EAJD01-2023-0006

安吉县人民政府办公室文件

安政办发〔2023〕24号

安吉县人民政府办公室关于印发安吉县深化

农村集体经营性建设用地入市管理办法的通知

# 各乡镇人民政府（街道办），县政府各部门，县直各单位：

 《安吉县深化农村集体经营性建设用地入市管理办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

#  安吉县人民政府办公室

#  2023年5月31日

安吉县深化农村集体经营性建设用地入市

管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范农村集体经营性建设用地入市行为，激活农村土地要素，构建城乡统一的建设用地市场，促进乡村振兴和城乡融合发展，落实《中共中央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）、《自然资源部办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（自然资办函〔2023〕364号）等文件精神，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》《浙江省土地管理条例》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规及其他相关规定，制定本办法。

第二条 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、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地。

第三条 农村集体经营性建设用地入市，是农民集体以土地所有者身份通过公开方式，依法将农村集体经营性建设用地使用权在一定期限内以出让、租赁、作价出资（入股）等有偿方式交由其他单位或者个人使用，并以书面合同约定与土地使用者权利义务的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可依照本规定取得农村集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

第五条 农民集体对其所有的工业、商业等经营性建设用地依法享有占有、使用、收益和处分的权利；县级自然资源管理部门应当按照本办法和其他有关规定，指导本行政区域内农民集体做好农村集体经营性建设用地入市工作，县发改局、经信局、财政局、生态环境局、住建局、农业农村局、文体旅游局、市场监管局、金融发展服务中心等相关部门配合做好有关工作。

第二章 入市范围

第六条 对依法完成权属登记、符合国土空间规划和用途管制规则的工业、商业等经营性用途的农村集体建设用地，方可纳入入市交易范围。入市土地可用于工业、商业、建设保障性租赁住房以及养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育、采矿用地等项目，但不得用于建设商品住房。

第七条 本轮深化试点工作期间，使用存量农村集体经营性建设用地入市。入市地块需纳入农村集体经营性建设用地年度供应计划，年度供应计划应当对农村集体经营性建设用地作出合理安排，统筹安排入市规模、结构和时序，把控入市节奏。

第三章 入市主体

第八条 农村集体经营性建设用地入市主体是享有集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织。

集体经营性建设用地属于村农民集体所有的，由集体经济组织或村民委员会代表集体行使所有权；集体经营性建设用地分别属于村内两个及以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；集体经营性建设用地属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第九条 在农村集体经营性建设用地入市前，土地所属村（组）集体应完成农村集体经济组织登记赋码程序，由该集体经济组织作为主体自行组织实施入市，也可以由该集体经济组织委托其他具有法人资格的组织代理实施入市。

农村集体经营性建设用地属乡镇集体经济组织的，可由乡镇资产经营公司等乡镇全资下属公司或其代理人作为入市实施主体，或由乡镇集体经济组织委托的其他法人组织代理实施入市。

第四章 入市方式

第十条 农村集体经营性建设用地可按出让、租赁、作价出资（入股）等有偿使用方式入市，依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，在使用期限内可以转让、出租、抵押等。法律、行政法规另有规定或者交易双方签订的合同另有约定的除外。农村集体经营性建设用地出让的最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，农村集体经营性建设用地租赁的最高年限不超过20年。

第十一条 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农村集体经营性建设用地使用权出让，由农村集体经营性建设用地受让人向农村集体经营性建设用地所有权人支付一定土地价款的行为。

第十二条 农村集体经营性建设用地租赁，是指农村集体经营性建设用地所有权人将农村集体经营性建设用地一定期限内的使用权租赁给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

第十三条 农村集体经营性建设用地作价出资（入股），是指农村集体经营性建设用地所有权人以一定期限的农村集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业的行为，该土地使用权由企业持有。农村集体经营性建设用地的土地使用权作价出资（入股）形成的股权由集体所有权人或其委托的主体单位持有。

第十四条 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农村集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

第十五条 农村集体经营性建设用地使用权出租，是指农村集体经营性建设用地使用权人作为出租人，将农村集体经营性建设用地使用权出租，由承租人向出租人支付租金的行为。

第十六条 农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指将农村集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。

