

临江市农村集体经营性建设用地 地价评估管理办法（试行）

第一条 为加强集体土地资产管理，维护土地所有者和使用者的合法权益，为集体经营性建设用地入市提供保障，规范土地市场和土地估价行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《城镇土地估价规程》及有关法律法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于临江市范围内的农村集体经营性建设用地地价评估。

第三条 本办法所称的地价评估是指土地评估中介机构根据委托方的要求，依据国家制订的地价评估程序、标准、原则和方法，以集体建设用地基准地价为基础参照市场价格对宗地使用权价格进行评估的行为。

第四条 集体建设用地基准地价是政府定期公布的在国土空间规划确定的集体建设用地范围内对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的集体建设用地，按照商服、工业用途分别评估，并由市政府确定的某一估价基准日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

第五条 建立集体建设用地基准地价定期公布制度。基准地价由市自然资源和林业局按规定选定评估机构，会同有关部门评估制定，其成果经上级自然资源管理部门验收合格后上报市政府批准，

由市政府公布实施、并逐步建立区域内的土地价格动态监测制度。

第六条 集体建设用地基准地价应当根据社会经济的发展 and 土地市场发展变化情况定期进行更新调整。

第七条 集体经营性建设用地入市过程中，应委托具有评估资质的中介机构评估，委托中介机构进行地价评估的范围：

- (一) 土地使用权出让、租赁、作价出资(入股)；
- (二) 土地使用权转让、出租、抵押；
- (三) 改变土地使用用途或使用年限、容积率等土地使用条件；
- (四) 依照国家有关规定需要进行地价评估的。

第八条 宗地价格评估应参照国家颁布的《城镇土地估价规程》以及相关的《技术规范》要求进行，并依据评估宗地的用途，宗地的取得方式、土地等级、使用年期、使用条件、宗地状况以及交通、基础设施、环境条件和收益能力等多种因素综合评定。

第九条 宗地价格评估应执行国家有关地价管理的规定，遵循公正性、科学性、真实性、合法性的原则。

第十条 农村集体经济组织作为委托方与地价评估中介机构签订评估委托书。中介机构依据评估收费文件向委托方收取土地评估费。

第十一条 宗地价格评估主要采用以下几种方法：

- (一) 收益还原法；
- (二) 市场比较法；
- (三) 假设开发法(剩余法)；

(四) 成本逼近法；

(五) 基准地价系数修正法。

土地评估中介机构应根据评估目的和评估对象的不同，一宗地须采取 2 种及以上且至少包括上述前三项中的一项和后两项中的一项的评估方法进行评估。

第十二条 宗地价格评估过程中，委托人应当向评估中介机构如实反映土地情况，提供土地使用权证或其他有效文件、资料，不得干预评估机构公正、客观进行地价评估。

第十三条 土地评估中介机构接受评估委托后，应及时进行评估，出具土地评估报告书，土地评估报告书应载明以下内容：

(一) 评估委托人；

(二) 评估机构状况及机构资质；

(三) 评估的基准日及评估日期；

(四) 评估宗地状况、土地评估的目的、依据及评估原则方法；

(五) 土地使用年限；

(六) 评估结果；

(七) 其他需要说明的事项。

第十四条 土地评估中介机构进行宗地价格评估时，应当遵守下列规定：

(一) 严格遵守国家法律法规、规章的相关规定；

(二) 对所出具的土地价格评估报告的真实性和合法性负责；

(三) 为委托人保守秘密，不得泄露委托人要求保密的文件资

料及有关事项；

（四）在委托协议规定的期限内完成土地价格评估工作，土地估价报告备案后提供给委托人。

第十五条 委托人对土地评估结果有异议的，可以向原土地评估机构申请复核。对复核结果不服的，可委托第三方进行评估。

第十六条 由市自然资源和林业局定期对土地评估机构土地报告质量进行抽查，发现问题记录在案，并及时责成其改正重新评估。

第十七条 土地评估中介机构不得有下列行为：

（一）出具虚假报告；

（二）故意提高或压低评估地价，损害国家、集体、个人及委托人或其他利害关系人的利益；

（三）通过向有关单位和个人支付回扣、佣金、介绍费或以其他不正当方式招揽业务；

（四）允许他人以本机构名义承办土地评估业务；

（五）泄露委托方商业秘密；

（六）其他违反法律法规的行为。

第十八条 本办法由市自然资源和林业局负责解释。

第十九条 未尽事宜，按照《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）执行。

第二十条 本办法自公布之日起施行。

临江市农村集体经营性建设用地使用权 招标、拍卖、挂牌出让规则（试行）

第一条 为规范农村集体经营性建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让行为，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地使用制度，根据《中华人民共和国土地管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），制定本规则。

