

深化农村集体经营性建设用地入市工作问答

第一部分 工作组织

1. 党中央、国务院对深化农村集体经营性建设用地入市试点工作提出过哪些明确要求？

2022 年中央一号文件《中共中央 国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》提出“稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市。推动开展集体经营性建设用地使用权抵押融资”。

2022 年 9 月 6 日，中央全面深化改革委员会第二十七次会议审议通过了《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的指导意见》。习近平总书记指出，“农村集体经营性建设用地入市改革涉及重大利益调整，涉及相关法律修改，涉及农村集体经济组织制度、村民自治制度等一系列重要制度的完善，关乎工业化、城镇化和农业现代化的进程，关乎国家长治久安，牵一发而动全身”。会议强调，推进农村集体经营性建设用地入市改革，事关农民切身利益，涉及各方面利益重大调整，必须审慎稳妥推进。试点县（市、区）数量要稳妥可控。要坚持同地同权同责，在符合规划、用途管制和依法取得前提下，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，

在城乡统一的建设用地市场中交易，适用相同规则，接受市场监管。要坚持节约集约用地，坚持先规划后建设，合理布局各用途土地。要严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等空间管控要求。

2. 我省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作指导思想是什么？

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，形成完善的要素市场化配置体制机制，建立健全城乡统一的建设用地市场体系，稳妥有序推进集体经营性建设用地入市，实行与国有建设用地同等入市、同权同价同责，激活土地要素，提高资源配置效率，为奋力谱写陕西高质量发展新篇章提供新动能。

3. 当前深化农村集体经营性建设用地入市试点工作重点是什么？

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）以及自然资源部办公厅《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》明确要求，通过试点，进一步明确入市范围、土地用途、入市方式和程序、监管环节，保障入市土地权能，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权

同价，在城乡统一的建设用地市场中交易；探索完善农村集体经营性建设用地科学规划和用途管制路径，盘活空闲、废弃和低效利用的存量集体建设用地，提高集体建设用地节约集约利用水平；探索形成可复制、易推广的试点成果，从入市规则、路径和机制等方面为全面开展集体经营性建设用地入市工作提供更为完善的制度、政策、措施保障。

4. 在推进深化农村集体经营性建设用地入市试点工作中要做好哪些隐患防范？

在试点工作中要强化风险防范意识，做好风险评估和应对预案，加强指导和监测监管。防止利益驱动绑架规划，随意调整国土空间规划，破坏规划和用途管制制度；防止以入市为名侵占耕地、弄虚作假乱占耕地和拆除农民宅基地，更不得占用永久基本农田，严禁突破耕地保护红线，损害国家粮食安全；防止污染环境、高耗能高排放项目向农村转移，破坏乡村风貌；坚决防止搞暗箱操作，或以长租、低价、“阴阳合同”等方式，掏空农村集体经济组织资产，削弱农村土地集体所有制；防止由少数人操控，单位或个人非法处置、侵占入市土地及其收益，损害农民合法权益。依规依纪依法严肃查处试点工作中的各类违纪违法行为。

第二部分 入市土地来源（哪些土地可以入市？）

5. 如何理解自然资源部要求入市集体经营性建设用地必须

办理集体土地所有权登记以及集体建设用地使用权登记？

在实践中，农村土地所有权较为明晰，鲜少存在争议，但农村集体建设用地使用权往往因村集体私下流转，导致使用权归属存在较多纠纷，因此自然资源部在本轮深化入市试点过程中要求入市地块必须办理“两权登记”，即集体土地所有权及集体建设用地使用权登记，其目的是排除存在权属纠纷的集体经营性建设用地入市后带来的法律诉讼，避免给深化农村集体经营性建设用地入市试点带来负面影响。

