用权由企业持有的经济行为，企业拥有的土地使用权，可以依照法律法规的规定转让、出租或抵押。

**第三条** 作价出资（入股）工作应遵循以下原则：

（一）坚持统筹谋划，改革创新。紧密衔接国土空间规划的功能分区，充分满足企业改革发展对土地资源利用的需求；

（二）坚持节约集约用地。大力支持企业盘活土地资产，提高农村存量集体经营性建设用地土地有偿使用比重，提升土地资源节约集约利用水平；

(三) 坚持依法有序推进。对作价出资(入股)土地实行全生命周期管理,建立资产运行监控和分析评估机制,及时调整完善相关政策。

**第四条** 农村集体经营性建设用地使用权作价出资(入股)程序:

(一) 对拟作价出资(入股)的集体经营性建设用地,农村集体经济组织通过内部决策程序,作出作价出资决定:

1. 属村集体经济组织的,方案须按《村民委员会组织法》,由村股份经济合作社(村经济合作社)成员会议或成员代表会议按一事一议的要求形成决议,到会成员占应到会成员的三分之二以上,且通过人数达到应到会成员的三分之二以上方有效;

2. 属村内其他集体组织的,方案须按《村民委员会组织法》,由该集体经济组织成员会议或户主会议按一事一议的要求形成决议,到会成员占应到会成员的三分之二以上,且通过人数达到应到会成员的三分之二以上方有效;

3. 属乡镇集体经济组织的,方案须经乡镇党政联席会议或乡镇长办公会议集体研究决定;

(二) 入市主体发函规划部门出具规划条件;

(三) 入市主体根据规划条件编制作价出资(入股)入市方案报县入市领导小组办公室批准;

(四) 依据规划条件对作价出资(入股)的土地使用权价格进行评估,评估价格和土地使用权作价出资(入股)价格报县自

然资源局备案，并报县入市领导小组办公室批准；

（五）双方订立入股合同，明确入股金额、入股期限、分红比例或方式；

（六）作价出资（入股）所有权人和举办企业一次性缴清土地增值收益调节金和契税等相关费用；

（七）土地所有权人和使用权人签订出资（入股）合同后，持出资（入股）合同、相关缴费票据，向县不动产登记机构申请办理相关土地登记手续。

**第五条** 作价出资（入股）的农村集体经营性建设用地使用权转让、出租和抵押时，其地上建筑物、附着物与土地一并处置。

**第六条** 作价出资（入股）的集体经营性建设用地使用权发生转让、出租和抵押交易行为后改变土地用途或土地使用条件所产生的土地增值收益，土地使用权人应当及时补缴土地增值收益调节金。

**第七条** 集体经营性建设用地土地所有权人或使用权人经地价评估，显化土地资产，依法可作价入股其他公司、法人或自然人依法成立的经济组织。土地使用权作价入股的，其地上建筑物、其上附着物也应依法进行评估，作价入股。土地使用权和其地上建筑物、其上附着物分割转让需经县入市领导小组办公室批准，并依照规定办理变更登记。

**第八条** 作价出资（入股）的农村集体经济组织和具有土地使用权的企业、法人或自然人，都应遵守相关的法律法规规定，

严格履行各自的权力和义务，确保集体经营性建设用地入市工作规范有序。

**第九条** 国家工作人员或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作价出资（入股）过程中和后续开发管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益的，由所在单位或者上级机关依法给予处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

**第十条** 农村集体经济组织要在乡镇人民政府的指导下，规范其内部组织结构，严格依法依程序处理集体经济组织内部事务。集体经营性建设用地作价出资（入股）合同签订后，即具有市场法律地位，受国家法律保护。集体经济组织不能以内部成员意向不同意或人员换届等原因，擅自撤销、撕毁合同，阻挠土地使用者继续使用土地。

**第十一条** 本办法由灵丘县入市领导小组办公室解释。

**第十二条** 本办法自发布之日起实施，有效期至2024年12月31日。

# 灵丘县农村集体经营性建设用地入市 不动产登记办法

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步完善灵丘县土地登记制度，规范农村集体经营性建设用地入市试点土地权属管理，依法保护相关权利人的合法权益，根据《民法典》、《不动产登记暂行条例》、《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见〉的通知》、《国土资源部关于印发农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》和《灵丘县农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于不动产登记机构依法将入市农村集体经营性建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权权属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

前款规定的入市农村集体经营性建设用地使用权，包括出让农村集体经营性建设用地使用权、租赁农村集体经营性建设用地使用权和作价出资（入股）农村集体经营性建设用地使用权。

**第三条** 县不动产登记中心负责办理农村集体经营性建设用地入市不动产登记。

## 第二章 一般规定

**第四条** 房屋等建筑物、构筑物所有权登记应当与其所附着的土地一并登记，保持权利主体一致，不得分开登记。

**第五条** 未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，但下列情形除外：

- （一）预购商品房预告登记、预购商品房抵押预告登记的；
- （二）在建建筑物抵押权登记的；
- （三）预查封登记的；
- （四）法律、行政法规规定的其他情形。

**第六条** 不动产登记应当以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元是指权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。具有独立使用价值的空间应当足以实现相应的用途，并可以独立利用。

**第七条** 不动产登记申请前，需要进行不动产权籍调查的，应当依据不动产权籍调查相关技术规定开展不动产权籍调查。不动产权籍调查包括不动产权属调查和不动产测量。

**第八条** 依申请的不动产登记应当按下列程序进行：

- （一）预审；
- （二）申请；
- （三）受理；
- （四）审核；
- （五）登簿；

(六) 发放不动产权证书或者不动产登记证明。

**第九条** 申请是指申请人根据不同的申请登记事项，到不动产登记机构现场向不动产登记机构提交登记申请材料办理不动产登记的行为。登记申请材料应符合下列要求：

(一) 申请材料应当齐全，符合要求，申请人应当对申请材料的真实性负责，并做出书面承诺；

(二) 申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提交该材料的出具机构或职权继受机构确认与原件一致的复印件。不动产登记机构留存复印件的，应经不动产登记机构工作人员比对后，由不动产登记机构工作人员签字并加盖与原件相符章。

**第十条** 申请不动产登记，申请人本人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所提交申请材料并接受不动产登记机构工作人员的询问。

**第十一条** 受理是指不动产登记机构依法查验申请主体、申请材料，询问登记事项、录入相关信息、出具受理结果等工作的过程。经查验或询问，符合下列条件的，不动产登记机构应当予以受理：

(一) 申请登记事项在本不动产登记机构的登记职责范围内；

(二) 申请材料形式符合要求；

(三) 申请人与依法应当提交的申请材料记载的主体一致；

(四)申请登记的不动产权利与登记原因文件记载的不动产权利人一致;

(五)申请内容与询问记录不冲突;

(六)法律、行政法规等规定的其他条件。

不动产登记机构对不符合受理条件的,应当当场书面告知不予受理的理由,并将申请材料退回申请人。

**第十二条** 不动产登记机构予以受理的,应当即时制作受理凭证,并交予申请人作为领取不动产权证书或不动产登记证明的凭据。受理凭证上记载的日期为登记申请受理日。

不符合受理条件的,不动产登记机构应当当场向申请人出具不予受理告知书。告知书一式二份,一份交申请人,一份由不动产登记机构留存。

**第十三条** 申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的,不动产登记机构应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容。告知书一式二份,经申请人签字确认后一份交当事人,一份由不动产登记机构留存。

