

# 汕尾市农村集体经营性建设用地入市管理 办法（征求意见稿）

## 第一章 总 则

**第一条 【目的和依据】**为建立城乡统一的建设用地市场，维护农民合法权益，规范农村集体经营性建设用地入市行为，根据《中华人民共和国民法典》《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》《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》《中国银监会 国土资源部关于印发〈农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法〉的通知》，结合本市实际，制定本办法。

**第二条 【定义】**本办法所称农村集体经营性建设用地，是指依法取得并在国土空间规划中确定为经营性用途的存量农村集体建设用地。

本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指在农村集体经营性建设用地所有权不发生变动的前提下，农村集体经营性建设用地使用权以有偿方式发生转移的行为。

**第三条 【工作原则】**农村集体经营性建设用地入市应当

坚持土地公有制性质不改变，保证耕地面积不减少、耕地质量不下降。

农村集体经营性建设用地入市应当符合国土空间规划，遵守土地用途管制，纳入年度土地供应计划有序进行。

农村集体经营性建设用地入市应当依法、自愿、有偿、平等、公开。

农村集体经营性建设用地入市可以用于工业、商业、旅游、服务、新型产业等生产经营性项目，但不得用于商业住宅和公寓等居住功能项目开发建设。

农村集体经营性建设用地入市开发和利用，应当符合国家产业政策、土地供应政策、土地使用标准、环境保护要求。

**第四条 【入市地块条件】**本市可以入市的存量农村集体经营性建设用地应当符合下列条件：

- （一）已经依法批准的农村集体建设用地；
- （二）根据国土空间规划属于工业、物流仓储、旅游、商业服务业、公用设施或新型产业用地；
- （三）产权明晰，无权属争议，已经办理不动产登记；
- （四）未作为抵押物办理抵押登记，抵押权人同意的除外；
- （五）未被司法机关、行政机关限制权利。

**第五条 【主管部门】**各县（市、区）人民政府及其职能部门应当按照本办法和其他有关规定，负责做好本行政区域

内的农村集体经营性建设用地入市工作。其中，各县（市、区）人民政府负责用地产业项目的导入和审核，集体经营性建设用地入市的辅导、审批和协调相关监管服务工作；农业农村部门负责集体经营性建设用地入市收益的分配和使用监督等工作；自然资源部门负责入市集体经营性建设用地的确权、选址、测绘、规划条件出具、调换方案审核、复垦方案审核和验收等工作；公共资源交易部门负责集体经营性建设用地入市交易工作；财政部门负责土地增值收益调节金的收缴等工作；其他部门根据各自职责做好配合工作。

## 第二章 入市主体

**第六条 【主体定义】**农村集体经营性建设用地采用出让、出租、作价出资（入股）等方式在土地一级市场入市的主体为根据《中华人民共和国民法典》依法登记成立的、代表农村集体行使集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织特别法人。

**第七条 【村小组】**农村集体经营性建设用地经确权和不动产登记，属于组级集体经济组织（村民小组）所有的，由该登记为特别法人的组级集体经济组织作为入市实施主体。该组级集体经济组织经表决同意的，也可以委托村集体经济组织作为入市实施主体。

**第八条 【村集体组织】**农村集体经营性建设用地经确权和不动产登记，属于村集体经济组织所有的，由登记为特别

法人的村集体经济组织作为入市实施主体。

**第九条【镇集体组织】**农村集体经营性建设用地经确权和不动产登记，属于镇（街道）集体经济组织所有的，由镇（街道）全资下属公司或其代理人作为入市实施主体。

### 第三章 入市途径

**第十条【现状入市】**符合各级各类规划，具备开发建设所需的基础设施条件的农村集体经营性建设用地，可以按现状入市。

**第十一条【复垦置换入市】**零星、分散的农村集体经营性建设用地，可以在确保耕地数量不减少、质量不下降的前提下，由农村集体经济组织根据国土空间规划和土地整治规划，先复垦后异地调整入市。

**第十二条【不同组织间调换】**异地调整地块涉及不同农村集体经济组织的，可以相互调换土地所有权，无法以地换地调换所有权的，可以采用货币或物业补偿方式调换。调换按照以下程序办理：

（一）集体经济组织之间自愿协商，形成土地所有权调换方案，并经双方集体经济组织成员依法表决同意后，向所属镇（街道）人民政府申请批准；涉及跨镇（街道）调换的，应当分别向所属镇（街道）人民政府申请批准；