6. 如何理解和把握本轮试点用地必须是存量建设用地？

国家在上轮试点之后再行试点，暂不全面推开，原因就是经过上一轮的探索，目前入市制度仍然不完善，改革中的深层次问题还有待进一步解决，因此本轮试点就是要用存量土地来探索入市制度，不允许借试点探索之名，行解决用地之实，造成土地资源浪费，违背试点初衷。

7. 如何理解和把握“不能把农民的宅基地纳入入市范围”？

一方面，新《土地管理法》实施后，农村宅基地管理和改革职能由农业农村部门承担，目前农业农村部门正在牵头开展“宅基地改革”。另一方面，腾退出来的闲置宅基地要优先保障村民住房需求，防止一边利用腾退出来的宅基地入市，一边申请新增宅基地用地指标。

8. 如何稳妥处置集体经营性建设用地历史遗留问题？

根据自然资源部办公厅《深化农村集体经营性建设用地入

市试点工作方案》以及省厅《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作专题会议纪要》（2023 年第 30 次）精神，对于因客观原因形成的历史遗留集体经营性建设用地，试点地区可参照原国土资源部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见》（国土资发〔2016〕147 号）中“妥善处理各类历史遗留建设用地问题”条款。同时，要充分尊重农民集体意愿，运用村、镇、县三级确认程序，制定处置办法，分时间阶段、分类型稳妥有序处置历史遗留集体经营性建设用地问题，解决入市地块来源问题。但在政策执行过程中，各地要严格审查把关，防止随意扩大历史遗留集体经营性建设用地范围和处理适用政策。

9. 深化农村集体经营性建设用地入市工作开展前已有偿退出的村民宅基地能否纳入入市土地范围？

2020 年中央全面深化改革委员会通过了《深化农村宅基地制度改革试点方案》，开启新一轮宅基地制度改革试点工作，探索宅基地自愿有偿退出机制仍是其重要内容，重点是落实《土地管理法》关于允许进城落户农民依法自愿有偿退出宅基地的规定。中央要求试点先行，我省确定了 12 个试点县（区），其中西安市高陵区、延安市富县在列。因此上述两县（区）如有在 3 月 1 日自然资源部办公厅《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》印发前，村民主动申请有偿退出，村集体已补偿到位的村民宅基地，村内暂无新增宅基地需求且已在村庄规划中将用地性质调整为经营性用途的，可在办理农村集体

建设用地使用权后开展入市。

10. 有地上附着物的集体经营性建设用地能否入市？

省厅鼓励各试点地区在开展深化农村集体经营性建设用地工作中落实净地出让要求。但从各试点地区前期摸底调查反馈情况来看，目前符合入市条件的存量集体经营性建设用地大部分已修建地上附着物。因此，拟入市的集体经营性建设用地地上附着物在满足“村民集体研究同意、产权清晰、符合规划设计条件、满足消防安全要求、通过房屋安全鉴定”的前提下，各试点地区可充分借鉴浙江德清县等地经验，积极探索“带地上附着物”入市的政策路径。受让方在取得集体经营性建设用地使用权后，可根据省厅《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作专题会议纪要》（2023年第30次）中“对于缺少规划手续的，在判定用地合法前提下，可以按照国土空间规划相关规则，补办规划手续”相关精神，按照程序完善规划手续，如涉及规划处罚的应履行处罚到位后再行办理。

