清远市清新区农村集体经营性建设用地

入市实施细则

（征求意见稿）

# 总则

1. 制定目的

为引导和规范清新区农村集体经营性建设用地入市，落实农村集体经营性建设用地权能，促进乡村振兴和城乡融合发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》《国家城乡融合发展试验区改革方案》《国家融合发展试验区广东广清接合片区实施方案》《国家城乡融合发展试验区广清接合片区清远（片区）实施方案》《清远市（广清接合片区）集体经营性建设用地入市暂行办法》等法律法规及相关政策规定，结合清新区实际，制定本细则。

1. 适用范围

在清新区行政区域内实施农村集体经营性建设用地入市的，适用本细则。

本细则所称农村集体经营性建设用地，是指依法取得并登记，在国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定为工业用地、仓储用地、商服用地等经营性用途的集体建设用地。

本细则所称农村集体经营性建设用地入市，是指农村集体经营性建设用地的使用权以出让、出租、作价出资（入股）等有偿方式进入土地市场交易的行为。

农村集体经营性建设用地入市应符合产业规划、政策和环保安全等要求，不得进行商品住宅建设。

1. 基本原则

农村集体经营性建设用地入市不改变其农民集体所有的土地所有权性质，以依法、自愿、公平、公开为原则，实行有偿、有限期的使用制度。

1. 交易主体权利义务

自然人、法人和其他组织，除法律、行政法规另有规定外，均可依法取得农村集体经营性建设用地使用权，按合同约定的相关权利和义务进行土地开发、利用和经营。

1. 主管部门

清远市自然资源局清新分局按照本细则和其他相关规定，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。

清远市清新区发展和改革局、清远市清新区住房和城乡建设局、清远市清新区市场监督管理局、清远市清新区农业农村局、清远市生态环境局清新分局、清远市清新区财政局、清远市清新区税务局等相关部门按照各自的职能配合做好有关工作。

第六条 入市主体

农村集体经营性建设用地入市主体是享有土地所有权的农村集体经济组织。

农村集体经营性建设用地属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；分别属村内两个以上农村集体经济组织的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权。

# 入市途径和入市条件

第七条 就地入市

依法取得、符合规划的农村集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施等基本条件，明确就地直接使用的，可就地入市。

第八条 调整入市

对历史形成的零星分散的集体经营性建设用地，可由农村集体经济组织依据国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划），参照城乡建设用地增减挂钩有关政策，经清远市自然资源局批准，在确保建设用地总量不增加、耕地数量不减少、耕地质量有提高的前提下，采取布局调整等方式将调整出来的建设用地指标转移到其他适宜区域入市交易。

第九条 整治入市

对历史形成的存量集体建设用地，可以依据国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）统一开展国土空间综合整治，重新划分宗地并调整确定产权归属后，按照新的规划条件入市。对不予征收的，在优先保障本集体经济组织成员住房安置后，允许依法收回农民自愿退出的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地使用权，按照国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定的经营性用途入市。

第十条 入市条件

农村集体经营性建设用地入市应当符合以下条件：

（一）符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）、产业规划、政策以及环保安全等要求；

（二）土地权属清晰，依法取得集体土地所有权证书和集体土地使用权证书（或建设用地规划许可证），不存在权属争议；

（三）需要处理的地上建筑物、构筑物及其他附着物已依法补偿和处置完毕，或经地上附着物、土地所有权人等产权人书面同意随土地一同入市流转；

（四）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，对于暂时未达到条件的应在交易方案约定由土地竞得人自行实现用地条件后开发利用；

（五）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

（六）法律、法规规定的其他条件。

# 入市方式和年限

第十一条 出让

农村集体经营性建设用地使用权出让，是指具有土地所有权的农民集体经济组织，将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权让与土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付土地价款的行为。

1. 出租

农村集体经营性建设用地使用权出租，是指具有土地所有权的农民集体经济组织，将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付土地租金的行为。

1. 作价出资（入股）

农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指具有土地所有权的农民集体经济组织，根据有关规定及约定将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权评估作价，与他人以合作、联营等形式共同兴办企业的行为。