（二）双方农村集体经济组织根据所属镇（街道）人民政府批准的方案，签订集体土地所有权调换合同，报所属镇

(街道) 人民政府备案;

(三) 双方农村集体经济组织依法提供相关材料, 向不动产登记部门申请不动产登记。

**第十三条 【方案内容】** 集体土地所有权调换方案内容包括:

(一) 拟复垦地块和拟入市地块的地类、面积、权属等基本情况和影像资料;

(二) 拟复垦地块和拟入市地块土地勘测定界图;

(三) 拟复垦地块和拟图示地块的土地利用规划区位图和土地利用现状图;

(四) 拟复垦地块基本复垦方案。

**第十四条 【先复垦后入市】** 异地调换土地后, 由复垦地块所属农村集体经济组织制订详细的复垦方案, 报所在县(市、区) 自然资源部门审核同意, 并组织实施复垦, 在复垦地块验收通过后, 入市地块方可实施入市交易。

**第十五条 【整治后入市】** 历史原因形成的城中村集体建设用地, 可以按照各级各类规划进行综合整治后, 重新确权和办理不动产登记。对未列入征收计划的城中村集体经营性建设用地, 可以由所属的农村集体经济组织申请入市。

## 第四章 入市方式

**第十六条 【一般规定】** 农村集体经营性建设用地可以出让、作价出资(入股)、租赁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，在使用权期限内可以转让、转租、抵押使用权。

**第十七条 【年限】**农村集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）年限按以下用途确定：

（一）工业、仓储用地原则上不超过二十年，最高不超过五十年；

（二）教育、科技、文化、卫生、体育用地最高不超过五十年；

（三）商业、旅游、娱乐用地最高不超过四十年。

农村集体经营性建设用地使用权出租可根据具体入市项目需要确定出租年限，但最长不得超过二十年。

**第十八条 【出让】**农村集体经营性建设用地出让，是指农村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，由该使用权受让人向所有权人支付出让土地价款的入市行为。

**第十九条 【出租】**农村集体经营性建设用地出租，是指农村集体经营性建设用地所有权人将一定期限内的集体经营性建设用地使用权或随同地上建筑物和附着物出租给承租人使用，由该承租人根据合同约定支付租金的入市行为。

**第二十条 【作价出资】**农村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营利性法人或增资入股到已成立营利性法人的入市行为，该建设用地使用权人由营利法人所有，作价出资（入股）形成的股权由集体经营性建设用地所有权人持有。

**第二十一条 【转让】**农村集体经营性建设用地使用权转让，是指农村集体经营性建设用地使用权人将该使用权再转移的入市行为。

农村集体经营性建设用地使用权转让年限不得超过其基础出让合同约定的剩余年限。

**第二十二条 【转租】**农村集体经营性建设用地转租，是指农村集体经营性建设用地承租人将农村集体经营性建设用地一定期限内的使用权或随同地上建筑物和附着物出租给次承租人使用，由该次承租人根据合同约定向承租人（转租人）支付租金的入市行为。

农村集体经营性建设用地使用权转租年限不得超过基础出租合同约定年限的剩余年限。

**第二十三条 【抵押】**农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指以农村集体经营性建设用地使用权作为债权担保的入市行为。以出让、作价出租（入股）和转让取得的农村集体经营性建设用地使用权参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理。

## 第五章 入市程序

**第二十四条 【申请入市】**农村集体经济组织拟入市农村集体经营性建设用地的，应当向镇（街道）人民政府提出申请，镇（街道）人民政府审核后认为符合本办法规定的入市条件的，由镇（街道）人民政府向县（市、区）人民政府申请列入农村集体建设用地入市计划后统筹实施，该计划原则上每年制定一次，于每年六月三十日前完成并向社会公布。

**第二十五条 【出具入市条件】**列入农村集体建设用地入市计划的拟入市农村集体经营性建设用地，由镇（街道人民政府）会同县（市、区）相关部门出具该农村集体经营性建设用地的入市条件和要求，其中：

（一）自然资源部门审核入市地块符合控制性详细规划、村庄规划等情况，并出具规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等，审核需要复垦地块的复垦情况；