**第十四条** 不动产登记机构受理申请人的申请后,根据申请登记事项,按照有关法律、行政法规对申请事项及申请材料做进一步审查,并决定是否予以登记。

对于在登记审核中发现需要进一步补充材料的,不动产登记机构应当要求申请人补全材料,补全材料所需时间不计算在登记办理期限内。

**第十五条** 属于下列情形之一的，不动产登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看：

（一）房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记，查看房屋坐落及其建造完成等情况；

（二）在建建筑物抵押权登记，查看抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况；

（三）因不动产灭失申请的注销登记，查看不动产灭失等情况；

（四）不动产登记机构认为需要实地查看的其他情形。

实地查看应由不动产登记机构工作人员参加，查看人员应对查看对象拍照，填写实地查看记录。现场照片及查看记录应归档。

**第十六条** 对可能存在权属争议，或者可能涉及他人利害关系的登记申请，不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。不动产登记机构进行调查时，申请人、被调查人应当予以配合。

**第十七条** 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的首次登记，不动产登记机构应当在记载于不动产登记簿前进行公告。公告主要内容包括：申请人的姓名或者名称；不动产坐落面积、用途、权利类型等；提出异议的期限、方式和受理机构；需要公告的其他事项。

不动产首次登记公告由不动产登记机构在其门户网站以及

不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于15个工作日。

**第十八条** 经审核，符合登记条件的，不动产登记机构应当予以登记。有下列情形之一的，不动产登记机构不予登记并书面通知申请人：

（一）申请人未按照不动产登记机构要求进一步补充材料的；

（二）申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请人不一致的；

（三）申请登记的不动产不符合不动产单元设定条件的；

（四）申请登记的事项与权属来源材料或者登记原因文件不一致的；

（五）申请登记的事项与不动产登记簿的记载相冲突的；

（六）不动产存在权属争议的，但申请异议登记除外；

（七）未依法缴纳土地调节金、土地租金或者相关税费的；

（八）申请登记的不动产权利超过规定期限的；

（九）不动产被依法查封期间，权利人处分该不动产申请登记的；

（十）未经预告登记权利人书面同意，当事人处分该不动产申请登记的；

（十一）法律、行政法规规定的其他情形。

**第十九条** 经审核符合登记条件的，应当将申请登记事项记载于不动产登记簿。

**第二十条** 登记事项记载于不动产登记簿后，不动产登记机构应当根据不动产登记簿，如实、准确填写并核发不动产权证书或者不动产登记证明，并按规范将登记资料归档。

### 第三章 首次登记

**第二十一条** 依法取得集体建设用地使用权，可以单独申请集体建设用地使用权登记。

依法使用集体建设用地修建建筑物、构筑物的，应当申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

**第二十二条** 申请集体建设用地使用权登记的主体为用地批准文件记载的集体建设用地使用权人。

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记的主体为用地批准文件记载的集体建设用地使用权人。

**第二十三条** 申请集体建设用地使用权首次登记，提交的材料包括：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）县人民政府批准用地的文件等权属来源材料；
- （四）不动产权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；
- （五）法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

**第二十四条** 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，提交的材料包括：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）不动产权属证书；
- （四）建设工程符合规划的材料；
- （五）不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；
- （六）建设工程已竣工的材料；
- （七）法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

## 第四章 变更登记

**第二十五条** 已经登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，有下列情形之一的，当事人可以申请变更登记：

- （一）权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；
- （二）不动产坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的；
- （三）同一权利人名下的集体建设用地或者建筑物、构筑物分割或者合并的；
- （四）法律、行政法规规定的其他情形。

**第二十六条** 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权

变更登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。因共有人的姓名、名称发生变化的，可以由姓名、名称发生变化的权利人申请；因土地或建筑物、构筑物自然状况变化的，可以由共有人一人或多人申请；夫妻共有财产变更的，应当由夫妻双方凭婚姻关系证明共同申请。

**第二十七条** 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记，提交的材料包括：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）不动产权属证书；

（四）集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更的材料，包括：

1. 权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交能够证实其身份变更的材料；

2. 土地或建筑物、构筑物面积、界址范围变更的，提交有批准权的人民政府或其主管部门的批准文件以及变更后的不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

3. 土地或建筑物、构筑物用途变更的，提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；

4. 同一权利人分割或者合并建筑物、构筑物的，提交有批准权限部门同意分割或者合并的批准文件以及分割或者合并后

的不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

(五)法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

## 第五章 转移登记

**第二十八条** 已经登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，因转让等导致权属发生转移的，当事人可以申请转移登记。

**第二十九条** 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记应当由双方共同申请。因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属转移的，可由单方申请。

**第三十条** 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记，提交的材料包括：

(一)不动产登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)不动产权属证书；

(四)集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移的材料；

(五)依法需要缴纳税费的，应当提交税费缴纳凭证；

(六)法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

## 第六章 注销登记

**第三十一条** 已经登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，有下列情形之一的，当事人可以申请办理注销登记：

（一）不动产灭失的；

（二）权利人放弃集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的；

（三）依法没收、征收、收回集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的；

（四）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等致使集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权消灭的；

（五）法律、行政法规规定的其他情形。

**第三十二条** 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记的申请主体应当是不动产登记簿记载的权利人。

**第三十三条** 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记，提交的材料包括：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）不动产权属证书；

（四）集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权消灭的材料，包括：

1. 土地或建筑物、构筑物灭失的，提交灭失的材料；

2. 权利人放弃集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有

权的，提交权利人放弃权利的书面材料。设有抵押权、地役权人被查封的，需提交抵押权人、地役权人或查封机关同意注销的书面材料；

3. 依法没收、征收、收回集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的，提交人民政府的生效决定书；

4. 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等导致集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等材料；

(五) 法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

## 第七章 抵押权登记

**第三十四条** 在借贷、买卖等民事活动中，自然人、法人或其他组织为保障其债权实现，依法设立不动产抵押权的，可以由抵押人和抵押权人共同申请办理不动产抵押登记。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物、构筑物一并抵押；以建筑物、构筑物抵押的，该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押：

(一) 为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移不动产的占有，将该不动产抵押给债权人的，当事人可以申请一般抵押权首次登记；

(二) 为担保债务的履行，债务人或者第三人就一定期间内

将要连续发生的债权提供担保不动产的，当事人可以申请最高额抵押权首次登记；

（三）以正在建造的建筑物设定抵押的，当事人可以申请建设用地使用权及在建建筑物抵押权首次登记。

**第三十五条** 申请抵押权首次登记，提交的材料包括：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）不动产权属证书；

（四）主债权合同。最高额抵押的，应当提交一定期间内将要连续发生债权的合同或者其他登记原因文件等必要材料；

（五）抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可以不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，应当提交最高额抵押合同；

（六）下列情形还应当提交以下材料：

1. 同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料；

2. 在建建筑物抵押的，应当提交建设工程规划许可证；

（七）法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

**第三十六条** 已经登记的抵押权，因下列情形发生变更的，当事人可以申请抵押权变更登记：

（一）权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号

码发生变化的；

- (二) 担保范围发生变化的；
- (三) 抵押权顺位发生变更的；
- (四) 被担保的主债权种类或者数额发生变化的；
- (五) 债务履行期限发生变化的；
- (六) 最高债权额发生变化的；
- (七) 最高额抵押权债权确定的期间发生变化的；
- (八) 法律、行政法规规定的其他情形。

**第三十七条** 申请抵押权变更登记，应当由抵押人和抵押权人共同申请。因抵押人或抵押权人姓名、名称发生变化的，可由发生变化的当事人单方申请；不动产坐落、名称发生变化的，可由抵押人单方申请。

**第三十八条** 申请抵押权变更登记，提交的材料包括：

- (一) 不动产登记申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 不动产权证书和不动产登记证明；
- (四) 抵押权变更的材料，包括：
  1. 抵押权人或者抵押人姓名、名称变更的，提交能够证实其身份变更的材料；
  2. 担保范围、抵押权顺位、被担保债权种类或者数额债务履行期限、最高债权额、债权确定期间等发生变更的，提交抵押人与抵押权人约定相关变更内容的协议；

