

清河县人民政府

清政字〔2026〕30号

清河县人民政府 关于印发《清河县农村集体经营性建设用地 入市配套制度》的通知

各镇人民政府，开发区管委会，县政府有关部门：

为确保清河县农村集体经营性用地入市工作顺利开展，经参考定州等试点区县做法，结合我县实际，制定《清河县农村集体经营性建设用地入市配套制度（试行）》（包括《清河县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》《清河县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办法（试行）》《清河县农村集体经营性建设用地土地增值收益分配的实施细则（试行）》《清河县农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款的指导意见（试行）》等四项内容），经县政府第一次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2026年9月4日

清河县农村集体经营性建设用地入市 管理办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 为深入贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于完善社会主义市场经济体制，扩大市场化配置范围，健全城乡统一的建设用地市场的决策部署，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》《中华人民共和国乡村振兴促进法》等规定，通过开展集体经营性建设用地入市工作，明确集体经营性建设用地入市的使用权权能、程序和服务监管制度，建立公平合理的土地增值收益分配机制等，为全面开展集体经营性建设用地入市工作打好基础，助力乡村振兴战略实施，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工矿仓储、商服、旅游等经营性用途，权属清晰，无争议，并已依法办理土地使用权登记的集体经营性建设用地。

第三条 集体经营性建设用地入市，是指在集体经营性建设用地所有权不变的前提下，农村集体以土地所有者身份通过公开方式，依法将农村集体经营性建设用地使用权在一定期限内以出让、租赁、作价出资（入股）等有偿方式交由其他单位或者个人使用，并以书面合同约定与土地使用者权利义务的行为。

第四条 坚持维护土地公有制。坚持农村土地集体所有制，完善集体经营性建设用地产权体系，实行集体建设用地所有权和使用权相分离，落实所有权、使用权权能。

坚持国土空间用途管制。集体经营性建设用地开发利用必须符合国土空间规划要求，严守永久基本农田、生态保护红线等空间管控边界，严格执行国土空间用途管制规则。

坚持节约集约利用土地。优先推进存量集体经营性建设用地入市，落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率的要求，提高集体建设用地节约集约利用水平。

坚持合理分配增值收益。落实农民集体对集体经营性建设用地自主管理和民主决策，确保入市土地增值收益分配公开透明，合理平衡国家、集体和农民利益。

第五条 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律法规另有规定外，均可依照本规定取得集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

第二章 入市范围和条件

第六条 入市地块需纳入集体经营性建设用地年度供应计划，年度供应计划应当对集体经营性建设用地做出合理安排，入市地块以使用存量集体经营性建设用地为主，严格控制新增建设用地。

第七条 符合国土空间规划的工矿仓储、商服、旅游等经营性用途的农村存量集体建设用地，方可纳入入市交易范围。

第八条 拟入市的农村集体经营性建设用地应当符合以下条件：

- （一）依法办理土地使用权登记的农村集体建设用地；
- （二）符合国土空间规划的工矿仓储、商服、旅游等经营性用途的农村存量集体建设用地；
- （三）符合国家产业政策、土地使用标准、生态环境保护、文物保护等相关要求；
- （四）纳入年度县供应计划且获得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；
- （五）宗地产权明晰、界址清楚、无权属争议、未被司法机关查封或行政机关限制土地使用权；
- （六）宗地地上建（构）筑物和附属设施权属明晰且未被司法机关依法查封或以其他方式限制权利；
- （七）宗地具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，交易双方另有约定的除外；
- （八）用于商品住房开发的除外；
- （九）法律法规规定的其他条件。

第九条 集体经营性建设用地出让、租赁交易形式有招标、拍卖、挂牌和协议等，原则上采用拍卖和挂牌形式交易，采用协议形式交易应符合：一、2009年前已形成并经第二次全国土地调查为建设用地，尚未取得合法用地手续的历史遗留建设用地，已有实际使用者且符合相关规划的；二、集体经济组织将集体经

营性建设用地一定期限内的使用权出租给土地使用者，土地使用者取得合法权利后根据合同约定进行开发建设，出租期限届满后申请协议出让的；三、入市方案公示期间同一地块只有一个意向用地者的。集体经营性建设用地使用权入市地价需要遵循清河县城区标定地价、城镇基准地价、农用地和集体建设用地基准地价标准；集体经济组织可根据评估价适当调整起始价，但最低不得低于评估价的 80%，且不得低于集体建设用地基准地价；竞买保证金不得低于起始价的 20%。

