

隆德县 人民政府文件

隆政发〔2021〕56号

隆德县人民政府 关于印发隆德县集体经营性建设用地使用权 出租出让管理办法（试行）的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门、直属机构：

《隆德县集体经营性建设用地使用权出租出让管理办法（试行）》已经县委和政府同意，现印发给你们，请严格遵照执行。



（此件公开发布）

隆德县集体经营性建设用地使用权出租出让 管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为推进集体经营性建设用地使用权入市改革试点，按照《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》“实行与国有土地同等入市、同权同价”的要求，规范集体经营性建设用地使用权出租、出让行为，根据《中华人民共和国土地管理法》“集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行”的规定，坚持权益有保障、利益不受损的原则，建立公开、公平、公正的土地使用制度。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》《协议出让国有土地使用权规定》《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》和宁夏回族自治区不动产登记操作指南（试行），结合本县实际情况，制定本办法。

第二条 在隆德县辖区内以挂牌出让、拍卖出让、协议出让、出租等方式在土地的地表、地上或者地下设立集体经营性建设用地使用权的，适用本规定。出让活动由县自然资源局负责组织。

本规定所称挂牌出让集体经营性建设用地使用权，是指出让（农村集体经济组织）经县人民政府同意在指定的土地交易机构发布挂牌出让公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的

交易条件进行公布，接受竞买人的报价申请并更新出让价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定集体经营性建设用地使用权人的行为。

拍卖出让集体经营性建设用地使用权是指出让（农村集体经济组织）经县人民政府同意以拍卖方式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，由土地使用者向集体支付土地使用权出让金的行为。

协议出让集体经营性建设用地使用权是指出让（农村集体经济组织）经县人民政府同意以协议方式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，由土地使用者向集体支付土地使用权出让金的行为。

出租集体经营性建设用地使用权是指出租人（农村集体经济组织）经县人民政府同意将集体经营性建设用地使用权出租给使用者使用，由使用者与农村集体经济组织签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。

第三条 集体经营性建设用地使用权可以拍卖出让、挂牌出让或实行先租后让、租让相结合的方式进行，

出租、出让集体经营性建设用地使用权，应当遵循公开、公平、公正和平等的原则。

第四条 工业、商业、旅游、娱乐等经营性用地可以选择净地出让或现状出让。

前款规定的工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。

同一项目用地兼容加工、科创、研发、销售、实训等两种以上用途的，以土地主用途确定用途。

第五条 集体经营性建设用地使用权可以实行弹性出让。工业用地最低出让年限为 20 年，最高出让年限为 50 年；商业、旅游、娱乐出让年限为 40 年。

第六条 集体经营性建设用地使用权出让活动，应当按照年度供应计划执行。

县自然资源行政主管部门根据经济社会发展计划、产业政策、土地供应年度计划、土地利用总体规划或国土空间规划和土地市场状况，根据农村集体经济组织对出让土地的决议，经县级人民政府审查后，纳入建设用地使用权供应年度计划。

第二章 挂牌出让

第七条 县自然资源行政主管部门按照年度供应计划，根据农村集体经济组织出让土地的申请和决议，编制集体建设用地挂牌出让方案，报经县人民政府批准后，由县自然资源行政主管部门组织实施。

挂牌出让方案应当包括出让地块的空间范围、用途、年限、出让方式、入市价格、收益分配和其他条件等。

农村集体经济组织出让土地的申请内容包括拟出让地块村民代表会议决议结论，出让地块的范围、用途、年限、出让方式、入市价格、收益分配和其他条件等。

出让人（指农村集体经济组织）根据土地估价结果和政府产业政策经本集体经济组织成员的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确定土地出让起始价。土地出让起始价不得低于评估价。

第八条 农村集体经济组织负责编制的文件为：拟出让地块村民代表会议决议，村委会向土地交易机构出具的委托交易函、同意挂牌出让的申请。

县自然资源行政主管部门负责编制的文件为：存量集体建设用地的证明或区人民政府关于集体建设用地的批复，规划设计条件、县自然资源部门《关于集体建设用地挂牌出让方案的请示》、县人民政府《关于集体建设用地挂牌出让方案的批复》、用地勘测定界报告、现场照片、土地评估报告、集体建设用地使用权出让合同文本等。

