

贵池区农村集体经营性建设用地入市 实施细则（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为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，稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市，探索建立“同权同责、流转顺畅、收益共享”的集体经营性建设用地入市制度，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》、《安徽省实施中华人民共和国土地管理法办法》、《中华人民共和国乡村振兴促进法》等法律法规，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本意见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、旅游、娱乐等经营性用途的土地，且已依法办理土地所有权登记的农村集体经营性建设用地。

第三条 本意见所称农村集体经营性建设用地入市，是指土地所有权人可以将集体经营性建设用地通过出让、出租、入股、联营等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用，并以书面合同约定权利义务的行为。

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，均可依照本指导意见取得农村集体经营性建设用地使用权，进行土地开发、利用、经营。

第五条 镇（街）政府（办事处）是本辖区内农村集体经营性建设用地入市工作的责任主体，组织开展本辖区内入市工

作。区自然资源和规划局是全区农村集体经营性建设用地入市工作的监管主体，指导监督镇（街道）、村、组农村集体开展入市工作。

第六条 试点期间，在本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。

第二章 入市范围、条件

第七条 严格控制新增集体建设用地入市规模，鼓励利用存量集体建设用地入市交易。鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。对历史形成的存量集体建设用地，在依法取得并符合国土空间规划的前提下，允许在确定产权归属后，按照新的规划条件调整入市。对符合国土空间规划或土地利用总体规划和城乡规划等相关规划并经依法登记的农村集体经营性建设用地应具备开发建设所需要的基础设施等条件，明确在本集体经济组织直接使用的，可就地入市。

第八条 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、产业政策等相关要求且在土地征收成片开发范围以外，并已完成村庄规划编制；国土空间规划批准前，依据经依法批准未到期限的城乡规划办理用地手续，但是不得占生态保护红线、永久基本农田。

（二）产权明晰、界址清楚、无权属争议、未被司法机关查封或行政机关限制土地权利且已依法完成集体土地所有权登记；

（三）列入经批准的年度土地供应计划，且符合国民经济和社会发展规划、土地使用标准、产业准入、生态环境保护要

求等；

（四）法律法规规定的其他条件。

第三章 入市主体、方式

第九条 农村集体经营性建设用地入市主体是已依法登记赋码代表集体经营性建设用地所有权的集体经济组织。具体实施可以自行实施入市，也可通过书面委托等方式委托也可以经村、组集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意后，村、组集体经济组织组建资产公司或委托授权具有市场法人资格的组织作为入市主体代理，并就委托事项明确各方权利义务关系。

第十条 农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租方式入市的，试点期间不得使用新增建设用地。出让方式原则上应采取招标、拍卖、挂牌形式进行交易。2021年以来，经区政府批准，以招拍挂方式取得租赁集体建设用地使用权的，在第三次全国国土调查及其年度变更调查已调绘为建设用地的，租赁方可在与所有权人协商一致，且不改变原规划条件和修建性详细规划的前提下，以协议方式办理集体建设用地出让，土地出让起始年限应与原租赁合同保持一致，前期已支付的租金可在与所有权人协商一致的前提下抵作土地出让价款。

第十一条 农村集体经济组织使用建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，可以使用新增建设用地，可以申请批准拨用的方式向区自然资源和规划局申请办理审批手续。

第四章 入市程序

第十二条 入市交易的农村集体经营性建设用地需纳入

土地供应年度计划管理，合理安排。各镇（街道）政府（办事处）应于每年4月底前统筹谋划辖区内年度供应计划，并形成台账。确需修改的，可于每年8月底前提出修改。未列入年度供应计划的农村集体建设用地，不得入市。

第十三条 农村集体经营性建设用地入市应当在本集体经济组织内部，履行民主决策程序，确定入市地块、入市动议、委托代理等事项，并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。

土地所有权人向镇（街道）人民政府（办事处）提交申请，申请材料应包括：1.入市申请书；2.土地所有权证；3.入市方案（含土地界址、面积、权属、供地方式、地上附着物、委托代理等基本情况及收益分配方案）；4.入市决议；5.其他需要提供的材料。镇（街道）人民政府（办事处）提出初审意见。

第十四条 区自然资源和规划局依据国土空间规划提出拟入市的农村集体经营性建设用地的规划条件，对照《安徽省建设用地使用标准（2020年版）》提出集约节约用地要求，明确土地界址、面积、用途等；区发改委或区经信局提出产业准入要求；区生态环境分局提出生态环境保护要求；其他部门根据政策要求，提出相关要求。

第十五条 土地所有权人可自行委托或交由镇（街道）人民政府（办事处）委托有资质的土地评估机构进行评估，地上有建筑物的，可在明确产权、做好安全鉴定的情况下申请保留，纳入评估价款，评估报告须按程序报备。

第十六条 土地所有权人或其受托人应当依据要求的规划条件、产业准入、生态环境保护要求和地价评估报告等，

编制农村集体经营性建设用地出让等方案，载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入、生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、支付方式、入市双方的权利和义务、集体收益分配安排等内容。入市地块出让方案经本集体经济组织民主决策确定后，由集体经济组织形成正式书面方案，并报镇（街道）人民政府（办事处）初审。