第二条 在临江市区域内以招标、拍卖或者挂牌出让方式在土地的地表、地上或者地下设立集体经营性建设用地使用权的，适用本规则。

第三条 以招标、拍卖或者挂牌方式出让集体经营性建设用地使用权，应当遵循公开、公平、公正和诚信的原则。

第四条 工业、商业、旅游、娱乐等集体经营性建设用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

第五条 集体经营性建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让活动，应当有计划地进行。土地利用年度计划应当对集体经营性建设用地作出合理安排。

第六条 临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构承办集体经营性建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让活动。土地出让公告准予发布前，入市主体应当委托临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构承办土地出让实施活动。临江市土地收购储备中心或

土地交易代理机构接受入市主体委托的，双方应当签订交易授权委托书。

第七条 乡镇（街）人民政府（办事处）应当对入市主体提交的材料进行审核，提出审核意见。入市主体提交材料主要有：入市方案、入市决议、评估报告、土地权属证明、地上建筑物合法产权证明、宗地规划设计条件、宗地图等。

第八条 市自然资源和林业局应当对入市方案中的产权、规划、开发利用条件、供地政策等方面进行审查，审查通过后，报市政府批准。

第九条 临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构应当在当地土地有形市场等公开发布集体经营性建设用地使用权出让公告，公告招标采购挂牌出让宗地的基本情况和招标采购挂牌的时间地点。出让公告应当在招标、拍卖、挂牌活动前 20 日发布，公告时间不低于 20 个工作日，以首次发布时间为起始日。

公告期间，出让公告内容发生变化的，应发布补充公告。补充公告发布时间距招标、拍卖、挂牌活动开始时间少于 20 日的，招标、拍卖、挂牌活动日期相应顺延。发布补充公告的，临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构应当书面通知已报名的申请人。挂牌出让的，出让公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌出让活动结束日前 2 天。

第十条 招标采购挂牌公告应当包括下列内容：

（一）出让人的名称和地址；

(二) 出让宗地的面积、界址、空间范围、现状、使用年期、用途、规划指标要求；

(三) 投标人、竞买人的资格要求以及申请取得投标、竞买资格的方法；

(四) 索取招标拍卖挂牌出让文件的时间、地点和方式；

(五) 招标拍卖挂牌时间、地点、投标挂牌期限、投标和竞价方式等；

(六) 确定中标人、竞得人的标准和方法；

(七) 投标、竞买保证金；

(八) 其他需要公告的事项。

第十一条 集体经营性建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让的申请人，可以是中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，但法律法规对申请人另有限制的除外。申请人可以单独申请，也可以联合申请。联合申请的，竞买申请书或投标书应列明各成员单位并签章。各成员单位为投标（竞买）及中标（竞得）后的行为承担连带责任。联合竞买或投标竞得的地块不得分割。出让人在招标拍卖挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件，对符合招标拍卖挂牌公告规定条件的申请人，出让人应当通知其参加招标拍卖挂牌活动。

第十二条 临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构应当对出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。有下列情形之一的，为无效申请：

- (一) 申请人不具备竞买资格的；
- (二) 未按规定交纳竞买保证金的；
- (三) 申请文件不齐全或不符合规定的；
- (四) 委托他人代理但委托文件不齐全或不符合规定的；
- (五) 法律法规规定的其他情形。

第十三条 临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构应当对申请人的情况进行保密。

第十四条 临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构应当协助入市主体为申请人查询拟出让地块有关情况提供便利。根据需要，临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构可以组织申请人对拟出让地块进行现场踏勘。

第十五条 竞买申请人一旦参与竞买，视为对土地现状、交易条件、交易文件内容无异议并全部接受。

第十六条 申请人应当在公告规定期限内缴纳出让公告规定的投标、竞买保证金，按《集体土地使用权出让须知》要求填写报价，并根据申请人类型，持相应文件向临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构提出竞买、竞投申请。

第十七条 土地评估机构接受入市主体委托对拟交易地块底价评估业务后，应当对评估情况予以保密，不得泄露评估价。

第十八条 入市主体集体决策确定的标底、底价在出让活动结束后应当保密，任何单位和个人不得泄露。

第十九条 土地招标采购挂牌出让底价、起始价，应当由具备

土地评估资格的机构按照国家和省规定的技术规程评估后，由出让人集体确定。标底或起始价应包含土地使用权取得成本、土地出让金、土地复垦费用等；保证金不低于底价 20%。标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准，在国家最低价标准未出台前，标底或者底价不得低于本地集体建设用地基准地价。