(五) 因抵押权顺位、被担保债权数额、最高债权额、担保范围、债务履行期限发生变更等,对其他抵押权人产生不利影响的,还应当提交其他抵押权人的书面同意文件和身份证明文件;

(六) 法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

**第三十九条** 因主债权转让导致抵押权转让的,当事人可以申请抵押权转移登记。

最高额抵押权担保的债权确定前,债权人转让部分债权的,除当事人另有约定外,不得办理最高额抵押权转移登记。债权人转让部分债权,当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的,应当分别申请下列登记:

(一) 当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的,应当申请最高额抵押权转移登记和最高额抵押权变更登记;

(二) 当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的,应当一并申请一般抵押权转移登记和最高额抵押权变更登记;

(三) 当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的,应当一并申请最高额抵押权确定登记和一般抵押权转移登记。

**第四十条** 抵押权转移登记应当由不动产登记簿记载的抵押权人和债权受让人共同申请。

**第四十一条** 申请抵押权转移登记,提交的材料包括:

- (一) 不动产登记申请书;
- (二) 申请人身份证明;
- (三) 不动产权证书和不动产登记证明;
- (四) 抵押权转移的材料, 包括:

1. 申请一般抵押权转移登记的, 还应当提交被担保主债权的转让协议;

2. 申请最高额抵押权转移登记的, 还应当提交部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料;

3. 债权人已经通知债务人的材料;

(五) 法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

**第四十二条** 已经登记的抵押权, 发生下列情形之一的, 当事人可以申请抵押权注销登记:

- (一) 主债权消灭的;
- (二) 抵押权已经实现的;
- (三) 抵押权人放弃抵押权的;

(四) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书致使抵押权破灭的;

(五) 法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

**第四十三条** 不动产登记簿记载的抵押权人与抵押人可以共同申请抵押权的注销登记。

债权消灭或抵押权人放弃抵押权的，抵押权人可以单方申请抵押权的注销登记。

人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认抵押权消灭的，抵押权当事人可以单方面申请抵押权的注销登记。

**第四十四条** 申请抵押权注销登记，提交的材料包括：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）抵押权消灭的材料；

（四）抵押权人与抵押人共同申请注销登记的，提交不动产权证书和不动产登记证明；抵押权人单方面申请注销登记的，提交不动产登记证明；抵押人等当事人单方面申请注销登记的，提交证实抵押权已消灭的人民法院、仲裁委员会作出的生效法律文书；

（五）法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

## 第八章 附则

**第四十五条** 本办法由县领导小组办公室负责解释。

**第四十六条** 本办法从公布之日起实施，有效期至2024年12月31日。

# 灵丘县农村集体经营性建设用地使用权 抵押贷款管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为支持我县农村集体经营性建设用地入市试点工作，规范农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款行为，推动农村集体经营性建设用地使用权的抵押贷款业务发展，控制和减少贷款风险，保证贷款安全保护土地权利人的合法权益，根据中共中央办公厅、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》有关要求、《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）、《山西省自然资源厅关于做好农村集体经营性建设用地入市试点有关工作的通知》（晋自然资函〔2023〕276号）和《中国银监会国土资源部关于印发农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法的通知》（银监发〔2016〕26号），结合我县实际，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灵丘县行政区域内，以第三次全国国土调查及其年度变更调查成果为基础，依据土地利用总体规划和国土空间规划确定为经营性用途的存量集体建设用地中集体经济组织、企业或个人以出让、租赁等方式取得的集体建设用地（不含农户批准拨用的宅基地及其他集

体建设用地)。

**第三条** 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权(以下简称农村集体土地使用权)抵押贷款是指抵押人在不转移土地占有、不改变土地用途、保持土地所有权不变的情况下,以合法取得的农村集体土地使用权或其地上建筑物、附着物等为抵押物为借款人在银行的借款提供担保的行为。当借款人不履行债务时,依法处置该农村集体土地使用权,所得价款银行优先受偿。

**第四条** 农村集体经营性建设用地使用权抵押登记应当依照申请进行,但法律、法规另有规定的除外。本办法仅适用于灵丘县范围内取得的农村集体经营性建设用地入市使用权抵押贷款。

**第五条** 农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款应遵循依法依规、自愿、公平、公正和诚实信用的原则。

## 第二章 办理抵押贷款的条件和设定

**第六条** 抵押人办理农村集体经营性建设用地使用权抵押应同时具备以下条件:

(一)在灵丘县范围内以出让、租赁、作价出资(入股)方式入市取得的农村集体经营性建设用地入市使用权的公司、其他组织或自然人;

(二)依法进行不动产登记并取得农村集体经营性建设用地权属证书并办理相关的抵押登记;

(三)用于抵押的农村集体经营性建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物未设定影响处置变现和银行业金融机构优先受偿的其他权利;

(四)具备入市条件的,应具备所有权主体履行集体土地资产决策程序同意抵押;

(五)农村集体经营性建设用地使用权抵押的,地上的建筑物应一并抵押;

(六)法律、行政法规和中国银监会规定的其他条件。

**第七条** 借款人提出借款申请,需提供以下资料:

(一)借款人及抵押人合法主体资格的证明材料;

(二)借款用途及还款来源的说明;

(三)《不动产权证》;

(四)抵押人对抵押物的权属状况、抵押状况、同意处置抵押物等作出承诺,有多个共有人的,所有共有人均为抵押人;

(五)需第三方提供担保的,应出具第三方担保函等相关文件资料;

(六)银行规定的其他资料。

**第八条** 下列农村集体经营性建设用地使用权不得进行抵押:

(一)权属不清或存在争议的;

(二)未合法取得不动产权属证书的;

(三)司法机关依法查封的;

- (四) 被依法纳入征地拆迁范围的;
- (五) 属于农村公益事业及公共设施用地性质的;
- (六) 擅自改变用途的;
- (七) 国家规定的其他不得抵押的情形。

**第九条** 抵押物价值评估。农村集体经营性建设用地使用权的价值可由抵押当事人协商确定,也可由抵押当事人认可的具有评估资质的中介机构评估确定。抵押物评估价值不得低于县人民政府公布的同期、同地区、同类型集体建设用地基准价格。

**第十条** 同一宗地多次申请抵押的,以抵押贷款申请先后为序办理。

**第十一条** 宗地的抵押期限不得超过土地使用期限减去已使用期限的剩余期限。

**第十二条** 签订抵押合同后,双方共同持以下资料向不动产登记机构申请办理抵押登记:

- (一) 抵押登记申请书;
- (二) 贷款合同和抵押合同;
- (三) 集体建设用地权属证书;
- (四) 登记机构规定的其他资料。

经审核符合登记条件的,登记机构应当于受理登记申请材料后 10 个工作日内办结登记手续。登记部门应将抵押合同约定的有关事项在不动产登记簿上加以记载,并向抵押权人颁发《不动产登记证明》。申请登记的抵押为最高额抵押的,应当记载所担

保的最高债权数额、债务履行期限等内容；对不符合抵押登记条件的，书面通知申请人。

**第十三条** 贷款额度。以借款人生产经营情况、实际资金需求量和农村集体土地使用权评估价值为主要参考依据，抵押率最高不超过 50%。

**第十四条** 贷款期限。根据借款人的行业特点、生产经营周期、还款能力、农村集体土地使用权的有效期限确定贷款期限，最长不超过 5 年。

**第十五条** 贷款利率。在办理农村集体土地使用权抵押贷款业务时，根据银行规定的《贷款利率定价管理办法》进行测算。

**第十六条** 还款方式。采取按月结息、到期还本或等额本金、等额本息还款方式。

### 第三章 抵押登记的变更与注销

**第十七条** 农村集体经营性建设用地使用权抵押期间，未经抵押权人同意，抵押人不得擅自转让或处分已抵押的农村集体经营性建设用地使用权，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