11. 归属村民小组的集体经营性建设用地使用权在确权登记时如因村民小组未刻制公章、未单独登记赋码的，如何在不动产登记证书上明确组集体？

如不动产登记机构无法在权利人对应栏直接填写村民小组名称，可填写村集体经济组织名称，后加“（ ）”，备注XX村民小组。

12. 如何结合全域土地综合整治推进农村集体经营性建设

用地入市？

为积极稳妥做好全域土地综合整治，自然资源部先后印发《关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》（自然资发〔2019〕194号）和《关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》（自然资办发〔2023〕15号），通过全域土地综合整治，解决土地分布碎片化、资源利用低效化等问题，优化生产、生活、生态空间格局，助力乡村振兴。农村集体经营性建设用地入市中，涉及零星、插花存量集体建设用地的，可结合全域土地综合整治，运用上述全域土地综合整治试点政策，将零星、插花的小块存量集体建设用地整治归并为大块宗地，依据规划属于经营性用途的允许入市。结合全域土地综合整治推进农村集体经营性建设用地入市中，要严格执行全域土地综合整治试点政策的规定要求。通过实施全域土地综合整治实现建设用地“小块并大块”，不得以入市为名突破全域土地综合整治试点规定，不得脱离全域土地综合整治、单纯实施“小块并大块”来实现农村集体经营性建设用地入市。

13. 在集体经营性建设用地入市过程中，如涉及城镇开发边界内入市土地，核提规划条件使用详细规划还是村庄规划？

2023年5月4日，自然资源部发布《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号），对规划用地审查、发证等进行改革进一步简化，其中对城镇开发边界内集体土地进行建设的，明确可依据

国土空间详细规划核发建设工程规划许可证。因此，涉及城镇开发边界内入市土地核提规划条件应使用控制性详细规划。

14. 上位规划未批准前，实用性村庄规划编制完成但暂无法审批的，能否作为开展农村集体经营性建设用地入市工作的依据？

开展农村集体经营性建设用地入市必须以符合国土空间规划为前提，各地要按照《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）《关于进一步做好村庄规划工作的意见》（自然资办发〔2020〕57号）《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）等规定要求，首先做好入市试点地区国土空间规划特别是实用性村庄规划的编制工作。规划已经编制完成、由于整体工作进度尚未最终批准的，经县级自然资源主管部门组织审查通过，可以作为开展农村集体经营性建设用地入市工作的依据，规划审批时要保持一致性。

第三部分 入市主体（谁来入市？）

15. 集体经营性建设用地入市的主体是谁？

参照新《土地管理法》第十一条规定，农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织经营、管理；未建立村集体经济组织的，由村委会代村集体经济组织经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、

管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。因此，集体经营性建设用地入市主体依法规定是农村集体经济组织，即乡、村、组股份经济合作社或经济合作社（不包括农村信用合作社、农民专业合作社等合作经济组织）。

16. 村委会可否作为集体经营性建设用地入市主体？

2016 年党中央出台了《关于稳步推进农村集体产权制度改革的意见》，2017 年陕西省全面开展了农村集体产权制度改革，目前全省已全面完成了农村集体经济组织登记赋码工作。2023 年年初十三届全国人大常委会第三十八次会议审议并公布的《中华人民共和国农村集体经济组织法（草案）》，明确“农村集体经济组织代表成员集体行使集体财产所有权，主要负责经济事务；村民委员会是基层群众自治组织，主要负责公共事务和公益事业。农村集体经济组织健全后，原由村民委员会、村民小组代行的集体经济组织的职能应当归由农村集体经济组织行使。”因此，村民委员会不能再作为入市主体。

17. 如何理解集体经营性建设用地入市主体要具有独立法人资格？

代表农民集体行使农村土地集体所有权的乡、村、组经济合作社或股份经济合作社是经农业农村部门登记赋码的“特别法人”，未成立组级集体经济组织的村民小组，由所在的村级集体经济组织代章履行入市程序。

从土地市场化的运作要求层面，作为市场的组成部分，入市主体必须具有独立法人资格，才能够独立享有民事权利，承担民事义务，独立承担风险，履行市场责任。

第四部分 入市土地用途（地怎么用？）

18. 如何理解“符合入市条件的土地不能搞商品房开发”？

《土地管理法》第六十三条第一款规定“集体经营性建设用地限于工业、商业等经营性用途”，从《物权法》第一百三十七条“工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让”的叙述来看，“等经营性用地”应该包含“商品住宅”用途，但《城市房地产管理法》第二条第三款规定：“本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为”，因此法律限定了商品房开发只能使用国有建设用地，集体经营性建设用地不能搞商品房开发。

