《文山市集体建设用地使用权确权登记实施  
办法（试行）》政策解读

一、制定背景

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》（自然资源办函〔2023〕364号）、《云南省人民政府办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的实施意见》（云政办发〔2023〕45号）、《云南省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（云自然资〔2023〕134号）要求，文山市已被列入集体经营性建设用地入市试点之一。为了依法稳妥有序推进文山市农村集体经营性建设用地入市试点确权登记工作，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》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《云南省自然资源厅关于印发云南省农村不动产确权登记发证指导意见的通知》（云自然资〔2020〕1号）、《云南省农村不动产确权登记发证实施细则》《文山市人民政府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》（文市政发〔2023〕46号），结合文山市实际起草了《文山市集体建设用地使用权确权登记实施办法（试行）》（征求意见稿），以下简称《实施办法》。

二、制定依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》

（二）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（三）《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》

（四）《云南省自然资源厅关于印发云南省农村不动产确权登记发证指导意见的通知》（云自然资〔2020〕1号）

（五）《云南省农村不动产确权登记发证实施细则》

（六）《云南省人民政府办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的实施意见》（云政办发〔2023〕45号）

（七）《云南省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（云自然资〔2023〕134号）

（八）《文山市人民政府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》（文市政发〔2023〕46号）

三、适用范围及对象

涉及农村集体经营性建设用地入市的部门、集体经济组织、成员、用地投资主体等。

1. 主要内容解读

《实施办法》共五章三十八条：

**第一章总则。**共5条（1—5条），明确了制定《实施办法》的法律依据、适用范围、集体建设用地登记的概念。

**第二章登记原则。**共2条（6—7条），明确了**登记遵循自愿申请、严格管理、稳定连续、方便群众的原则。**

**第三章确权范围和条件。**共5条（8—12条），明确了集体建设用地登记的范围和条件。

**第四章登记程序。**共22条（13—34条），明确了集体建设用地登记的程序和必备资料等要求。

**第五章附则。**共4条（35—38条），明确了本办法的试行时间。

1. 名词解释

农村集体经营性建设用地：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业、仓储、采矿、商业等经营性用途的农村集体建设用地。

存量建设用地：是指以最新年度土地变更调查结果为基础，最新年度土地变更调查及第二次全国土地调查结果均为建设用地的土地。其来源包括：（1）2023年3月1日之前依法办理农用地转用审批手续的集体建设用地；（2）依法取得的闲置农民宅基地、公益性公共设施用地，相关权利人自愿有偿退还给集体经济组织后，符合实用性村庄规划和产业发展规划可以原址开发利用并办理了农村集体建设用地确权登记的；（3）2009年以前已经形成并经第二次全国土地调查为建设用地，但未取得合法手续的历史遗留建设用地，经过村民自治、妥善处置完毕，并办理了农村集体建设用地确权登记的；（4）农村零星、分散的集体建设用地在实施城乡建设用地增减挂钩项目验收合格后，节余指标不用于征收的，经自然资源主管部门批准节余指标落地实施方案，办理了农村集体建设用地确权登记的；（5）按照国家、省、州、市有关规定，可以确权登记的其他存量集体建设用地。

六、惠民利民举措

农村集体经济组织在入市之前梳理存量集体用地，并依法登记完善土地使用权证，为集体土地入市做好前置工作。农村集体经营性建设用地入市收益主要用于“三农”，壮大农村集体经济。切实拓宽农民集体的财产性收入，增加农民集体经济组织的“话语权”，充分发挥其对集体经济发展的引领作用，为乡村振兴战略实施注入动力。

文山市自然资源局

2024年1月2日