

常州市钟楼区人民政府
关于印发《常州市钟楼区集体经营性建设用地入
市管理办法（试行）》的通知

经开区、高新区（邹区镇）、各街道，区各有关部门、直属单位：

现将《常州市钟楼区集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

(此页无正文)

常州市钟楼区人民政府

2024 年 9 月 23 日

(此件公开发布)

常州市钟楼区集体经营性建设用地入市管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范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体系，保障集体经济组织和农民的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《江苏省土地管理条例》等法律法规以及中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》（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），以健全城乡统一的建设用地市场为目标，以探索集体经营性建设用地市场交易规则和服务监管体系为导向，为加快推进乡村振兴战略实施，规范钟楼区集体经营性建设用地入市工作，结合我区实际，制定本办法。

第二条 常州市钟楼区范围内的集体经营性建设用地入市，适用本办法。

本办法所称集体经营性建设用地，是指国土空间规划中确定为工业、商业等经营性用途（商品住宅开发除外）权属清晰，没有争议，并依法完成集体土地所有权登记的集体建设用地。

第三条 本办法所称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情况下，土地所有权人依照自愿、公平、公开的原则，依法将集体经营性建设用地使用权在一定期限内以出让、出租、作价出资（入股）等有偿方式交由单位或者个人使用，并与土地使用者签订书面合同约定双方权利义务的行为。

第四条 本办法所坚持的基本原则有：

（一）坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线。

（二）坚持规划引领和用途管制。按照国土空间总体规划，以整体区域发展为目标，统筹空间布局，合理确定入市范围、规划布局、用地类型和产业业态，严格国土空间用途管制要求，严格按照规划许可使用土地。

（三）坚持同地同价同权同责的管理制度，应在符合权属清晰、规划、用途管制以及依据城乡建设用地基准地价前提下，推进集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同价同权同责，在城乡统一的建设用地市场中交易。应遵循公开、公平、公正和诚信原则，实行有偿、有期限、可入市的使用制度。

（四）坚持做好权益分配及保护机制，建立健全农村持续发展和农民持续增收机制，以及农民参与、共建共享的利益分配机制，处理好土地增值收益分配关系，充分发挥市场的决定性作用。

第五条 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，均可依照本办法取得钟楼区集体经营性建设用地使用权。

第六条 依照本办法取得的集体经营性建设用地使用权，受到法律的保护。

第七条 区人民政府全面负责集体经营性建设用地入市工作的管理、指导和监督，区自然资源主管部门具体承办。

第二章 入市范围、途径

第八条 依法取得、符合规划的集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施等基本条件的，可直接就地入市。

第九条 允许各镇（街道）和农民集体在保证耕地不减少、建设用地不增加的前提下，经各方协调一致后对历史形成的零星分散的存量集体建设用地，依据国土空间规划统一开展国土空间综合整治，重新划分宗地并调整确定产权归属后，编制规划条件入市。

第十条 在钟楼区范围内，异地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下列程序办理：

（一）集体经济组织之间自愿协商，形成调换土地所有权方案，并经双方集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上成员代表同意，双方签订调换土地协议；

（二）调换土地所有权的相关事项需经所属镇人民政府（街

街道办事处)批准;涉及跨区域调换的,需分别经所属镇人民政府(街道办事处)批准;

(三)集体经济组织向相关部门提供调换土地协议、会议决议以及镇人民政府(街道办事处)的批准文件等资料,并申请所有权变更登记。

第十一条 异地调整地块涉及不同级差的,可参考基准地价或土地估价专业评估机构的评估结果,采用货币补差等方式调换所有权。

无法以地换地调换所有权的,可采用纯货币补偿方式调换所有权,涉及的调出土地方集体经济组织成员可参照被征地农民纳入社会养老保障体系。

第十二条 集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求:

- (一) 产权明晰、无权属争议、已依法办理土地所有权登记;
- (二) 未被司法机关、行政机关限制土地权利;
- (三) 符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、生态环境保护规划和产业政策等要求;
- (四) 土地补偿到位,缴清相关规费;
- (五) 地上建筑物、构筑物及其他附着物已补偿完毕,或经土地所有权人及相关权利人书面同意随土地一同入市流转;
- (六) 法律法规规定的其他条件。

第十三条 统筹国有和集体建设用地供应数量。入市交易的

集体经营性建设用地应纳入年度建设用地供应计划，科学确定建设用地供给数量、分布、结构、时序和比例。

第三章 入市主体

第十四条 集体经营性建设用地的入市主体为土地所有权人，由代表其行使所有权的集体经济组织或村民委员会负责入市工作。

第十五条 集体经营性建设用地属于镇（街道）集体经济组织所有的，由镇级集体资产管理部门或其代理人作为入市实施主体。

第十六条 集体经营性建设用地属于村集体经济组织的或者村内其他集体经济组织的，鼓励由镇、街道资产管理公司作为入市实施主体；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或者村民小组依法代表集体行使所有权。

第四章 入市方式

第十七条 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。通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权，在使用权期限内可转让、出租、抵押。

第十八条 集体经营性建设用地鼓励采用长期出租、先租后让、租让结合、弹性年期出让等方式供应。

第十九条 集体经营性建设用地使用权出让，最高年限为工业用地 50 年；商业用地 40 年。集体经营性建设用地使用权以出

租方式入市的，最低出租期限不少于 5 年，最高出租期限不得超过 20 年。

第二十条 本办法所称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，并由使用者向集体经营性建设用地所有权人支付出让土地使用权出让金的行为。

第二十一条 本办法所称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使用权在一定年限内出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

第二十二条 以出让、作价出资（入股）、出租和转让方式取得的集体经营性建设用地使用权可按照相关规定办理抵押。

第二十三条 以出租方式取得集体经营性建设用地使用权抵押的，其抵押期限不得超过出租期限，抵押登记证明应当注明出租土地的出租期限和租金缴纳情况。

第五章 入市程序

第二十四条 集体经营性建设用地入市应使用江苏省农村集体经营性建设用地网上交易系统，并在公共资源交易平台等相关媒介发布交易公告，实行公开交易。集体经营性建设用地使用权的出让、出租等以招标、拍卖或者挂牌等方式实施。符合协议方式供地条件的经区政府批准后，可以协议方式供地。但不得违背

本办法第四条的各项原则。

第二十五条 区自然资源主管部门依据详细规划(村庄规划)编制拟入市集体经营性建设用地的规划条件。

第二十六条 集体经营性建设用地使用权入市地价参照基准地价等公示地价,参考土地估价专业评估机构的评估结果确定入市底价。

第二十七条 入市主体依据规划条件、产业准入、生态环境保护等要求,编制入市方案,明确拟入市宗地的土地界址、面积、使用期限、土地用途、交易方式、入市价格、收益分配安排、集体经济组织内部土地经济关系调整等内容。

第二十八条 村级入市主体编制集体经营性建设用地入市方案,应当经本集体经济组织成员会议三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表的同意,并在本集体经济组织所在地公示5个工作日,无异议后形成入市决议。

第二十九条 集体经营性建设用地入市由实施主体向区自然资源主管部门提出入市申请,申请资料应包括:

- (一)入市申请;
- (二)入市方案;
- (三)入市决议;
- (四)土地所有权等相关材料;
- (五)其他需要提供的资料。

第三十条 集体经营性建设用地入市由区自然资源主管部门

拟定入市供地方案报区政府批准后方可入市。

第三十一条 集体经营性建设用地使用权出让、出租交易完成后，由出让（出租）方与竞得人签订《集体经营性建设用地成交确认书》。交易结果应在公共资源交易平台进行公布，接受社会和群众监督。

第三十二条 集体经营性建设用地使用权交易双方应参照自然资源部和国家市场监督管理总局制定的《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》示范文本签订合同，并向区自然资源主管部门备案。