土地交易机构负责编制的文件为：挂牌出让公告、竞买须知、土地使用条件、竞买申请书、成交通知书、成交确认书等。

第九条 出让人在挂牌出让开始前 20 日，在指定的土地交易机构发布挂牌出让公告，公布挂牌出让宗地的基本情况和招标拍卖挂牌的时间、地点。

第十条 自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加集体建设用地使用挂牌出让活动。

第十一条 出让人在挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

挂牌出让公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌公告结束日前 2 天。存在拖欠土地出让金、不按规划指标建设行为的，三年内不得参与竞买。取得竞买资格的竞买人应按时参加挂牌活动。

第十二条 县自然资源行政主管部门应当为投标人、竞买人查询拟出让土地的有关情况提供便利。

第十三条 挂牌出让公告应当包括下列内容：

- (一) 出让人的名称和地址；
- (二) 出让宗地的面积、界址、空间范围、现状、使用年期、用途、规划指标要求；
- (三) 竞买人的资格要求以及取得竞买资格的方式；
- (四) 索取挂牌出让文件的时间、地点；
- (五) 挂牌时间、地点、挂牌期限、竞价方式等；
- (六) 确定竞得人的标准和方法；
- (七) 竞买保证金；
- (八) 其他需要公告的事项。

第十四条 挂牌依照以下程序进行：

- (一) 在挂牌公告规定的挂牌起始日，土地交易机构将挂牌宗地的面积、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交易平台进行公布；
- (二) 符合条件的竞买人进行报价；
- (三) 土地交易机构对报价确认后，更新显示挂牌价格；
- (四) 土地交易机构在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

第十五条 挂牌时间不得少于 10 日。

第十六条 挂牌期限届满，土地交易机构根据以下条件确定竞买人。

- (一) 在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于起始价，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；

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

第十七条 以挂牌方式确定竞得人后，竞得人支付竞买保证金，转作受让地块的土地出让金。土地交易机构与竞得人签订成交确认书。

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、价款以及签订集体建设用地使用权出让合同的时间、地点等内容。

第十八条 竞得人应当按照成交确认书签订后 15 个工作日内，交清全额土地出让金，在指定地点，竞得人与出让人（农村集体经济组织）签订集体建设用地使用权出让合同。

竞得人支付的竞买保证金抵作土地出让价款；其他竞买人支付的竞买保证金，土地交易机构必须在挂牌活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

在规定期限内不能足额交清土地出让金并签订合同的，为竞得人违约，该次竞买无效，竞买保证金上交县财政，不予退还。

第十九条 挂牌活动结束后，土地交易机构应在 10 个工作日内将挂牌出让结果在指定的场所公布。

第二十条 挂牌结束后，土地交易机构将竞买保证金退至县财政集体土地出让金账户，由县财政主管部门按照挂牌出让方案的收益分配规定，拨付到农村集体经济组织账户。

第三章 协议出让

第二十一条 对原划拨土地改变土地用途（改为工业、商业、旅游、娱乐等经营性用地）或原出租经营性用地改为出让方式的，可以协议方式出让。

第二十二条 拟协议方式出让土地的，前期要进行勘测定界，取得规划条件，组织中介评估。

规划条件依据现状确定；评估价格依据集体建设用地基准地价进行评估，协议出让价格不得低于评估价格。

第二十三条 农村集体经济组织召集村民或村民代表会议对拟协议出让土地进行决议。对地块面积、用途、年限、出让方式、评估价格、收益分配等进行决定。需本集体经济组织成员的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。

第二十四条 协议出让应提交以下资料：村委会出具同意协议出让的申请及村民代表会议决议、现状规划条件核验结果、用地勘测定界报告、土地评估报告；原租赁合同、同意租赁的村民会议决议，出租土地的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，工程质量验收和规划验收资料，缴纳租金的发票，企业营业执照等。