**第十八条** 农村集体经营性建设用地使用权抵押经依法登记后，因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可以持不动产权属证书、不动产登记证明、被担保主债权的转让协议、债权人已经通知债务人的材料等相关材料，申请抵押权的转移登记。

**第十九条** 有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证

明、抵押权消灭的材料等必要材料，申请农村集体经营性建设用地使用权抵押注销登记：

- （一）主债权消灭；
- （二）抵押权已经实现；
- （三）抵押权人放弃抵押权；
- （四）法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

**第二十条** 因抵押权实现合法处置财产而取得农村集体经营性建设用地使用权的，当事人应当在抵押财产处置后，持相关证明文件，在申请农村集体经营性建设用地使用权抵押登记注销后，再办理不动产的转移登记。

## **第四章 贷款操作流程及风险防范**

**第二十一条** 农村集体土地使用权抵押贷款的一般程序：

（一）借款人向银行申请贷款，按照银行相关信贷管理规定和操作流程进行调查；

（二）银行具体办贷网点根据信贷权限进行相应的审议、审批，建立风险评价机制，全面审查贷款风险因素，合理做出信贷决策；。

（三）抵押人与银行签订《农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款合同》；

（四）抵押人与信贷管理人员到灵丘县土地管理部门办理农村集体土地使用权抵押注册登记手续；

(五) 发放贷款;

(六) 贷款发放后银行应当有效跟踪检查和监控分析信贷资金使用、借款人信用及担保变化情况。

**第二十二条** 银行应该按照抵押合同的约定加强抵押品的动态管理和价值重估, 保证抵押权利的真实、合法、足值有效。

**第二十三条** 抵押期间, 抵押的土地有抵押人占管, 未经抵押权人书面同意, 抵押人不得擅自将抵押土地转让出租或再进行抵押。

**第二十四条** 银行应当在合同中明确, 在抵押权存续期间, 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, 或另行提供其他足值有效担保。

**第二十五条** 抵押期满后, 对已全部归还借款本息并且不再申请借款的, 抵押人与抵押权人到原土地登记机关办理土地抵押注销登记, 领回原存放的《农村集体土地使用证》。

**第二十六条** 贷款到期后, 借款人未清偿债务或出现当事人约定的实现抵押权的情形, 银行可通过折价、拍卖、变卖抵押财产等合法途径, 处置已抵押的农村集体经营性建设用地使用权, 所得价款由银行优先受偿, 土地所有权人在同等条件下享有使用权优先购买权。

**第二十七条** 银行应当建立风险预警制度和重大风险报告制度。发生以下情形之一, 银行应当按规定及时预警, 采取相应的风险控制和化解措施, 并向当地银行业监督管理机构自然资源

行政主管部门报告：

（一）国家法律法规、国土空间规划及土地市场供应供求等因素发生重大变化，对抵押财产价值稳定性产生不利影响或导致其流转权能受限的；

（二）抵押财产对应的农村集体经营性建设用地被列入土地征收征用或拆迁范围的；

（三）抵押人未经有权机关批准，擅自改变土地用途的；

（四）抵押财产被司法机关查封的；

（五）发生其他重大风险变化的情形。

## 第五章 其他

**第二十八条** 本办法未作规定的可参照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》及其司法解释等规定执行。

**第二十九条** 政府融资担保公司提供担保的银行可以为农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款提供征信服务。

**第三十条** 政府应根据当地实际情况建立贷款风险补偿机制，不动产登记交易中心要做好抵押登记相关服务工作。

**第三十一条** 银行业监督管理机构应当会同自然资源行政主管部门，加强对农村集体性经营，仅建设用地使用权抵押贷款的监管与评估工作。

**第三十二条** 本意见所指金融机构是县内各类银行业金融机构，小额贷款公司、民间融资服务中心、资金互助社等新型农

村金融组织参照金融机构办法开展业务。

**第三十三条** 各金融机构依据本办法自行制定农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款操作办法细则并负责实施。

## 第六章 其他附则

**第三十四条** 本办法由县人民政府负责解释。

**第三十五条** 本办法从公布之日起实施，有效期至 2024 年 12 月 31 日。相关法律、法规依据变化或有效期内实施情势变化时，可依法评估修订。

附：《抵押合同》

合同编号：\_\_\_\_\_

## 抵押合同

（抵押人为自然人）

### 重要提示

请抵押人认真阅读本合同全文，尤其是带有★标记的条款。

如有疑义，请及时提请抵押权人予以说明。

山西省××银行

抵押人：\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_

住 所：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

抵押权人（债权人）：\_\_\_\_\_

住 所：\_\_\_\_\_

法定代表人（负责人）：\_\_\_\_\_

联 系 人：\_\_\_\_\_电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_邮 政 编 码：\_\_\_\_\_

为了确保\_\_\_\_\_（以下简称“债务人”）与债权人于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签订的编号为\_\_\_\_\_号的贷款合同或编号为\_\_\_\_\_号的银行承兑汇票合同（以下简称“主合同”）项下债务人的义务得到切实履行，保障债权人债权的实现，抵押人自愿

就债务人的债务向债权人提供抵押担保。

为明确各自的权利与义务，双方根据现行相关法律、法规、规章以及金融监管机构的有关规定，在平等、自愿的基础上，经协商一致，订立本合同，以共同遵守执行。

## 1. 抵押财产

1.1 抵押人自愿以《抵押财产清单》所列示之财产设定抵押。《抵押财产清单》是本合同不可分割的组成部分。

1.2 《抵押财产清单》对抵押财产价值的约定，不作为抵押权人处分该抵押财产时的估价依据，不对抵押权人行使抵押权构成任何限制。抵押财产的最终价值以抵押权实现时实际处理抵押财产的净收入为准。

## 2. 抵押人声明与承诺

2.1 抵押人是中国公民，具备所有必要的权利能力，能以自身名义履行本合同的义务并承担民事责任。

2.2 抵押人对抵押财产享有合法的、完全的处分权。

2.3 抵押人已收到并阅知所担保的主合同，完全了解主合同债务人的贷款金额、用途、期限等全部条款，为主合同债务人提供抵押担保完全出于自愿，签署和履行本合同是抵押人真实的意思表示。

2.4 抵押人在签署和履行本合同过程中向抵押权人提供的全部文件、资料及信息是真实、准确、完整和有效的。

2.5 抵押人应向抵押权人预先通知在抵押有效期内发生的任

何形式的产权变动或经营方式改变；抵押人不因上述产权变动或经营方式改变而免除担保责任。

2.6 在债务人向债权人清偿主合同项下所有债务之前，抵押人不向债务人或其他担保人行使因履行本合同所享有的追偿权。

2.7 在本合同有效期内，抵押人如再以抵押财产向第三人提供任何形式的担保，均不得损害本合同债权人的利益。

### **3. 抵押权人的陈述与保证**

3.1 抵押权人是依法设立并合法存续的独立民事主体，具备所有必要的权利能力，能以自身名义履行本合同的义务并承担民事责任。

3.2 对因履行本合同而了解到的抵押人的债务、财务及生产经营情况予以保密，但法律、法规和规章另有规定的除外。

### **4. 担保的主债权**

本合同所担保的主债权为债权人依据主合同发放的贷款或银行承兑汇票的敞口部分(以下统称“贷款”),金额为人民币(大写)\_\_\_\_\_。

### **5. 担保范围**

5.1 本合同项下的担保范围包括：主合同项下的贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、债权人实现债权的费用以及所有其他应付费用，包括但不限于催收费用、诉讼费、仲裁费、财产保全费、评估费、拍卖费、公告费、执行费、律师代理费、差旅费及其它费用等。