第二十条 临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构应当按照出让公告规定的时间、地点组织招标投标活动。投标人在投标截止时间前将标书及其他文件送达指定的投标地点，经招标人登记后，将标书投入标箱。招标公告允许邮寄标书的，投标人可以邮寄，但出让人在投标截止时间前收到的方为有效。标书投入标箱后，不可撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任。

第二十一条 招标人按照招标、出让公告规定的时间、地点开标，邀请所有投标人参加。由投标人或其推选的代表检查标箱的密封情况，当众开启标箱，点算标书。投标人少于三人的，应当终止招标活动。投标人不少于三人的，应当逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容。

第二十二条 评标小组进行评标。评标小组由出让人代表、有关专家组成，成员人数为 5 人以上的单数。评标小组可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或说明，但是澄清或说明不得超出评标文件的范围或者改变评标文件的实质性内容。评标小组应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审。

第二十三条 招标人根据评标结果，确定中标人。按照价高者

得的原则确定中标人的，可以不成立评标小组，由招标主持人根据开标结果，直接宣布报价最高且不低于底价者为中标人。有两个或两个以上申请人的报价相同且同为最高报价的，可以由相同报价的申请人在限定时间内再行报价，或者采取现场竞价方式确定中标人。

第二十四条 对能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评级标准，或者能够满足招标文件的实质性要求且价格最高的投标人，应当确定为中标人。

第二十五条 评标小组对投标文件进行有效性审查。有下列情形之一的，为无效投标文件：

- （一）投标文件未密封的；
- （二）投标文件未加盖投标人印鉴，也未经法定代表人签署的；
- （三）投标文件不齐全、内容不全或不符合规定的；
- （四）投标人对同一个标的有两个或两个以上报价的；
- （五）委托投标，但委托文件不齐全或不符合规定的；
- （六）评标小组认为投标文件无效的其他情形。

第二十六条 临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构应当按照出让规定的时间、地点组织拍卖活动。拍卖会按下列程序进行：

- （一）拍卖主持人点算竞买人；
- （二）拍卖主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间、范围、现状、用途、使用年限、规划指标要求、开工和竣工时间以及其他有关事项；

(三) 拍卖主持人宣布起叫价、增价规则和增价幅度。并明确提示是否设有底价。在拍卖过程中，拍卖主持人可根据现场情况调整增价幅度；

(四) 拍卖主持人报出起叫价；

(五) 竞买人举牌应价或者报价；

(六) 拍卖主持人确认该应价或者报价后继续竞价；

(七) 拍卖主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有再应价或报价的，且该价格不低于底价的，拍卖主持人落槌表示拍卖成交，拍卖主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人；

(八) 设有底价的，竞买人的最高应价或者报价未达到底价时，主持人应当终止拍卖。

第二十七条 临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构应当按照出让公告规定的时间、地点组织挂牌活动。

第二十八条 挂牌期间竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

(一) 报价单未在挂牌期限收到的；

(二) 不按规定填写报价单的；

(三) 报价单填写人与竞买申请文件不符的；

(四) 报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

第二十九条 挂牌依照以下程序进行：

(一) 在挂牌公告规定的挂牌起始日，出让人将挂牌宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开

工和竣工时间、起始价、增加规则及增加幅度等，在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公布；

（二）符合条件的竞买人填写报价单报价；

（三）挂牌主持人确定该报价后，更新显示挂牌价格；

（四）挂牌主持人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

第三十条 挂牌时间不得少于 10 日，挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

第三十一条 挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且符合条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人；

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

第三十二条 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，转作受让地块的定金。成交后，临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构应当向

中标人发出中标通知书，交易机构、出让人与竞得人签订成交确认书。中标通知书或者成交确认书应当包括出让人和中标人或者竞得人的名称，出让标的，成交时间，地点，价款以及签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》的时间、地点等内容。中标通知书或者成交确认书对出让人和中标人（竞得人）具有法律效力。出让人改变竞得结果，或者中标人、竞得人放弃中标宗地、竞得宗地的，应当依法承担责任。

第三十三条 中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间，与出让人签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》。出让结果应在 10 个工作日内分别由临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构在中国土地市场网、土地有形市场等公示，出让人在本村村务公开栏上公示，入市合同应报市自然资源和林业局备案。出让人公布出让结果，不得向受让人收取费用。

第三十四条 中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款；其他投标人，竞买人支付的投标、竞买保证金，出让人必须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。