第十七条 土地所有权人应在出让前不少于十个工作日，将土地所有权证、入市方案、入市初审意见、其他需要提供的资料等提交区入市工作领导小组办公室。区入市工作领导小组办公室应组织属地镇街、区发改委、区经信局、区财政局、区生态环境分局、区农业农村局等相关部门开展核定工作，对不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到申请材料后五个工作日内提出修改意见。方案审查无误或修改完善后，按程序报区人民政府核定后实施。

第十八条 入市的农村集体经营性建设用地应当按规定纳入统一的公共资源交易中心平台进行交易。具体交易流程可参照国有建设用地有关规定执行。集体经济组织应及时将入市宗地信息、成交价格、税费缴纳和收益支出等情况，在集体经济组织事务公开栏和政府信息平台等，向集体经济组织成员公布，接受监督。

第十九条 入市宗地成交并经公示完毕后，交易双方应当签订书面合同，并报区自然资源和规划局备案。镇（街道）人民政府（办事处）作为第三方见证。

第二十条 农村集体经营性建设用地使用权人应当在签订书面合同后，按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，

并依法缴纳相关税费，对农村集体经营性建设用地使用权以及依法利用集体经营性建设用地建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，参照同类用途的国有建设用地的有关规定申请办理不动产登记。

第二十一条 农村集体经济组织使用建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，在满足本章第十二条、第十三条、第十四条的前提下，还应提交经批准的审批文件、可行性研究报告、经审批的规划设计方案、入股联营协议等。土地所有权人可采取自主经营、合作经营、委托经营等方式明确权利和义务。

第五章 收益管理

第二十二条 农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指该建设用地收入扣除成本后的差额。农村集体经营性建设用地成本由镇（街道）人民政府（办事处）会同区财政局参照国有建设用地核算。

入市成本包括报批费用、土地补偿费、地上附属物和青苗补偿费、相关税费和相关配套设施建设费用、中介服务费用等交易成本后核算。根据原土地使用权人自主意愿，要求按照征地标准补偿的，相关补偿费用应纳入成本，同时已补偿的土地使用权人不再享受收益分配。

第二十三条 区财政部门应设立集体经营性建设用地入市专用账户，交易资金应当全部进入专户管理。区财政部门暂对增值收益价款按比例收取土地增值收益调节金（其中工业用途暂按 20%比例收取，其他用途暂按 50%收取），区财政部门会同有关部门制定具体管理办法。集体经营性建设用地使用权

发生转让、赠与、转租等交易行为的，土地受让方（承租方）或转让方须根据相关规定再按成交价款的 3%—5%标准缴纳与契税相当的土地增值收益调节金。

第二十四条 农村集体经营性建设用地土地增值收益扣除土地增值收益调节金的部分，作为集体经济组织的收益。由所在镇（街道）人民政府（办事处）统一分配，其中土地所有权人的总占比不得低于集体经济组织收益的 60%。主要用于高标准农田建设、农田水利建设、农村人居环境提升、耕地及永久基本农田保护、公共设施建设和管护、农村教育及与农业农村直接相关的山水林田湖草沙生态修复等。按照有关规定，依法履行民主决策程序，将入市收益纳入农村集体资产统一管理，分配及使用情况纳入信息公开内容，接受审计监督和政府监管。

第六章 开发管理

第二十五条 依法取得农村集体经营性建设用地的使用权人，应依法依规履行出让合同或确定的开发期限、土地用途及其他土地使用条件，科学合理开发利用土地。

第二十六条 土地出让合同应当明确约定闲置土地的认定和处理方式。农村集体经营性建设用地土地使用权人未按照出让合同约定的开发期限开发建设或造成闲置的，由镇（街道）人民政府（办事处）和土地所有权人按合同约定进行闲置土地认定和处理或收回。

第二十七条 严格用途管制要求。农村集体经营性建设用地使用权人应当严格按照合同约定的用途使用土地，严禁擅自改变规划条件。确需改变土地用途或规划条件的，经土地所

有权人报请区政府核准后审查批准后，根据合同约定办理。土地使用权人应向土地所有权人补缴土地价款，增值收益部分由区财政局按原方案执行。

第二十八条 加强开发利用监管。建立农村集体经营性建设用地入市监管机制，通过年度建设用地供应计划、开发利用申报、供后动态巡查、信用监管等措施，构建农村集体经营性建设用地入市全程联合监管机制。未履行农村集体经营性建设用地入市手续使用土地的，依照相关法律规定依法进行处理；已履行农村集体经营性建设用地入市手续的，镇（街道）政府（办事处）和土地所有权人牵头落实合同监管职责，区直有关部门按照“谁提出、谁监管”原则对开发项目实施监管。

第七章 法律责任

第二十九条 农村集体经营性建设用地使用权入市违反本办法规定交易的，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。

第三十条 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，依法依规给予行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十一条 集体经济组织经营管理者，在农村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，构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第八章 附则

第三十二条 本细则由区自然资源和规划局、区财政局

负责解释。

第三十三条 本细则自发布之日起实施，实施过程中如遇国家政策调整和新要求的，从其规定。