★5.2 当债务人未按主合同约定履行债务时，无论债权人对主合同项下的债权是否拥有其他担保(包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用信用证等担保方式)，债权人均有权直接要求抵押人在其担保范围内承担担保责任。

★5.3 在本合同有效期内，债权人将主债权转让给第三人的，抵押人仍在原担保范围内继续承担担保责任。

★5.4 主合同债务人与债权人协议变更主合同内容，除展期或增加贷款金额外，无须经抵押人同意，抵押人仍在原担保范围内承担担保责任。

## 6. 担保期间

★6.1 担保期间为主债权诉讼时效届满之日止。

6.2 若发生法律、法规或主合同约定的事项，债权人提前要求债务人清偿债务的，则担保期间为债权人向债务人或抵押人发出通知指明的履行期的诉讼时效届满之日止。

6.3 主合同中约定债务人可分期履行还款义务的，担保期间为最后一期未清偿债务的诉讼时效届满之日止。

6.4 开立银行承兑汇票项下的债务履行期限届满日为债权人垫付款项之日。

6.5 若主合同债务人与债权人就主合同贷款期限做出变动(含达成展期协议)，担保期间变更为自变更后的债务履行期的诉讼时效届满之日止。

## 7. 抵押登记

7.1 在本合同签订后\_\_\_日内，抵押人应按照相关法律法规的

规定，到有关机关办理抵押财产登记手续。

7.2 抵押人办理抵押财产登记手续后，应于 7 日内将有关登记文件送交抵押权人。

7.3 在抵押登记期满，债权人的债权未得到完全清偿时，抵押人必须继续办理登记手续。

7.4 如果抵押财产中含有尚未安装完毕的机器设备或尚在途中的其他物品，抵押人将在前述设备或物品安装完毕或到达后日内到有关机关办理抵押登记手续。

## 8. 抵押财产的保险

★8.1 抵押权存续期间，抵押权人认为需对抵押财产投保的，抵押人应按抵押权人指定的险种和保险期限到有关保险机构投保，保险期限不短于主合同履行期，保险金额不得少于抵押财产的价值，保险单不得附有损于抵押权人权益的限制性条件。

8.2 抵押人应要求保险人在保险单上注明抵押权人为保险赔偿金的第一受领人或优先受偿人。抵押财产在抵押前已投保，但未注明抵押权人为保险赔偿金的第一受领人或优先受偿人的，应按要求予以批注或变更批注。抵押财产投保后，抵押人应将抵押财产的保险单正本交给抵押权人保管，直到贷款合同项下贷款本息清偿完毕为止。

8.3 如果抵押财产中含有在建工程、尚未安装完毕的机器设备或尚在运送中的物品，抵押人可在前述工程、设备或物品建成或到达后，按本条第 8.1 条与第 8.2 条的规定办理保险和批注，

并将抵押财产的保险单正本交给抵押权人保管，直到贷款合同项下贷款本息清偿完毕为止。

★8.4 在所担保的贷款合同项下贷款本金、利息和费用清偿完毕之前，抵押人未投保或中断保险的，抵押权人有权代为投保或续保，一切费用由抵押人支付或偿付。抵押人应对未投保或保险中断而致使抵押权人遭受的一切损失承担全部的责任。

★8.5 抵押权人有权直接接受保险人支付保险赔偿金，并作为该赔偿金之支配人。

## 9. 抵押财产的保管

9.1 本合同项下的抵押财产由抵押人占有和保管，但抵押财产的权利凭证应交由抵押权人保管。抵押人同意随时接受抵押权人对抵押财产的检查。

9.2 抵押人应妥善保管、保养和维护好抵押财产，采取有效措施保障抵押财产的安全、完整，如抵押财产需要维修，抵押人应及时维修，并承担相应费用。

9.3 未经抵押权人书面同意，抵押人不得采取赠与、转让、出租、再抵押、质押或以其他方式处分本合同项下的抵押财产。经抵押权人书面同意，抵押人处置抵押财产所得的价款应当优先用于向抵押权人清偿或提前清偿所担保的债权，或存入抵押权人指定账户，以继续担保主合同债务的履行。

9.4 抵押财产发生毁损、灭失的，抵押人应当及时采取有效措施防止损失扩大，同时立即通知抵押权人，抵押人由此获得的

保险金、赔偿金等应当优先用于清偿所担保主合同项下的债权，或存入抵押权人指定账户，以继续担保主合同债务的履行。

9.5 抵押财产价值发生减少时，抵押人应当恢复抵押财产的价值或提供经抵押权人认可的与减少价值相当的担保。抵押人拒绝恢复或不提供担保的，抵押权人可以提前行使抵押权。提前行使抵押权后仍有损失的，抵押人应当承担赔偿责任。如抵押人因抵押财产价值减少获得赔偿，抵押人应当在所获赔偿范围内向抵押权人提供担保；抵押财产未减少的部分，仍作为主合同债权的担保。

9.6 因国家建设需要征用/征收本合同项下抵押财产时，抵押人应当以所获得的补偿金提前清偿所担保主合同项下的债权，或存入抵押权人指定账户，以继续担保主合同债务的履行。

## 10. 抵押权的实现

10.1 发生下列情形之一的，抵押权人有权以拍卖、变卖、协议折价等方式处分抵押财产：

10.1.1 主合同项下全部或部分债务履行期限届满，抵押权人未受全部清偿的；

10.1.2 因债务人、抵押人违约而由抵押权人解除合同或宣布债务提前到期，抵押权人未受全部清偿的。

10.2 处分抵押财产所得款项在优先支付抵押财产处分费用和本合同项下抵押人应支付或偿付给抵押权人的费用后，用于冲抵合同项下的债务。

10.3 抵押权因以下原因消灭：

10.3.1 主债权消灭；

10.3.2 抵押权实现。

10.4 处分本合同项下抵押物所得价款超过贷款本息及其它一切相关费用的部分，归抵押人所有。

## 11. 违约责任

11.1 本合同生效后，抵押人、抵押权人双方均应当履行本合同约定的义务，任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务，应当承担相应的违约责任，并赔偿由此给对方造成的损失。

★11.2 抵押人在本合同中作虚假声明，或不履行在本合同中所作出的承诺，或未经抵押权人书面同意擅自处理抵押财产，或违反本合同约定拒绝或拖延办理抵押登记，或违反本合同约定拒绝或拖延办理抵押财产保险，或有其他违反本合同约定而影响抵押权人实现抵押权的行为，给抵押权人造成经济损失的，应当承担全部赔偿责任。

★11.3 非因抵押权人的过错而导致本合同无效的，抵押人和债务人对抵押权人的经济损失承担连带赔偿责任。抵押人和债务人未能承担连带赔偿责任的，抵押权人有权处分抵押财产，并在所受经济损失范围内优先受偿。

11.4 债务人、抵押人、抵押权人对合同的无效均有过错的，三方应当根据过错各自承担相应的民事责任。

★11.5 抵押人有逃避债权人监督、逃避抵押担保责任等行为

时，抵押权人有权将该种行为向有关单位通报，并在新闻媒体上公告。

## 12. 其他约定事项

12.1 \_\_\_\_\_;

12.2 \_\_\_\_\_;

12.3 \_\_\_\_\_;

12.4 \_\_\_\_\_。

## 13. 争议解决方式

13.1 本合同在履行过程中发生争议，可以通过协商方式解决；协商不成，按\_\_\_\_\_所列方式解决：

13.1.1 向抵押权人住所地有管辖权的人民法院起诉。

13.1.2 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会（仲裁地点为\_\_\_\_\_），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