第三十五条 临江市土地收购储备中心或土地交易代理机构收到受让人缴纳的土地出让价款后转入市财政专户账户，由财政部门再按照相关规定将该款中属于集体经济组织所有的土地出让价款和缴纳国家的土地增值收益调节金分别划转农村集体经济组织设立的农村集体经营性建设用地入市资金专户和市级国库。

第三十六条 中标人、竞得人按照出让合同约定付清全部价款

及税费，并办理规划、立项、环评等手续后，市自然资源和林业局向受让人核发《乡村建设规划许可证》，由出让人按照《集体经营性建设用地使用权出让合同》确定的时间和条件将出让土地交付给受让人。

第三十七条 受让人依照《集体经营性建设用地使用权出让合同》的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取集体建设用地使用权不动产权证书。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放集体建设用地使用权不动产权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放集体建设用地使用权不动产权证书。

第三十八条 中标人、竞得人有下列行为之一的，中标、竞得结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

- （一）提供虚假文件隐瞒事实的；
- （二）采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的。

第三十九条 中标人、竞得人未按合同规定期限付清地价款的或者出让方未按合同约定提供土地的，由双方按合同的约定处理。

第四十条 本规则由市自然资源和林业局负责解释。

第四十一条 未尽事宜，按照《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）执行。

第四十二条 本规则自发布之日起施行。

临江市农村集体经营性建设用地入市土地确权登记办法（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步完善临江市土地登记制度，规范农村集体经营性建设用地入市试点土地权属管理，保护土地权利人的合法权益，根据《不动产登记暂行条例》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于印发〈农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见〉的通知》（厅字〔2022〕34号）、《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）和《吉林省自然资源厅关于切实做好集体经营性建设用地入市前期准备工作的通知》（吉自然资函〔2023〕91号），结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体经营性建设用地入市土地确权登记，是指在入市农村集体经营性建设用地上设立的土地使用权、土地抵押权、地役权以及依照法律法规规定需要登记的其他土地权利记载于土地登记簿公示的行为。

第三条 市自然资源和林业局负责本市农村集体经营性建设用地入市土地确权登记工作。

第二章 确权登记条件

第四条 申请入市的地块，依据集体土地所有权确权登记颁证工作成果，核实集体土地所有权。未取得集体土地所有权证书的地

块，不得申请入市。

第五条 对依法以村企入股、联营方式取得集体建设用地使用权，为企业颁发不动产权证书，由所在集体经济组织同企业协商，达成协议后，依法变更或注销原集体土地使用权证或不动产权证书，方可入市。

第六条 对符合规划及产业政策，没有经过用地审批、已实施建设且在第二次国土调查及第三次国土调查中同为集体建设用地的，通过地籍资料查阅，在界址清楚、权属无争议的前提下，经报请市政府同意，完善地籍基础资料后，方可入市。

第三章 一般规定

第七条 依法申请集体经营性建设用地使用权登记的，需先确定项目区域范围内的集体土地所有权权利归属。

集体土地所有权按权利人类型可划分为以下三种：

- （一）乡镇（街）农民集体所有；
- （二）村农民集体所有；
- （三）组（社）农民集体所有。

依法申请集体土地所有权登记的，市自然资源和林业局依据集体土地所有权调查成果，通过实地核查后方可予以办理登记。

第八条 申请人申请不动产登记，应当根据不同的登记事项提交下列材料：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明材料；

- (三) 土地权属来源证明；
- (四) 权籍调查表、宗地图及宗地界址坐标；
- (五) 地上附着物权属证明；
- (六) 法律法规规定的税费缴纳或者减免税凭证；
- (七) 其他有关证明材料。

此款第(四)项的规定，可以委托有资质的专业技术单位进行地籍调查获得。申请人申请土地登记，应当如实向市自然资源和林业局提交有关材料和反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责。

第九条 委托代理人申请土地登记的，除提交本办法规定的材料外，还应当提交授权委托书和代理人身份证明。

第十条 自然资源行政主管部门受理土地登记申请后，可以就有关登记事项向申请人询问，也可以实地查看申请登记的土地。

第十一条 土地权利证书包括：

- (一) 不动产权证书；
- (二) 不动产登记证明。

第十二条 土地登记形成的文件资料，由市自然资源和林业局负责管理。

第四章 首次登记

第十三条 依法以出让方式取得集体经营性建设用地使用权的，当事人应当在付清全部土地出让价款后，持集体经营性建设用地使用权出让合同和土地出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请