第二十五条 根据农村集体经济组织提出协议出让申请，经县自然资源主管部门审查后报县政府研究同意进行协议出让。

第二十六条 受让人交清全额土地出让金，在指定地点，受让人与出让人（农村集体经济组织）签订集体建设用地使用权出让合同。

第二十七条 协议出让结束后，县自然资源主管部门应在10个工作日内将协议出让结果在指定的场所公布。

第二十八条 协议出让价款由土地使用者缴至县财政集体土地出让金账户。县财政主管部门按照收益分配规定，拨付到农村集体经济组织账户。

第四章 拍卖出让

第二十九条 集体建设用地使用权可以拍卖出让。

第三十条 县自然资源行政主管部门和拍卖机构受村委会委托共同组织开展拍卖出让活动；

根据农村集体经济组织出让土地的申请和决议，由县自然资源行政主管部门编制集体建设用地出让方案，报经县人民政府批准后实施。

出让方案应当包括出让地块的空间范围、用途、出让年限、出让方式、起拍价格、收益分配和其他条件等。

农村集体经济组织出让土地的申请内容包括拟出让地块村民代表会议决议结论，出让地块的范围、用途、年限、出让方式、起拍价格、收益分配和其他条件等。

第三十一条 农村集体经济组织负责编制的文件为：村委会出具的同意拍卖出让的申请、拟出让地块村民代表会议决议。

县自然资源行政主管部门负责编制的文件为：存量集体建设用地的证明或区人民政府关于集体建设用地的批复，规划设

计条件、县自然资源部门《关于集体建设用地出让方案的请示》、县人民政府《关于集体建设用地出让方案的批复》、用地勘测定界报告、现场照片、土地评估报告等。

拍卖机构负责编制的文件为：拍卖出让公告、竞买申请书、竞拍协议书、拍卖成交确认书及其他资料等。

第三十二条 出让人（指农村集体经济组织）根据土地估价结果和政府产业政策经本集体经济组织成员的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确定土地出让起拍价。土地出让起拍价不得低于评估价。

第三十三条 拍卖机构在拍卖出让开始前 20 日，在指定的网站和报刊发布拍卖出让公告，公布出让宗地的基本情况和拍卖的时间、地点。

拍卖出让公告中规定的申请截止时间，应当为拍卖公告结束日前 2 天。存在拖欠土地出让金、不按规划指标建设行为的，三年内不得参与竞拍。取得竞买资格的竞买人应按时参加拍卖活动。

第三十四条 自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加集体建设用地使用权拍卖出让活动。

第三十五条 拍卖出让公告应当包括下列内容：

- (一) 出让人的名称和地址；
- (二) 出让宗地的面积、界址、空间范围、现状、使用年期、用途、规划指标要求；
- (三) 竞买人的资格要求以及取得竞买资格的方式；
- (四) 索取拍卖手册的时间、地点；

- (五) 拍卖时间、地点、竞价方式等;
- (六) 确定竞得人的标准和方法;
- (七) 竞买保证金;
- (八) 其他需要公告的事项。

第三十六条 拍卖依照以下程序进行:

- (一) 拍卖师清点竞买人;
- (二) 拍卖师介绍标的情况及有关注意事项;
- (三) 拍卖师宣布起拍价、增价规则及增价幅度;
- (四) 拍卖师报出起拍价;
- (五) 竞买人举牌应价或者报价;
- (六) 拍卖师确认该应价或者报价;
- (七) 拍卖师连续三次宣布同一应价而没有再应价的，拍卖师落槌表示拍卖成交;
- (八) 拍卖师宣布最高应价者为买受人。

第三十七条 县发改、财政、审计、自然资源、住建、纪委、税务、司法等部门对拍卖出让活动进行现场监督，公证处对拍卖活动进行公证并出具公证书。

第三十八条 以拍卖方式确定竞得人后，竞得人支付竞买保证金，转作受让地块的土地出让金。拍卖机构与竞得人签订拍卖成交确认书。

拍卖成交确认书应当包括出让人和竞得人的名称，出让标的，成交时间、地点、价款以及签订集体建设用地使用权出让合同的时间、地点等内容。

第三十九条 竞得人应当在拍卖成交确认书签订后 15 个工作日内交清土地出让金，在指定地点，竞得人与出让人（农村集体经济组织）签订集体建设用地使用权出让合同。

竞得人支付的竞买保证金抵作土地出让价款；其他竞买人支付的竞买保证金，土地交易机构必须在拍卖活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

