

一图读懂

广州市花都区农村集体经营性建设用地入市实施细则（试行）

为加快建立城乡统一的建设用地市场，规范本区农村集体经营性建设用地入市，根据《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》（自然资办函〔2023〕364号）《广东省深化农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》（粤自然资发〔2023〕4号）等相关规定，结合本区实际，市规划和自然资源局花都区分局制定《广州市花都区农村集体经营性建设用地入市实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）。

《实施细则》都有哪些内容，一起来看↓

01 制定依据

主要依据以下政策法规，制定本《实施细则》

- 《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》
- 《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）
- 《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府令第100号）

02 主要内容

《实施细则》共八章四十一条，包括以下内容：

1 总则

共七条，明确目的和依据，主要对适用范围、不得入市情形、房地地走、入市年限、用途管制进行细化，探索保障性租赁住房与农村集体经营性建设用地入市结合。

2 农村集体经营性建设用地出让、出租

共十四条，主要规定入市条件、流程及延期开工、提前收回等例外情形下的处理措施。出让、出租需满足五项条件，入市流程包括前期准备、决议审查、公开交易、报建及登记手续办理等。

3 农村集体经营性建设用地转让、转租

共五条，规定转让、转租需满足八项条件，交易双方需签订书面合同，明确地价款及税费缴纳、不动产登记、公开转让相关要求。

4 农村集体经营性建设用地使用权抵押

共五条，明确抵押条件、抵押权实现情形、抵押登记及抵押权注销登记的办理流程，规定集体土地所有权不得抵押。

5 地价、入市调节金征收与集体收益管理

共四条，对入市地价下限、优先购买权、土地增值收益调节金征收、集体收益管理进行规定，未来年限的集体收益存储在银行账户，实行专项资金管理。

6 监督管理与法律责任

共三条，明确属地镇（街）联合各部门负责辖区内入市供后监管工作，规定受让人（承租人）导致土地闲置按照合同约定承担违约责任，违法违规行为按相关规定处罚。

7 其他事项

共两条，明确产权分割及分割转让参照广东省自然资源厅相关规定执行。点状供地项目产权原则上应整体持有，供地手续办理应明确限制分割转让及抵押。

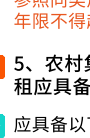
8 附则

共一条，实施细则自印发之日起试行，有效期3年。

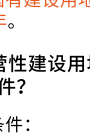
03 问题答疑

问 1、什么是农村集体经营性建设用地？

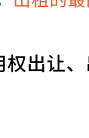
答 是指国土空间规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地。



✓ 规划为工业用途



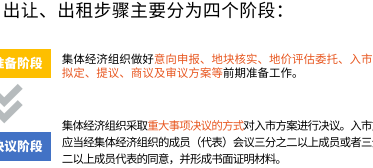
✓ 规划为商业用途



✓ 依法登记

问 2、什么是集体经营性建设用地入市？

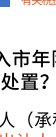
答 是指在集体土地所有权不变的前提下，农村集体经营性建设用地使用权以有偿方式发生转移、再转移的行为，包括出让、出租、转让、转租和抵押。



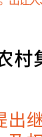
以出让、出租方式入市示意图

问 3、农村集体经营性建设用地入市的用途有哪些限制？

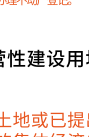
答 符合入市条件的农村集体经营性建设用地不得用于商品房地产开发和住宅建设（包含公寓、小产权房等）。



✗ 商品房地产开发和住宅建设



✗ 公寓



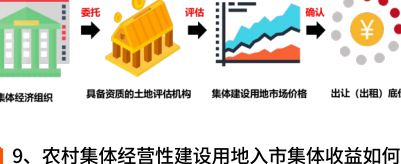
✗ 小产权房

问 4、农村集体经营性建设用地入市年限是多少年？

答 农村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，出租的最高年限不得超过20年。

问 5、农村集体经营性建设用地使用权出让、出租应具备哪些条件？

答 应具备以下基本条件：



问 6、农村集体经营性建设用地使用权出让、出租步骤包括哪些？

答 出让、出租步骤主要分为四个阶段：



问 7、入市年限届满，农村集体经营性建设用地如何处置？

答 受让人（承租人）未提出继续使用土地或已提出未获出让人（出租人）及权属相关的集体经济组织同意的，出让人（出租人）可无偿收回土地，并办理不动产相关登记。其地上建筑物、构筑物及其附属设施按合同约定处理。

问 8、农村集体经营性建设用地使用权公开出让、出租的起始价（起始租金）如何确定？

答 出让、出租的起始价（起始租金）应参考具有资质的土地评估机构对该地块评估得出的市场价格。农村集体经营性建设用地使用权出让的起始价不得低于相同地段相应用途级别集体建设用地基准地价的70%。

问 9、农村集体经营性建设用地入市集体收益如何管理？

答 集体经济组织一次性收取的用地价款（含配建物业）应按出让年限平均分摊，属当年的记入经营收入，属未来年限的记入应付款，按期确认经营收入。集体经济组织已收取但属未来年限的用地价款存储在银行账户，并实行专项资金管理。属未来年限的用地价款使用民主程序参照土地补偿款相关管理规定执行。

问 10、入市后的农村集体经营性建设用地上已确权登记的厂房、仓库等物业的集体建设用地使用权及房屋所有权能否进行产权分割及分割转让？

答 可以进行产权分割及分割转让，参照《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号）规定执行。