第三章 入市主体、方式

第十条 农村集体经营性建设用地的入市主体为土地所有权人，由代表其行使所有权的集体经济组织或者村民委员会负责入市工作。农村集体经营性建设用地的所有者，依据所有权证书登载的所有权人确认。

第十一条 农村集体经营性建设用地入市可委托镇政府作为入市实施主体，实施主体承担入市各项工作的组织实施。

第十二条 集体经营性建设用地可按出让、租赁、作价出资（入股）等有偿使用方式入市，依法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、出租、抵押等。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出让的最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，集体经营性建设用地租赁的最高年限不超过 20 年。

（一）集体经营性建设用地出让，是指集体经营性建设用地

所有权人将一定年限的集体经营性建设用地使用权出让，由集体经营性建设用地受让人向集体经营性建设用地所有权人支付一定土地价款的行为。

（二）集体经营性建设用地租赁，是指集体经营性建设用地所有权人将集体经营性建设用地一定期限内的使用权租赁给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

（三）集体经营性建设用地作价出资（入股），是指集体经营性建设用地所有权人以一定期限的集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业的行为，该土地使用权由企业持有。集体经营性建设用地的土地使用权作价出资（入股）形成的股权由集体所有权人或其委托的主体单位持有。

（四）集体经营性建设用地使用权转让，是指通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权人将集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

第十三条 集体经营性建设用地使用权抵押，是指将集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。以出让、作价出资（入股）和转让方式取得的集体经营性建设用地使用权可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理；以租赁方式取得的集体经营性建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，其地上建筑物、其他附着物连同土地可以依法一并抵押，其抵押最高期限不得超过约定的租金支付期

限，抵押登记证应当注明租赁土地的租赁期限和租金缴纳情况。

第十四条 集体经营性建设用地使用权变更、转移、抵押的，地上建筑物、其他附着物所有权一并变更、转移、抵押。集体经营性建设用地使用权抵押应当办理抵押登记；抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。

第四章 入市程序

第十五条 入市申请审核。集体经营性建设用地入市须经所在镇审核同意，并经相关部门审核确认。

（一）农村集体经营性建设用地入市由本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；宗地及宗地地上建（构）筑物和附属设施须产权明晰、界址清楚、无权属争议、未被司法机关或其他机关查封、未被行政机关限制土地权利且已依法完成集体土地所有权登记。集体经营性建设用地应当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，形成会议记录存档。

（二）农村集体经营性建设用地入市经本集体经济组织集体研究决定后，形成交易地块的出让、出租申请。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表决书、相关会议记录等相关材料。

（三）入市地块所在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相关情况等进行审查，根据会议研讨结果出具是否同意入市的审查意见，连同入市申请报县农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组。

（四）县农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组应及时组织发改部门、自然资源部门、住建部门、农业农村部门、生态环境部门、文旅部门等相关部门会同地块所在镇人民政府以及入市主体进行实地踏勘审核确认。具体审核内容为：

1. 发改部门负责审核拟供地项目是否符合产业政策要求；
2. 自然资源部门负责审核拟入市地块是否符合国土空间规划或通则式管理规定等，是否符合地质灾害、压覆矿产等要求；
3. 农业农村部门负责集体经济组织界定并出具认定意见；
4. 生态环境部门负责审核拟供地项目是否符合环保准入要求；
5. 文旅部门负责审核文物保护的地下、地上文物勘探的情况。
6. 其他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。

（五）经审核同意的，集体经营性建设用地入市实施主体应向自然资源部门提出入市申请。

第十六条 入市方案报批。

（一）自然资源部门根据入市申请明确的位置四至按规定程序出具拟入市地块规划设计条件。

（二）入市地块所在镇政府会同自然资源部门、农业农村部门共同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，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、使用条件、入市起始价格、入市方式（出让、出租等方式）等内容。其中，根据土地评估价格结果综合考虑土地市场等情况，确定出让、出租土地的底价和投标、竞买保证金。拍卖和挂牌出让的，应当同时确定起始价格。

（三）入市方案由入市地块所在镇政府初审后，经县农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组组织发改部门、生态环境部门、自然资源部门、农业农村部门、住建部门、财政部门、文旅部门等县直相关部门会签同意，报县农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组审议通过后，由所在镇政府报县人民政府批准后实施。