13.2 在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。

## 14. 附则

14.1 经双方确认的与本合同相关的文件、资料均为本合同不可分割的组成部分。

14.2 本合同条款的标题仅为查阅方便，不影响本合同任何条款的含义。

14.3 本合同经抵押人及其共有人签字、抵押权人法定代表人

(负责人)或授权代理人签字并加盖公章或合同专用章后生效。  
依法需要办理抵押登记的,自登记之日起生效。

14.4 本合同一式\_\_\_份,抵押人持\_\_\_份,抵押权人持\_\_\_份,  
办理抵押登记机构留存\_\_\_份,每份合同具有同等法律效力。

### 15. 特别提示

抵押权人已经提请抵押人注意对本合同条款的含义及其法律后果作全面、准确的理解,并应抵押人要求对相应的条款作了说明。双方均已通读了本合同所有条款,对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部知晓并充分理解。

附件:抵押财产清单

抵押人(签字): \_\_\_\_\_ 抵押权人(盖章): \_\_\_\_\_  
法定代表人(负责人)  
或授权代理人(签字): \_\_\_\_\_  
签署日: \_\_\_\_\_ 签署日: \_\_\_\_\_

共有人声明:

本人作为抵押财产的共有人,同意抵押人将该财产抵押。

抵押财产共有人(签字): \_\_\_\_\_

签署日: \_\_\_\_\_

## 灵丘县农村集体经营性建设用地入市后 开发利用监管办法

**第一条** 为促进依法依规使用农村集体经营性建设用地，提高节约集约用地水平，参照国有建设用地供后开发利用监管政策精神，结合农村集体经营性建设用地入市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称农村集体经营性建设用地入市后开发利用情况监管，是指农村集体经营性建设用地从采取出让、租赁、作价入股等途径入市后对土地使用权人依法使用土地情况进行的监督管理。

**第三条** 县自然资源部门负责入市土地开发利用情况的监管工作。财政、发改、农业农村、住建、生态环境等有关部门，按照各自职责共同做好相关监管工作。

**第四条** 农村集体经营性建设用地入市后监管的主要内容：

- (一) 是否按照批准的位置和面积使用土地；
- (二) 是否按照规定的时限开工、竣工，是否存在土地闲置；
- (三) 是否按照规划批准的用途使用土地；
- (五) 是否存在擅自改变使用权人的行为，变更使用权人是否按规定办理有关手续；
- (六) 其他需要列入监管的事项。

**第五条** 实行交地确认制度。农村集体经营性建设用地必须

在达到交地条件后方可申请入市，集体土地所有权人和土地使用权人在签订出让或者租赁、作价入股合同时，明确交地时间并签订《交地确认书》。

**第六条** 实行信息公示制度。农村集体经营性建设用地入市合同签订后，入市主体应在项目所在地醒目位置，对农村集体经营性建设用地入市地块项目信息进行公示，接受社会监督。公示内容包括农村集体经营性建设用地使用权人、用途、面积、四至、土地开发利用标准、开竣工日期、举报电话等。

**第七条** 实行现场核查制度。应土地所有权人的要求，县自然资源部门会同土地所有权人可在约定开竣工时间、实际开工、竣工验收等节点以及开发建设过程中，按照监管内容，定期或不定期对项目建设情况进行现场核查，获取照片，并做好记录，核查记录要存档备案。

**第八条** 实行竣工复核验收制度。应土地所有权人的要求，县住建部门会同相关部门，在建设项目竣工时进行土地复核验收，重点核验实际用地情况和履行入市合同情况，并为所有权人出具土地利用复核验收意见书。

自然资源部门负责对项目用地面积、用途、项目规划控制指标等履约情况进行复核，并会同财政部门负责对土地出让金收缴等情况进行复核；发改部门负责对项目性质、产业政策执行情况、投资额、单位土地面积投资强度等指标进行复核；住建部门负责对项目工程质量进行复核验收。

**第九条** 建立违规违约用地责任追究机制。复核验收结果不符合入市合同规定的，土地使用权人应按照入市合同约定及整改意见要求，及时进行整改。

**第十条** 下列情形之一的，可按闲置土地予以处置：

（一）超过合同规定的动工开发建设期限满一年未动工的；

（二）已动工开发建设但开发建设的用地面积占应当动工开发建设总用地面积不足 1/3，或者已投资但投资额（不含土地取得成本）占总投资额（不含土地取得成本）不足 25%，且未经批准中止开发建设连续满一年的。

**第十一条** 土地闲置认定程序和处置处理，参照国有土地《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）相关规定执行。

**第十二条** 未经批准擅自变更土地用途、容积率等规划条件的，入市领导小组办公室或规划部门有权予以处理。

确需变更土地用途或容积率等规划指标的，须符合国土空间规划，并经原批准机关批准后，重新签订入市合同或签订入市合同补充协议，补缴地价款等相关费用。工业项目用地增加容积率不适用此条规定。

**第十三条** 监管部门的监督工作人员在监管工作和执法过程中，根据工作需要，可以采取以下措施：

（一）询问当事人及其证人；

（二）现场勘测、拍照、摄像；

（三）查阅、复制土地使用权人的有关文件和资料；

(四) 要求土地使用权人就有关土地利用情况作出说明;

(五) 法律、法规、规章规定的其他措施。

**第十四条** 有关单位和个人对农村集体经营性建设用地入市后监管工作应当予以支持和配合, 并提供工作方便, 不得拒绝阻碍监督工作人员依法执行公务。

**第十五条** 收回土地使用权当事人拒不交出土地的或者不按照批准的用途使用土地的, 土地所有权人可依照合同约定申请人民法院责令其交还土地。

**第十六条** 土地所有权人及其成员不得以监管为由, 阻挠、刁难土地使用人进行正常建设和生产经营活动, 否则应承担相应的法律责任。

**第十七条** 本办法由灵丘县人民政府负责解释。

**第十八条** 本办法从公布之日起实施, 有效期至 2024 年 12 月 31 日。

# 灵丘县农村集体经营性建设用地 使用权出让规则

## 第一章 总则

**第一条** 为加强和规范农村集体经营性建设用地管理,保护集体资产所有者和经营者的合法权益,促进农村集体经济的发展,完善农村集体经营性建设用地使用权入市公开交易制度,规范交易程序,维护交易秩序,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》,结合自然资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)、《协议出让国有土地使用权规范(试行)》(国土资发〔2006〕114号)等相关文件精神,制定本规则。

**第二条** 灵丘县行政区域内经批准入市方案的集体经营性建设用地使用权(以下简称“使用权”)入市交易,适用本规则。

**第三条** 农村集体经营性建设用地使用权入市交易采用招标、拍卖、挂牌及协议方式进行,并纳入土地市场动态监测与监管系统,实行统一管理。

(一) 招标出让,是指集体经营性建设用地出让人(以下简称“出让人”)通过发布招标公告或者发出投标邀请书,邀请特

定或者不特定的法人、自然人和其他组织参加使用权投标，根据投标结果确定使用者的行为；

（二）拍卖出让，是指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为；

（三）挂牌出让，是指出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟交易宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果确定土地使用者的行为；

（四）协议出让，是指出让人以协议方式将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者支付土地使用权出让金的行为。

**第四条** 农村集体经营性建设用地使用权出让应以公开出让（招标、拍卖、挂牌）方式进行，其中，公共服务和保障性租赁住房用地，在出让公告发布后同一宗地只有一个意向用地者，或者在本规定实施前，土地已有使用者且确实难以收回的，经双方协商后，可采用协议出让方式。