（二）农村农业部门审核入市项目符合产业政策情况，提出产业准入要求；

（三）生态环境部门审核环境保护准入情况，提出生态环境保护要求。

**第二十六条 【集体决策】**农村集体经营性建设用地入市应当经过本集体经济组织集体研究决定，并形成《集体经营性建设用地入市方案》，决议对集体经济组织及其成员具有法律约束力。

集体经营性建设用地属于村或村内集体经济组织所有的，《集体经营性建设用地入市方案》应当由集体经济组织按照一事一议的要求召开现场会议进行表决，形成书面决议，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可有效通过。

集体经营性建设用地属于镇（街道）集体经济组织所有的，上述决议应当由镇（街道）党政联席会议研究决定通过。

**第二十七条 【入市方案】**《集体经营性建设用地入市方案》应当包括以下内容：

（一）拟入市的集体经营性建设用地所有权人、用地位置、用地四至、用地面积、用地用途、规划条件、产业准入和生态环境要求等；

（二）集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

（三）集体经营性建设用地入市交易形式；

（四）集体经营性建设用地入市起始价；

（五）集体经营性建设用地入市对价款项支付方式；

（六）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理办法等；

（七）集体收益分配安排；

（八）其他需要集体决策的内容。

**第二十八条 【交易形式】**集体经营性建设用地出让、出租交易应当采取招标、拍卖、挂牌形式。

**第二十九条 【起始价评估】**农村集体经营性建设用地使用权入市起始价应当由入市主体在评估机构库中抽取有资质的评估机构进行评估，入市主体应该根据评估结果，参照本办法第二十四的规定确定起始价及底价，其中起始价应当属地自然资源部门确认并办理备案，底价应当予以保密。

起始价应当根据评估结果及市场状况合理确定，且不得低于入市地块所在区域的基准地价的80%。农村集体经营性建设用地入市实行与国有建设用地统一的基准地价体系，统一的基准地价体系未建立前，参照国有建设用地基准地价体系执行。

**第三十条 【入市手续申请】**集体经济组织应当在拟出让、出租十个工作日前向所在县（市、区）人民政府提出入市申请，申请资料包括：

- （一）入市申请书；
- （二）农村集体经营性建设用地入市方案；
- （三）土地所有权登记证明；
- （四）其他需要提供的资料。

**第三十一条 【入市审批】**县（市、区）人民政府认为实施方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到申请后五个工作日内提出修改意见，集

体经济组织应当按照意见进行修改。入市申请通过县（市、区）人民政府审批的，由县（市、区）自然资源部门报市自然资源部门备案。

**第三十二条 【平台交易】**备案后，县（市、区）公共资源交易中心根据入市主体出具的入市委托书和备案卷宗，按照自然资源部门制定的全市统一交易规则，组织实施集体经营性建设用地招标、拍卖、挂牌出让活动。

**第三十三条 【平台交易】**县（市、区）公共资源交易中心根据地块情况在其中心网站等发布出让公告，制作出让文件、接受报名、资格审查。

**第三十四条 【履约保证金】**农村集体经营性建设用地使用权以招标、拍卖、挂牌出让的，竞买保证金不得低于该宗地起始价的 20%；以协议出让、出租方式入市的，其履约保证金不得低于该宗地协议出让总价款的 30%。

**第三十五条 【具体流程】**县（市、区）公共资源交易中心参照国有建设用地使用权出让和出租程序办理农村集体经营性建设用地使用权人出让和出租交易事宜。

**第三十六条 【成交确认】**农村集体经营性建设用地使用权成交后，所有权人与受让人或承租人签订《农村集体经营性建设用地使用权成交确认书》，县（市、区）自然资源部门、县（市、区）公共资源交易中心作为鉴证单位。交易结果应当在中国土地市场网、汕尾市自然资源局网站、交易

中心网站公示。

**第三十七条 【合同签订】**《农村集体经营性建设用地使用权成交确认书》签订后 10 日内，所有权人与受让人签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》，所有权人与承租人签订《集体经营性建设用地租赁合同》，县（市、区）自然资源局作为第三方鉴证。