第十五条 交易方式

农村集体经营性建设用地使用权交易，原则上应采取招标、拍卖或者挂牌方式公开交易。

涉及因历史原因形成的已流转的农村集体经营性建设用地，拟按规定完善入市相关手续的，经清新区人民政府同意，可采取协议交易的方式。

第十六条 使用年限

农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租、作价出资（入股）入市的，最高使用年限不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途出让的最高年限，按下列用途确定最高年限：

（一）工业用地五十年；

（二）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；

（三）商业、旅游、娱乐用地四十年；

（四）综合或者其他用地五十年。

以点状供地方式入市的，农村集体经营性建设用地使用权入市期限应当与周边农用地流转期限保持一致。

# 入市程序

第十七条 入市申请

农村集体经营性建设用地入市，须经村民会议三分之二以上成员或村民代表会议三分之二以上村民代表表决同意，土地所有权人或经土地所有权人授权的实施主体可以向所在地镇人民政府递交入市申请材料，申请材料应包括：

1. 入市申请审批表，应当写明拟入市宗地位置、权属、地上附着物等基本情况；
2. 入市民主表决书；
3. 农村集体经营性建设用地土地所有权证、农村集体经营性建设用地土地使用权证等权属证明材料；
4. 其他相关材料。

第十八条 入市审查

镇人民政府对拟入市地块进行初审，并出具是否同意入市的初审意见，初审内容包括拟入市地块的使用现状、权属状况、地上建筑物及附着物状况等。

清远市自然资源局清新分局根据初审意见，会同清远市清新区发展和改革局、清远市清新区住房和城乡建设局、清远市清新区农业农村局、清远市生态环境局清新分局等有关部门对拟入市地块是否符合入市条件进行审查，审查内容包括拟入市宗地是否履行民主决策程序，是否符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）、用途管制要求，是否符合产业规划等。经审查符合条件的，由清远市自然资源局清新分局在调查意见表上填写核实情况和审核意见，并依据详细规划或村庄规划明确拟入市宗地的土地使用条件。

第十九条 地价评估

拟入市宗地经审查同意后，在清远市自然资源局清新分局指导下由入市主体委托有资质的单位进行地价评估。

入市主体根据地块评估价格、产业政策等因素确定底价，底价不得低于入市成本，不得低于宗地所在区域基准地价的70%，不得低于国家规定的相应国有建设用地出让最低价标准。农村集体经营性建设用地入市、再转让价格低于基准地价80%的，清新区人民政府享有优先购买权。

第二十条 入市方案制定

入市主体在清远市清新区土地储备中心指导下拟定入市方案，入市方案应当包括但不限于以下内容：

（一）入市宗地位置（土地界址）、面积、权属、土地用途、规划条件；

（二）使用期限、开竣工时间、土地评估价格、入市方式（出让、出租、作价出资（入股））、入市交易方式（招标、拍卖、挂牌或协议）、交地时间、交地标准、保证金金额及收退要求；

（三）使用权再转移（转让、转租、抵押等）的条件、提前收回土地使用权的条件及补偿方式、规划用途调整的处置方式；

（四）政府征收的补偿分配方式、土地闲置违约责任以及使用期限届满后的续期及不予续期的地上建筑物、构筑物和其他附着物所有权处理等。

调整入市的实施方案应当包括复垦地块基本情况、宗地基本情况、异地调整概述及所在地镇人民政府初审意见、复垦地块与入市地块所属集体经济组织的权利义务、复垦补偿金支付标准及来源以及其他需要在方案中注明的事项。

整治入市的实施方案应当根据具体整治项目确定，包括宗地基本情况、整治目标、空间规划布局、权属调换、项目安排及投资估算等。

第二十一条 入市方案表决

入市方案应当经村民会议三分之二以上成员或村民代表会议三分之二以上村民代表表决，形成入市方案表决书。入市方案表决书应当包括：

1. 入市宗地详细信息；
2. 入市方式、使用年限；
3. 交易形式、支付方式；
4. 交易底价及递增幅度、交易保证金数额；
5. 违约责任、到期地上建筑物及附作物的处置；
6. 竞投人资格条件；
7. 使用权再转移（转让、转租、抵押等）的条件；
8. 提前收回土地使用权的条件及补偿方式；
9. 规划用途调整的处置方式；
10. 政府征收的补偿分配方式；
11. 土地闲置违约责任。