出让集体经营性建设用地使用权首次登记。

第十四条 依法以集体土地租赁方式取得集体经营性建设用地使用权的，当事人应当持租赁合同和土地租金缴纳凭证等相关证明材料，申请租赁集体经营性建设用地使用权首次登记。

第十五条 依法以集体土地使用权作价出资或者入股方式取得集体经营性建设用地使用权的，当事人应当持土地使用权出资或者入股批准文件和其他相关证明材料，申请作价出资或者入股集体经营性建设用地使用权首次登记。

第十六条 在集体经营性建设用地上设定地役权后，当事人申请地役权首次登记的，供役地权利人和需役地权利人应当向市自然资源和林业局提交集体土地使用证和地役权合同等相关证明材料。符合地役权首次登记条件的，市自然资源和林业局应当提交集体土地使用证或不动产权证书，将地役权合同约定的有关事项分别记载于供役地和需役地的不动产登记簿和不动产登记证书。

第五章 抵押登记

第十七条 依法抵押集体经营性建设用地使用权的，抵押权人和抵押人应当持不动产权证书、主债权合同、抵押合同以及相关证明材料，申请集体经营性建设用地使用权抵押登记。

第六章 转移和变更登记

第十八条 本办法所称集体经营性建设用地使用权转移和变更登记，是指因土地权利人发生改变，或者因土地权利人姓名或者名称、地址和土地用途等内容发生转移和变更而进行的登记。

第十九条 依法以出让、租赁、作价出资或者入股方式取得的集体经营性建设用地使用权转让的，当事人应当持不动产权证书和土地权利发生转移的相关证明材料，申请集体经营性建设用地使用权转移登记。

第二十条 因依法买卖、交换、赠与地上建筑物、构筑物及其附属设施涉及集体经营性建设用地使用权转移的，当事人应当持原集体土地使用证（或不动产权证书）和土地使用权发生转移的相关证明材料，申请建设用地使用权转移登记。

第二十一条 因法人或者其他组织合并、分立、兼并、破产等原因致使土地使用权发生转移的，当事人应当持相关协议及有关部门的批准文件、原土地权利证书等相关证明材料，申请土地使用权转移登记。

第二十二条 因处分抵押财产而取得土地使用权的，当事人应当在抵押财产处分后，持相关证明文件，申请土地使用权转移登记。

第二十三条 集体经营性建设用地使用权抵押期间，建设用地使用权依法发生转让的，当事人应当持转让合同及其他相关证明材料，申请集体经营性建设用地使用权转移登记。已经抵押的集体经营性建设用地使用权转让后，当事人应当持不动产权证书和不动产登记证明书，办理土地抵押权转移登记。

第二十四条 经依法登记的土地抵押权因主债权被转让而转让的，主债权的转让人和受让人可以持原土地他项权利证明书（或不动产登记证明）、转让协议及已经通知债务人的证明等相关证明材

料，申请土地抵押权转移登记。

第二十五条 因人民法院、仲裁机构生效的法律文书或者因继承、受遗赠取得土地使用权，当事人申请登记的，应当持生效的法律文书或者死亡证明，遗嘱等相关证明材料，申请土地使用权转移登记。

第二十六条 因拍卖地上建筑物取得建设用地使用权的，买受人应当持拍卖成交确认书、相关协议、原土地权利证书或不动产权证书等相关证明材料，申请土地使用权转移登记。

第二十七条 已经设定地役权的土地使用权转移后，当事人申请登记的，供役地权利人和需役地权利人应当持转移后的地役权合同及土地权利证书等相关证明材料，申请办理地役权转移登记。

第二十八条 依法登记的集体经营性建设用地使用权有下列情形之一的，土地权利人应当持原土地权利证书、有关批准文件等相关证明材料，申请办理土地变更登记：

- （一）土地权利人姓名或名称发生变化的；
- （二）土地地址发生变化的；
- （三）土地用途发生变化的。

土地用途变更依法需要补交土地出让价款的，当事人还应当提交已补交土地出让金价款的缴纳凭证。

第七章 注销登记

第二十九条 有下列情形之一的，市自然资源和林业局可直接办理注销登记：

(一) 依法收回的集体经营性建设用地；

(二) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使原土地权利灭失，当事人未办理注销登记的。

第三十条 有下列情形之一的致使土地权利灭失的，原土地权利人应当持原土地权利证书等相关证明材料，申请注销登记：

(一) 因自然灾害等原因造成土地权利灭失的；

(二) 集体经营性建设用地使用权期限届满，使用权人未申请续期或者申请续期未获批准的；

(三) 已登记的土地抵押权、地役权终止的。

第三十一条 当事人未按照第二十七条、第二十八条(一)(二)款的规定申请注销登记的，市自然资源和林业局应当责令当事人限期办理；逾期不办理的，进行注销公告，公告期满后市自然资源和林业局可以直接办理注销登记。