在规定期限内不能足额交清土地出让金并签订合同的，为竞得人违约，该次竞买无效，竞买保证金上交县财政，不予退还。

第四十条 拍卖活动结束后，县自然资源主管部门应在 10 个工作日内将拍卖出让结果在指定的场所公布。

第四十一条 拍卖结束后，拍卖机构将竞买保证金退至县财政集体土地出让金账户，由县财政主管部门按照出让方案的收益分配规定，拨付到农村集体经济组织账户。

第五章 出租出让

第四十二条 集体工业用地可以出租出让。

拟出租集体经营性建设用地前期要进行勘测定界，取得规划条件，组织中介评估。

第四十三条 拟出租集体经营性建设用地使用权经本集体经济组织成员的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，方可出租。会议明确土地性质、面积、用途、规划条件、租金最低标准等。

出租年限最高不超过法律规定的同类用途土地出让最高年限。

每亩租金最低标准根据最高出让年限的土地估价按照年期折算出亩均出租费用。

每亩土地租金不得低于每亩租金最低标准。

第四十四条 集体建设用地出租经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表决议同意后，由县自然资源主管部门报县人民政府审批。

第四十五条 集体建设用地出租应提供以下资料：村委会同意出租的申请及村民代表决议、存量集体建设用地的证明或区人民政府关于集体建设用地的批复、规划设计条件、用地勘测定界报告、土地评估报告等。

第四十六条 集体经营性建设用地出租经县人民政府审批后，应在县人民政府网站发布出租公告，公告时间为 20 日。

出租公告内容包括：土地位置、性质、面积、规划条件、出租用途、租金最低标准等。

公告期满后，集体经济组织选择符合国家产业政策和本村经济发展需要的承租者签订出租合同。

第四十七条 签订出租合同结束后，县自然资源主管部门应在 10 个工作日内将出租出让结果在指定的场所公布。

第四十八条 出租结束后，租金缴至县财政集体土地出让金账户，由县财政主管部门参照出让的收益分配规定，拨付到农村集体经济组织账户。

在出租期限 5 年内，通过工程质量验收和规划验收合格，可以申请转出租转协议出让。

第六章 收益分配

第四十九条 对挂牌出让、拍卖出让、协议出让、出租等方式取得集体建设用地使用权的，对自治区人民政府批复的新增集体建设用地，土地出让收益的分配比例为：县政府、村委会按照7:3比例进行分配，对存量集体建设用地土地出让金收益分配比例：县政府、村委会按照3:7比例进行分配。

第五十条 土地出让收益上缴县国库，纳入地方一般公共预算管理。缴库办法按照非税收入收缴管理有关规定执行，暂填列政府预算收支分类科目“1039999 其他收入”。

用地者缴纳土地出让收益后，由财政部门开具缴款通知书。缴款通知书载明成交地块、面积、交易方式、成交总价款、分配比例、缴纳义务人和缴款期限。

缴款通知书是集体经营性建设用地入市和再转让办理不动产登记手续的要件。

第五十一条 土地出让收益优先用于发展壮大村集体经济、灾害治理、扶贫济困和村公共设施建设及维护等。村民有分红意愿的，经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表的同意，可以将本村土地出让收益的三分之二用于组织成员分红。

农村集体经济组织按照现有的财务管理制度管理使用土地出让收益，并接受县财政、审计部门的监督。

第七章 证件办理

第五十二条 土地使用权人签订集体建设用地使用权出让合同或出租合同，应及时缴纳相关税费。在县自然资源主管部

门办理建设用地规划许可证，在县住建主管部门办理建设工程规划许可证。建设项目要通过工程质量验收和规划验收。

第五十三条 土地使用权人办理不动产登记应提供成交确认书、集体建设用地使用权出让合同、用地者缴纳土地出让收益的缴款通知书、纳税证明（税票）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，工程质量验收和规划验收资料，企业营业执照等；在建立权籍档案后，申请办理不动产登记。办理不动产权证后可以参照出让的国有土地使用权办理抵押、转让手续。

第八章 附则

第五十四条 在国家出台集体建设用地使用权出租、出让相关政策后，该办法停止执行。

第五十五条 本办法自县人民政府公布之日起实施。

该管理办法由隆德县自然资源局负责解释。

