北京市通州区人民政府文件

通政发〔2024〕4号

北京市通州区人民政府

关于印发《通州区集体经营性

建设用地入市暂行办法》的通知

各乡、镇人民政府，区政府有关委、办、局：

现将《通州区集体经营性建设用地入市暂行办法》印发给你们，请认真遵照执行。

北京市通州区人民政府

2024年2月2日

（此件公开发布）

通州区集体经营性建设用地入市暂行办法

第一章 总 则

第一条 [目的与依据]为依法规范集体经营性建设用地入市，建立城乡统一的建设用地市场，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》，结合通州区实际，制定本办法。

第二条 [适用范围]本办法适用于通州区行政区域内的集体经营性建设用地入市管理。

第三条 [基本原则]集体经营性建设用地入市应当坚持以下原则：

1.坚持规划引领，合理确定用地计划

坚持规划引领和“村地区管”原则，政府统筹经营性建设用地布局、用地类型和用地强度等；坚持把完成国土空间规划编制作为工作前提，严格落实国土空间规划和用途管制要求，按照副中心及拓展区规划确定的城乡建设用地规模、布局合理安排集体经营性建设用地；加强土地供应计划管理，集体经营性建设用地入市的规模、布局、结构、时序等纳入通州区年度建设用地供应计划。

2.坚持问题导向，有序推进提质增效

紧盯“三项负面清单”，即不能通过农用地转为新增建设用地入市（凡规划为建设用地的试点利用项目除外），不能把宅基地纳入入市范围，符合入市条件的土地不能搞商品住宅开发。加快农村低效产业调整腾退和升级改造，做好与首都功能、产业、人口的承接协调，实现城乡建设用地减量提质。

3.坚持统筹兼顾，保障集体经济组织和农民利益

审慎稳妥推进经营性建设用地入市，健全完善集体经营性建设用地入市中的收益分配和使用机制，协调好政府、集体土地所有者、使用者等各方利益关系，统筹各种规划下土地权利人之间的利益均衡，使农村集体和农民获得长期收益，确保农民生活水平不降低，长远生计有保障。

4.坚持公开公平，规范产业准入

以促进通州区产业升级为目标，行业主管部门严格审查产业方向，提出产业准入相关要求。充分引入市场竞争，公开、公平、公正地确定土地使用权人，提高土地利用效益，节约集约利用土地。

第二章 入市方式和条件

第四条 [入市实施主体]乡镇联营公司作为入市实施主体；同时，通过联营公司股东大会决议方式明确联营公司作为入市实施主体的各项具体权利。

第五条 [入市方式及用途]为满足乡村振兴发展用地需求，结合副中心发展产业需要，严格规范入市土地规划用途，本次试点工作规划用地用途可包括工业、商业、保障性租赁住房等功能。入市方式通过招标、拍卖、挂牌方式出让。

第六条 [入市年限]土地出让期限最高不得超过同类国有建设用地使用权出让最高年限。

第七条 [入市条件]集体经营性建设用地拟入市地块应当符合以下条件：

（一）土地权属清晰、无争议；

（二）符合国家、本市和本区产业政策、土地使用标准、生态保护红线、永久基本农田保护等规定；

（三）无违法用地行为，无司法机关依法裁定查封或其他形式限定土地权利的行为；

（四）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；

（五）法律法规规定的其他条件。

第八条 [年度计划]区政府统筹管理集体经营性建设用地入市工作，尊重农民意愿，根据经济社会发展规划、产业政策、土地利用年度计划、土地市场状况和所有权人意向申请，控制节奏，统筹安排年度集体经营性建设用地出让计划。

第三章 地价管理和收益分配

第九条 [地价管理]我区试点集体建设用地入市地价原则上暂时参照国有土地评估技术规范执行。集体经营性建设用地使用权入市前，入市实施主体委托具备资质的地价评估机构，以基准地价为基础进行土地价格评估。对于副中心155平方公里范围外项目，根据其所处圈层并结合运营方式引入不同修正系数，自持运营部分修正系数取0.4－0.6左右，销售部分修正系数取0.6－0.8左右。其中，第一圈层包括台湖镇（通州片区）、宋庄镇（徐尹路以南）、马驹桥镇（通州片区）；第二圈层包括潞城镇、宋庄镇（徐尹路以北）、张家湾镇、西集镇；第三圈层包括漷县镇、于家务乡、永乐店镇。地价评估结果最终以区级联席会审议并报区政府审批为准。（待市级集体建设用地地价标准体系出台后，按照市级文件执行）

# 第十条 ［土地增值收益分配］综合考虑土地增值收益情况，按照土地征收转用与农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则，依据《财政部 国土资源部关于印发〈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〉的通知》（财税〔2016〕41号）规定，由入市实施主体按照土地增值收益20%—50%的比例，向区财政缴纳土地收益调节金。

第四章 土地使用权登记和抵押

第十一条 ［土地使用权登记］集体经营性建设用地使用权的受让方在缴清土地价款和相关税费后，可以申请集体建设用地使用权登记。

第十二条 ［土地使用权抵押］依法取得的农村集体经营性建设用地使用权及其地上的建筑物、构筑物及其他附属物可以设定抵押权。土地使用权抵押，抵押人与抵押权人应签订抵押合同，设定抵押关系应依法办理抵押登记。

第五章 土地使用权续期和收回

第十三条 ［土地使用期限届满续期］集体经营性建设用地使用权出让合同约定使用期限届满，受让人要求继续使用土地的，应当至迟于届满前一年向出让人提出续期申请。经出让人和协调机构同意继续使用土地的，应重新签订出让合同，支付土地出让价款，并办理土地变更登记手续。

第十四条 ［土地使用权收回］受让人依法取得的集体经营性建设用地使用权，未违反合同约定，在出让合同约定的使用年限届满前，不得收回，法律法规另有规定的除外。

出让合同约定的使用年限届满，受让人未申请续期的，或者申请续期但未获批准的，土地使用权由集体经济组织无偿收回，其地上建筑物、构筑物和其他附着物按照出让合同的约定处理。

因公共利益需要，集体经营性建设用地需征收为国有的，按《中华人民共和国民法典》等法律法规终止合同；出让人提前收回土地使用权的，按合同约定终止合同，并给予适当补偿。

第六章 附 则

第十五条 ［办法实施］本暂行办法在通州区试点范围内试行，有效期至2024年12月31日，如遇国家或北京市出台新政策，按新政策执行。

本暂行办法由市规划自然资源委通州分局负责解释。

抄送：区委办公室，区人大办公室，区政协办公室。

北京市通州区人民政府办公室 2024年2月4日印发