第三十二条 土地登记注销后，不动产权证书应当收回；确实无法收回的，应当在不动产登记簿上注明，并经公告后废止。

第八章 其他登记

第三十三条 市自然资源和林业局发现土地登记簿记载的事项确有错误的，应当报经市政府批准后进行更正登记，并书面通知当事人在 15 日内办理更换或者注销原土地权利证书的手续。当事人逾期不办理的，市自然资源和林业局报经市政府批准并公告后，直接更换或者注销原不动产权证书，原土地权利证书废止。更正登记涉及土地权利归属的，应当对更正登记结果进行公告。

第三十四条 土地权利人认为不动产登记簿记载的事项错误

的，可以持原集体土地使用证（或不动产权证书）及证明登记错误的相关材料，申请更正登记。利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以持土地权利人书面同意更正的证明文件，申请更正登记。

第三十五条 不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。对符合异议登记条件的，市自然资源和林业局应当将相关事项记载于不动产登记簿，并向申请人颁发异议登记证明，同时书面通知土地登记簿记载的土地权利人异议登记期间，未经异议登记权利人同意，不得办理土地权利的转移登记或者设定土地抵押权。

第三十六条 当事人签订土地权利转让的协议后，可以按照约定持集体土地使用证书（或不动产权证书）、转让协议等相关证明材料，申请办理预告登记后，债权灭失或者自能够进行土地登记之日起三个月内当事人未申请土地登记的，预告登记失效。

第三十七条 市自然资源和林业局应当根据人民法院提供的查封或者预查封裁定书和协助通知书进行查封登记，并将查封或者预查封的情况在土地登记簿上予以记载。

第三十八条 两个以上人民法院对同一宗土地进行查封的，市自然资源和林业局应当为先送达协助执行通知书的人民法院办理查封登记手续，对后送达协助执行通知书的人民法院办理轮候查封登记。

第三十九条 查封、预查封期限届满或者人民法院解除查封的，查封、预查封登记失效，市自然资源和林业局应当注销查封、预查

封登记。

第四十条 对被人民法院依法查封、预查封的土地使用权，市自然资源和林业局在查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。

第九章 法律责任

第四十一条 当事人伪造土地权利证书的，由市自然资源和林业局依法没收伪造的土地权利证书；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 市自然资源和林业局工作人员在土地登记工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十章 附则

第四十三条 土地权利证书遗失或者灭失的，土地权利人应当在本市主要媒体公告土地权利证书遗失或者灭失。公告 15 个工作日后，土地权利人持刊登公告报纸或市自然资源和林业局官网的遗失公告等相关材料，向市自然资源和林业局申请补发不动产权证书，补发的不动产权证书应当注明“补发”字样。

第四十四条 本办法由市自然资源和林业局负责解释。

第四十五条 未尽事宜，按照《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）执行。

第四十六条 本办法自公布之日起施行。

临江市农村集体经营性建设用地规划管理办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为认真贯彻落实中央、省关于农村集体经营性建设用地入市试点工作的部署和要求，进一步规范我市集体经营性建设用地使用权的规划管理工作，优化土地资源配置，协调城乡空间布局，建立科学、高效的规划审批制度，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《吉林省城乡规划条例》《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》《吉林省自然资源厅关于加强和规范规划许可工作的意见》等，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的集体建设用地。

第三条 集体经营性建设用地入市，应享受与国有建设用地“同权、同价”等权利，入市后的集体经营建设用地规划审批管理，参照国有建设用地规划审批管理标准执行。

第四条 临江市行政区域范围内符合国土空间规划的集体经营性建设用地参照本办法执行。用于经营性养殖的畜禽舍、农作物栽培或水产养殖的生产设施及其相应附属设施的建设，不适用本办法。农村集体经营性建设用地不得用于商品房开发。

第五条 市政府城乡规划主管部门是临江市集体经营性建设用地入市规划审批管理的主管部门。

第二章 乡镇国土空间总体规划、村庄规划的编制

第六条 乡镇人民政府应当依据有关法律法规的规定，负责乡镇国土空间总体规划、村庄规划的组织编制、上报和监督管理等工作。市相关行政管理部门应当按照各自职责，依法履行城乡规划管理的相关工作。