第十七条 交易公告发布。根据县政府批准的入市方案，县公共资源交易中心将入市地块纳入清河县公共资源交易平台，统一管理，公开发布交易公告，实行公开交易。其中：交易公告应在中国土地市场网、清河县公共资源交易服务网等主要媒体上发布，公告时间不少于 20 个工作日。以协议出让方式履行交易的，应符合协议出让相关条件。

第十八条 交易活动实施：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，并按指定时间在县公共资源交易中心进行竞拍揭牌。农村集体经营性建设用地使用权出让、出租交易，按价高者得原则确定集体经营性建设用地使用权竞得人，由入市主体与竞得人签订《清河县农村集体经营性建设用地成交确认书》。

第十九条 成交结果公示。土地成交后，由县公共资源交易中心会同自然资源部门协助入市主体将成交信息在集体经济组织事务公开栏和中国土地市场网、清河县公共资源交易网等进行公示，公示时间不少于 10 个工作日。

第二十条 相关合同签订。成交结果公示结束无异议后，由入市主体和竞得人签订《清河县农村集体经营性建设用地出让合同》或《清河县农村集体经营性建设用地出租合同》，并约定双方的权利和义务（对于出租合同，所在镇人民政府、自然资源部门、农业农村部门等相关单位可作为第三方鉴证）。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。投诉人若对答复不认可的，可以自收到答复之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉或向当地有管辖权的法院进行诉讼。

第二十一条 审批手续办理。竞得人缴清相关土地出让价款（租金）后，根据土地出让（出租）合同等相关材料申请办理不动产权证书，同时可根据相关规定向清河县政务服务中心政务服

务窗口申请办理乡村建设规划许可证、乡村建设工程施工许可证。

第二十二条 不动产登记。竞得人持《清河县农村集体经营性建设用地出让合同》或《清河县农村集体经营性建设用地出租合同》、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。项目后续建设中的基础设施配套等相关费用，按照相关文件规定执行。

第二十三条 有下列情形之一的，相关部门不得办理集体经营性建设用地使用权转让手续：

（一）集体经营性建设用地使用者不按照批准的用途和规划条件擅自使用土地的；

（二）法律法规规定的其他不可转让的情况。

第五章 收益管理

第二十四条 农村集体经营性建设用地土地使用权出让方、出租方、作价出资（入股）方须履行土地增值收益调节金缴纳义务。土地增值收益调节金具体征收使用管理办法由自然资源部门会同财政部门另行制定。

第二十五条 农村集体经营性建设用地入市资金的征收、使用和管理接受审计部门的定期审计。

第二十六条 农村集体经营性建设用地土地使用权受让方须按规定依法缴纳契税。

第二十七条 土地增值收益调节金全额上缴财政，纳入地方

一般公共预算管理，实行收支两条线，由财政部门统筹安排使用。

第二十八条 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，由所在镇政府会同农业农村部门指导农村集体经济组织内部决策分配方案。

第二十九条 农业农村部门和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。

第三十条 农业农村部门、审计部门和镇政府要加强对土地增值收益资金的监督管理。

第六章 供后监管

第三十一条 发改部门、行政审批部门、财政部门、自然资源部门、农业农村部门、住建部门、生态环境部门、文旅部门、税务部门等相关部门根据各自职能职责做好农村集体经营性建设用地入市的监督、管理、服务和配套政策制定工作。

第三十二条 各相关部门依法依规部门应各司其职、密切配合，采取建设项目用地信息公示、现场核查、竣工验收、定期通报、诚信档案建立等方式，建立健全农村集体经营性建设用地入市后的监管机制和工作制度，切实加强入市土地开发利用的全程监管，督促土地使用者严格按照合同约定开发利用土地。项目用地批后管理应纳入土地监管平台。镇人民政府应充分发挥指导、监督、管理和协调作用，确保土地使用权人和入市主体的相关活

动依法依规进行。

第三十三条 按出让、租赁方式取得的农村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缴纳土地价款（租金）的，集体经营性建设用地所有权人可以依法解除合同，收回土地使用权。

第三十四条 出让方（出租方）交付土地后，受让方（承租方）应按照出让合同（出租合同）约定的动工、竣工期限进行建设，出让方（出租方）应按照出让合同（出租合同）约定加强监管。

第三十五条 农村集体经营性建设用地使用权因出让合同（出租合同）约定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