第三十三条 集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，竞得人应依法依规申请集体建设用地使用权登记。

第六章 收益管理

第三十四条 集体经营性建设用地入市，应承担相应的基础设施建设等开发成本。集体经营性建设用地使用权发生出让、出租、作价出资（入股）等交易行为的，应当按照规定缴纳土地增值收益调节金。

第三十五条 区财政局会同相关部门制定土地增值收益调节金征收及使用办法，规范调节金的征收、使用和监管，报区政府批准后实施。土地增值收益调节金主要用于统筹城镇和农村基础设施建设、农村生态补偿、被征地农民保障等。

第三十六条 区财政部门应设立集体经营性建设用地入市专

用账户，交易资金应当全部进入专户管理。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴区财政，实行收支两条线管理。

第三十七条 区财政部门在土地成交总价款中按照要求扣除调节金、取得成本、土地开发成本和税费后的入市收益，归集体经济组织所有，在集体经济组织内部合理分配。主要用于社会保障、完善基础设施和提升农村公共服务等公益事项。

第七章 相关要求

第三十八条 集体经营性建设用地入市实行交易保证金制度参照国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等文件相关规定执行。

区农业农村部门要加强集体资产资源监督管理，镇（街道）、村集体经济组织应当将入市的集体土地不动产和相关合同纳入省集体资产智慧监管平台，做好入市土地收益及其再收益的闭环管理工作。

第三十九条 集体经营性建设用地使用权人应认真执行法律、法规和政策的规定，按照合同的约定开发使用土地，未经批准不得改变土地用途、容积率等土地使用条件。

集体经营性建设用地不得用于商品住房开发建设。

第四十条 集体经营性建设用地使用权出让、出租等年限届满的，集体经营性建设用地使用权、地上建筑物及附着物按出让、

出租等合同的约定处理；未约定的，由双方协商处理。

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，承租人未按出让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依照合同中约定的解除条件，解除合同，收回土地使用权。

第四十二条 区自然资源主管部门建立集体经营性建设用地信息管理制度，进行实时动态监管。通过年度供应计划、入市价格监管、开发利用申报、土地动态巡查、用地诚信建档等措施，构建集体经营性建设用地入市全程联合监管机制。加强与交易机构的衔接，将交易信息及时录入集体经营性建设用地信息管理系统。

第四十三条 集体经营性建设用地出让方（被授权方）与受让方应签订产出监管协议，由政府有关部门按照“谁提出、谁监管”原则对合同约定事项实施监管。

第四十四条 按照建立城乡统一的建设用地市场要求，积极培育集体经营性建设用地市场交易中介组织，引导建设用地市场交易中介组织参与集体经营性建设用地入市交易中介服务，为入市交易提供地价评估、交易代理、登记发证等中介服务。

第四十五条 国家因公共利益需要使用已经入市的集体经营性建设用地的，依法办理征地手续，并对相关权益人依法予以补偿。

第四十六条 区自然资源主管部门、发改局、农业农村局、

住建局、财政局、税务局、生态环境局及属地政府应根据各自的职责加强对集体经营性建设用地开发利用情况的监管，确保使用权人依法依规使用土地。

第八章 法律责任

第四十七条 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，区自然资源主管部门不得为其办理建设用地规划手续；不动产登记交易中心不得为其办理登记手续。

第四十八条 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。

第四十九条 集体经济组织的经营管理者，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的，由纪检监察部门查处；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第九章 附则

第五十条 本办法实施之前已依法批准流转的集体经营性建设用地，在符合规划、产业要求的前提下，按照依法自愿、协商一致、公平合理的原则，可参照本办法执行。

第五十一条 依法取得的集体经营性建设用地使用权的转

让、互换、出资、抵押等参照国有建设用地使用权管理。

第五十二条 本办法由区自然资源主管部门负责解释。

第五十三条 本办法自 2024 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 10 月 31 日。

