

凤台县人民政府关于印发《凤台县集体经营性建设用地入市实施办法》的通知

凤政〔2026〕9号

各乡、镇人民政府，经济开发区管委会，县政府各部门、各直属机构，各有关单位：

《凤台县集体经营性建设用地入市实施办法》经县十八届人民政府第70次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

凤台县人民政府

2026年3月31日

凤台县集体经营性建设用地入市实施办法

第一章 总则

第一条 为规范集体经营性建设用地入市行为，保障农村集体土地财产权益，构建全县城乡统一的建设用地市场，促进乡村振兴，推进集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，根据《中华人民共和国土地管理法》《安徽省人民政府办公厅印发〈关于推进“节地安徽”建设深化土地节约集约利用综合改革（2.0版）的若干举措〉的通知》等有关规定，结合我县实际，可以制定实施本《办法》。

第二条 本办法所称集体经营性建设用地是指国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途并经依法办理土地所有权登记的集体建设用地，主要包括工业、仓储、商业服务业等用地。

第三条 集体经营性建设用地入市是指农民集体以土地所有者身份通过公开方式，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）等有偿方式交由其他单位或者个人使用，并以书面合同约定权利义务的行为。

第四条 在本县行政区域内实施集体经营性建设用地入市

的，适用本办法。

第二章 入市范围和条件

第五条 符合国土空间规划和用途管制规则的工业、商业等经营性用途的农村集体建设用地，均可纳入入市交易范围。入市土地可用于工业、仓储、商业、建设保障性租赁住房以及养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育用地等项目，但不得用于建设商品住房。农村宅基地严禁入市。

第六条 严格控制新增集体建设用地入市规模。

第七条 拟入市的集体经营性建设用地应当符合以下条件：

（一）符合国土空间规划、用途管制及相关规划等要求；规划确定为工业、仓储、商业服务业等经营性用途；

（二）符合国家产业政策、土地使用标准、生态环境保护等相关要求；

（三）宗地（包括宗地上建筑物、构筑物 and 附属设施）产权明晰、界址清楚、无权属争议和法律经济纠纷，不存在违法违规建（构）筑物或已依法处置到位。具备动工开发所必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件，交易双方另有约定的除外；

（四）已依法完成集体土地所有权登记和不动产权登记；

(五) 法律法规规定的其他条件。

第八条 中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织，除法律另有规定外，均可依照本办法取得本县行政区域内集体经营性建设用地使用权，进行土地开发、利用、经营。

第三章 入市主体和方式

第九条 农民集体对其所有的工业、商业等经营性建设用地依法享有占有、使用、收益和处分的权利；农村集体经营性建设用地入市主体为享有集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织。未设立农村集体经济组织时，由村委会代行其职能。

入市主体可委托县自然资源和规划局代理实施入市。

第十条 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。

(一) 集体经营性建设用地使用权出让，是指土地所有权人采用招标、拍卖、挂牌或者协议等方式公开交易，将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，并由土地使用者向土地所有权人支付土地出让价款的行为。出让年限参照同类用途的国有建设用地执行。

(二) 集体经营性建设用地使用权出租，是指土地所有权人

采用招标、拍卖、挂牌或者协议等方式公开交易，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使用，由土地使用者按合同约定支付租金的行为。土地出租期限一般不低于 5 年，最高不超过 20 年，租赁期满需继续使用的，承租人应于期限届满 3 个月前申请续期，续期具体情况另行协商确定。

（三）农村集体经营性建设用地作价出资（入股），是指土地所有权人以一定期限的农村集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业的行为，该土地使用权由企业持有。土地使用权作价出资（入股）形成的股权由土地所有权人或其委托的主体单位持有。

第十一条 集体经营性建设用地使用权转让、赠与、转租、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。

第十二条 集体经营性建设用地使用权转让、转租的，应取得不动产权证书，按照约定的期限和条件投资开发、利用土地，并经土地所有权人同意。其使用年限为原出让、出租合同确定的使用年限减去原土地使用权人已使用年限后的剩余年限。

