

SXDR-2026-0010001

# 莘县人民政府文件

莘政发〔2026〕6号

## 莘县人民政府 关于印发莘县农村集体经营性建设用地入市 管理办法（试行）的通知

各镇人民政府（街道办事处），县直有关单位：

《莘县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

莘县人民政府

2026年3月12日

（此件主动公开）

# 莘县农村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 为进一步深化和规范农村集体经营性建设用地使用管理，依法有序推进农村集体经营性建设用地入市，保障农村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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》，参照《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通知》（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）等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 莘县范围内的农村集体经营性建设用地入市行为及其监督管理，适用本办法。

本办法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，且已办理土地所有权登记的存量集体建设用地。

第三条 本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指在

农村集体经营性建设用地所有权性质不变的前提下，按照依法、自愿、公平、公开的原则，土地所有者依法将集体经营性建设用地使用权在一定年期内以出让、出租等有偿方式交由其他单位或者个人使用，并以书面合同约定与土地使用者权利义务的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可依照本办法规定取得集体经营性建设用地使用权，按照合同约定的相关权利和义务进行土地开发、利用、经营。

第五条 县政府全面负责农村集体经营性建设用地入市工作的管理、指导和监督，县自然资源和规划局具体承办。县内农村集体经营性建设用地入市交易，在聊城市公共资源交易中心交易平台进行。

自然资源和规划、财政、发展和改革、工业和信息化、农业农村、文化和旅游、生态环境、行政审批服务等部门按照各自职责做好准入审查和行业管理工作。

## 第二章 入市条件

第六条 国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理土地所有权登记，有合法的集体建设用地权源，或是历史形成的尚未取得合法用地手续的存量集体建设用地，经依法处置后，可以入市交易。农村集体经营性建设用地不得用于商品住房开发建设。原地上建筑物、构筑物及其他附着物权属清晰无

争议，经所有权人书面同意可随土地一同入市。

第七条 严守土地集体所有性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，实行统一的国土空间用途管制，落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城市开发边界等空间管控要求。

第八条 集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

（一）产权明晰、无权属争议、已依法办理集体土地所有权登记；

（二）符合国家产业政策、国土空间规划、建设用地控制标准、生态环境保护等政策及标准要求；

（三）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，但集体经营性建设用地使用权交易双方另有约定的除外；

（四）未被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情形；

（五）入市主体应统筹开展土地前期开发，拟拆除的地上建筑物、其他附着物需补偿到位，达到“净地”出让标准；

（六）法律法规规定的其他条件。

第九条 入市交易的农村集体经营性建设用地一并纳入土地供应年度计划管理，实行城乡供地规模统筹调控。

### 第三章 入市主体

第十条 农村集体经营性建设用地入市主体是代表行使所有

权的农村集体经济组织。农村集体经济组织依法完成注册登记并取得法人资格的，可以作为入市的实施主体。

第十一条 属于村农民集体所有的，由村集体经济组织代表集体行使所有权；属于镇（街道）农民集体所有的，由镇（街道）集体经济组织代表集体行使所有权；未成立镇（街道）集体经济组织的由镇人民政府（街道办事处）代表集体行使所有权。

## 第四章 入市方式

第十二条 农村集体经营性建设用地可按出让、出租等有偿方式入市，入市的交易方式有招标、拍卖和挂牌。

农村集体经营性建设用地使用权出让，是指农村集体经济组织以土地所有权人的身份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，签订土地使用权出让合同，约定双方权利与义务，并由土地使用者向土地所有权人支付土地出让金的行为。出让价格不得低于土地成本。

农村集体经营性建设用地出租，是指农村集体经济组织以土地所有权人的身份将土地使用权在一定年限出租与土地使用者，由承租人与出租人签订一定年期的土地租赁合同，并按合同约定支付租金的行为。

第十三条 农村集体经营性建设用地使用权出让最高年限，不得超过国家规定同用途国有建设用地的最高年限，工矿仓储用地 50 年；商业服务业用地 40 年。农村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。

第十四条 通过出让、出租等方式取得的集体经营性建设用地使用权，在使用期限内可以转让、转租、抵押，但法律、行政法规另有规定或者交易双方签订的合同另有约定的除外。集体经营性建设用地使用权转让、转租、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。

## 第五章 入市程序

第十五条 集体经营性建设用地入市由本集体经济组织申请开展。入市事项纳入村级民主管理内容。土地属于农村集体经济组织所有的，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同意，形成会议纪要。属于镇（街道）集体所有的，镇党委（街道党工委）会集体研究决定，确保入市的集体经营性建设用地权属合法、产权清晰。