第二十二条 入市方案审批

入市主体将通过表决的入市方案及入市方案表决书报送清远市自然资源局清新分局。经清远市自然资源局清新分局组织有关部门进行联合审查并报用地审批委员会审议通过后，报请清新区人民政府批准。

第二十三条 交易机构

清新区农村集体经营性建设用地公开交易由清远市政务服务中心或清新区政务服务数据管理局组织。

经清新区人民政府批准的协议交易由交易双方共同组织。协议交易现场应邀请镇农村综合交易服务中心代表、农村集体经济组织成员代表、清远市自然资源局清新分局代表等，对协商谈判过程现场公证和记录，形成书面记录并共同签字确认。

第二十四条 公告及交易

清远市政务服务中心或清新区政务服务数据管理局根据交易方案内容在清远市自然资源交易系统或清新区涉农综合服务平台发布交易信息公告，清远市自然资源局清新分局组织在当地政府门户网站及本地主要媒体上发布交易信息公告。

发布公告期限不少于10个工作日。信息发布期间需撤销交易申请或变更公告内容的，应在交易日的3个工作日前向交易平台提出申请，经批准后方可撤销、变更公告。交易公告内容应该包括以下内容：

1. 拟入市宗地基本情况；
2. 交易起始价；
3. 意向人、竞投人或意向合作方资格条件；
4. 报名时间、地点和方式；
5. 交易保证金数额及交纳方式；
6. 交易时间、地点、方式；
7. 联系人和联系方式；
8. 其他需要公告的内容。

第二十五条 交易保证金

竞投人在交易信息公告发布期间，按相关规定一次性足额向清远市政务服务中心或清新区政务服务数据管理局交纳交易保证金，不得由他人代交。

符合以下情形之一的，清远市政务服务中心或清新区政务服务数据管理局将不计利息原路退还交易保证金：

1. 农村集体经济组织与竞得人在签订出让（出租）合同或价出资（入股）协议后，竞得人凭合同或协议原件、交易保证金交纳凭证、农村集体经济组织同意退还交易保证金的证明等向清远市政务服务中心或清新区政务服务数据管理局发起退还交易保证金的申请；
2. 竞得人在交易信息公告结束后10日内到清远市政务服务中心或清新区政务服务数据管理局同农村集体经济组织进行交易，但交易未成。

存在以下情形之一的，农村集体经济组织有权取消竞得人的交易资格，交易保证金不予退还，纳入农村集体经济组织集体经营性建设用地入市管理经费：

1. 竞得人在交易信息公告结束后10日内未到清远市政务服务中心或清新区政务服务数据管理局同农村集体经济组织进行交易；
2. 竞得人与清远市政务服务中心或清新区政务服务数据管理局签订土地成交确认书或作价出资（入股）确认书后，10个工作日内未签订土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议的。

第二十六条 签订成交确认书及公示

土地成交后，竞得人应当场与农村集体经济组织签订土地成交确认书或作价出资（入股）确认书。

交易结果应当在清远市自然资源交易系统或清新区涉农综合服务平台、集体经济组织事务公开栏、政府门户网和当地公共资源交易信息网等进行公告，接受社会和群众监督。公告时间不得少于5个工作日。交易结果公告包括以下内容：

（一）交易项目名称及概况；

（二）竞得人；

（三）交易时间及成交价格；

（四）公示期限；

（五）投诉受理机构和联系方式。

第二十七条 签订合同及土地开发监管协议

竞得人应在土地成交结束之日起10个工作日内，与农村集体经济组织签订土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议。

土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议应当包括土地界址、面积、动工期限、竣工期限、使用期限，交地时间、交易价款、价款支付时间及方式，土地用途、规划条件和产业准入等，应当约定土地使用权收回、提前收回的条件及补偿方式，使用权期间届满后地上建筑物和其他附着物所有权处理方式、造成土地闲置处置方式，使用权转让、出租、抵押等的条件，违约责任和双方其他权利义务等。