第十三条 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、转租手续：

- 1.土地使用者未按照合同约定缴纳价款、使用土地的；
- 2.法律法规等规定不得转让、转租的；

3.土地使用者有其他违约情形的。

第四章 入市程序

第十四条 集体经营性建设用地使用权入市按以下程序进行：

（一）入市资料准备。

1.入市主体委托有资质的测绘机构对拟入市地块进行勘测定界，出具地块勘测定界图；

2.县自然资源和规划局出具拟入市地块规划条件；

3.入市主体委托有资质的土地评估机构进行地价评估，若有地上附着物可另行评估，相关费用纳入交易成本。土地估价报告应通过“土地估价报告备案系统”备案；

4.参照同期基准地价等法定公示地价，参考评估结果，确定入市价格。入市宗地的成交价原则上不得低于当地土地取得成本。

（二）入市申请审核。

1.集体经营性建设用地入市由入市主体申请开展；

2.集体经营性建设用地入市申请应当包括拟出让、出租、作价出资（入股）地块的具体位置、四至、权属、地上附着物等基

本情况及拟供地项目相关情况；

3.属地乡镇政府给予入市申请提供指导和支持。所在乡镇政府在接到入市申请后，应及时对拟入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况和拟供地项目相关情况等进行审查，根据审查情况出具是否同意入市的审查意见；

4.属地乡镇政府同意入市的，应征求县发改、资规、住建、农业农村等相关部门入市意见。具体为：

(1)县发改委负责审核拟供地项目是否符合产业政策要求；

(2)县自然资源和规划局负责审核是否符合国土空间规划、用途管制及相关规划，是否符合地质灾害、压覆矿产等要求；

(3)县农业农村局负责集体经济组织主体资格及承包经营权退出认定并出具认定意见；

(4)县生态环境分局负责审核拟供地项目是否符合环保准入要求；

(5)县住建局负责审核拟供地项目是否符合建设要求；

(6)其他部门负责根据自身职能审核拟入市地块和供地项目是否符合相关要求。

(三)入市方案审查。

1.属地乡镇政府会同县自然资源和规划局、县农业农村局共同指导入市主体拟定入市方案。入市方案包括：地块位置、面积、

权属、用途、使用年限、使用条件、入市起始价格、入市方式（出让、出租等方式）等内容。根据土地评估价格结果综合考虑土地市场、产业政策等情况，确定出让、出租土地的竞买保证金，原则上不得低于入市起始价格的 20%。入市方案决策纳入村级民主管理内容，集体经营性建设用地属于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的同意，形成会议记录存档，会议结果公示期限不得少于十五日；属于乡镇集体所有的，乡镇政府应做好集体决策。入市方案经集体经济组织民主决策后形成入市决议，作为后续入市、拟定合同和履约监管协议的依据。

2. 乡镇人民政府对入市方案进行审核后，将入市申请、入市方案、入市决议、会议结果公示等相关材料报送县自然资源和规划局进行预审。预审通过后报县自然资源和规划委员会审议通过后，报县人民政府批准实施。

对不符合审查要求的，由县自然资源和规划局及时反馈，入市主体修改完善后重新报送。

（四）交易活动实施。

根据县人民政府批准的入市方案，集体经营性建设用地以出让、出租等方式入市的，交易环节参照同类用途国有建设用地交易规则执行，纳入凤台县公共资源交易平台统一管理。

（五）相关合同签订。

竞得人凭成交确认书与入市主体签订《凤台县集体经营性建设用地出让合同》或《凤台县集体经营性建设用地出租合同》，并报县自然资源和规划局和属地乡镇政府备案。

（六）建设手续办理。

土地使用者缴清相关土地价款后，可按相关规定向县自然资源和规划局申请办理规划许可证；具备施工图设计审查、消防设计审查合格等条件后，向县住建局申请办理建设工程施工许可证。

