梅州市农村集体经营性建设用地入市

交易规则（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为规范农村集体经营性建设用地使用权交易行为，维护各方权益，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》等法律法规，参照《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》和《梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引》，结合本市实际，制定本规则。

**第二条** 梅州市行政区域内国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法登记的农村集体经营性建设用地使用权交易，适用本规则。

**第三条** 农村集体经营性建设用地入市交易应当遵循依法、自愿、公开、公平、公正、诚信、高效、规范的原则。

**第四条** 农村集体经营性建设用地入市应当通过梅州市农村产权流转交易管理服务平台或公共资源交易平台（以下简称交易机构）进行公开交易。

交易机构负责编制交易文件、发布入市交易信息、提供交易场所、组织交易活动等事项。

**第五条** 农村集体经营性建设用地入市主体为集体经营性建设用地的所有权人。入市前，土地所属村（组）集体应完成农村集体经济组织登记赋码，并由该集体经济组织作为入市主体组织实施入市，或由其委托的其他法人组织代理实施入市。

**第六条** 市级自然资源主管部门负责对入市交易进行指导。

县级自然资源主管部门负责对入市方案、公开交易等实施监管。

第二章 入市准备

**第七条** 农村集体经营性建设用地入市宗地应当符合以下要求：

（一）符合国土空间规划、产业准入、生态环境保护等政策、标准要求。

（二）已依法办理集体土地所有权登记，产权明晰、无权属争议，未被司法机关查封或行政机关限制土地权利。

（三）地上建（构）筑物、其他附着物产权来源合法、补偿已处理完毕，不存在安全隐患并经入市主体书面同意可随土地一同入市；涉及国有不可移动文物、非国有不可移动文物转让、抵押应按《中华人民共和国文物保护法》执行。

（四）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发条件。

（五）法律法规规定的其他条件。

**第八条** 入市主体应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制农村集体经营性建设用地入市方案，明确拟入市宗地的土地界址、面积、土地使用期限、土地用途、规划条件、交易形式、入市价格、收益分配及缴付方式、建设时间、违约责任和监管要求等内容。

入市方案应当依法在本集体经济组织内部履行民主决策程序，并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后形成入市决议，作为后续入市、拟订合同和履约监管协议的依据。

1. 入市主体应当将集体经营性建设用地出让方案，形成书面请示材料，在发布公告前不少于10个工作日报县级人民政府，由县人民政府组织相关部门对入市方案进行审核。依据《梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引》要求，出租方案由镇（街）组织县全域土地综合整治专项工作指挥部有关工作组成员单位到现场联审联批。

第三章 入市交易

**第十条** 农村集体经营性建设用地使用权入市交易方式包括土地使用权出让、出租和转让、互换、出资、赠与、抵押等。

转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照国有建设用地二级市场相关规定办理。

**第十一条** 农村集体经营性建设用地使用权的出让、出租等必须以招标、拍卖、挂牌等方式交易，不得协议交易。具体操作可参照国有建设用地使用权交易有关规定执行。

**第十二条** 入市主体应当持入市交易申请书、入市决议、土地所有权证明、入市方案、县级人民政府出具的书面意见或部门联审联批意见等材料，通过网上或现场方式向交易机构提交入市交易申请。入市交易委托他人办理的，应当提交授权委托相关证明材料。

**第十三条** 交易机构依据入市主体提供的书面材料编制交易文件，经入市主体盖章确认后，交易机构应当及时在交易平台或者指定的场所、媒介发布交易公告，入市主体同步在集体经济组织事务公示栏和其他指定的场所进行公告。招标、拍卖、挂牌公告发布之日距招标、拍卖、挂牌开始之日不得少于20日，以首次发布的时间为起始日。

**第十四条** 招标、拍卖、挂牌公告应当包括下列内容：

（一）供应方及其委托的交易机构名称、地址和联系方式。

（二）宗地的位置、界址、面积、土地用途、现状、规划条件、土地使用年限、建设时间、监管要求和违约责任等。

（三）投标、竞买资格要求，申请取得投标、竞买资格的办法。

（四）获取供应文件的时间、地点和方式。

（五）招标、拍卖、挂牌的时间、地点、期限、竞价方式等。

（六）确定中标人、竞得人的标准和方法。

（七）投标、竞买保证金，竞价增幅。

（八）土地起拍价及缴付方式。

（九）其他需要公告的事项。

招标、拍卖、挂牌公告期间，公告内容发生变化的，交易机构和入市主体应当按照原公告发布渠道及时发布补充或者变更公告；涉及土地使用条件变更等影响土地价格重大变动的，公告时间自补充或者变更公告发布之日起重新起算。

