**关于《兰溪市集体经营性建设用地入市实施办法（试行）》的起草说明**

一、基本情况

为健全城乡统一的建设用地市场，进一步推进深化农村经营性建设用地入市试点工作，根据《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《浙江省土地管理条例》等法律法规，以及《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》（自然资办函〔2023〕364号）等文件精神，结合我市实际起草了《兰溪市集体经营性建设用地入市实施办法（试行）》。

二、制定文件的必要性和可行性

2019年，修正后的《土地管理法》破除了农村集体经营性建设用地的入市障碍，为推动土地要素市场化配置体制机制的建立奠定制度基础。2022年9月，中央全面深化改革委员会第二十七次会议，确定了必须审慎稳妥推进农村集体经营性建设用地入市（以下简称入市）改革的总基调。此后，自然资源部充分结合各地需求，在全国范围内筛选县（市、区）以深化入市试点工作。我市于今年3月成功入选，为全省21个试点县（市、区）之一。为充分认识试点工作的重要性和紧迫性，制定出台切合当地实际的实施办法，审慎稳妥开展试点工作。

三、主要内容

**（一）适用范围和概念**

**1.适用范围**

兰溪市行政区域范围内的集体经营性建设用地入市行为及其监督管理适用本《实施办法》。

**2.相关概念**

集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为商服、仓储、工业、保障性租赁住房、公共管理与公共服务、公用设施等用途的农民集体所有的建设用地。

集体经营性建设用地入市，是指依照《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定，农民集体以土地所有权人身份通过公开的土地市场，依法将农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租等方式交由单位或者个人在一定期限内有偿使用的行为。

#  3.明确部门责任

 主要明确了市场监管、市发改、市经信、市财政、市资规、市住建、市农业农村、市商务、市文旅、市金融办、市生态环境等部门职责。

**（二）一般规定**

**1.入市基本条件**

（1）已完成乡镇国土空间规划或“多规合一”的实用性村庄规划编制，或已明确将入市地块具体用途等控制性指标纳入规划;

（2）产权明晰，安置补偿落实到位，已依法办理集体土地所有权登记；

（3）地块内无建（构）筑物，规划允许保留的除外；

（4）未被司法机关查封或行政机关限制；

（5）集体经济组织健全、党组织坚强有力。

**2.负面清单**

不能把农用地转为新增建设用地入市，不能把农民的宅基地纳入入市范围，符合入市条件的土地不能搞商品房开发。

**（三）入市程序**

1.**入市准备**：入市主体已经完成拟入市的集体经营性建设用地及其地上建（构）筑等的政策处理工作，并具备建设所需基础设施配套等基本条件。

**2.民主决策：**入市主体提出的入市动议、入市方案、委托事项、资金使用、收益分配等应依法在本集体内部履行民主决策程序。

3.**入市申请**：入市地块完成土地前期开发形成“净地”后，入市主体应向市资规部门提出入市申请。

4.**出具规划条件**：市资规部门收到入市申请后，对符合国土空间规划要求的，应当依照相关法律法规及时提出规划条件，并会同相关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

5.**地价评估、备案**：入市主体应当委托有资质的土地估价机构对拟入市地块进行地价评估、备案。

6.**编制入市方案**：入市主体应当依据拟入市地块的规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制入市方案。

7.**民主表决**：入市方案应当经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，形成入市决议，并按规定进行公示。

8.**审核方案并提交市土地（矿产）集体会审会议审议**：入市主体应当根据入市方案形成书面意见，经乡镇人民政府审核后，在实施入市交易前不少于十个工作日报市资规部门。市资规部门审查通过的，应及时提交市土地（矿产）集体会审会议审议。

9.**网上公开交易，签订合同、监管协议**：审议通过后，入市主体应委托市资规部门通过全省统一的建设用地使用权交易平台公开发布交易公告，实行公开交易。交易完成后，由市资规部门、入市主体与竞得人签订成交确认书、集体经营性建设用地使用权出让或租赁合同。入市地块有相关产业要求的，受让方应与市政府确定的监管负责部门签订产业投资监管协议。

10.**缴纳价款及税费，办理不动产登记**：集体经营性建设用地使用者应当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，依法申请办理不动产登记。

**11.维护市场主体合法权益：**通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以依法转让、互换、出租、赠与或者抵押，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

**（四）收益管理**

1.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入市收入（成交总价款）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。

2.土地增值收益调节金。是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，统筹兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配，在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。

3.土地增值收益调节金征收比例。原定一般按不低于入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的20%征收（特殊项目如加油站、纯粹盘活村级资产的农贸市场等项目是否采取“一事一议”），财政局建议按出让或转让成效价款的5-10%征收。

4.土地增值收益调节金使用范围。主要统筹用于城镇和农村基础设施完善、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，资金全额上缴市财政部门，实行收支两条线管理。

5.村级入市收益使用、监管。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，纳入农村集体资产统一管理，严格按规定分配使用，并接受乡镇人民政府和乡镇农村集体“三资”管理办公室监督。

**（五）开发利用管理**

集体经营性建设用地使用权人，应按照法律法规有关规定和入市合同确定的规划条件、产业准入、生态环境保护要求、开发期限等土地使用条件开发利用土地。

市资规、发改、经信、住建、农业农村、生态环境等相关主管部门和属地产业平台、乡镇政府(街道办事处)按各自职责加强对集体经营性建设用地的开发利用监管，督促集体经营性建设用地使用权人依法依规使用集体经营性建设用地。

# 四、评估论证、公平竞争审查、征求意见及协调处理等情况

2022年3月，我市公布了集体建设用地基准地价、农用地基准地价及城镇标定地价体系建设成果；2022年4月至7月，制定了《实施办法》，并完成各相关部门及网上意见征求；通过资规局内部科室研讨及与各乡镇（街道）多次对接，基本明确拟入市地块所有权登记办法，并完成入市需求调查。

2023年4月7日，市资规局召集各乡镇（街道）、村级代表和有关部门召开集体经营性建设用地入市试点座谈会，就《实施办法》展开讨论交流，并针对出让主体、入市要求、入市程序、收益分配、确权登记、金融支持等多方面提出意见建议；

# 五、其他需要说明的情况

# 无。