# 东方市农村集体经营性建设用地入市交易规则

## 第一章 总则

第一条 为规范东方市农村集体经营性建设用地使用权交易和监管，保障入市交易活动顺利进行，维护交易当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（中发〔2018〕12号）《海南省统筹推进农村土地制度改革试点工作实施方案》（琼农土地改〔2019〕1号）《海南省集体经营性建设用地入市试点办法》（琼自然资改〔2019〕8号）《海南省建设用地使用权统一交易管理办法》（琼府〔2015〕27号）等法律法规及相关政策规定，结合本市实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于本市行政区域内的农村集体经营性建设用地使用权入市交易及相关监督管理活动。

第三条 农村集体经营性建设用地使用权入市交易活动，应当遵循统筹规划、公开公平公正和诚实信用的原则。

第四条 市自然资源和规划主管部门负责全市农村集体经营性建设用地使用权入市交易的指导、协调、审查和监督管理等工作，并在中国土地市场网、海南省公共资源交易服务中心网站和和本省主要媒体上发布入市交易信息及交易结果公告。

第五条 农村集体经营性建设用地使用权的入市主体可以委托依法取得相应资质的机构承办其农村集体经营性建设用地使用权入市交易活动。

入市主体委托机构承办入市交易活动的，应当采用公开的方式选择，并依法签订委托合同，明确委托代理事项、委托代理权限、委托代理服务费用及给付方式、双方的权利义务和法律责任等内容。

第六条 农村集体经营性建设用地使用权，以招标、拍卖或者挂牌方式进行出让、出租、作价出资（入股）入市交易的，交易行为应当进入省级土地交易市场，按照规定实施统一信息发布、统一成交公示和统一交易管理。

以协议方式进行出让、出租、作价出资（入股）入市交易的，交易信息和结果公告也应进入省级土地交易市场。

## 第二章 一级市场交易

第七条 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租、作价出资（入股）的，除按照规定可以采取协议方式交易的外，应当按照本规则的规定采取招标、拍卖或者挂牌方式公开入市交易。

未按照规定公开入市交易或者未经批准采用协议方式入市交易的，农村集体经济组织不得私下与他人签订出让、出租或者作价出资（入股）合同（以下统称交易合同），擅自交易农村集体经营性建设用地使用权。

第八条 工矿仓储、商服等经营性用地以及同一宗地有两个以上用地意向者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

第九条 农村集体经营性建设用地使用权入市交易前，入市主体应当委托依法取得相应资质的机构进行土地价格评估。

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，由市自然资源和规划主管部门会同入市主体综合考虑土地价格评估结果、产业政策、土地市场情况等因素，进行集体决策确定。招标标底和拍卖、挂牌的底价，在招标开标前和拍卖、挂牌活动结束之前应当保密。

第十条 入市主体或者其委托的机构应当根据经批准的入市方案，编制招标拍卖挂牌文件。文件中不得设定影响公开公平公正竞争原则的限制条件。

招标拍卖挂牌文件应当包括公告、投标或者竞买须知、土地使用条件、规划条件、标书或者竞买申请书、报价单、中标通知书或者成交确认书、交易合同文本等材料，产业用地政策有规定的，从其规定。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权采用招标、拍卖或者挂牌方式入市交易的，市自然资源和规划主管部门应当在招标、拍卖或者挂牌之日20日前，通过中国土地市场网、全国公共资源交易平台(海南省)和本省主要媒体发布信息公告。

招标拍卖挂牌公告应当包括的内容：（一）入市主体的名称和地址；（二）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、竞买资格的办法；（四）索取招标拍卖挂牌文件的时间、地点和方式；（五）招标拍卖挂牌时间、地点、投标与挂牌期限、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。采用挂牌方式入市交易的，挂牌公告规定的申请截止时间，应当为挂牌结束日前2天。

因故确须变更交易时间、地点等事项的，市自然资源和规划主管部门应另行发布公告，并通知申请人。

第十二条 境内外具有完全民事行为能力的自然人、依法设立的法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可以申请参加农村集体经营性建设用地使用权交易的招标拍卖挂牌活动。