**第五条** 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、法规另有规定者外，均可依照本规定，通过出让方式取得土地使用权进行开发、利用、经营。

**第六条** 农村集体经营性建设用地使用权入市交易应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

## 第二章 招标、拍卖、挂牌出让

**第七条** 出让人应当根据招标拍卖挂牌出让地块的情况，编制招标拍卖挂牌出让文件。

招标拍卖挂牌出让文件应当包括出让公告、投标或者竞买须知、土地使用条件、标书或者竞买申请书、报价单、中标通知书或者成交确认书、使用权出让合同文本。

**第八条** 出让人应当至少在投标、拍卖或者挂牌开始日前 20 天发布招标、拍卖、挂牌公告，公布出让宗地的基本情况和招标拍卖挂牌的时间、地点。招标拍卖挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。挂牌出让的，出让公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌出让结束日前 2 天。

**第九条** 公告发布后，出让人可以委托有资质的交易代理机构主持交易活动，由交易代理机构实施接受报名、对申请进行资格审查、组织招标拍卖挂牌、成交确认等。

**第十条** 经审查符合招标拍卖挂牌公告规定条件的申请人，交易机构和出让人应当通知其参加招标拍卖挂牌活动。出让人及相关部门应当为符合条件的投标人、竞买人查询拟出让土地的有关情况提供便利。

**第十一条** 招标拍卖挂牌出让设置底价的，出让人可邀请相关专家和出让人代表等组成议价小组确定底价，议价小组人数不得少于 5 人，在交易活动结束前底价要严格保密。

**第十二条** 投标、开标依照下列程序进行：

(一) 投标人在投标截止时间前将标书投入标箱。招标公告允许邮寄标书的，投标人可以邮寄，但出让人在投标截止时间前收到的方为有效。

标书投入标箱后，不可撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任；

(二) 出让人按照招标公告规定的时间、地点开标，邀请所有投标人参加。由投标人或者其推选的代表检查标箱的密封情况，当众开启标箱，点算标书。投标人少于三人的，出让人应当终止招标活动。投标人不少于三人的，应当逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容；

(三) 评标小组进行评标。评标小组由出让人代表、有关专家组成，成员人数为五人以上的单数。

评标小组可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评标小组应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审；

(四) 招标人根据评标结果，确定中标人。

按照价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标小组，由招标主持人根据开标结果，确定中标人。

**第十三条** 对能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准，或者能够满足招标文件的实质性要求且价格最高

的投标人，应当确定为中标人。

**第十四条** 拍卖会依照下列程序进行：

（一）主持人点算竞买人；

（二）主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工和竣工时间以及其他有关事项；

（三）主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度。没有底价的，应当明确提示；

（四）主持人报出起叫价；

（五）竞买人举牌应价或者报价；

（六）主持人确认该应价或者报价后继续竞价；

（七）主持人连续三次宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价的，主持人落槌表示拍卖成交；

（八）主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

**第十五条** 竞买人的最高应价或者报价未达到底价时，主持人应当终止拍卖。

拍卖主持人在拍卖中可以根据竞买人竞价情况调整拍卖增价幅度。

按拍卖方式出让的，报名不足三家时，可转入挂牌程序。

**第十六条** 挂牌依照以下程序进行：

（一）在挂牌公告规定的挂牌起始日，出让人将挂牌宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、

开工时间和竣工时间、起始价、增价规则及增价幅度等，在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公布；

（二）符合条件的竞买人填写报价单报价；

（三）挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格；

（四）挂牌主持人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

**第十七条** 挂牌时间不得少于 10 日。挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

**第十八条** 挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

**第十九条** 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人

后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，转作受让地块的定金。出让人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。

中标通知书或者成交确认书应当包括出让人和中标人或者竞得人的名称，出让标的，成交时间、地点、价款以及签订使用权出让合同的时间、地点等内容。

中标通知书或者成交确认书对出让人和中标人或者竞得人具有法律效力。出让人改变竞得结果，或者中标人、竞得人放弃中标宗地、竞得宗地的，应当依法承担责任。

**第二十条** 中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间，与出让人签订使用权出让合同。中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款；其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，在招标拍卖挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

**第二十一条** 招标拍卖挂牌活动结束后，出让人应在10日内将出让结果在集体经济组织事务公示栏和土地市场网进行公示，接受监督。

### 第三章 协议出让

**第二十二条** 入市主体可结合当前土地市场状况、入市宗地的区域位置等因素，经集体表决合理确定入市地块价格；也可委托具有土地估价资质的土地或不动产评估机构，对拟入市地块的

正常土地市场价格进行评估，然后结合评估价确定价格。

**第二十三条** 出让方与意向用地者就土地出让价格等进行充分协商。入市主体参加协商的代表应当不少于5人。乡镇人民政府应予以监督。

**第二十四条** 双方协商达成一致，并且议定的出让价格不低于起始价的，入市主体应当与意向用地者签订《农村集体经营性建设用地使用权出让意向书》（以下简称“《出让意向书》”）。

**第二十五条** 入市主体编制协议出让方案，结合《出让意向书》内容，由县自然资源部门协助审查，并报县入市领导小组办公室批准。协议出让方案应包括意向出让地块的位置、用途、面积、出让年限、土地使用条件、意向用地者、拟出让价格等内容。

**第二十六条** 入市主体将协议出让方案的相关内容在集体经济组织事务公示栏和土地市场网进行公告，并注明意见反馈途径和方式。公告时间不少于5日。

公告期间，对公示内容有异议且经交易机构审查发现确实存在违反法律法规行为的，或有新的用地申请人的，协议出让程序终止。

**第二十七条** 公告期满，如无异议且没有新的用地申请人的，入市主体按照《出让意向书》约定，与意向用地者签订《出让合同》。

**第二十八条** 《出让合同》签订后7个工作日内，交易机构将协议出让结果通过集体经济组织事务公示栏和土地市场网向

社会公布，接受社会监督。

公布出让结果应当包括土地位置、面积、用途、开发程度、土地级别、容积率、出让年限、供地方式、受让人、成交价格和成交时间等内容。

## 第四章 合同管理

**第二十九条** 出让合同应当载明以下主要内容：

- （一）出让地块的位置、面积、用途及规划要求；
- （二）土地使用权出让年限及土地使用权出让金；
- （三）交付定金及缴纳土地使用权出让金的期限和方式，双方土地增值收益调节金缴纳的金额与方式；
- （四）交付出让地块的期限和方式；
- （五）开发、利用、经营土地的方式和完成建设的期限；
- （六）有关土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押前提条件的约定；
- （七）国家征收土地时，土地补偿款的分配方法；
- （八）双方其他的权利、义务与违约责任；
- （九）纠纷的处理。

**第三十条** 受让人应在出让合同规定的期限内，缴纳全部土地使用权出让金。受让人支付的定金可抵充土地使用权出让金。

**第三十一条** 出让人应按照出让合同规定的期限和方式，交付已出让土地使用权的地块。

**第三十二条** 受让人应依照规定向不动产登记机构申请办理相关登记，领取不动产权证。

## 第五章 附则

**第三十三条** 有下列情形之一的，应中止或终止农村集体经营性建设用地使用权交易活动：

（一）行政主管部门依法提出中止或终止交易的；

（二）转让方或第三方提出书面申请，理由正当，应当中止或终止交易的；

（三）农村集体经营性建设用地使用权存在权属争议的；

（四）人民法院依法发出中止或终止交易书面通知的；

（五）其他应当中止或终止农村集体经营性建设用地使用权交易的。

交易恢复后，交易活动继续进行。

**第三十四条** 本办法由灵丘县人民政府负责解释。

**第三十五条** 本办法从公布之日起实施，有效期至2024年12月31日。

# 灵丘县农村集体经营性建设用地使用权入市 收益分配使用管理实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为切实加强灵丘县农村集体经营性建设用地入市收益的管理，规范收益分配行为，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，切实维护农民的土地权益、保障农民公平分享增值收益，坚持集体经济性质，处理好分配与积累的关系，确保分配的可持续性，根据《中华人民共和国土地管理法》、《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）和《山西省自然资源厅关于做好农村集体经营性建设用地入市试点有关工作的通知》（晋自然资函〔2023〕276号）等相关规定特制订本细则。