（一）土地使用权期满，土地使用者不再继续使用土地的，应将土地使用权无偿退还给土地所有权人，地上建筑物、其他附着物所有权由土地使用者与土地所有权人按相关合同约定处置。土地使用者应当申请办理土地使用权注销登记；

（二）土地使用权期满，土地使用者需要继续使用土地的，可以和土地所有权人协商续期，应当按照有关规定重新确定使用方式，支付土地使用权出让金（租金），并依法办理不动产登记；

（三）因公共利益需要征收土地的，由土地所有权人报经清河县人民政府批准后，可以提前收回土地使用权，并对相关权益人依法给予补偿。

第三十六条 农村集体经营性建设用地闲置的调查、认定和处置，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）有关规定执行。

第七章 法律责任

第三十七条 集体经营性建设用地使用权入市违反法律法规及本办法的规定交易的，相关部门不得为其办理不动产权登记、规划许可、施工许可等手续。

第三十八条 国家工作人员在集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为，造成集体资产流失的，由所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十九条 农村集体经济组织经营管理者，在集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益，构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第八章 附则

第四十条 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及收益分配的实施细则、农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款等相关规定另行制定。

第四十一条 职责分工

（一）镇政府职责。镇政府是本辖区入市工作的责任主体，组织开展本辖区入市工作。具体负责组织开展存量集体建设用地

摸排、村庄规划编制、核发乡村建设规划许可证的工程竣工后规划核实工作，指导协助入市主体开展入市地块的勘测定界、地价评估以及入市申请、方案编制、地块交付和交付后土地利用监管等工作，牵头开展入市地块审查、方案初审，监督指导农村集体经济组织履行民主程序、健全集体土地资产处置决策程序，监督检查农村集体经济组织对入市地块增值收益分配和使用等工作；会同自然资源部门做好农村集体经营性建设用地范围界定和确权登记工作，对入市地块内建筑物合法性进行认定，依法对违法建设进行查处。

（二）主管部门职责

自然资源部门是全县入市工作监管主体，指导监督镇政府入市工作，指导镇政府开展农村集体建设用地摸排、村庄规划编制工作，组织镇政府开展农村集体经营性建设用地范围界定、确权登记工作，指导入市主体开展入市地块的交付后土地利用监管等工作；组织相关部门开展入市地块审核、方案审查、地价评审等工作，指导入市主体开展入市交易具体实施、交易结果确认等工作；建立基准地价体系，做好权限内的市场中介、规划审批、不动产登记、土地利用监管等相关管理和服务工作；会同财政部门、农业农村部门、镇政府指导监管农村集体经营性建设用地增值收益调节金收取及使用，做好入市工作的财政支持，提出调整修改有关金融抵押政策的意见和建议；会同镇政府对入市地块内的建筑物合法性进行认定，协助镇政府依法对违法建设进行查处。

（三）其他部门职责

1. 农业农村部门负责集体经济组织界定并出具认定意见；会同镇政府等指导监督农村集体经济组织对入市地块增值收益分配工作。

2. 发改部门、行政审批部门、文旅部门、生态环境部门等相关部门负责依据相关产业政策，完善相关审批流程，做好入市地块项目性质、环境保护等方面的审核和方案审查工作，提出调整修改有关产业政策的意见和建议。

3. 住建部门负责指导镇政府对入市地块项目建设工程的监督验收并按规定办理相关建设手续。

4. 税务部门负责会同县直相关部门做好入市方案审查工作；做好入市相关税收工作。

5. 审计部门负责做好农村集体经营性建设用地增值收益分配使用管理以及调节金征收使用管理的审计监督。

第四十二条 本办法由县自然资源和规划局负责具体实施。

第四十三条 本办法自发布之日起施行，有效期二年。期间，法律法规及上级文件等另有规定的，从其规定。

清河县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收益增值收益管理，建立兼顾国家、集体、个人的土地收益分配机制，保障农民公平分享土地收益，根据《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通知》（厅字〔2022〕34号）、《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）、《财政部、自然资源部关于延续实施农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金政策的通知》（财税〔2023〕52号）等文件规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 县域范围内农村集体经营性建设用地入市环节征收的土地增值收益调节金（以下简称调节金）管理，适用本办法。