申请人可以单独申请，也可以联合申请。申请人联合申请的，应当提交申请各方共同签署的申请书、各方有效身份证明文件和联合投标或者竞买协议。联合投标或者竞买协议应当明确联合各方的权利和义务，包括联合各方的出资比例、签订交易合同的主体等。

第十三条 申请人可以向市自然资源和规划主管部门、入市主体咨询交易土地的基本情况，查阅和索取依法公开的招标拍卖挂牌交易活动有关资料。一经办理手续参与招标拍卖挂牌交易活动，即视为已完全了解交易活动的全部内容，认可交易标的物现状，并愿承担参加招标拍卖挂牌交易活动所产生的一切风险和责任。

第十四条 申请人中标或者竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。入市主体可以根据招标、拍卖或者挂牌结果，先与中标人或者竞得人签订交易合同，在中标人或者竞得人按约定办理完新公司注册登记手续后，再与新公司签订变更合同；也可以按约定直接与新公司签订交易合同。

第十五条 申请人应当在公告规定期限内向入市主体提交投标或者竞买申请及相关材料。入市主体应当在公告规定时间内对收到的申请材料进行审查。经审查，符合规定条件的，确认申请人的投标或者竞买资格，并通知其参加招标、拍卖或者挂牌活动。

申请人提交投标或者竞买申请时，存在材料弄虚作假、欠缴土地出让价款、因自身原因导致土地闲置等违法违规和其他严重违反国有、集体建设用地使用权交易合同约定的情形的，一经发现，入市主体应当禁止其参与投标或者竞买。

第十六条 申请人应当在公告规定的缴款时间之前，将投标或者竞买保证金缴入入市主体指定的账户。投标或者竞买保证金不得低于底价、起叫价或者起始价的60%，申请人支付投标或者竞买保证金的账户名要与其名称相符，否则，不允许其参与投标或者竞买。

确定中标人、竞得人后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金转为应当交纳的土地出让价款或者租金；其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，入市主体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。

第十七条 招标依照下列程序进行：

（一）投标

投标人在投标截止时间前将标书投入标箱。招标公告允许邮寄标书的，投标人可以邮寄，但入市主体、其委托的有资质的机构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。

（二）开标

入市主体、其委托的有资质的机构按照招标公告规定的时间、地点开标，邀请所有投标人参加。由投标人或者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，逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容。投标人少于三人的，入市主体应当终止招标活动。

（三）评标

招标按照价高者得的原则确定中标人的，不成立评标小组，由招标主持人根据开标结果，确定中标候选人。有两个或者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，或者采用现场竞价方式确定中标人。

招标按照综合条件最佳者得的原则确定中标人的，由评标小组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，综合评分，并根据评分结果确定中标候选人。

评标小组由入市主体代表、有关专家组成，成员人数为五人以上的单数。

评标小组可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

同时有两个或者两个以上申请人的综合评分相同的，按报价高低排名，报价也相同的，可以由综合评分相同的申请人通过现场竞价确定排名顺序。投标人的投标价均低于底价或者投标条件均不能够满足标底要求的，投标活动终止。

（四）定标

招标人根据评标结果，确定中标人。

第十八条 拍卖会依照下列程序进行：

（一）主持人点算竞买人；

（二）主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工和竣工时间以及其他有关事项；

（三）主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度。没有底价的，应当明确提示；

（四）主持人报出起叫价；

（五）竞买人举牌应价或者报价；

（六）主持人确认该应价或者报价后继续竞价；

（七）主持人连续三次宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价的，主持人落槌表示拍卖成交；

（八）主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

第十九条 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。

拍卖主持人在拍卖中可以根据竞买人竞价情况调整拍卖增价幅度。

第二十条 挂牌依照下列程序进行：

（一）在挂牌公告规定的挂牌起始日，入市主体将挂牌宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工时间和竣工时间、起始价、增价规则及增价幅度等，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）挂牌主持人确认该报价后，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。