19. 集体经营性建设用地可否用于公用管理与公共服务用地？

根据《划拨用地目录》，营利性的教育、卫生医疗等公用管理与公共服务用地类型，应以出让、出租等有偿方式供应，在集体经营性建设用地入市工作开展中，应结合项目是否为经营性用途，而非单纯根据其用地类型判定供应方式。营利性的公用管理和公共服务用地可以使用集体经营性建设用地，是否为

营利性可从其登记主体进行判定，营利性机构登记注册机关为工商行政管理部门，非营利性机构登记注册机关一般为机构编制管理部门或行业主管部门。

20. 农村集体经营性建设用地以出让方式实施入市的，是否可以参照国有建设用地弹性出让、先租后让、租让结合等方式？

根据自然资源部《关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）中关于“为强化土地要素保障，降低用地成本，促进工业经济平稳增长，应积极推进工业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变，健全工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应体系”的文件精神以及陕西省人民政府办公厅《关于加强节约集约用地 促进经济高质量发展》（陕政办发〔2021〕21号），创新土地供应方式，鼓励推行工业用地弹性年期出让，新增工业用地出让年期原则上控制在30年以内。探索推行长期租赁、先租后让、租让结合等供地方式，租赁期限不得超过20年，使用期满后，综合评价达标的，经批准可采取协议出让方式续期使用，续期前后使用年限总和不得超过法定最高年限。

21. 农村集体经营性建设用地以租赁方式实施入市，租期有无最高限制？

根据《中华人民共和国民法典》第七百零五条规定“集体土地租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期限届满，当事人可以续订租赁合同；但是，约定的租赁

期限自续订之日起不得超过二十年”，因此集体经营性建设用地入市租赁期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效，有其他租赁方式的，依据相关法律法规规定执行。

第五部分 入市交易（怎么入市？）

22. 农村集体经营性建设用地入市过程中，其地价如何确定？

实践过程中，可参照国有建设用地地价确定办法，实行成本核算、价格评估，同时参考基准地价作为集体决策的依据，避免单一以评估价格作为参考。集体经营性建设用地使用权出让起始价，应在成本价、土地基准地价、评估价的基础上由村集体经济组织召开成员大会集体决策确定。应遵守以下原则：

1. 不得低于基准地价、成本价；
2. 集体经济组织可根据评估价适当加价或减价确定起始价，但最低不得低于评估价的 80%；
3. 入市地价原则上不得低于国家规定的相应国有建设用地出让最低价标准。

集体经营性建设用地使用权出让起始价及底价在交易活动结束前应严格保密，泄露者应承担法律责任。

23. 农村集体经营性建设用地入市交易平台如何确定？

中共中央办公厅、国务院办公厅《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》（厅字〔2022〕34号）以及自然资源部办公厅《深化农村集体经营性建设用地入市试点工

作方案》要求，集体经营性建设用地入市要“建立健全城乡统一的建设用地市场体系，稳妥有序推进集体经营性建设用地入市，实行与国有建设用地同等入市、同权同价同责”，省自然资源厅等9部门《深化农村集体经营性建设用地入市工作方案》规定“按照同地同权同责的原则，将集体经营性建设用地纳入市、县级公共资源交易平台公开交易，提高入市土地资源配置效率”。综上，各试点地区原则上应在市、县级公共资源交易中心实施入市交易，以实现农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市。

24. 在农村集体经营性建设用地入市交易过程中入市土地价款应如何收缴？

根据自然资源部、国家市场监督管理总局《集体经营性建设用地使用权出让合同示范文本》（试点试行）第十一条约定，试点地区在取得集体经济组织同意及授权情况下，可以由县（市、区）财政监管账户收缴入市价款。出让人完成土地交付后，财政监管账户于5个工作日内将定金抵作的集体经营性建设用地使用权出让价款转出至出让人账户，并在受让人按第十一条支付出让价款后的5个工作日内将后续出让价款转出至出让人账户。