出让合同和租赁合同应当载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件、交易价款支付、交地时间、开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求、提前收回条件和补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物构筑物等附着物处理方式、违约责任和解决争议方法及双方其他权利义务，并明确约定受让人转让、承租人转租时须经过所有权人同意并在公开平台上交易。

**第三十八条 【不动产登记】**交易主体缴纳土地增值收益调节金后，集体经营性建设用地使用权人依法申请办理不动产登记。

**第三十九条 【转让】**转让以出让方式取得集体经营性建设用地使用权的，应当向集体经营性建设用地所有权人提出申请，所有权人按照本办法第二十四条的规定形成同意使用权人转让的决议，并按照本办法第二十七条至第三十六条的规定，通过县（市、区）公共资源交易中心进行公开转让，由转让人和受让人签订《农村经营性建设用地使用权转让合

同》，由所有权人和受让人就出让地块重新签订《农村经营性建设用地使用权出让合同》，由县（市、区）自然资源局作为第三方鉴证，报镇（街道）人民政府备案，并按照规定缴纳土地增值收益调节金。转让时涉及规划条件变更的，应当按照本办法第二十九条的规定，重新向自然资源部门申请出具规划条件。

**第四十条 【转租】**集体经营性建设用地承租人转租的，除《集体经营性建设用地租赁合同》中约定承租人有权转租的，应当向集体经营性建设用地所有权人提出申请，所有权人按照本办法第二十四条的规定形成同意使用权人转租的决议。并按照本办法第二十七条至第三十六条的规定，通过县（市、区）公共资源交易中心进行公开转租，由所有权人、承租人和次承租人重新签订《农村经营性建设用地租赁合同》，明确三方权利义务，由县（市、区）自然资源局作为第三方鉴证，报镇（街道）人民政府备案，并按照规定缴纳土地增值收益调节金。转租时涉及规划条件变更的，应当按照本办法第二十九条的规定，重新向自然资源部门申请出具规划条件。

**第四十一条 【禁止转让转租】**有下列情形之一的，集体经营性建设用地使用权不得进行转让和转租：

- （一）出让合同或出租合同约定不得转让或转租的；
- （二）受让人或承租人未按照约定支付全部土地出让价

款或租金的；

（三）合同当事人未按照规定缴纳土地增值收益金及其他税费的；

（四）受让人或承租人未按照合同约定进行建设，除土地价款外的建设投资未达到合同约定总投资的百分之二十五，或开发建设面积不足三分之一的；

（五）受让人或承租人未按照批准的用途和规划条件实施建设的。

县（市、区）公共资源交易中心收到农村集体经济组织转让、转租申请后三个工作日内，应当向相关县（市、区）自然资源部门核实是否存在上一款存在的情况，县（市、区）自然资源部门应当在五个工作日内回复。

**第四十二条 【政府优先权】**农村集体经营性建设用地使用权转让、转租价格不得低于基准地价 80%的。

**第四十三条 【抵押】**债务人以农村集体经营性建设用地使用权人作为抵押物的，应当与债权人共同持不动产登记证书、主债权债务合同、抵押合同及相关材料向不动产登记部门申请登记。

## 第六章 土地增值收益调节和分配使用

**第四十四条 【定义 2】**土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地使用权出让、出租入市收入扣除土地开发成本以及当次交易过程中应负担的税费、其他合理费用后的净

收入，以及转让、转租入市收入扣除取得成本以及当次交易过程中应负担的税费、其他合理费用和土地开发成本后的净收益。

农村集体经营性建设用地以出让、作价出资（入股）、转让方式入市的，成交总价款为入市收入；以出租和转租方式入市的，租金总额为入市收入。

土地开发成本包括复垦费用、测绘费用、地价评估费用、方案编制费用、建（构）筑物拆除补偿费用、土地平整费用、基础设施投入费用、受让人已投入建设成本等。

交易过程中应负担的税费包括根据有关法律法规规定应征收的各项税收及规费。

**第四十五条 【定义 3】**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、权责对等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各环节，对土地增值收益收取的资金。

调节金全额上缴地方国库，纳入地方一般公共预算管理。调节金具体缴库办法按照财政部门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“1039999 其他收入”。