以出让、作价出资（入股）和转让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理；以租赁方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，其地上建筑物、其他附着物连同土地可以依法一并抵押，其抵押最高期限不得超过约定的租金支付期限，抵押登记证应当注明租赁土地的租赁期限和租金交纳情况。

第十七条 农村集体经营性建设用地使用权变更、转移、抵押的，地上建筑物、其他附着物所有权一并变更、转移、抵押。转让、抵押地上建筑物、其他附着物所有权的，农村集体经营性建设用地使用权一并转移、抵押。农村集体经营性建设用地使用权抵押应当办理抵押登记；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。

第五章 入市条件、程序

第十八条 农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

（一）产权清晰、权属无争议，无任何其他权利障碍；

（二）地上建筑物、其他附着物产权和补偿已经处理完毕；

（三）具备通水、通电、通路、土地平整等基本开发建设条件；

（四）符合国民经济和社会发展规划，符合产业政策、环保等要求；

（五）法律法规规定的其他条件。

第十九条 农村集体经营性建设用地所有权者，依据不动产登记证书登载的所有权人确认。农村集体经营性建设用地入市前，须完成集体土地所有权登记，可根据情况申请办理不动产权首次登记。

第二十条 农村集体经营性建设用地使用权入市地价须经有资质的评估机构评估，地价评估报告须报相关管理部门备案。

集体经营性建设用地入市地价评估按照已公布的集体建设用地基准地价体系执行。集体经济组织可根据评估价适当调整起始价，但最低不得低于评估价的80%，且不得低于集体建设用地基准地价。竞买保证金不得低于起始价的20%。

第二十一条 入市主体应依照《土地管理法实施条例》第四十条的规定编制入市方案，《入市方案》应包括以下内容：

（一）载明农村集体经营性建设用地所有权人、土地位置、四址、面积、用途、规划条件、产业准入、生态环境保护要求等；

（二）农村集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

（三）农村集体经营性建设用地入市交易形式；

（四）农村集体经营性建设用地入市起始价；

（五）农村集体经营性建设用地入市地价款支付方式及期限；

（六）农村集体经营性建设用地入市双方的权利义务及违约责任，期限届满时农村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）其他需要编制的内容。

第二十二条 入市方案经本集体经济组织依照《中华人民共和国土地管理法》的规定经民主决策确定后形成入市决议，作为后续入市、拟订合同和履约监管协议的依据。

（一）对农村集体经营性建设用地属村集体经济组织的或属村内其他集体经济组织的，应当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；

（二）农村集体经营性建设用地属乡镇集体经济组织的，入市事项须经乡镇（街道）党政联席会议或乡镇长办公会议集体研究决定。

第二十三条 农村集体经营性建设用地出让、租赁交易形式有招标、拍卖、挂牌，原则上采用拍卖和挂牌形式交易。

第二十四条 入市主体根据入市方案等形成书面材料，在入市交易前不少于十个工作日报县资源规划局，由县资源规划局报县人民政府。书面资料应包括：

（一）入市申请书；

（二）《农村集体经营性建设用地入市方案》；

（三）《农村集体经营性建设用地入市决议》；

（四）土地所有权证明材料；

（五）其他需要提供的资料。

第二十五条 县人民政府组织自然资源、发展改革、生态环境、农业农村、文体旅游等相关部门对拟入市宗地是否符合国土空间规划和用途管制，是否符合规划条件、产业准入和生态环境保护要求等内容进行核对，并在收到方案后五个工作日内提出修改意见。入市主体应当按照县人民政府的意见进行修改，县人民政府核对后出具入市核对书（通知书）。并由县资源规划局、公共资源交易中心具体组织实施相关入市活动。

第二十六条 农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁应纳入集体经营性建设用地使用权交易系统，统一管理，公开发布信息，实行公开交易。

第二十七条 农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）完成后，其交易信息应在集体经济组织事务公示栏、县公共资源交易中心等进行公布。新组建的企业或增资入股后的企业在完成工商登记后，应当申请入市土地的使用权登记。

第二十八条 农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁交易完成后，由出让人与竞得人签订《安吉县农村集体经营性建设用地成交确认书》（以下简称《成交确认书》）。交易结果应在集体经济组织事务公示栏和集体经营性建设用地使用权交易系统等进行公布，接受社会和群众监督。

