



铜陵市郊区人民政府办公室 关于印发《铜陵市郊区农村集体经营性建设用 地入市实施方案（试行）》的通知

郊政办〔2026〕8号

郊区经开区管委会，乡、镇人民政府，各办事处，区政府各部门，各有关单位：

《铜陵市郊区农村集体经营性建设用地入市实施方案（试行）》业经区政府2026年第5次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

铜陵市郊区人民政府办公室

2026年8月21日



铜陵市郊区农村集体经营性建设用地入市 实施方案（试行）

为构建城乡统一的建设用地市场，稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市，落实农村集体经营性建设用地权能，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《自然资源部办公厅关于<深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案>的通知》等规定，结合我区实际，制定本实施方案。

一、入市范围和条件

（一）国土空间规划确定为工业、仓储、商业服务业等经营性用途的集体建设用地均可纳入入市交易范围。深入推进农村集体土地整理，盘活闲置存量建设用地，优先用于支持乡村振兴和农村一二三产融合等发展。

（二）拟入市的集体经营性建设用地应当符合以下条件：

- 1.符合国土空间规划以及土地用途管制等相关要求；
- 2.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；
- 3.纳入年度入市供应计划且经本集体经济组织成员大会三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表的同意；



4.宗地(包括宗地上建筑物、构筑物和附属设施)产权明晰,界址清楚,无权属争议和法律经济纠纷;

5.具备动工开发所必需的通水、通电、通路、土地平整(山地、丘陵、坡地等特殊地形的土地除外)等基本条件,交易双方另有约定的除外;

6.已依法完成集体土地所有权登记和不动产权登记;

7.法律法规规定的其他条件。

(三)中华人民共和国境内的自然人、法人和其他组织,除法律另有规定者外,均可依照本实施方案有关规定取得本区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。

二、入市主体和方式

(一)农村集体经营性建设用地入市主体为具备所有者身份的农民集体和依法代表行使所有权的农村集体经济组织。入市前,土地所属村集体应完成农村集体经济组织登记赋码,并由该农村集体经济组织作为入市实施主体代理入市,或由其授权委托的具有市场法人资格的组织代理实施入市。

入市主体具体负责按照相关规定提出入市申请,委托有资质的中介服务单位开展相关入市准备工作(包括:土地勘测定界、地价评估、入市方案编制和报批、实施交易活动等工作),签订相关合同,履行包括净地交付等合同约定的权利和义务。

(二)集体经营性建设用地可按出让、出租等有偿使用方式



在一级市场入市。

1.集体经营性建设用地使用权出让，是指入市主体作为土地所有权人，参照国有建设用地出让方式，采用招标、拍卖或者挂牌公开进行交易，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，并由土地使用者向所有权人支付土地出让价款的行为。集体经营性建设用地使用权出让的最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，即：工业仓储用地 50 年，商业服务业用地 40 年。

2.集体经营性建设用地使用权出租，是指入市主体作为土地所有权人，将集体经营性建设用地使用权在一定年限内出租给承租人使用，承租人按约定向出租人缴纳土地使用权租金的行为。土地出租期限一般不低于 5 年，但最高不超过 20 年，到期后确需继续使用土地的可申请续期，续期具体情况另行协商确定。

（三）以出让方式取得的集体经营性建设用地使用权可以按转让、互换、出资、赠与或者抵押等方式在二级市场入市，但法律、行政法规另有规定或者交易双方签订的合同另有约定的除外。

集体经营性建设用地使用权转让的，应当履行完毕支付土地价款的义务，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。其中：房屋建设工程已投资额未达到总投资额 25%、工业用地未达到“三通一平”的，可根据安徽省自然资源厅《关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施意见的通知》（皖自然资规〔2019〕3 号）有关规定，按照“先投入后转让”原则，交易双方先行签订建设用地使用权转让合同，办理预告登记，待达到转让条件后，再依法办理不动产转移登记。

对于集体经营性建设用地使用者未按照合同约定及国家法律法规规定使用土地的，相关部门不得办理集体经营性建设用地使用权转让手续。

三、入市程序

（一）入市申请

1.集体经营性建设用地入市由集体经济组织或者委托授权的实施主体申请开展，入市事项纳入村级民主管理内容。集体经营性建设用地属于村、组集体经济组织所有的，应当经本集体经济组织成员大会三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表的同意，形成会议记录存档。属于办事处乡镇农村集体所有的，办事处乡镇政府也应做好集体决策，确保入市的集体经营性建设用地权属合法、产权清晰。入市申请应当包括拟出让、出租地块的具体位置、四至、权属、地上附着物等基本情况及拟供地项目相关情况，并附村民代表或成员的表决书、相关会议记录等材料。

2.地块所在办事处乡镇政府应为集体经济组织填写入市申



请提供支持和指导。所在办事处乡镇政府在接到入市申请后，应及时召开相关会议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等相关情况进行审查，根据会议研究决定结果出具是否同意入市的审查意见。

（二）入市审核

地块所在办事处乡镇政府同意入市的，应在作出审查同意后的 10 个工作日内组织区发改委、自规分局、住建局、农业农村局、生态环境分局等区直相关部门以及入市主体完成审核确认。具体内容为：

