

晋江市人民政府办公室文件

晋政办〔2021〕19号

晋江市人民政府办公室关于印发 晋江市老旧工业区改造项目开展集体 经营性建设用地入市试点实施方案的通知

各镇人民政府、街道办事处，市有关单位：

《晋江市老旧工业区改造项目开展集体经营性建设用地入市试点实施方案》已经市委深改委第十八次会议、市政府第93次常务会会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

晋江市人民政府办公室

2021年5月20日

（此件主动公开）

晋江市老旧工业区改造项目开展集体经营性建设用地入市试点实施方案

为深化和巩固“三块地”改革成果，破解老旧工业区改造用地难题，根据《中华人民共和国土地管理法》规定，结合我市实际，现就我市老旧工业区改造项目开展集体经营性建设用地入市试点，制定如下实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以《中华人民共和国土地管理法》、《中共泉州市委全面深化改革委员会关于印发〈晋江市县域集成改革试点总体方案〉的通知》（泉委改〔2020〕1号）、《中共晋江市委全面深化改革委员会办公室关于印发〈晋江市提升空间利用效率专项改革工作方案〉的通知》（晋委改办〔2020〕3号）为依据，通过集体经营性建设用地入市试点，盘活低效用地，提升空间利用效率。

二、试点内容

（一）集体经营性建设用地入市条件

1. 入市宗地必须是纳入市老旧工业区改造项目盘子，土地利用总体规划、城乡规划（国土空间规划）确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地。
2. 入市宗地土地权属明晰，不存在权属争议。
3. 入市宗地必须是同时符合第二次全国土地调查成果和第

三次全国土地调查成果的存量建设用地。

4. 入市宗地具备通路、通水、通电、土地平整、符合环保要求、符合产业规划等动工开发基本条件。

5. 未被司法机关查封或行政机关限制土地权利。

6. 法律法规规定的其他条件。

（二）集体经营性建设用地入市方法

集体经营性建设用地可以按出让、出租等有偿使用方式入市，出让、出租最高年限与同类用途的国有建设用地使用权等同。集体经营性建设用地入市原则上采用招标、拍卖和挂牌形式交易。

通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权在使用期限内可以转让、互换、出资、赠与或抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

（三）集体经营性建设用地入市程序

1. 集体经营性建设用地入市须经集体研究决定，并形成《集体经营性建设用地入市决议》。集体经营性建设用地属村集体经济组织所有的，入市事项须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的同意方有效。集体经营性建设用地属镇农民集体所有的，入市事项须经镇党政联席会议集体研究决定。

2. 《集体经营性建设用地入市决议》包括：（1）载明集体

经营性建设用地所有权人、土地位置、四至、面积、用途等；

(2) 集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用期限；(3) 集体经营性建设用地入市交易形式；(4) 集体经营性建设用地入市价格，采用招标、拍卖、挂牌形式的须明确是否设置保留底价；(5) 集体经营性建设用地入市价款支付方式；(6) 集体经营性建设用地入市双方的权利义务及违约责任，期限届满时集体经营性建设用地使用权及地上建筑物的处置方案等；(7) 其他需要集体决策的内容。

3. 集体经营性建设用地入市地价须经有资质的评估机构评估，并经集体决策确定。

(1) 在新的集体建设用地基准地价出台前入市的，参照《晋江市人民政府关于印发晋江市 2017 年集体经营性建设用地基准地价的通知》(晋政文〔2017〕60 号) 确定出让价款；在新的集体建设用地基准地价出台后入市的，参照新的集体建设用地基准地价确定出让价款。

(2) 集体经济组织应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定入市的标底或者底价。确定招标标底，拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价，投标、竞买保证金，应当实行集体决策。

(3) 标底和底价不得低于基准地价，投标、竞买保证金不得低于起始价的 20%。

(4) 招标标底和拍卖挂牌的底价，在招标开标前和拍卖挂

牌出让活动结束之前应当保密。

4. 集体经营性建设用地入市须经所在镇人民政府、街道办事处审核同意，并经相关部门审核确认。（1）市发改局审核产业政策要求；（2）市自然资源局审核土地利用总体规划、城乡规划（国土空间规划）要求，确认土地所有权，并出具规划条件；（3）市水利局审核河道蓝线管控要求；（4）泉州市晋江生态环境局审核环保准入要求。

5. 经审核同意的，由集体经营性建设用地入市实施主体向市自然资源局提出入市申请，申请资料应包括：（1）入市申请书；（2）《集体经营性建设用地入市决议》；（3）土地所有权证明材料；（4）所在镇人民政府、街道办事处和相关部门审核意见；（5）其他需要提供的资料。

6. 市自然资源局对入市申请审核后，拟定入市方案报市人民政府审批。入市方案经市人民政府批复同意后，入市实施主体与市自然资源局签订委托书，委托代理入市土地交易等有关事项。

7. 集体经营性建设用地入市交易应在中国土地市场网、当地土地有形市场、报纸等媒体公开发布信息，实行公开交易，交易结果应在集体经济组织事务公示栏、当地土地有形市场和中国土地市场网等进行公布，接受社会和群众监督。