第二十九条 农村集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》），同时，与县人民政府签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》（即三方监管协议），并报县人民政府自然资源主管部门备案，县自然资源主管部门及时将合同信息录入省建设用地供应动态监管系统。

第三十条 农村集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，可依法办理不动产权登记。

第三十一条 按出让、租赁方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，受让（承租）人未按合同约定按时交纳土地价款（租金）的，农村集体经营性建设用地所有权人可以依法解除合同，收回土地使用权。

第三十二条 农村集体经营性建设用地使用权人应按照法律、法规和国家、省、市、县有关规定使用，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。

出让人交付土地后，受让方（承租方）应按照出让合同（租赁合同）约定的动工、竣工期限进行建设。受让方（承租方）取得土地使用权后，造成闲置或低效用地的，出让方（出租方）可以收回土地使用权。

县资源规划局、农业农村局、文体旅游局、发改局、经信局、生态环境局、住建局等相关部门和所在乡镇应协助农村集体经营性建设用地所有权人加强对土地的开发利用情况的监管，确保使用权人依法依规使用土地。

第三十三条 有下列情形之一的，相关部门不得办理集体经营性建设用地使用权转让手续：

（一）农村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）农村集体经营性建设用地使用权人开发总面积不足1/3或已投资额占总投资额不足25%的；

（三）法律法规规定的其他不可转让的情况。

第三十四条 土地使用权人依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，不得提前收回，法律法规另有规定、合同另有约定的除外。符合规定需提前收回的，应依照法律法规和合同约定办理，给予土地使用权人合理补偿。期限届满的，按入市合同的约定办理，法律法规另有规定的除外。政府依法需对农村集体经营性建设用地实行征收的，经县人民政府批准后，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。

第六章 收益管理

第三十五条 农村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，以向县人民政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务。农村集体经营性建设用地使用权发生出让、租赁、作价出资（入股）和转让等交易行为的，应当按照规定缴纳土地增值收益调节金。

农村集体经营性建设用地以出让、作价出资（入股）方式入市的，成交总价款为入市收入。以租赁方式入市的，租金总额为入市收入。农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节的入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。

第三十六条 按照土地征收转用与农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则，考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，确定土地增值收益调节金征收比例，具体征收标准如下：

（一）入市土地属于工业用途的，调节金按土地增值收益的20%计提；

（二）入市土地属于商业等经营性用途的，位于中心城区（递铺街道、昌硕街道、灵峰街道、孝源街道）的调节金按土地增值收益的50%计提，其他区域的调节金按土地增值收益的40%计提；

（三）已入市的集体土地使用权进行转让、出租的，转让方应当按照使用权转让、出租合同价款的3%缴纳。

第三十七条 土地增值收益调节金主要统筹用于农村基础设施完善、农村环境整治、土地前期开发等支出。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴县财政，由县财政部门统筹安排使用，实行收支两条线管理。

第三十八条 农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，归农村集体经济组织所有。农村集体经济组织取得的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。

第三十九条 农村集体经济组织应当严格管理入市收益的核算，资金使用情况向本集体经济组织成员公开，并接受县农业农村主管部门和所在乡镇（街道）的审计监督。

第七章 法律责任

第四十条 农村集体经营性建设用地使用权入市违反上级法律法规的规定交易的，相关部门不得为其办理不动产权登记、规划许可、施工许可等手续。

第四十一条 国家工作人员在集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为，造成集体资产流失的，由所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第四十二条 农村集体经济组织经营管理者，在集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为或者擅自侵占、挪用农村集体经营性建设用地入市收益，由县级以上人民政府农业农村主管部门、乡镇人民政府会同财政等有关部门依法处理；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十三条 农村集体经营性建设用地基准地价、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、农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款、农村土地民主管理机制等相关规定另行制定。

第四十四条 本办法由县资源规划局负责具体实施。

第四十五条 本办法自2023年7月1日起施行，有效期至深化农村集体经营性建设用地入市试点工作结束（2024年12月底）。《安吉县人民政府办公室关于印发安吉县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）的通知》（安政办发〔2020〕62号）同时废止。期间，法律法规及上级文件等另有规定的，从其规定。

抄送：县委各部门，县人大常委会、县政协办公室，县纪委、县监委，

县人武部，县法院，县检察院，各群众团体。

安吉县人民政府办公室 2023年5月31日印发