第七条 乡镇人民政府负责组织编制的乡镇国土空间总体规划，报上一级人民政府审批前，应当先经乡镇人民代表大会审议，代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。规划的组织编制机关报送审批乡镇国土空间总体规划，应当将本级人民代表大会常务委员会组成人员或者乡镇人民代表大会代表的审议意见和依据审议意见修改规划的情况一并报送。

第八条 乡镇范围内的村庄规划，由乡镇人民政府组织编制，报市人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第三章 集体经营性建设用地规划管理

第九条 市城乡规划主管部门应当对规划区内的集体经营性建设用地入市建设项目实施规划管理。在乡镇、村庄规划区内的集体经营性建设用地的入市建设项目，依法应当申请办理乡村建设规划许可证。集体经营性建设用地入市土地上的建设活动必须符合国土空间规划要求。城乡规划主管部门不得在国土空间规划确定的建设用地范围以外作出乡村建设规划许可。

第十条 集体经营性建设用地入市土地上建设项目，乡村建设规划许可内容应包括对地块位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度等的要求。根据管理实际需要，乡村建设规划许可的内容

也可以包括对建筑风格、外观形象、色彩等的要求。城乡规划主管部门要重点加强对建设活动较多、位于城郊及公路沿线等需要加强保护的乡村地区的乡村建设规划许可管理。

第十一条 集体经营性建设用地入市土地上建设项目，乡村建设规划许可的申请主体为个人或建设单位。乡镇人民政府负责接收个人或建设单位的申请材料，报送乡村建设规划许可申请。市政府城乡规划主管部门负责受理、审查乡村建设规划许可申请，作出乡村建设规划许可决定，核发乡村建设规划许可证。

第十二条 在集体经营性建设用地入市土地上进行建设的，个人或建设单位应向乡镇人民政府提出乡村建设规划许可的书面申请，申请材料应包括：

- (一) 乡村建设规划许可证申请表；
- (二) 建设项目批准、核准、备案文件；
- (三) 经村民会议或村民代表大会讨论同意、村委会签署的同意项目使用本次集体土地实施建设的意见，无利害关系人意见；
- (四) 需要提供该企业的工商营业执照、事业单位法人证书、统一社会信用代码证、民办非企业单位登记证书；
- (五) 有相应资质的单位出具的建设工程设计方案(包括 1:500 或 1:1000 的能够标明项目拟用地位置的现状地形图)；
- (六) 使用土地的有关证明文件；
- (七) 法律法规规定的其他要件。

乡镇人民政府应自申请材料齐全之日起五个工作日内将申请材料报送市城乡规划主管部门。

第十三条 市政府城乡规划主管部门应自受理乡村建设规划许可申请之日起二十个工作日内（包括7天规划方案公示）进行审查。审查内容包括：建设项目修建性详细规划（建设工程设计方案总平面图）、建设工程设计方案等，符合法定条件和标准的，依法核发乡村建设规划许可证。对不符合法定条件和标准的，应告知申请人不予许可的决定，并说明理由。

第十四条 个人或建设单位应按照乡村建设规划许可证的规定进行建设，不得随意变更。确需变更的，被许可人应向作出乡村建设规划许可决定的行政机关提出申请，依法办理变更手续。

第十五条 集体经营性建设用地入市项目的建设工程竣工后，建设单位（个人）应当向市城乡规划主管部门对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经规划条件核实或者经核实不符合规划条件的集体经营性建设用地入市的建设工程，建设单位（个人）不得组织竣工验收和投入使用，建设主管部门和其他有关部门不得办理竣工验收备案，不动产管理部门不得办理房屋产权登记手续。

第四章 附则

第十六条 本办法由临江市自然资源和林业局负责解释。

第十七条 未尽事宜，按照《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）执行。

第十八条 本办法自公布之日起施行。

临江市农村集体经营性建设用地 企业备案项目审批流程（试行）

临江市农村集体经营性建设用地企业备案项目，依据《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》（中发〔2016〕18号）中第二条“及时修订并公布政府核准的投资项目目录，实行企业投资项目负面清单制度，除目录范围内的项目外，一律实行备案制，由企业按照有关规定向备案机关备案。”市发展和改革局负责备案。

企业备案项目送审时应当提供下列材料：

吉林省企业投资项目备案信息表。

未尽事宜，按照《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）执行。

临江市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(试行)

第一章 总则

第一条 为规范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，建立国家、集体、个人的土地增值收益分配的长效机制，确保农民公平分享土地增值收益，根据《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)、《临江市农村集体经营性建设用地入市试点工作实施方案》，制订本办法。