签订土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议时，交易双方应同时与镇人民政府签订土地开发监管协议。

第二十八条 预付交易租金、支付风险保证金

清远市自然资源局清新分局依据签订的土地出租合同，监督承租方自合同生效之日起，向集体建设用地所有权人预付当年部分或全部土地租金；从第二年起，每周年前预付当年部分或全部土地租金。

土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议生效后的30天内，受让（承租）方或作价出资（入股）的合作方应在清远市自然资源局清新分局指定的银行开设风险保证金专用帐户，专项用于补偿受让（承租）方或作价出资（入股）的合作方无法履行合同或协议时给集体建设用地所有权人造成的损失。风险保证金按年度土地入市费用的10%-20%缴存，由清远市自然资源局清新分局和集体建设用地所有权人共同监管，风险保证金的使用应经清远市自然资源局清新分局的批准，风险保证金在土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议期满后返还。

第二十九条 登记办证

以出让方式取得农村集体经营性建设用地使用权的受让方，按照土地出让合同约定价款付清土地出让金并缴纳其他法定税费、土地增值收益调节金后，方可会同集体建设用地所有权人持土地出让合同、土地开发监管协议、集体土地所有权证、原集体土地使用证、土地出让金交纳凭证、土地增值收益调节金及税费缴纳凭证等材料，向清远市不动产登记中心（清新大厅）申请办理土地登记，领取集体土地使用权证。

以出租方式取得农村集体经营性建设用地使用权的承租方，租期10年或以上，全部交清租金的，经土地所有权人同意，并缴纳相关税费及土地增值收益调节金，方可会同集体建设用地所有权人持土地出租合同、土地开发监管协议、集体土地所有权证、原集体土地使用证、土地租金交纳凭证、土地增值收益调节金及税费缴纳凭证等材料，向清远市不动产登记中心（清新大厅）申请办理土地登记，领取集体土地使用权证。

以作价出资（入股）方式交易的合作方，完成作价出资（入股）协议约定的手续，并按国家规定缴纳土地增值收益调节金及其他法定税费，方可会同集体建设用地所有权人持作价出资（入股）协议、土地开发监管协议、集体土地所有权证、原集体土地使用证、土地增值收益调节金及税费缴纳凭证等材料，向清远市不动产登记中心（清新大厅）申请办理土地登记，领取集体土地使用权证。

第三十条 不予办证

农村集体经营性建设用地使用权交易未经清远市自然资源交易系统或清新区涉农综合服务平台交易的，清远市不动产登记中心（清新大厅）不予办理土地登记，清远市自然资源局清新分局、清远市清新区住房和城乡建设局不予办理规划报建、施工报建手续。

# 转让、转租和抵押

第三十一条 转让、转租

农村集体经营性建设用地使用权转让，是指以出让、作价出资（入股）方式取得农村集体经营性建设用地使用权后，土地使用权人再将其有偿转让给他人的行为。

农村集体经营性建设用地使用权转租，是指以出让、出租、作价出资（入股）方式取得农村集体经营性建设用地使用权后，土地使用权人再将其出租给他人的行为。

第三十二条 转租、转租年限

通过转让、转租取得的土地使用权，其使用年限为原土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议确定的使用年限减去原土地使用权人已使用年限后的剩余年限。

第三十三条 转让、转租条件

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：

1. 不存在法律法规规定禁止入市的情形；
2. 按照土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议的约定，履行完毕支付地价款、租金或分配股权的义务，并取得不动产权证书；
3. 按照土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议及土地开发监管协议约定的期限和条件投资开发、利用土地；
4. 土地出让（出租）合同约定土地转让、转租需经集体建设用地所有权人同意的，受让方（承租方）应先经土地所有权人同意方可转让、转租；
5. 农村集体经营性建设用地使用权转让、转租的，应当签订书面合同，原土地使用权人的权利、义务随之转移；
6. 符合相关法律法规规定的其他条件。

第三十四条 抵押

农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指土地使用权人不转移对土地的占有，将该集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。

第三十五条 抵押条件

已办理土地登记，取得集体土地使用权证的农村集体经营性建设用地，根据土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议约定可以抵押的，可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理抵押。