（七）不动产登记。

土地使用者完成土地价款及相关税费缴纳后，按规定办理土地不动产权证书。

土地使用者持土地不动产权证书、规划核实材料、房屋竣工验收备案材料、相关税费缴纳凭证等，申请办理房屋所有权首次登记。

第五章 收益管理

第十五条 本办法所称土地增值收益，是指集体经营性建设用地入市收入扣除土地取得成本、土地开发支出等各类成本后的

净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出等费用后的净收益。

第十六条 本办法所称土地增值收益调节金，是指在集体经营性建设用地入市及再转让环节，由农村集体经济组织按土地增值收益的一定比例缴纳的资金。调节金征收综合考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素确定征收比例，由县财政局负责收取。

第十七条 土地成交价款缴纳至县财政专户，在土地成交价款中按要求提取土地增值收益调节金后，将土地价款余额及时拨付农村集体经济组织。

第十八条 农村集体经营性建设用地入市的土地受让方（承租方）依法缴纳契税。

第十九条 集体经营性建设用地入市收入，在扣除土地取得成本及应缴纳的土地增值收益调节金及相关税费后剩余的入市收益归农村集体经济组织所有。

县农业农村局、乡镇人民政府负责指导和监督农村集体经济组织合理使用该笔收益，该收益须纳入农村集体资产管理范畴，同步纳入村务公开内容，农村集体经济组织应定期向本集体经济组织全体成员公布收益收支情况，接受成员监督。

第二十条 县财政局、县农业农村局、相关乡镇人民政府要加强对土地增值收益资金的监督管理。

第六章 监督实施

第二十一条 属地乡镇政府是本辖区集体经营性建设用地入市工作的监管责任主体，负责指导、监督村集体经济组织依法开展入市相关工作，确保入市行为合法合规；加强对入市土地开发利用的全过程监管，督促土地使用者严格按照入市合同约定、规划许可内容等要求实施开发建设。

第二十二条 县自然资源和规划局统筹负责全县集体经营性建设用地入市组织协调、业务指导等日常工作；县发改委、县财政局、县农业农村局、县住建局、县工信局、县生态环境分局、县税务局等相关部门各司其职、密切配合，做好集体经营性建设用地入市的监督、管理、服务和配套政策制定工作。

第二十三条 集体经营性建设用地闲置的调查、认定和处置，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）有关规定执行。

第七章 法律责任

第二十四条 入市主体和土地使用权人，都应遵守相关的法律法规规定，严格履行各自的权利和义务，确保集体经营性建设

用地入市工作规范有序。

第二十五条 农村集体经济组织应当在属地乡镇政府的指导下，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出让、出租合同签订并生效后，即具有法律效力，受国家法律保护。集体经济组织不得以内部成员反悔、不同意或村委会换届等原因，擅自更改或撤销合同，阻挠土地使用者使用土地。

第二十六条 集体经营性建设用地使用权入市成交后，任何单位和个人不得擅自更改规划条件。对未经依法批准，擅自改变规划用途或规划许可建设的以及未按合同约定时间动工、竣工的，县自然资源和规划局、县住建局等部门和属地乡镇政府、入市主体应按照相关法律法规及合同约定进行处理。

第二十七条 国家工作人员在集体经营性建设用地使用权交易过程中收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守、滥用职权的，由其所在单位给予行政处分或由监察机关给予政务处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第二十八条 农村集体经济组织经营管理者在集体经营性建设用地使用权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非法转让集体土地、擅自侵占挪用集体经营性建设用地入市收益的，构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑

事责任。

附 则

第二十九条 本办法实施之前已办理入市的集体经营性建设用地，可参照本办法予以规范。

第三十条 本办法由县自然资源和规划局负责解释。

第三十一条 本办法自发布之日起施行。在施行期间，法律法规及上级文件等另有规定的，从其规定。

附件一

凤台县集体经营性建设用地入市