**第四十六条 【缴纳主体】**作为入市主体的农村集体经济组织及受让人、承租人有义务向国家缴纳调节金。

**第四十七条 【征收主体】**调节金征收主体为各县（市、

区) 人民政府。

**第四十八条 【调节金用途】**土地增值收益调节金主要统筹用于城乡基础设施配套完善、农村环境整治、土地前期开发、公益事业等支出。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴，实行收支两条线管理。

市区征收的土地增值收益调节金，参照国有土地收益比例分成。陆丰市、海丰县、陆河县、华侨管理区征收的土地增值收益调节金，按照以下方式分配：

土地收益调剂金的 40%由入市地块所在县（市、区）级安排使用，60%由所在镇（街道）安排使用。

**第四十九条 【收取标准 1】**农村集体经营性建设用地使用权以出让、租赁、作价出资（入股）入市的，出让人、出租人按照土地增收益的 25%缴纳调节金，受让人、承租人按照成交地价总额的 3%交纳与契税相当的调节金。

**第五十条 【收取标准 2】**农村集体经营性建设用地使用权转让、转租的，转让人、转租人按照土地增值收益的 3%交纳土地增值收益调节金。

**第五十一条 【调节金核算】**县（市、区）公共资源交易中心应在三个工作日内将经其公开交易的农村集体经营性建设用地交易信息提供给征收部门。征收部门根据合同交易信息、前期土地开发成本资料核定调节金应缴金额，开具增值收益调节金缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地

块名称、坐落、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴款义务人和缴纳期限等。

**第五十二条 【缴纳时间和方式】**农村集体经济组织缴纳调节金义务时间为签订合同约定出让价格结算当日，县（市、区）公共资源交易中心按照成交价款的缴纳进度同步代扣代缴调节金。

农村集体经营性建设用地使用权人转让土地缴纳调节金义务时间为签订转让合同的五个工作日内，由转让人（原使用权人）向征收部门申请缴纳。

农村集体经营性建设用地使用权受让人、承租人缴纳调节金义务时间为签订合同的五个工作日内，将调节金缴纳至县（市、区）公共资源交易中心。

**第五十三条 【集体收益使用】**农村集体经济组织取得的集体经营性建设用地入市收益，属于农村集体经济组织所有，纳入农村集体资产统一管理，严格按照规定分配使用。其中：

（一）入市收益必须纳入土地款专户管理。其中原则上不低于70%的入市收益用于集体经济组织公共事业，余下收益可以在集体组织成员之间分配。

（二）入市收益的使用和分配应当由集体经济组织成员（代表）会议通过后执行。

（三）集体经营性建设用地入市的收益属镇街（经联总

社)成员集体所有的,其入市净收益纳入镇街财政统一管理,应当用于辖区内农村基础设施建设、农村居民民生项目和农村公共服务运行维护等支出。

**第五十四条 【专款专户】**农村集体经济组织应当建立集体经营性建设用地入市收益专门账户,专门用于其入市收益的核算管理,资金使用情况应当向本集体经济组织成员公开,并接受审计监察部门、镇(街道)人民政府和其他有关部门监督。

## 第七章 开发管理

**第五十五条 【依法依规使用】**依法取得农村集体经营性建设用地的使用权人,应按照出让、出租合同或作价出资(入股)协议确定的开发期限、土地用途及其他规划条件使用土地。

**第五十六条 【用途变更】**因城乡规划调整等原因,确需改变土地用途的,土地使用权人应当经土地所有权人表决同意后,向所在地的自然资源部门提出申请。自然资源部门审核同意后,报各县(市、区)政府批准。

**第五十七条 【条件变更】**因城乡规划调整等原因,确需变更规划条件的,土地使用权人应当经土地所有权人表决同意后,向所在地的自然资源部门提出申请。自然资源部门审核同意后,报各县(市、区)政府批准。

**第五十八条 【补交地价】**改变土地用途和提高容积率

的，农村集体经营性建设用地使用权人应当委托具有地价评估资质的机构，对原土地用途和新土地用途条件下的地价，或者对新容积率和原容积率条件下的地价分别进行地价评估。

改变土地用途和提高容积率所产生的土地增值收益，按照新用途和原用途条件下的地价差额，或者新容积率和原容积率条件下的地价差额计算。

农村集体经营性建设用地使用权人应当按照本办法规定的比例缴交土地增值收益调节金，并将土地增值收益的余额缴交给农村集体经营性建设用地所有权人。

农村集体经营性建设用地使用权人向自然资源部门缴完土地增值收益调节金，并将土地增值收益的余额全部缴给农村集体经营性建设用地所有权人后，方可办理土地用途变更登记手续。