25. 农村集体经营性建设用地入市涉及哪些税费？

完税证明将作为不动产登记的要件之一，根据现行有关税收政策，农村集体经营性建设用地入市和流转环节的税收政策，

除土地增值税正在立法尚未明确外，其他税种与国有土地使用权出让、转让基本适用相同的税收制度。

（1）入市环节

主要涉及土地增值收益调节金和契税。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）明确，延续实施《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》（财税〔2016〕41号），实行农村集体经营性建设用地入市的地区，适用调节金相关政策；农村集体经营性建设用地入市的土地受让方依法缴纳契税，不再缴纳与契税相当的调节金。2021年9月1日起《中华人民共和国契税法》施行后，受让农村集体经营性建设用地使用权的单位和个人，按规定缴纳契税。

（2）转让环节

同国有建设用地。

第六部分 收益分配（钱怎么分？）

26. 征收入市土地增值收益调节金的目的是什么？

目的是兼顾国家、村集体、村民个人的利益，实现土地增值收益共享。调节金的征收，一是解决入市收益在地方政府与农民集体之间的合理分配问题；二是解决不同集体经济组织之间入市收益的基本平衡问题；三是解决集体经济组织从土地成片开发征收与入市中获得的收益大体平衡问题。各试点地区应

围绕上述三个核心目的开展集体经营性建设用地入市增值收益调节金征收管理政策探索，建立科学合理的征收比例及办法。

27. 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金的征收范围、征收主体、缴纳对象分别是谁？

按照财政部、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）规定：

（1）征收范围：出让、租赁、作价出资（入股）、出售、交换、赠与、出租等；

（2）征收主体：由试点县（市、区）财政部门会同自然资源主管部门负责组织征收；

（3）缴纳对象：出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方。

28. 入市收益在农民集体内部分配应该遵循什么原则？

分配给集体和农民个人的土地增值收益，涉及农村集体经济组织资产管理，自然资源主管部门要配合农业农村部门，按照《农村集体经济组织示范章程（试行）》《农村集体经济组织财务制度》（财农〔2021〕121号）等规定要求，稳妥处置好增值收益分配问题。集体和农民个人的土地增值收益分配，要按照壮大集体经济的原则留足集体后，在农民个人之间公平分配，不得全额在当年分配。农村集体经济组织取得的入市土地增值收益应纳入农村集体资产统一管理，分配情况纳入村务

公开内容，接受审计、政府和公众监督。

29. 集体经济组织成员身份如何确认？

按照《中共中央、国务院关于稳步推进农村集体产权制度改革的意见》（中发〔2016〕37号）规定，原则上以农村集体产权制度改革中确定的农村集体经济组织成员为准。有争议的，按照中发〔2016〕37号文件要求，参照《陕西省高级人民法院关于农村集体经济组织成员土地补偿费用分配纠纷案件审判工作指导》（陕高法发〔2020〕12号）召开成员（代表）大会协商解决。尚未开展农村集体产权制度改革的村民小组可在村级集体产权制度改革成果基础上，按照中发〔2016〕37号文件要求确认农村集体经济组织成员身份。

第七部分 供后监管（土地入市后怎么管？）

30. 集体经营性建设用地入市如何监管？

根据2023年3月8日自然资源部《关于印发〈集体经营性建设用地使用权出让合同〉〈集体经营性建设用地使用权出让监管协议〉示范文本（试点试行）的通知》（自然资办发〔2023〕9号），集体经营性建设用地入市后监管人为宗地所在地的市（县）人民政府。