第二十一条 挂牌时间不得少于10日。挂牌期间可以根据竞买人竞价情况适当调整增价幅度。

第二十二条 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，没有竞买人表示愿意继续竞价的，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，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有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，但报价低于底价者除外；

（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。

第二十三条 土地成交后，入市主体应当向中标人发出中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。

第二十四条 受让人、承租人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间，与入市主体签订交易合同。

交易合同应当约定土地位置、土地用途、土地面积、土地使用年限、交地时间及方式、土地使用条件、开竣工时间及具体认定标准、土地使用权出让金（租金）及交纳期限、土地使用权收回的情形、土地转让条件和违约责任等内容。

农村集体经营性建设用地使用权交易合同中涉及招标、拍卖或者挂牌文件内容的，应当与文件内容一致。

第二十五条 土地交易结束之日起10个工作日内，市自然资源和规划主管部门应当通过中国土地市场网、全国公共资源交易平台(海南省)和本省主要媒体发布土地交易结果公告；

入市主体应当在本集体经济组织所在地及村务公开栏上对交易结果进行公示。

第二十六条 受让人应当在农村集体经营性建设用地使用权出让合同签订后30日内缴纳土地出让价款的60%，90日内付清全部土地出让价款。特殊情况，经村集体经济组织村民会议三分之二以上村民或者村民代表会议三分之二以上村民代表的同意并经市人民政府批准，最长可以延长至1年。

承租人应当按照农村集体经营性建设用地使用权出租合同约定缴纳土地租金。

出资（入股）人应当按照农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）合同约定履行出资（入股）义务。

逾期未付清土地出让价款、土地租金或者未履行出资（入股）义务的，入市主体有权依法解除交易合同，并由受让人、承租人或者出资（入股）人承担相应的违约责任。

第二十七条 受让人付清全部土地出让价款，缴纳相关税费，代入市主体付清全部土地增值收益调节金后，方可持出让合同和土地出让价款、土地增值收益调节金、相关税费缴纳凭证等相关证明材料，申请办理《不动产权证书》。

承租人按照出租合同约定付清租金，缴纳相关税费，代入市主体缴纳土地增值收益调节金后，方可申请办理《不动产权证书》。

以作价出资（入股）方式交易，按规定缴纳土地增值收益调节金及其他法定税费，并完成出资（入股）手续后，方可申请办理《不动产权证书》。

未按交易合同约定缴清全部土地出让价款、租金或者完成出资（入股）手续、缴纳土地增值收益调节金和相关税费的，不得发放《不动产权证书》。

## 第三章 二级市场交易

第二十八条 农村集体经营性建设用地使用权可以依照法律法规规定和交易合同约定转让、转租、抵押。

第二十九条 农村集体经营性建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。涉及到房地产转让的，按照房地产转让相关法律法规规定，办理房地产转让相关手续。

第三十条 农村集体经营性建设用地使用权转让应当签订转让合同。建设用地使用权转让后，原建设用地使用权出让合同约定的权利、义务随之转移。

第三十一条 农村集体经营性建设用地使用权的转让、转租，可自行协商交易，也可以采取招标、拍卖或者挂牌方式在省级土地交易市场进行公开交易。

第三十二条 在省级土地交易市场进行交易的，农村集体经营性建设用地使用权人可以委托依法取得相应资质的机构组织实施。

第三十三条 在省级土地交易市场转让、转租的集体经营性建设用地使用权交易信息，由市自然资源和规划主管部门在海南政务中心网发布。

交易信息应当包括拟交易宗地的使用权人、位置、面积、使用年限、用途、土地使用条件、报名条件、交易时间、交易方式、提交申请的地点及期限等内容。

第三十四条 农村集体经营性建设用地使用权在省级土地交易市场以招标、拍卖或者挂牌方式进行转让、转租的公开交易活动，按一级市场招标、拍卖或者挂牌活动的相关程序实施。

交易完成后，市自然资源和规划主管部门应当在10个工作日内将中标人或者竞得人名称、成交土地的位置、面积、用途等信息通过全国公共资源交易平台(海南省)进行公布。

第三十五条 农村集体经营性建设用地使用权转让、转租，应当符合下列条件：

（一）不存在法律法规规定和交易合同约定禁止入市的情形；

（二）按照本规则规定和交易合同约定取得了《不动产权证书》；

（三）未经司法机关判决、裁定或行政机关决定限制转让；

（四）按照交易合同及动工开发协议约定的期限和条件投资开发、利用土地，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的25%以上或者按照合同约定的比例；

