

宝丰县人民政府办公室文件

宝政办〔2026〕16号

宝丰县人民政府办公室 关于印发宝丰县集体经营性建设用地入市工作 实施方案的通知

各乡镇人民政府、街道办事处、示范区管委会，开发区，说唱文化发展中心，县人民政府各部门：

《宝丰县集体经营性建设用地入市工作实施方案》已经县政府第49次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。



宝丰县集体经营性建设用地入市工作 实 施 方 案

为全面贯彻落实国家、省、市农村土地制度改革相关决策部署，规范我县农村集体经营性建设用地入市行为，兼顾国家、集体、个人的土地增值收益，系统盘活县域存量土地资源，构建体系完备、适配宝丰县实际的入市管理制度与运行机制，保障农民公平分享土地增值收益，优化土地资源配置，助力县域经济高质量发展和乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《宝丰县国土空间总体规划（2021—2035年）》《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》（财税〔2016〕41号）等法律法规及相关政策规定，结合我县实际，制定本方案。

一、入市范围及条件

（一）适用范围

本方案适用于我县行政辖区内符合国土空间规划、城乡规划和产业发展规划的集体建设用地，且城乡规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的土地，严禁将宅基地等非经营性用地纳入入市范围。

（二）入市条件

纳入入市范围的集体经营性建设用地，须同时满足以下条件：

1. 产权明晰，界址清楚，无权属争议，未被司法机关查封或行政机关限制土地权利，且已依法完成集体土地所有权确权登记或其他合法的权属登记；

2. 符合《宝丰县国土空间总体规划（2021—2035年）》、乡镇国土空间规划和城乡规划，明确为工矿仓储、商服等经营性用途，且符合地块容积率、建筑密度等规划指标要求；

3. 具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；

4. 符合国家、省、市关于集体经营性建设用地入市的其他相关规定。

二、入市主体、入市方式及其他要求

（一）入市主体

农村集体经营性建设用地入市主体为具备所有者身份的村民委员会或依法代表行使所有权的农村集体经济组织。其中，属于村民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表行使所有权；分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

（二）入市方式

集体经营性建设用地入市主要采取出让、租赁、作价出资（入股）三种方式，入市后的土地使用权人可依法进行再转让、再出租、抵押等行为。

（三）其他要求

自然人、法人和非法人组织除法律、行政法规另有规定外，均可依法取得农村集体经营性建设用地使用权，按合同约定的相关权利义务进行土地开发、利用和经营。其取得的农村集体经营性建设用地使用权最高年限参照同类用途的国有建设用地执行。

三、统一入市程序

（一）入市准备

入市主体向县自然资源局提出入市申请，提交以下材料：入市申请书、集体土地所有权证书（或集体建设用地使用权证书）、地块界址图、成员大会（或成员代表大会）决议、前期开发情况说明（如需）、相关权属证明材料等。县自然资源局对入市申请资料进行初审，并会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

（二）确定价格

入市主体或授权实施主体委托土地估价专业评估机构开展地价评估工作。入市主体或授权实施主体应当参考地价评估结果、产业政策和土地市场情况等综合确定出让起始价（起始租金总额）、交易底价。

（三）入市方案

入市主体或授权实施主体编制入市方案，明确拟入市宗地的土地界址、面积、使用期限、规划用途、开发条件、入市方式、入市价格、收益分配等。入市方案及集体决策决议材料公示无异

议的，入市主体或授权实施主体将入市方案及集体决策决议材料等报县自然资源局。

（四）入市核对

县自然资源局会同县财政、发改、住建、农业农村、生态环境等有关单位对入市方案进行核对，核对无误后报县政府审批。

（五）公开交易

入市方案经县政府批准后，入市主体或授权实施主体委托县自然资源局组织实施网上交易活动。网上竞价交易公告应在中国土地市场网、平顶山市集体经营性建设用地网上交易系统上同时公开发布，交易公告公示期限不少于 20 日。

（六）签订合同

入市土地成交并经公示无异议后，交易双方应当依照规定在县自然资源局见证下签订书面合同，合同使用自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定的集体经营性建设用地使用权出让合同，合同签订后报县自然资源局、财政局备案。由县自然资源局及时将备案合同、宗地编号、空间范围、规划条件等成交信息录入土地市场动态监测与监管系统。

（七）产权登记

农村集体经营性建设用地使用权人凭入市合同、成交价款支付凭证、税费缴纳凭证、调节金缴纳凭证等相关材料，向县自然资源局不动产登记中心申请办理不动产登记，领取不动产权证书。

（八）规划许可

农村集体经营性建设用地使用权人在取得不动产权证后，可以按规定申领集体建设用地规划许可证和建设工程规划许可证（或乡村建设规划许可证），参照国有建设用地规划建设相关要求，依法办理开发建设需要的其他事项。