第三条 本办法所称调节金是指农村集体以土地所有者身份将集体经营性建设用地使用权在一定年限内出让、租赁或作价出资（入股）方式取得入市收益时收取的资金。

第二章 征缴入库

第四条 调节金由县自然资源和规划局负责组织征收。

第五条 农村集体经营性建设用地土地使用权出让方、出租方、作价出资（入股）方须履行调节金缴纳义务。

1. 商业服务用地按土地成交价、租金总额或评估价值的 30% 计提缴纳调节金。

2. 工业及其他用地按土地成交价、租金总额或评估值的 25% 计提缴纳调节金。

第六条 农村集体经营性建设用地土地使用权受让方须按规定依法缴纳契税。

第七条 农村集体经营性建设用地使用权入市交易并签订合同后，由县自然资源和规划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、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。

第八条 调节金缴纳义务人应按合同、缴款通知书规定及时足额缴纳调节金。缴纳凭证是农村集体经营性建设用地入市办理不动产手续的重要条件，缴清后方可办理相关手续。

第九条 收取的调节金上缴县国库，纳入一般公共预算管理。

第十条 调节金具体缴库办法按河北省非税收入收缴管理有关规定执行，暂填列政府预算收支分类科目“1030717 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金收入”。

第十一条 农村集体经济组织取得的入市收入扣除调节金后，应纳入集体资产统一管理，分配情况纳入村务公开内容，接

受审计部门监督。

第三章 使用管理

第十二条 调节金纳入一般公共预算管理，由县财政局统筹安排使用。

第十三条 资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行

第四章 法律责任

第十四条 单位和个人违反本办法规定，有下列情形之一的，依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

（一）擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的；

（二）隐瞒、坐支应当上缴的调节金的；

（三）滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的；

（四）不按照规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的；

（五）其他违反国家财政收入管理规定的行为。

第十五条 调节金征收、使用管理有关部门的工作人员违反本办法规定，在调节金征收和使用管理工作中徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

第五章 附 则

第十六条 本办法由县财政局会同县自然资源和规划局负责解释。

第十七条 本实施细则自发布之日起施行，有效期二年。期间，法律法规及上级文件等另有规定的，从其规定。

清河县农村集体经营性建设用地土地增值 收益分配的实施细则

(试行)

第一章 总 则

第一条 为切实加强县农村集体经营性建设用地入市收益的管理,规范收益分配行为,依据有关文件精神,制定本实施细则。

总体思想为深入贯彻上级关于县农村集体经营性建设用地入市的指导意见和规定精神,建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,既要切实维护农民的土地权益、保障农民公平分享增值收益,又要坚持集体经济性质,发展壮大集体经济,处理好分配与积累的关系,确保分配的可持续;既要强化监管,又要发挥内部机制体制作用,推进民主管理和制度管理,做到规范有序。

第二条 本实施细则适用于县行政区域内的镇政府、村级农村集体经济组织的农村集体经营性建设用地入市收益的管理、使用、分配。

第二章 完善分配制度

第三条 收益范围和分配周期

农村集体经营性建设用地入市收益,是指农村集体经济组织将农村集体经营性建设用地使用权通过出让、租赁、作价出资(入

股)等方式入市交易产生的收益。收益分配以一个会计核算年度为周期,即每年的12月末为核算日期,次年的第一季度内进行分配。

第四条 收益分配对象

收益分配对象为本集体经济组织的内部成员,即在开展深化入市试点期间,经农村集体进行成员界定并固化后的本集体经济组织成员。未进行成员界定的需先完成成员界定,界定后原则上不再对成员进行变动。

第五条 收益计算方法

(一)农村集体经营性建设用地采取出让方式的收益,需扣除入市成本、国家相应税费、增值收益调节金等相关费用后的剩余部分,并获得本集体经济组织的三分之二以上成员认可。

(二)农村集体经营性建设用地通过租赁、作价出资或入股等方式入市交易产生的经营性收益,是在处理好债权债务关系及扣除管理成本后的剩余部分。

第六条 收益分配方式

农村集体经营性建设用地入市收益在扣除相关费用后的剩余部分,经集体决议,可提取一部分作为本集体经济组织的发展资金,用于发展壮大集体经济,但不得用于投资股市、民间借贷等高风险业务;可提取一部分用于本集体经济组织生产生活设施改造、新村建设与管理,列入账户由乡镇财政统一管理。

第三章 强化民主决策机制

第七条 强化农村集体经营性建设用地入市收益分配的民

主决策机制。

由村集体经济组织提出收益分配方案，报镇政府审核后，召开成员大会或代表会议讨论形成决议，经三分之二以上成员或代表在决议书上签字同意并张榜公示，公示期不得少于 5 个工作日，无异议后实施，并报镇政府备案。