8. 集体经营性建设用地使用权出让、出租交易完成后，由市自然资源局与竞得人签订《晋江市集体经营性建设用地成交

确认书》。

9. 集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《晋江市集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同》，市自然资源局作为第三方鉴证。

10. 集体经营性建设用地入市交易应缴纳土地增值收益调节金并按税收规定履行纳税义务。竞得人应当缴纳城市基础设施配套费，具体参照《晋江市人民政府关于印发晋江市城市基础设施配套费征收管理规定的通知》（晋政文〔2014〕28号）的规定和标准执行。

11. 集体经营性建设用地入市交易完成后，应办理不动产登记，办理不动产登记时应向市不动产登记中心提交如下资料：
（1）不动产登记申请书；（2）申请人身份证明材料；（3）《晋江市集体经营性建设用地成交确认书》；（4）《晋江市集体经营性建设用地使用权出让（出租）合同》；（5）地价款、土地增值收益调节金和税收缴纳证明；（6）其他需要提供的资料。

12. 按出让、出租方式取得的集体经营性建设用地使用权，受让（承租）人未按合同约定按时交纳土地价款（租金）的，集体经营性建设用地所有权人可以解除合同，收回土地使用权。

13. 为实施城乡规划或公共利益需要，政府依法对集体经营性建设用地实行征收的，经市人民政府批准后，集体经营性建设用地所有权人可提前收回土地使用权，但应对相关权益人依法予以补偿。

14. 市自然资源、发改、农业农村、生态环境等相关部门应加强对集体经营性建设用地开发利用情况的监管，确保使用权人依法依规使用土地。

15. 现状已实际使用但尚未取得用地手续的存量集体经营性建设用地，按规定对其违法占地行为进行行政处罚，罚款缴清后可以按照本实施方案办理入市交易。

（四）集体经营性建设用地入市收益分配及收益调节

1. 村集体经济组织取得的入市收益应纳入农村集体资产统一管理，分配情况纳入村务公开内容，接受政府相关部门和公众监督。集体经营性建设用地土地增值收益，是指集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。

2. 集体经营性建设用地以出让、出租方式入市的，入市主体应当按照规定向国家缴纳土地增值收益调节金。土地增值收益调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的集体经营性建设用地入市制度的目标，在集体经营性建设用地入市环节，对土地增值收益收取的资金。

3. 土地增值收益调节金征收主体为晋江市人民政府，由市财政局会同市自然资源局负责组织征收。市自然资源局根据合同和交易信息核定调节金应缴金额，向入市主体开具政府非税收入票据，由入市主体足额上缴地方国库。

4. 集体经营性建设用地以出让、出租方式入市的，出让（出

租)人应按成交总价款区分不同用途按比例缴纳土地增值收益调节金。工业用地按15%比例缴纳,商业用地按30%比例缴纳。

5.入市后的集体经营性建设用地使用权发生转让的,应依法缴纳相关税费。转让价格低于基准地价80%的,市人民政府有优先购买权。

6.在契税暂无法覆盖集体经营性建设用地入市环节的过渡时期,受让(承租)人应按成交总价款的3%比例缴纳与契税相当的调节金。

7.集体经营性建设用地入市后,涉及改变土地用途的,必须经所有权人和市政府同意,重新签订合同,缴纳土地增值收益,并按规定收取土地增值收益调节金。

8.土地增值收益调节金作为政府非税收入纳入地方一般公共预算管理,由市财政局统筹安排使用。

9.土地增值收益调节金征收相关工作经费列入市财政预算。

三、保障措施

(一)强化组织领导。由晋江市改造提升老旧工业区工作领导小组统筹推进集体经营性建设用地入市试点工作。属地镇(街道)要细化责任分工,加强协调配合,加大工作力度,精心组织实施。各有关部门按照“放管服”的要求,加快审批,做好服务引导,及时解决存在问题。

(二)统筹联动推进。充分依托市级指导,整合市、镇(街

道)、村三级力量，建立三级协同推进机制，明确职责分工，责任主体要主动参与、密切配合、联动推进，加强专题研究，实施项目化管理，倒排时间、挂图作战，压实责任、倒逼任务，形成上下齐心、协同推进的联动推进体系。

(三)营造浓厚氛围。围绕宣传改革意义、解读政策措施、通过试点成功案例等加强老旧工业区改造信息宣传，及时反映改革试点新举措、新成效、新亮点，形成导向鲜明、富有特色的强大舆论声势。同时加大督查力度，及时发现问题、总结经验，实时展示试点工作进度，营造“敢为人先、红利普惠”的浓厚氛围。

四、其他事项

(一)本实施方案由晋江市自然资源局承担具体解释工作，试行期自印发之日起至晋江市县域集成改革试点结束(2022年12月31日)止。

(二)上级法律法规和政策另有规定的，从其规定。

市有关单位：发展和改革局、科学技术局、工业和信息化局、财政局、自然资源局、住房和城乡建设局、农业农村局、林业和园林绿化局、水利局、市场监督管理局、金融工作局、城市管理局、行政服务中心管委会、泉州市晋江生态环境局、税务局、人行、银监办、产业集团。

抄送：政协办。

晋江市人民政府办公室

2021年5月20日印发
