FXZD01-2021-0012

嘉兴市秀洲区人民政府办公室文件

秀洲政办发〔2021〕59号

|  |
| --- |
|  |

嘉兴市秀洲区人民政府办公室

印发《秀洲区农村集体经营性建设用地入市

试点实施方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区级机关各部门：

《秀洲区农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

嘉兴市秀洲区人民政府办公室

2021年12月31日

（此件公开发布）

秀洲区农村集体经营性建设用地入市试点

实施方案

为深入贯彻落实《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》和《国家城乡融合发展试验区改革方案》有关要求，进一步规范集体经营性建设用地入市行为，构建城乡统一的建设用地市场，保障农民合法权益，根据新修订的《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》《浙江省土地管理条例》等有关法律法规和《中共中央 国务院关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》精神，现就秀洲区开展农村集体经营性建设用地入市改革试点工作，结合秀洲区实际，制订本实施方案。

一、工作目标

积极盘活农村存量建设用地，充分发挥村级组织管理集体土地的主动性、积极性，探索“同地同权、流转顺畅、收益共享”的农村集体经营性建设用地入市体制机制，构建城乡统一的建设用地市场，优化农村土地布局，保障农民合法权益，有效促进农民增收，促进乡村振兴，促进农村发展，实现多规合一、节约利用。

二、主要内容

（一）入市范围。入市范围为工业、仓储、商服、旅游，不包括住宅用地和农村宅基地。国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途的集体建设用地，且已依法办理集体土地所有权的，具备开发建设所需基本条件的，可以直接入市。其中工矿仓储用地重点保障一二三产业融合项目。

农民自愿退出后依法收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地，经规划调整后确定为经营性用途的可以入市交易。

因规划需要整体开发建设的，对存量建设用地内部或周围的零星农用地、未利用地，经办理农转用手续后，与存量建设用地合并为一宗地块入市。农用地和未利用地转用面积原则上不得超过该宗入市地块总面积的10%，且面积不超过3亩。

（二）入市主体。集体经营性建设用地入市主体是行使集体经营性建设用地所有权的集体经济组织。其中属于村农民集体所有的，由村股份经济合作社实施入市；属于镇农民集体所有的，由镇资产经营公司或镇全资下属公司实施入市。

（三）入市依据。城乡建设规划中确定为工业、仓储、商服、旅游等用途的农村集体建设用地，可直接按规划办理。符合其他专项规划地块，可按专项规划办理。对没有纳入规划体系地块，并已明确将入市地块具体用途等控制性指标纳入实用性村庄规划的，经区自然资源和规划部门审核并报区政府规划会议讨论同意后，可作为项目建设开发的规划依据。

（四）入市方式。集体经营性建设用地方式为出让、出租两种，交易形式包括招标、拍卖、挂牌和协议，原则上采用招标、拍卖和挂牌形式交易。具体操作细则及合同签订等参照国有建设用地（经营性项目）出让方式。在省级统一建设用地使用权交易管理平台建立前，入市交易纳入区公共资源交易平台管理。其中工业、仓储用地使用权最长年限不超过50年；商服、旅游等用地不超过40年；采用出租方式的，不超过20年。

（五）入市程序

1.集体经营性建设用地属村集体经济组织的，入市方案须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表决同意，形成《入市决议》后，按相关规定进行公示，并作为后续申请入市、拟定合同和履约监管协议的依据。

2.集体经营性建设用地属于镇农民集体所有的，入市方案须经镇人民政府集体研究决定。

3.入市方案应明确拟入市宗地的土地界址、面积、使用年限、土地用途、规划条件、产业类型、开竣工时间、建设期限、用地指标、交易方式、入市价格、竞买保证金、收益分配办法、入市双方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内容。区级相关部门应当为入市主体编制入市方案提供便利，就涉及政策规定予以解释说明、审核把关。

（六）入市价格。集体经营性建设用地入市地价须经有资质的评估机构评估,地价评估报告须报自然资源规划部门备案。集体经济组织可根据评估价确定起始价，最低不得低于评估价的80%。

集体经营性建设用地入市实行与城镇国有建设用地统一的基准地价体系，统一的基准地价体系建立前，参照国有建设用地基准地价体系执行。

（七）收益分配

1.规范农民集体内部使用。村级集体经济组织获得的入市收益，归村级集体经济组织所有。入市收益的使用，应按照《浙江省农村集体资产管理条例》有关规定，依法履行民主决策程序。集体内部使用入市收益时，应当兼顾集体和成员个人利益，建立集体经营性用地入市失地农民社会保障机制，壮大集体经济。具体管理办法由区农业农村主管部门根据省农业农村主管部门规定负责制定。