**第十五条** 竞买人应在公告规定期限内按照交易文件规定向交易机构提出竞买申请，并按照规定向交易机构交纳竞买保证金。采用出让方式交易的，竞买保证金不得低于公告起拍价的20%、不得高于公告起拍价的50%。竞买保证金支付方式参照国有建设用地使用权交易有关规定执行。入市主体应当对竞买人的资格进行审查。

**第十六条** 交易机构按照公告规定的时间、地点，组织实施交易，确定竞得人后，交易机构应当与竞得人签订《梅州市农村集体经营性建设用地成交确认书》（以下简称《成交确认书》）。《成交确认书》由竞得人、交易机构、入市主体、县级自然资源主管部门留存。

**第十七条** 成交后10个工作日内，交易机构应将交易结果通过交易平台或者指定的场所、媒介向社会公布，入市主体同步在集体经济组织事务公示栏和其他指定的场所进行公布，公布时间不少于5日。公布内容应包括土地位置、面积、用途、使用年限、受让（承租）人、成交时间、地点及交易方式、成交金额等。

**第十八条** 竞买人交纳的竞买保证金，成交后自动转作受让（承租）宗地的定金。未竞得土地的竞买人交纳的竞买保证金，应在招标拍卖挂牌活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。

**第十九条** 交易机构根据价格主管部门核定的收费标准，向受让人（承租人）收取集体经营性建设用地入市交易服务费。

第四章 入市后手续办理

第二十条 公布期满后，竞得人应当按照《成交确认书》约定的时间，与入市主体签订农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同，并与县级人民政府、入市主体签订农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）三方监管协议。

第二十一条 农村集体经营性建设用地使用权出让（出租）人及转让方应按照属地县级人民政府有关规定缴纳土地增值收益调节金。

第二十二条 受让人（承租人）应当在签订合同5个工作日内，将合同报属地县级自然资源主管部门备案。县级自然资源主管部门应当将备案合同、宗地编号、空间范围、规划条件等涉空间布局和规划管理信息纳入土地市场动态监测与监管系统，并将备案涉及不动产登记所需资料信息共享给不动产登记机构。

第二十三条 受让人（承租人）应当按照合同约定按时支付土地价款，入市主体应按照合同约定按期交付土地。

第二十四条 入市主体和受让人（承租人）持出让（出租）合同（含三方监管协议）及相关税费缴纳凭证等相关材料向不动产所在地的不动产登记机构申请集体建设用地使用权登记。

第五章 法律责任

**第二十五条** 行政管理部门及交易机构的工作人员在农村集体经营性建设用地入市活动中，收受贿赂、泄露秘密、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，违反土地管理法规，造成集体资产流失，尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第二十六条** 农村集体经济组织在集体经营性建设用地入市过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，或擅自侵占、挪用农村集体经营性建设用地入市收益，尚不构成犯罪的，依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第二十七条** 有下列情形之一的，农村集体经营性建设用地使用权入市交易活动应当终止，造成损失的，应当依法承担赔偿等法律责任。

（一）入市主体在公共资源交易活动中应主动查询相关主体的信用信息，主动使用我市公共资源交易信用评价结果等，未按规定审核竞买人资格，竞得人属于按国家、省、市规定应列为禁止参与土地竞买的。

（二）未取得县级人民政府书面意见或部门联审联批意见，交易机构接受入市主体委托发布农村集体经营性建设用地使用权交易公告的。

（三）中标人、竞得人提供虚假文件隐瞒事实，通过弄虚作假等方式骗取入市交易资格的。

（四）中标人、竞得人采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的。

（五）交易机构或中标人、竞得人在交易活动中存在其他违法违规行为的。

第六章 附则

**第二十八条** 蕉岭县作为全国深化农村集体经营性建设用地入市试点县，试点期间，可按试点任务要求制定的集体经营性建设用地入市相关配套政策执行。

**第二十九条** 本规则自2024年 月 日起试行，有效期 年。