**第五十九条 【期满处理】**农村集体经营性建设用地使用权出让、出租期限届满的，土地使用权原则上由代表其所有权的农民集体无偿收回，其地上建筑物、附着物按照农村集体经营性建设用地使用权出让合同、出租合同的约定处理，法律法规另有规定的，按法律法规执行。

**第六十条 【使用权提前收回】**有下列情形之一的，农村集体经济组织报经所在县（市、区）批准，可以提前收回集体经营性建设用地使用权：

（一）为实施村镇规划、乡（镇）村公共设施和公益事

业建设，需要使用土地的；

（二）用地单位和个人未按合同约定或者批准文件规定的用途和期限使用土地，又拒不改正的；

（三）土地闲置满两年的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

依照前款第（一）项规定收回集体经营性建设用地使用权的，应当对使用权人给予适当补偿。

前款第（三）项规定的土地闲置情形，由农村集体经济组织向各县（市、区）政府申请认定，认定标准按照《汕尾市闲置土地处置办法》关于国有建设用地的有关标准执行。

**第六十一条 【征收】**因落实国土空间规划和公共利益需要，政府依法对集体经营性建设用地实行征收的，经市县（区）人民政府批准后，集体经营性建设用地所有权人可以提前收回土地使用权，但应当对相关权益人依法予以补偿。

## 第八章 法律责任

**第六十二条 【违反自愿】**任何单位和个人不得强迫集体经济组织及其成员将农村集体经营性建设用地入市，由此造成集体经济组织及其成员经济损失的，依法追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六十三条 【撤回交易】**集体建设用地使用权公开出让、出租过程中，入市主体在发布交易公告后无正当理由撤回入市申请的，或者逾期或拒绝签订集体建设用地使用权入

市交易合同的，应当按照其与公共资源交易中心签订的委托合同承担违约责任，所涉地块两年内不得再申请入市。

**第六十四条 【拒绝成交】**中标人、竞得人未按规定签订《成交确认书》和入市交易合同的，按以下规定处理：

（一）履约保证金不予退还；

（二）五年之内禁止其参与本市农村集体经营性建设用地使用权入市交易；

（三）按照有关程序列入失信名单。

**第六十五条 【虚假成交】**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。

**第六十六条 【不缴纳收益调节金】**土地增值收益调节金缴纳义务人应及时足额缴纳调节金。对未按合同及规定期限缴纳增值收益调节金的，从签订入市合同起按日加收万分之五的违约金，违约金与调节金一并缴入地方国库。

**第六十七条 【逃避调节金】**对伪造、变造合同或串通订立虚假合同以及采取违规篡改土地开发成本、虚列扣除项目等其他不正当手段逃避缴纳调节金的，由财政部门责令改正，对应缴未缴调节金的，按 1.5 倍进行追缴。

**第六十八条 【违规滥用调节金】**对擅自减免、截留、

挪用调节金的，严格按照相关法律法规规定进行处理，依法追究有关负责人和直接责任人员的责任。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

**第六十九条 【违法使用土地】**农村集体经营性建设用地使用权人、承租人擅自改变合同确定的用途及容积率等其他规划条件，违法使用土地的，应按合同约定承担违约责任，并由自然资源部门依法查处。

**第七十条 【集体组织管理人】**农村集体经济组织管理人员故意或有重大过错，损害集体组织及其成员合法权益行为的，由监察、农业农村、自然资源、财政、审计、税务、市场监管等部门、镇（街道）人民政府在职责范围内，依法进行处理；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第九章 附则

**第七十一条 【参照补充】**本办法未规定的内容，参照国有建设用地入市的相关规定办理。

**第七十二条 【生效时间】**本办法自发布之日起施行，有效期五年。施行期内出现与上位法律、法规、规章的规定相冲突的，执行上位法律、法规、规章的规定。