2.规范土地增值收益管理。集体经营性建设用地入市，应承担相应的基础设施建设等开发成本，以缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务。土地增值收益调节金原则上不高于合同总价款的20%，具体操作办法待上级相关规定出台后另行制定。

（八）后续管理。区发改局、区经商局、区住建局、区农水局、区资规分局、区生态环境分局等相关部门应各司其职加强对集体经营性建设用地开发利用情况的监督管理，按照“谁提出、谁监管”原则，对投资强度、准入产业类别、建设标准和用地面积、规划条件验收、环境保护等实施监督管理。

依法取得集体经营性建设用地的使用权人，应按照法律法规有关规定和土地出让（租赁）合同确定的开发期限、土地用途及相关土地使用条件开发利用土地，科学合理开发和利用土地，不得损害国家、集体和其他人的利益。

《合同》签订后，因开发者自身原因造成项目开竣工违约的,严格按照合同约定追究违约责任；造成土地闲置的，参照《闲置土地处置办法》（国土资源部53号令）处置。

有下列情形之一的，有关部门不得办理集体经营性建设用地使用权转让手续：

（一）集体经营性建设用地使用者不按照批准的用途和规划条件擅自使用土地的；

（二）集体经营性建设用地使用者开发总面积不足三分之一或已投资额占总投资额不足百分之二十五的。

依法取得的集体经营性建设用地使用权，在使用期限内可以转让、出租、抵押。

以租赁方式取得的集体经营性建设用地使用权抵押的，其抵押最高期限不得超过租赁期限，抵押登记时应当注明租赁土地的租赁期限和租金交纳情况。

三、工作步骤

（一）试点阶段（2021-2022年）

1.调查摸底。选择2-5个行政村试点，完成现状调查分析，全面掌握村级集体经营性建设用地分布，宗地界址，开展权属调查、登记确权工作。

2.编制规划。根据区全域土地整治规划的要求，结合乡村振兴等各类专项规划，加快试点村实用性村庄规划修编工作，对集体经营性建设用地进行定量和定位，为实施集体经营性建设用地入市工作打好基础。

3.制定政策。各相关部门各司其职，制定完善集体建设用地使用权出让、地价管理、土地增值收益调节金征收和使用规定、入市收益分配管理规定、集体经营性建设用地使用权抵押贷款等配套政策文件。

4.入市交易。明确集体经营性建设用地使用权交易平台，规范集体经营性建设用地使用权入市交易行为。

（二）推进阶段（2023-2025年）

1.上下联动、稳妥有序。按照 “试点先行、改革联动、稳妥有序推进”的原则，区级各相关职能部门要精准施策，定目标、明举措、抓落实，推进集体经营性建设用地入市工作。

2.定期评估、逐步完善。实行改革试点年度评估制度，及时总结完善试点经验，逐步构建城乡统一的集体经营性建设用地入市规则体系以及收益分配制度，形成可复制、可借鉴、可推广的经验和模式，建立集体经营性建设用地入市长效制度。

四、组织保障

（一）加强组织领导。成立由区长担任组长，分管副区长任副组长，区政府办、区发改局、区经商局、区财政局、区住建局、区农水局、区资规分局、区生态环境分局等部门主要领导和各镇人民政府主要领导为成员的秀洲区集体经营性建设用地入市工作领导小组。领导小组下设办公室，办公室设在区资规分局，负责统筹协调试点工作。

（二）明确职责分工。各镇负责具体地块的入市工作，负责指导村级组织土地民主管理的各项工作；区自然资源和规划分局负责村级土地利用总体规划和村庄布点规划的调整完善、编制实用性村庄规划、开展土地现状调查和确权登记颁证、基准地价评估和土地入市、后续监管等工作；区发改局负责服务业项目的准入和监管；区农业农村和水利部门牵头产业定位及准入评估办法并组织实施，制定村级集体入市收益的管理办法；区财政局、区农水局、区税务局、区资规分局等部门负责土地增值收益调节金征收、入库、使用管理等具体办法的制定。

(三)强化指导督查。区级各责任部门要各司其职，各负其责，密切配合，协同推进，共同完善政策体系，加大政策落实力度。区集体经营性建设用地入市工作领导小组办公室要加大协调指导力度，不定期召开工作例会，及时发现问题、研究问题、解决问题，定期通报工作进展，及时总结工作经验，不断完善集体经营性建设用地入市各项体制机制。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 抄送：区委各部门，区人大办，区政协办，区纪委、区监委，区人武部， | | |  |
|  | 区法院，区检察院。 | |  |
| 嘉兴市秀洲区人民政府办公室 | | 2021年12月31日印发 |  |