监管人的监管采取出让人或受让人主动申请监管为主，结合监管人主动监管的方式进行。

出让人或受让人主动申请监管是指出让人或受让人将合同

履约情况及时告知监管人，监管人根据相关法律法规及政策文件要求，提出监管意见，并视情况采取相应监管措施。

监管人主动监管是指监管人认为需要对合同履行情况进行核查或纠正整改时主动核查，并向出让人或受让人提出监管意见，并视情况采取相应监管措施。

监管人可采取的监管措施包括：主动核查；责令出让人或受让人纠正或整改；将监管结果及时对外公布，涉及国家机密或商业秘密的除外；视情节轻重，将出让人或受让人的违约行为记入诚信档案等。

31. 集体经营性建设用地入市后如何保障土地开发投资强度？

受让人应按批准、登记备案的土地总投资额进行开发投资。工业项目建设，出让宗地的项目固定资产总投资不低于经批准、登记备案或合同双方当事人约定的金额，投资强度不低于每平方米约定投资额；非工业项目建设，出让宗地的开发投资总额不低于约定投资额。

项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到约定标准，监管人有权对受让人进行行政处罚，受让人也需要承担违约责任。

32. 闲置的集体经营性建设用地处置依据及措施有哪些？

根据 2023 年 3 月 8 日自然资源部《关于印发〈集体经营性建设用地使用权出让合同〉〈集体经营性建设用地使用权出让监管协议〉示范文本（试点试行）的通知（自然资办发〔2023〕

9号)》。

(1) 范本合同明确约定不得闲置土地

除不可抗力或者政府原因外，因出让人或受让人原因造成土地闲置，满一年未动工开发的，当事人同意按照省、自治区、直辖市的规定缴纳土地闲置费；满二年未动工开发的，合同双方当事人任何一方有权向另一方提出终止履行本合同，并分别按以下约定，协商解决有关补偿事宜：

a. 因出让人原因造成土地闲置，经受让人同意，出让人可有偿收回集体经营性建设用地使用权；

b. 因受让人原因造成土地闲置，出让人可无偿收回集体经营性建设用地使用权；

(2) 延建开工造成的土地闲置

范本合同约定，延期开工期限不得超过一年，超过一年未动工开发的，按土地闲置有关约定办理。

33. 集体经营性建设用地入市后政府能否实施土地征收？

因公共利益需要，政府依法对农村集体经营性建设用地实行征收的，经原批准用地的人民政府批准，农村集体经营性建设用地所有权人可提前收回土地使用权，但应对相关权益人依法予以补偿，农村集体经营性建设用地所有权人和使用权人应当配合。

国家征收已入市集体经营性建设用地，土地补偿费归出让人所有。出让人与受让人协商，并给予其公平补偿。该土地范

围内由受让人建设的附着物的补偿费归受让人所有。

34. 何种情况下集体经济组织可以提前收回集体经营性建设用地使用权？

（1）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；出让人根据收回时由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期集体经营性建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予受让人补偿。

（2）受让人不按照约定用途使用土地的，且未依法办理改变土地用途手续的；

（3）受让人因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；

（4）受让人违反产业准入要求、生态环境保护要求等使用土地且拒不改正的。

（5）其他需要收回的情形。

35. 集体经营性建设用地入市合同约定的使用年限届满后如何处理？

根据 2023 年 3 月 8 日自然资源部《关于印发〈集体经营性建设用地使用权出让合同〉〈集体经营性建设用地使用权出让监管协议〉示范文本（试点试行）的通知（自然资办发〔2023〕9 号）》规定：

受让人需要继续使用本合同项下宗地的，至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除非有下列情况，出让人应当同意予以续期：

(1) 依据本合同第二十七条需要征收集体土地;

(2) 依据本合同第二十八条或合同其他约定等需要收回本合同项下出让宗地的;

(3) 其他合同约定条件。

出让人同意续期的,受让人依法办理出让、出租等有偿用地手续,重新签订出让、出租等土地有偿使用合同,支付出让价款、租金等土地有偿使用费,并办理合同备案、不动产登记等手续。