**第二条** 本办法适用于灵丘县行政区域内的农村集体经营性建设用地入市收益的管理、使用、分配。

## 第二章 收益方式及分配制度

**第三条** 农村集体经营性建设用地入市收益，是指农村集体经济组织将集体经营性建设用地使用权，通过出让、租赁、作价出资（入股）等方式入市交易产生的收益。

**第四条** 农村集体经营性建设用地使用权入市收益分配使用应当坚持公开、公平、公正的原则。

**第五条** 收益分配对象为本集体经济组织的内部成员，内部成员的界定由农村集体经济组织按照村民自治相关程序确定，农村集体经营性建设用地使用权入市收益分配使用，妇女与男子享有平等的权利，任何组织和个人不得以妇女未婚、结婚、离婚、丧偶等为由，剥夺、侵害其依法享有的收益权。

**第六条** 收益计算方法：农村集体经营性建设用地采取出让方式入市的收益计算：农村集体经济组织取得的收益，是指农村集体经营性建设用地入市收入扣除取得成本、土地开发支出、国家相应税费及相关费用后的余额。土地成本应如实反映并获得农村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成员认可。

**第七条** 集体经营性建设用地属乡镇集体经济组织的，其入市收益归乡镇集体所有，纳入乡镇财政统一管理，主要应用于辖区内农村基础设施建设、民生项目等支出。

**第八条** 集体经营性建设用地属村集体经济组织(村股份经济合作社或村经济合作社)的，其入市收益归村集体经济组织(村股份经济合作社或村经济合作社)所有，其中村集体经济组织(村股份经济合作社或村经济合作社)提取不低于30%收益主要用于村集体基础设施建设和社会福利事业，剩余部分可用于集体经济组织成员或项目参与成员的分红，也可经本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认可后委托村股份经济合作社（或村经济合作社）管理，入市收益作为集体积累，统一列入集体公积公益金进行管理。该收益作为村股份经济合作社（或村经济合作社）经营性资产，以股权增值方式追加量化成员股权。出让收益可通过对外投资、购买物业、股份合作、购买政府性债券等用于发展壮大集体经济。再投资所取得的收益，在扣除必要的投资费用后，应将不少于 30% 的再收益按股份分红，其余可维持村级组织日常运行。

### 第三章 强化民主决策机制

**第九条** 强化农村集体经营性建设用地入市收益分配的民主决策机制。由农村集体经济组织研究决定提出收益分配方案（草案），召开相关农村集体经济组织成员代表大会讨论形成决议，并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在决议书上签字同意后报乡镇审核。

**第十条** 分配方案应在相关村范围内进行不少于 7 天的公示，公示后根据村民意见和建议，对分配方案进行修改完善。

**第十一条** 村集体讨论通过的分配方案应报乡镇人民政府审核同意，留存备案。

### 第四章 资金管理

**第十二条** 农村集体经营性建设用地入市收益按照“专户储

存、专账管理、专款专用”的原则统一管理，乡镇农村“三资”委托代理中心要设立专户，统一结算，定期公开，接受村务监督委员会、农民群众的民主监督和上级业务部门的审计监督。

**第十三条** 属乡镇集体经营性建设用地入市取得的收益，统一列入财政账户由乡镇财政统一核算管理。

**第十四条** 属村级集体经营性建设用地入市取得的收益，按不同分配方式分类管理。

（一）集体经营性建设用地入市收益分配应切实维护妇女、儿童合法权益。入市收益涉及集体经济组织成员或项目参与成员分红的，若分配方案存在纠纷，先由乡镇人民政府调解，调解不成的，可依法申请司法解决，待司法部门下达处理意见或决定后，再进行分配；

（二）委托村股份经济合作社（或村经济合作社）列入集体公积公益金进行统一管理的，应设立辅助账户专门用于其入市收益的核算管理，按“组财村代理”原则，由村股份经济合作社（或村经济合作社）单独设立科目统一核算管理。

## 第五章 加强监管与指导

**第十五条** 乡镇政府应切实加强农村集体经营性建设用地入市收益分配的监管与指导，强化有效的监管手段，推动收益分配制度的不断完善，实行收益分配方案审核报备制度。对农村集体经济组织拟定的收益分配草案进行全面审核，重点对收益分配

的规范性进行审核，对风险进行评估，防止纠纷和引发信访。

集体经济组织在收益分配工作完成后，应及时将分配工作相关方案、报告及财务资料报乡镇人民政府备案。财政、审计和纪检监察部门进行实时监管，对农村集体经济组织的收支情况和收益分配情况实行定期专项审计，严防风险产生。

**第十六条** 农村集体经营性建设用地入市收益分配管理工作人员违反本办法规定，在入市收益分配管理工作中徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，依照国家有关规定追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

## 第六章 附则

**第十七条** 本指导意见由灵丘县人民政府负责解释。

**第十八条** 相关法律、法规依据变化或有效期内实施情势变化时，可依法评估修订。

**第十九条** 本指导意见从公布之日起实施，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

## 灵丘县农村集体经营性建设用地入市 土地权属调整方案

为了做好我县农村集体经营性建设用地入市试点土地权属调整工作，根据中共中央办公厅、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》、《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）和《山西省自然资源厅关于做好农村集体经营性建设用地入市试点有关工作的通知》（晋自然资函〔2023〕276号）等文件精神，结合我县实际，特制定本方案。

### 一、土地权属调整原则

- （一）公平、公正、公开和自愿原则；
- （二）产权明晰、无纠纷原则；
- （三）有利于农业生产、方便群众、尽量保持村界、乡镇界线的完整性；
- （四）促进土地规模化、集约化经营。

### 二、工作程序

- （一）入市主体对整治入市涉及的土地进行权属调查，调查内容包括：土地的坐落、权属、界线、地类、面积等现状；
- （二）整治入市涉及主体制定权属调整方案：

1. 方案包括项目区土地基本情况、权属调整原因、具体调

整办法等内容，并附土地勘测定界技术报告、勘测定界图。

按照经批准的土地综合整治用地调整方案，对需要权属调整的集体经营性建设用地进行调整，确保土地收益的最大化和土地资源的可持续利用；

2. 权属调整方案涉及行政区划调整的，按民政部门的有关规定办理。其中调整地块涉及不同集体经济组织的，可相互调换土地所有权。土地所有权调换应按以下程序办理：

（1）集体经济组织之间自愿协商，形成调换土地所有权方案，双方签订调换土地协议；

（2）调换土地产权的相关事项报所属乡镇人民政府；涉及跨乡镇调整的，需分别报请所属乡镇人民政府；

（3）集体经济组织向县自然资源局提供调换土地协议、成员或成员代表会议决议、乡镇人民政府批准文件等资料；

（4）涉及农用地权属调整的，需报农业农村局变更备案。

（三）权属调整方案要通过“四议两公开”程序。土地权属调整方案须经村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意，并在所属村、组进行公告，公告期不少于7天；

（四）权属调整方案有异议的，应当在公告期内向村集体经济组织提出并协调解决。

权属调整方案无异议的，经乡镇人民政府审核后，报县人民政府批准；

（五）办理土地变更登记。