第四章 加强监管与指导

第八条 农业农村部门、镇政府切实加强农村集体经营性建设用地入市收益分配的监管与指导，强化有效的监管手段，推动收益分配制度的不断完善。实行收益分配方案审核报备制度，镇政府应对农村集体经济组织拟定的收益分配草案进行全面审核，重点对收益分配的规范性进行审核，对风险进行评估，防止损害农民权益或引发矛盾纠纷。集体经济组织在收益分配工作完成后，应及时将分配工作相关方案、报告及财务资料报镇政府和农业农村部门备案。村级集体经济组织收益分配情况纳入农村集体“三资”监管平台，实施重点监管，做到各级农业和纪检监察部门实时查询、实时指导。对农村集体经济组织的收支情况和收益分配情况要实行定期专项审计。

第五章 附 则

第九条 本实施细则由县农业农村局负责解释。

第十条 本实施细则自发布之日起施行，有效期二年。期间，法律法规及上级文件等另有规定的，从其规定。

清河县农村集体经营性建设用地使用权 抵押贷款的指导意见

(试行)

为支持我县农村集体经营性建设用地入市试点工作，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》《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性入市试点工作的意见〉的通知》（厅字〔2022〕34号）和《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性入市试点工作方案〉的通知》（自然资办函〔2023〕364号）等法律法规及相关文件规定，结合我县实际，现就开展农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作提出如下指导意见。

一、指导思想与基本原则

（一）指导思想

进一步推进我县城乡体制改革，全面激活农村土地资产，加快释放改革红利，建立集体经营性建设用地抵押融资体系，强化金融服务对改革试点的支撑作用。

（二）基本原则

1. 坚持市场化运作和政策引导相结合。以市场化为导向，以政策扶持为支撑，完善激励机制，充分调动和激发借贷双方积极性和创造性。

2. 坚持合法合规原则。在符合国家有关法律法规及地方规定

的前提下开展农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款；同时应维护金融机构合法权益，当债务履行期届满，抵押人未能受偿的或借款人未能清偿的，应通过经济、法律或行政等多种方式确保金融机构抵押权实现。

3. 坚持诚实守信原则。借款人向金融机构告知抵押物信息必须全面、准确、真实，不允许任何欺瞒、虚假行为。

4. 坚持风险可控原则。既要积极创造条件，加快实施，又要加强监管，稳步推进，特别要对贷款的定向使用进行监管，加强风险控制。

二、主要内容

（一）农村集体经营性建设用地，是指依法取得并在指国土空间规划确定为工矿仓储、商服、旅游等经营性用途的存量农村集体建设用地。

（二）农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款，是指抵押人在不改变土地所有权，不改变土地用途的条件下，将入市后依法取得的集体经营性建设用地使用权作为抵押担保，由其本人或第三方向银行申请的借款业务及其他信用业务。

三、操作流程

（一）符合借款条件的企业法人或其他经济组织、个人提出贷款申请。借款人所提供的农村集体经营性建设用地使用权必须在县辖区内，已入市流转并办理了不动产登记的集体经营性建设用地使用权，必须提供出让合同、租赁合同、付款凭证等入市流

转证明材料。

（二）金融机构调查借款人经营及资信情况，审查借款人风险、资产、信用等级及贷款真实用途。

（三）对抵押物价值按市场化进行评估，由金融机构确认。

（四）审议确定期限、金额，签订抵押贷款合同。

（五）办理抵押登记手续。借款申请人在不动产登记部门办理抵押登记手续，不动产登记部门应出具不动产登记证明。

（六）发放贷款。

（七）贷后管理。金融机构加强对资金使用的监督，贷款资金必须用于生产经营。同时，定期核对权属信息，确保抵押贷款安全真实有效。

（八）到期回收贷款。贷款逾期按现行法律依法处置。

四、其他

（一）本意见所指金融机构是县内各类银行业金融机构，小额贷款公司、民间融资服务中心等新型农村金融组织参照金融机构办法开展业务。

（二）各金融机构自行制定集体经营性建设用地使用权抵押贷款操作办法细则并负责实施。

（三）本指导意见由县政府办、县金融监管局负责解释。

（四）本指导意见自发布之日起施行，有效期二年。期间，法律法规及上级文件等另有规定的，从其规定。

（此页无正文）

报送：县政府有关领导

清河县人民政府办公室

2026 年 9 月 4 日印

(共印 份)