以依法取得的农村集体经营性建设用地地上房屋等建筑物、构筑物抵押的，该房屋等建筑物、构筑物占用范围内的集体建设用地使用权同时抵押。以依法取得的集体建设用地使用权抵押的，应当将抵押时该集体土地上的房屋等建筑物、构筑物同时抵押。

第三十六条 抵押限制

以出租方式取得农村集体经营性建设用地使用权证，土地使用权与房屋等建筑物、构筑物所有权一并实行抵押的，可以办理不动产抵押登记。其抵押最高期限不得超过合同期限，抵押金额不得超过合同期限内的房屋等建筑物、构筑物评估金额，抵押登记证应当注明出租期限和租金交纳情况。

第三十七条 转让、抵押登记

农村集体经营性建设用地使用权转让、抵押合同双方，应当在转让、抵押合同签订后持相关材料，依照土地转让、抵押登记相关规定，向清远市不动产登记中心（清新大厅）申请办理转让、抵押登记。

因处分抵押物而取得农村集体经营性建设用地使用权和地上建筑物、附着物所有权的，应当办理权属转移登记。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。

农村集体经营性建设用地使用权抵押人或其担保的债务人到期未能履行债务，抵押权人与抵押人协商一致，将抵押物折价以抵偿债务人所欠债务的，抵押权人与抵押人按规定向清远市不动产登记中心（清新大厅）申请办理使用权转移登记。

抵押权人与抵押人协商一致、以公开交易方式出让（转让）

或协商不一致、由人民法院裁定拍卖抵押物的，按本实施细则，向清远市自然资源交易系统或清新区涉农综合服务平台申请委托办理集体土地使用权公开交易。因处置抵押物取得集体建设用地使用权的，其土地使用条件及用途不得改变，新的土地使用者应在抵押物处分后，持有关证明文件到不动产登记机构办理土地使用权转移登记。

# 收益管理

第三十八条 土地增值收益调节金

土地增值收益调节金是指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费用。

农村集体经营性建设用地所有权人将土地使用权在一定年限内出让、出租、作价出资（入股）给土地使用者的，应向政府缴纳土地增值收益调节金。

第三十九条 土地增值收益调节金征收主体

2022年1月1日之前，首次入市产生的土地增值收益调节金由清远市自然资源局清新分局征收；2022年1月1日起，由清远市清新区税务局征收。

清远市自然资源局清新分局和清远市清新区税务局、清远市清新区财政局、清远市清新区农业农村局根据各自权责做好土地增值收益调节金的管理和使用，并接受清远市清新区审计局的监督检查。

第四十条 土地增值收益调节金征收比例

工业、仓储用地以出让方式首次入市的，按入市收入的10%提取土地增值收益调节金；以出租、作价出资（入股）方式首次入市的，按入市收入的5%提取土地增值收益调节金。

商服用地或其他用途土地以出让方式首次入市的，按入市收入的15%提取土地增值收益调节金；以出租、作价出资（入股）方式首次入市的，按入市收入的10%提取土地增值收益调节金。

农村集体经营性建设用地使用权转让、转租的，税收征管统一按国家税法有关规定依法缴纳相关税费，不缴纳土地增值收益调节金。

第四十一条 土地增值收益调节金的管理和使用

土地增值收益调节金上缴地方国库，纳入财政一般公共财政预算，40%由区级统一安排使用，60%由所在镇安排使用。土地增值收益调节金统筹安排用于农村基础设施建设支出，周转垫付农村集体经营性建设用地土地开发、土地整理资金，农村环境整治以及对农村经济困难群众的社保补贴和特困救助。

第四十二条 内部收益分配

扣除由农民集体支付的土地增值收益调节金等税费、土地前期整理服务费用等费用后，农村集体经营性建设用地入市取得的收益，归农民集体全体成员所有，纳入农村集体财产监管平台统一管理，其中20%-40%应当存入银行专户，用于本集体经济组织成员的社会保障安排、集体经营性建设用地入市前期土地开发整理及村庄公益性建设。

农村集体经济组织应当根据有关规定和章程，制定收益分配方案，并依法履行民主决策程序，在集体经济组织内部进行公示公告。清远市清新区农业农村局、清新区审计监察部门和镇人民政府对收益支出情况进行监督检查，严格规范土地收益的分配、使用和管理。