- 1.区发改委负责审核拟供地项目是否符合产业政策要求；
- 2.区自规分局负责审核拟入市地块是否符合国土空间规划或村庄规划、是否完成所有权和使用权登记等，是否符合地质灾害、压覆矿产等要求，并对符合规定的地块出具规划设计条件；
- 3.区住建局负责审核拟供地项目是否符合建设要求；
- 4.区生态环境分局负责审核拟供地项目是否符合环保要求；
- 5.区直其他相关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；

在区直相关部门审核通过后，由地块所在办事处乡镇政府将各单位审核意见连同入市申请报区自然资源和规划委员会会议审议。

（三）入市方案报批



1.地块所在办事处乡镇政府指导协助入市主体委托有资质的测绘和评估中介服务单位进行土地勘测定界、地价评估和地上附着物评估，上述中介服务费用纳入交易成本。

2.地块所在办事处乡镇政府指导入市主体拟定入市方案，由所属集体经济组织集体进行表决，及时向集体经济组织成员公布，纳入村级民主管理内容。入市方案包括：地块位置、面积、权属、用途、使用年限、规划条件、起始价格、入市方式、入市土地取得成本、集体收益分配安排等内容。

3.入市方案由地块所在办事处乡镇政府初审，报区自然资源和规划委员会会议审议通过，并经区政府批准同意后，由所在办事处乡镇政府指导入市主体组织实施。

（四）交易公告发布

根据区政府批准的入市方案，区自规分局、地块所在乡镇政府按照各自职能，将入市地块统一纳入公共资源交易平台公开交易。入市交易公告应在中国土地市场网、市公共资源交易中心网站公开。

（五）交易活动实施

集体经营性建设用地以出让、出租方式入市的，原则上采取招标、拍卖、挂牌形式交易。发布公告后，竞买申请人应按照招标、拍卖、挂牌公告中规定的申请截止时间前进行报名，按规定缴纳竞买保证金和相关材料，获取竞买资格，并在指定时间进行



铜陵市郊区人民政府办公室行政规范性文件

交易,按价高者得原则确定竞得人,由入市主体与竞得人签订《铜陵市郊区集体经营性建设用地成交确认书》。

(六) 成交结果公示

土地成交后,由地块所在乡镇政府会同区自规分局协助入市主体将成交信息在中国土地市场网、市公共资源交易中心网站进行公示,公示时间不少于5日,接受社会和群众监督。对成交结果公示期间有异议的,入市主体应当自收到异议之日起3日内作出书面答复。

(七) 合同签订

成交结果公示结束无异议后,由入市主体和竞得人签订《铜陵市郊区集体经营性建设用地出让合同》或《铜陵市郊区集体经营性建设用地出租合同》,约定双方的权利和义务,并报区自规分局、地块所在乡镇政府备案。在出让(出租)合同基础上,本着平等、自愿、诚信、守约的原则,通过签订三方监管协议等方式明确办事处乡镇政府、农村集体经济组织与土地使用权人等各方权利和义务。

(八) 项目建设审批

竞得人缴清相关土地出让价款(租金)后,根据土地出让(出租)合同,在取得土地不动产权证书后,按规定申请办理乡村建设规划许可证;符合施工许可办理条件和要求的,按规定申请办理施工许可证。



（九）不动产权登记

竞得人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。

四、收益管理

（一）集体经营性建设用地入市应按照规定缴纳土地增值收益调节金，土地所有权人应以向区政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务、承担相应的基础设施建设等开发成本，土地增值收益调节金具体征收管理办法由区财政部门另行制定。

（二）农村集体经营性建设用地使用权发生出让、出租等交易行为的，入市主体参照国有建设用地扣除土地补偿费、地上附属物和青苗补偿费、社保费、耕地开垦费和耕地占用税等各类必要的税费，以及项目相关配套设施建设费用、中介服务费用等交易成本后，须按土地增值收益的一定比例（工业用地仓储用地30%，商业服务业用地35%）缴纳土地增值收益调节金；再转让集体经营性建设用地调节金按土地增值收益的20%征收，由再转让方缴纳。

（三）土地增值收益调节金全额上缴区财政，纳入地方一般公共预算管理，实行收支两条线，由区财政部门统筹安排使用，专项用于：农村基础设施建设支出、农村土地开发支出、农村土地整理支出、农村环境整治支出、农村集体产业发展支出、农村经济困难群众的社保补贴和特困救助。



（四）农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，归农村集体经济组织所有，纳入农村集体资产统一管理，由所在办事处乡镇政府会同区农业农村局指导农村集体经济组织内部决策分配方案。

（五）区财政局、农业农村局和办事处乡镇政府要指导和监督农村集体经济组织合理使用留存集体的土地增值收益，纳入农村集体资产管理和村务公开内容，定期向本集体经济组织成员公布。

（六）区财政局、农业农村局和办事处乡镇政府要加强对土地增值收益资金的监督管理。

五、本实施方案自发布之日起施行，有效期两年。在试行过程中，上级出台新政策的，按新政策执行。