四、土地增值收益调节金征收及收益分配

（一）征收主体与缴纳义务人

调节金由县财政局负责组织征收，原则上由集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入股）方缴纳。

（二）征收标准

结合我县实际，综合考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，确定土地增值收益调节金按土地增值收益的50%比例征收。

（三）村集体收益分配

农村集体经营性建设用地入市收入扣除农村集体经济组织支付的前期涉及集体建设用地使用权调整补偿、处理原有用地相关权利人的利益关系补偿、土地平整、勘测定界、技术咨询等土地前期整理服务费用、土地增值收益调节金及相关税费等成本后，农村集体经济组织取得的净收益，归农村集体经济组织全体成员所有，入市收益分配应根据有关规定，由农民集体制定分配方案，依法履行民主决策、公示公告等程序，报属地乡镇（街道、示范区）政府（办事处、管委会）备案，并接受审计监督。

五、保障措施

健全工作推进机制，强化统筹落实，成立由县政府主要负责同志任组长、分管副县长任副组长，县自然资源、财政、农业农村、发改、住建、税务及各乡镇（街道、示范区）主要负责人为成员的集体经营性建设用地入市工作专班，统筹推进全县相关工作。县财政、农业农村等部门结合本地实际制定土地调节金征缴使用、收益分配管理等配套细则，健全规范化制度体系，同时依托政务网站、广播电视、村级公告栏构建多渠道宣传矩阵，解读入市政策、办理流程、实施意义，对一线工作人员、村集体经济组织负责人开展专项业务培训，切实提高群众知晓参与度，提升从业人员业务水平，确保集体经营性建设用地入市工作依规有序落地。

六、附则

本方案自印发之日起施行，有效期 5 年。本方案未尽事宜，按照国家、省、市相关法律法规和政策规定执行。期间，法律法规及上级文件等另有规定的，从其规定。

附件：宝丰县集体经营性建设用地入市工作专班成员名单及
职责分工

附 件

宝丰县集体经营性建设用地入市工作专班 成员名单及职责分工

一、成员名单

组 长：龚宪君（县长）

副组长：陈国辉（县委常委、副县长）

万碧山（副县长）

成 员：步国旗（县政府办主任）

杜俊锋（县发改委主任）

尚宏鑫（县财政局局长）

杨普召（县自然资源局局长）

牛广军（县农业农村局局长）

郭书东（县住建局局长）

李宏伟（县司法局局长）

李东军（市生态环境局宝丰分局党组成员主持工作）

杨海洪（国家税务总局宝丰税务局局长）

各乡镇（街道、示范区）政府（办事处、管委会）

主要负责人

工作专班下设办公室，办公室设在县自然资源局，由杨普召

同志兼任办公室主任，具体负责入市工作的日常协调、资料审核、流程推进、政策宣传、档案管理工作，确保各项工作有序开展。工作专班不作为县政府议事协调机构，工作完成后自行撤销。

二、职责分工

1. 县自然资源局：牵头负责入市工作的组织实施，负责地块认定、规划审核、权属登记、入市合同备案、调节金征收协助等工作；划定入市地块范围，规范入市交易流程。

2. 县财政局：负责调节金的征收、缴库、管理和使用，制定调节金征收使用具体细则；统筹安排入市相关工作经费；监督农村集体经济组织收益分配和使用情况，确保资金规范管理。

3. 县农业农村局：负责指导农村集体经济组织做好入市相关工作，监督农村集体经济组织成员大会（或成员代表大会）决策程序，规范集体收益分配，保障农民合法权益；加强农村集体资产监管，确保入市收益纳入集体资产统一管理。

4. 县发改委：负责审核入市地块的产业项目合规性，指导入市地块产业布局，确保项目符合我县产业发展规划和“一主导一升级一发展”产业发展路径。

5. 县住建局：负责审核入市地块的建设工程规划设计、施工许可等相关手续，指导地块开发建设，确保建设项目符合城乡建设相关标准。

6. 市生态环境局宝丰分局：负责做好入市土地落实生态环境

保护要求等工作。

7. 县税务局：负责征收入市过程中相关税费，配合做好调节金征收相关工作，提供税费政策指导。

8. 县司法局：负责对相关的地方性制度规定草案进行审查，并提供法律、法规方面的咨询服务。

9. 各乡镇（街道、示范区）政府（办事处、管委会）：负责本辖区内集体经营性建设用地排查摸底；组织农村集体经济组织开展入市相关工作，协调解决地块权属、群众意愿等问题；监督本辖区内入市地块开发利用和收益分配情况。