第十六条 农村集体经营性建设用地入市前，入市主体应确保拟入市宗地满足第九条规定。县自然资源和规划局会同相关部门应为入市主体提供规划、建设、环保、产业准入等政策指导。

第十七条 入市主体会同县自然资源和规划局委托有资质的评估机构进行地价评估，执行聊城市公布的集体建设用地基准地价标准。

第十八条 入市主体会同所在镇（街道）、县自然资源和规

划局及相关部门编制农村集体经营性建设用地入市方案。内容包括：

- （一）载明农村集体经营性建设用地所有权人、土地位置、界址、面积、用途、地类等；
- （二）入市主体；
- （三）拟入市地块规划设计条件、产业准入、环保要求等；
- （四）入市有偿使用方式、使用期限；
- （五）采用招标、拍卖、挂牌形式的须明确入市起始价；
- （六）入市地价款支付方式；
- （七）入市收益分配办法；
- （八）其他需要集体决策的内容。

第十九条 入市方案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表决通过，形成书面决议，公示期不少于5个工作日；土地属镇（街道）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，形成书面决议，公示期不少于5个工作日。

第二十条 农村集体经营性建设用地入市相关事项经所在镇人民政府（街道办事处）审核同意后，入市主体在出让、出租前不少于10个工作日向县自然资源和规划局提出入市申请，申请资料应包括：

- （一）入市申请书，附集体经营性建设用地入市方案；
- （二）《集体经营性建设用地入市决议》；

(三) 土地所有权证明材料;

(四) 所在镇人民政府(街道办事处)审核意见;

(五) 土地补偿标准、附着物勘测清单和补偿标准的情况说明;有原土地使用权人的,说明收回土地使用权并对原土地使用权人补偿到位情况;

(六) 其他。

第二十一条 县自然资源和规划局会同相关部门对提出入市申请的宗地进行审核,如有修改意见应当在收到方案后5个工作日内提出。

(一) 县自然资源和规划局审核国土空间规划、规划条件、土地所有权、地类等;

(二) 县发展和改革局审核入市地块产业准入要求;

(三) 县农业农村局审核农村集体经济组织资格;

(四) 市生态环境局莘县分局审核入市地块环保要求;

(五) 县文化和旅游局出具文物保护意见;

(六) 其他需要审核的情况。

第二十二条 部门会审通过后,农村集体经营性建设用地入市方案由县自然资源和规划局提报县政府召开专题会议,经会议集体研究确定后,报县政府批复。入市方案经县政府批复后,方可按程序执行。

第二十三条 农村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。

第二十四条 农村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。

第二十五条 入市宗地成交并经公示完毕后，交易双方应当签订《集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同》《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》（合同范本以自然资源办发〔2023〕9号文发布的为准）。

第二十六条 竞得人缴齐价款后，参照国有建设用地，按照现行税收规定履行纳税义务，竞得人持合同、税费缴纳凭证等有关材料，申请办理不动产登记手续。

## 第六章 收益管理

第二十七条 农村集体经营性建设用地以出让、出租等方式入市，成交总价款为入市收入。土地增值收益为入市收入扣除土地取得成本和土地开发支出后的净收益。

土地取得成本，包括农村集体土地补偿费、农村房屋等建筑物拆迁补偿费、地上附着物补偿费、构筑物补偿费等费用，这一部分费用由县自然资源和规划局按照相应标准核算，县财政局审核。土地开发支出，包括场地平整费用和入市地块相应配套的道路、通电、通水等费用，这一部分费用由入市主体会同所在镇（街

道)核算,县自然资源和规划局会同县财政局审核。

第二十八条 土地增值收益调节金(以下简称“调节金”),是指县政府在农村集体经营性建设用地入市环节,对土地增值收益征收的资金。入市主体通过出让、出租等方式取得土地增值收益,应向县政府缴纳调节金。调节金的征收主体为莘县人民政府,委托县自然资源和规划局、县财政局征收,在交易环节代扣代缴。调节金根据土地用途按土地增值收益的一定比例征收,工矿仓储用地30%、商业服务业用地50%,县政府根据镇(街道)在集体经营性建设用地入市中的工作成效,对相关镇(街道)给予支持。

第二十九条 县自然资源和规划局根据合同和交易等相关信息,核定调节金应缴金额。核定后,开具缴款通知书。调节金全额上缴县国库,调节金具体缴库办法按照省级财政部门非税收入收缴管理有关规定执行。调节金纳入地方一般公共预算管理,由县财政局统筹安排使用,资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。调节金缴纳凭证是农村集体经营性建设用地入市办理不动产登记手续的要件。