（四）有关法律法规规定和交易合同约定的其他条件。

第三十六条 农村集体经营性建设用地使用权转租应当签订转租合同。建设用地使用权转租后，原建设用地使用权出租合同约定的权利、义务随之转移。

第三十七条 农村集体经营性建设用地使用权抵押的，应当办理抵押登记。集体经营性建设用地使用权抵押，参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理。

第三十八条 以出租方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，承租人在按约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。

第三十九条 自然人、法人及其他组织均可作为抵押权人申请以农村集体经营性建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押登记。债权债务合同须符合法律法规规定。

## 第四章 交易监管

第四十条 市自然资源和规划、监察、审计等有关主管部门和所在地乡（镇）人民政府，应当依照各自职责对农村集体经营性建设用地使用权交易实施监督管理。

市自然资源和规划主管部门对交易过程中违反交易程序和交易规则的行为予以制止、责令纠正，并交由有关部门依法进行调查处理，负责协调有关部门做好交易活动监督检查和调查处理违法违规行为工作。

市自然资源和规划主管部门会同市综合行政执法部门对建设用地使用权人擅自改变交易合同确定的用途及容积率等其他规划条件，违法违规使用土地的行为进行依法查处。

市审计部门根据市委审计委员会批准的年度审计项目计划，依法对农村集体经营性建设用地使用权交易活动及土地交易收支情况进行审计监督。

市监察部门依法对农村集体经营性建设用地使用权交易有关行政管理部门履行职责的情况进行监督。

所在地乡（镇）人民政府对交易土地使用现状、权属状况、地上附着物状况等进行审核。

第四十一条 受委托承办土地交易活动的机构，原则按照土地交易成交总价的0.8%计算收取服务费，但单宗土地服务收费最高不得超过30万元。

第四十二条 有下列情形之一的，农村集体经营性建设用地使用权招标拍卖挂牌活动应当终止，已经成交的，交易行为无效，并依法追究相关责任人责任；构成犯罪的，依法移送司法机关。

（一）招标人、拍卖人、投标人、竞买人等串通损害集体利益、社会利益或者他人合法权益的；

（二）招标拍卖挂牌工作人员、评标小组成员实施私下接触投标人和竞买人等行为，足以影响招标拍卖挂牌活动公正性的；

（三）应当终止的其他情形。

第四十三条 农村集体经营性建设用地使用权交易成交后，中标人、竞得人拒不签订成交确认书、签收中标通知书或者交易合同、放弃中标或者竞得土地的，投标、竞买保证金不予退还，并应当承担相应的违约责任。

第四十四条 中标人、竞得人通过弄虚作假等方式骗取投标或者竞买资格的，农村集体经营性建设用地使用权交易行为无效。

第四十五条 因中标人、竞得人原因导致农村集体经营性建设用地使用权交易行为终止或者无效给入市主体造成经济损失的，中标人、竞得人应当依法承担损失赔偿责任。

第四十六条 有关行政主管部门、交易机构及其工作人员在农村集体经营性建设用地使用权交易活动中，存在收受贿赂、泄露秘密、玩忽职守、徇私舞弊等违纪违法行为的，依纪依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任；给投标人或者竞买人造成经济损失的，应当依法承担赔偿责任。

## 第五章 附则

第四十七条 本规则由市自然资源和规划主管部门负责解释。

第四十八条 本规则自2021年11月1日起施行，有效期3年。