# 开发管理

第四十三条 土地开发监管协议

农村集体经营性建设用地以出让、出租、作价出资（入股）方式入市，交易双方除签订土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议外，应与镇人民政府签订土地开发监管协议，约定开、竣工时间、用地项目产业标准、转让（转租/抵押）条件、闲置土地处置及违约责任等。

土地使用权人应严格按照土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议及土地开发监管协议约定时限开工、竣工，并向镇人民政府报备。

第四十四条 开发监管

清远市自然资源局清新分局联合清远市清新区发展和改革局、清远市清新区住房和城乡建设局、清远市清新区市场监督管理局、清远市清新区农业农村局、清远市生态环境局清新分局依据职责明确产业准入、开发投资等要求，建立健全农村集体经营性建设用地开发利用制度，实施部门联合监管。

第四十五条 用途管制

农村集体经营性建设用地使用权人应当严格按照国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定的用途使用土地，严禁擅自改变规划条件。

土地使用权人擅自改变合同确定的土地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，并由清远市自然资源局清新分局依法查处。

经原批准机关依法批准改变土地用途或规划条件的，应当重新签订合同或者签订变更、补充合同。

改变土地用途和提高容积率的，土地使用权人应当委托具有地价评估资质的机构进行地价评估，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产生的土地增值收益。产生增值的，土地使用权人应当向集体经济组织补交土地有偿使用差价，并按规定补缴土地增值收益调节金及相关税费。

第四十六条 土地征收

因公共利益需要征收农村集体经营性建设用地的，可以依法实施征收，并对土地所有权人依法给予合理补偿。土地所有权人和使用权人应当服从。

收回农村集体经营性建设用地使用权，对农村集体经营性建设用地使用权人的补偿依照土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议办理。法律、行政法规另有规定，从其规定。

第四十七条 闲置处置

农村集体经营性建设用地土地使用权人，未按照土地出让（出租）合同或作价出资（入股）协议约定的开发期限开发土地的，由清远市自然资源局清新分局参照国有闲置土地的认定标准，认定是否属于闲置土地。

清远市自然资源局清新分局参照国有闲置土地的有关规定对认定的闲置农村集体经营性建设用地进行处置。土地使用权人未按合同约定用途和期限使用土地，又拒不改正，造成土地闲置的，农村集体经济组织报经清新区人民政府批准，可以无偿收回土地使用权。土地闲置费由清远市自然资源局清新分局向土地使用权人出具《征缴土地闲置费决定书》等文书，并向清远市清新区税务局推送《征缴土地闲置费决定书》等费源信息，缴纳义务人依据《征缴土地闲置费决定书》向清远市清新区税务局申报缴纳，清远市清新区税务局开具缴费凭证，未按时缴纳的，由清远市清新区税务局出具催缴通知，并通过涉税渠道及时追缴。

清远市自然资源局清新分局完善土地利用动态巡查监管机制，监督、督促土地使用权人按时进行开发建设，及时发现和预防农村集体经营性建设用地闲置。

第四十八条 到期处置

使用期限届满，除因社会公共利益或集体公共利益需要收回该农村集体经营性建设用地使用权的情况外，使用权人需继续使用土地的，应按照约定时间向土地所有权人提交续期申请书，在同等条件下，原使用权人有优先续期权。经农村集体经济组织表决同意续期的，双方签订续期合同或协议，缴纳土地增值收益调节金及税费，并重新办理使用权登记手续。

届满土地使用权人未申请续期的或申请续期未取得农村集体经济组织表决同意续期的，经清新区人民政府批准，农村集体经营性建设用地使用权由村集体无偿收回，地上建筑物及附着物按约定处置。法律法规另有规定的，从其规定。原土地使用权人依照规定办理土地使用权证注销登记。

# 附则

第四十九条 解释权

本细则由清远市自然资源局清新分局负责解释。

第五十条 有效期

本细则自印发之日起30日后施行，有效期至2025年12月31日。相关法律、法规依据变化或有效期内实施形势变化时，可依法评估修订。