第二条 本办法所称调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，在农村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。

第三条 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 and 集体之间分享比例平衡以及保障农民利益等原则，考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，确定调节金征收比例。

第二章 征缴管理

第四条 调节金征收主体为市政府，由市自然资源和林业局会同市财政局负责组织征收。调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资 (入股) 方及再转让方缴纳；当事人可以通过协议约定土地增值收益调剂金的缴纳主体，可以在交易

环节由土地有形交易市场或公共资源交易平台管理部门代扣代缴。

第五条 调节金征收范围为临江市域内的农村集体经营性建设用地使用权发生出让、租赁、作价出资或入股等交易行为，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，发生出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等交易行为的，都应当依照本办法缴纳调节金。

第六条 按照《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），结合临江市实际情况，调节金分别按入市或再转让时集体经营性建设用地土地增值收益的30%征收。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，以及再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。

第七条 依法取得的农村集体经营性建设用地使用权进行再转让的，转让方应当按照以下方法缴纳调节金。

（一）以出售方式再转让的，销售价款为再转让收入。

（二）以交换方式再转让并存在差价补偿的，被转让土地与交换土地或房产的评估价差额与合同约定差价补偿款中较大者为再转让收入。其中，以除土地或房产以外的实物等非货币形式补偿差价的，其评估价值为相应差价补偿款。

（三）以出租方式再转让的，总租金、成交总价款为再转让收入。

(四) 以抵债、司法裁定等视同转让方式再转让的，评估价或合同协议价中较高者为再转让收入。

(五) 对无偿赠与直系亲属或承担直接赡养义务人，以及通过境内非营利社会团体、国家机关赠与国内教育、民政等公益福利事业的，暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为再转让收入。

第八条 农村集体经营性建设用地使用权协议出让、出租、作价出资的，若协议价低于基准地价，以基准地价作为调节金的征收基数。

第九条 市自然资源和林业局根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额，开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块位置、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

第十条 农村集体经营性建设用地使用权交易双方按合同支付价款、调节金后，持缴纳票证由市自然资源和林业局确认后按规定办理不动产登记手续。成交价款、调节金等缴纳凭证是农村集体经营性建设用地入市办理不动产登记手续的必要条件。

第十一条 调节金缴纳义务人应按合同或协议及缴款通知书的规定及时足额缴纳调节金到临江市政府非税收入专户。对未按规定缴纳调节金的，市财政局、市自然资源和林业局有权采取措施督促其补缴。

第十二条 缴入非税收入专户的调节金要及时足额上缴市国库，纳入地方一般公共预算管理。调节金具体缴库方式按照吉林省

非税收入收缴管理有关规定执行，暂填列一般公共预算收支科目“1030717 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金收入”。

第十三条 土地使用权受让人缴纳调节金义务时间为签订合同中约定成交价款结算三个工作日内，将调节金通过非税系统缴纳至临江市政府非税收入专户。

第三章 使用管理

第十四条 调节金纳入地方一般公共预算管理，由市财政局统筹安排使用。资金支付按照国库集中支付制定有关规定执行。

第十五条 调节金主要用于辖区内城镇和农村基础设施建设、农村环境整治、生态补偿、土地复垦、失地农民保障以及对农村经济困难群众的社保补助和特困救助等支出。

第十六条 调节金征收相关工作经费列入财政预算。

第十七条 集体经营性建设用地入市收益分配和使用的监督，由农业农村行政主管部门的农村经济管理总站负责，按照《吉林省农村集体资产管理条例》所列条款执行。

第四章 法律责任

第十八条 有下列行为之一的，由乡镇及乡镇以上纪检监察机关责令限期改正；造成经济损失的，责令其赔偿；视情节轻重，对直接责任人员给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，依法追究相关责任人的法律责任。

（一）对集体经营性建设用地入市收益管理不善造成资产损失的；

- (二) 违反规定管理和使用集体经营性建设用地入市收益的；
- (三) 挪用、哄抢、私分和破坏集体经营性建设用地入市收益的；
- (四) 平调集体经营性建设用地入市收益的；
- (五) 动用集体经营性建设用地入市收益进行抵押、担保的，非法干预集体经营性建设用地入市收益使用的；
- (六) 无偿占用集体经营性建设用地入市收益的。

第五章 附则

第十九条 本办法由市财政局、市自然资源和林业局负责解释。

第二十条 未尽事宜，按照《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)执行。

第二十条 本办法自公布之日起施行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，市法院，市检察院，市人武部，各人民团体、民主党派。

临江市人民政府办公室

2024年10月24日印发