第三十条 集体经济组织获得的土地增值收益,须建立集体经营性建设用地入市土地增值收益辅助账目,纳入农村集体“三资”平台统一管理。该项资金归集体经济组织成员所有,在集体经济组织内部合理分配。集体经济组织制定的收益分配方案,须经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民或者三分之二以上村民代表表决通过,形成会议纪要并公示后方可实施,

其中分配给农户的比例由集体经济组织根据实际确定。镇人民政府（街道办事处）、县农业农村局要指导监督分配方案和资金使用合规性。该项资金要优先保障农村公共事业，重点投入农村基础设施补短板和民生改善等。

## 第七章 开发利用监管

第三十一条 农村集体经营性建设用地使用权人应按照法律、法规和合同约定的土地用途、规划要求、开发期限等条件进行开发、利用和经营。

第三十二条 经依法批准改变土地用途等规划条件要求的，由土地使用权人与土地所有权人签订入市补充合同，补缴相关价款，依法缴纳有关税费和土地增值收益调节金，办理不动产变更登记。法律法规另有规定的，从其规定。

第三十三条 农村集体经营性建设用地使用权期限届满，按入市合同的约定办理，法律法规另有规定的按规定办理。

第三十四条 土地使用权人依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，在合同约定的使用年期届满前，除法律和行政法规另有规定外，不得提前收回。符合规定需提前收回的，应依照法律法规和合同约定办理。

农村集体经营性建设用地被依法征收为国有土地的，农村集体经营性建设用地使用权一并收回，并依法予以补偿。

第三十五条 县自然资源和规划、发展和改革、工业和信息

化、生态环境、住房和城乡建设等相关主管部门和镇（街道）按各自职责加强对农村集体经营性建设用地的开发利用监管，督促使用权人依法依规使用集体经营性建设用地。

第三十六条 交易公告、公示和出让（出租）合同、宗地坐标等相关信息，同步录入自然资源部土地市场动态监测与监管系统，县自然资源和规划局加强对农村集体经营性建设用地开发利用的动态巡查，督促土地使用权人按照入市合同约定及时开发利用。农村集体经营性建设用地涉嫌土地闲置的，参照《闲置土地处置办法》的有关规定依法处置。

## 第八章 转让、转租

第三十七条 以出让等方式依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，土地使用者在依法完成使用权登记后，在使用期限内可以通过转让、转租等方式依法进行使用权再流转，但土地所有权人与土地使用权人签订的入市合同另有约定的除外。

第三十八条 农村集体经营性建设用地使用权转让，是指农村集体经营性建设用地使用权人将农村集体经营性建设用地使用权再转移的行为，包括出售、互换和赠与。

农村集体经营性建设用地使用权转租，是指农村集体经营性建设用地使用权人作为出租人，将其取得的农村集体经营性建设用地使用权，经土地所有权人同意后，出租给他人并获得租金的行为。

第三十九条 土地使用权转让应当签订转让合同。土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。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年限后的剩余年限。

第四十条 有下列情形之一的，相关部门不得办理集体经营性建设用地使用权转让手续：

（一）集体经营性建设用地使用者不按照合同约定使用土地的；

（二）集体经营性建设用地使用权人已开发总面积不足三分之一或投资额占总投资额不足百分之二十五的；没有达到工业用地条件的。

（三）其他法律法规等规定不得转让的。

第四十一条 以出租方式交易的农村集体经营性建设用地使用权转租，应征得土地所有权人的书面同意，并签订书面合同，原土地使用者的权利、义务随之转移。原出租合同就是否允许转租及转租条件进行过约定的，从其约定；未约定的，须经本农村集体经济组织成员（代表）大会会议三分之二以上成员表决同意。土地使用期限由当事人约定，但不得超过土地使用权出租的最高剩余年限。

## 第九章 法律责任

第四十二条 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。

第四十三条 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，构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

## 第十章 附则

第四十四条 本办法实施之前已办理集体建设用地使用手续的集体经营性建设用地，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。

第四十五条 本办法未尽事宜，以及在执行过程中遇上级政府、部门出台新政策，按新政策执行。

第四十六条 本办法自 2026 年 4 月 12 日起施行，有效期至 2029 年 4 月 11 日。



---

**抄送：**县委有关部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委机关，县人民法院，县检察院，县人武部。

---

莘县人民政府办公室

2026年3月12日印发

---