邵东市农村集体经营性建设用地入市

试点工作实施方案

（征求意见稿)

为做好我市农村集体经营性建设用地入市试点工作，根据《中共中央国务院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）、湖南省自然资源厅《关于推进深化农村集体经营性建设用地入市试点的工作提示》、《湖南省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》等文件精神，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，坚持审慎稳妥推进，严守土地公有制性质不变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等空间管控要求，健全农村集体经营性建设用地入市各项制度。

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、政策和措施保障。

二、主要工作任务

**(一) 明确入市范围**

1．依法登记、符合规划的农村集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施等基本条件的，可申请办理入市手续。

2．农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下条件：

(1)国土空间规划或正在编制的国土空间规划确定为工矿仓储、商服、旅游等经营性用途；

(2)符合生态环境保护和产业准入政策等要求；

(3)已完成集体土地所有权确权登记；

(4)产权清晰、权属无争议，无任何其他权利障碍；

(5)地上有建（构）筑物的应符合消防和房屋质量安全要求；

(6)法律、法规规定的其他条件。

3．农村集体经营性建设用地地块有下列情形之一的，不得入市：

(1)不符合国土空间规划或过渡期政策、生态环境保护要求及相关产业政策的；

(2)土地权属或地上建筑物（附着物）有争议的；

(3)本集体内部未履行民主决策程序的；

(4)司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的；

(5)农村集体经营性建设用地不得入市的其他情形。

**(二) 明确入市主体**

农村集体经营性建设用地属于农民集体所有。

依法属于村农民集体所有的，村集体经济组织为入市主体；依法属于村民小组农民集体所有的，村民小组集体经济组织为入市主体；依法属于乡（镇）农民集体所有的，乡（镇）集体经济组织为入市主体。

在入市前，农村集体经营性建设用地所属农民集体应完成集体经济组织登记赋码。

未设立村集体经济组织、村民小组集体经济组织的，村民委员会可以代行村集体经济组织、村民小组集体经济组织的职能。未设立乡（镇）集体经济组织的，乡（镇）人民政府可以代行乡（镇）集体经济组织的职能。

**(三) 确定入市方式**

1．农村集体经营性建设用地使用权出让是指集体经济组织以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内出让与土地使用者，并由土地使用者向集体经济组织支付土地使用权出让金的行为。

2．农村集体经营性建设用地使用权出租是指集体经济组织作为出租人将土地使用权租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

3．农村集体经营性建设用地使用权出让、出租的最高年限不得超过同类用途的国有建设用地。

农村集体经营性建设用地规划用途为工矿仓储的，出让年限不超过五十年；规划用途为商业、旅游、娱乐的，出让年限不超过四十年；规划用途为综合或其他经营性用途的，出让年限不超过四十年。

农村集体经营性建设用地出租年限不超过二十年，不得超出出让的剩余年限。

4．除以下情形可采取协议方式出让、出租外，农村集体经营性建设用地使用权出让、出租应采取挂牌、拍卖的方式，在邵阳市公共资源交易平台公开交易：

(1)矿山用地等不适合竞争性出让的；

(2)已有使用人且与该幅土地形成了稳定生产关系的；

(3)评估价格低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关税费之和的。

**(四) 统一入市程序**

1．农村集体经济组织拟出让、出租农村集体经营性建设用地的，应履行民主决策程序，向所在地乡镇人民政府（街道办事处）递交入市申请书和宗地集体土地所有权登记证书、民主决策会议记录。

2．入市申请经所在地乡镇人民政府（街道办事处）初审、市土地储备中心复核，认为符合入市条件的，分别报请市有关部门明确产业准入、规划条件和生态环境保护要求等。

3．地上有建筑物及构筑物符合消防和房屋质量安全要求的按现状确定规划条件，地上无建筑物及构筑物的根据拟出让土地的性质，按相关技术规范要求确定规划指标。

4．市土地储备中心指导入市主体委托有资质的土地估价机构，出具评估报告。

5．市土地储备中心依据产业准入、规划条件、生态环境保护要求和评估地价等，指导编制农村集体经营性建设用地出让、出租等入市方案，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后，由所属集体经济组织形成《农村集体经营性建设用地入市决议》。

集体经营性建设用地出让、出租等方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配安排、地上建（构）筑物处置方式等内容。

6．农村集体经营性建设用地入市方案经乡镇人民政府审查通过，市自然资源局对方案进行审核，审核通后报市人民政府批准实施。

7．经市人民政府批准的农村集体经营性建设用地入市方案，由市土地储备中心组织实施，具体交易流程参照国有建设用地交易有关规定执行。

8．入市宗地成交并按规定公示后，集体经济组织与受让人或承租人应当签订书面合同，载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等，并报市自然资源局备案。

9．农村集体经营性建设用地受让人、承租人应按照合同约定及时支付土地价款及相关税费。

10．农村集体经营性建设用地受让人、承租人可依法向不动产登记机构申请集体建设用地使用权登记，领取不动产权证书。

**(五) 建立收益分配机制**

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收入扣除入市成本后的净收益。入市成本包括土地取得成本、土地前期开发成本、按规定收取的相关税费等合理支出，由所属集体经济组织举证，由属地乡镇审查，市土地储备中心审核。

2．集体经营性建设用地入市后土地增值收益部分按一定比例，分级分类收取。土地属于乡（镇）集体经济组织所有的，市人民政府收取比例为20%，乡（镇）人民政府收取比例为30%，乡（镇）集体经济组织50%；土地属于村集体所有的，市人民政府收取比例为10%，乡（镇）人民政府收取比例为20%，村集体经济组织70%；土地属于组集体所有的，市人民政府收取比例为10%，乡（镇）人民政府收取20%，村集体经济组织不少于30%，其余归组集体成员所有。

难以确定土地增值金额的，可将入市收入作为收取基数，但应适当调低收取比例。

3．集体土地入市后，土地价款按照政府非税收入管理，由市财政局负责征收，依法缴入市非税收入汇缴结算户，并按照乡（镇）、村、组分成比例、入市成本划转至乡（镇）人民政府。

4．市农业农村局协助乡镇指导农村集体经济组织按照入市方案确定的土地增值收益分配方案，协助乡镇处理相关矛盾并按照农村集体产权管理办法进行监管。

土地增值收益内部分配应兼顾成员个人利益和集体经济长远发展，留归集体部分不少于30%，并按照农村集体产权制度改革要求加强监督管理。

三、主要工作步骤

试点工作为期2年，2022年12月启动，2024年11月结束。总体分为准备部署、组织实施、纵深推进、试点总结四个阶段。

**(一) 准备部署阶段（2023年3月底之前）**

以我市第三次国土调查及其年度变更调查成果为基础，全面摸清我市存量集体经营性建设用地底数，依据国土空间规划合理选择拟入市宗地。

**(二) 组织实施阶段（2023年4月至12月）**

2023年6月底之前完成农村集体经济组织登记赋码，集体土地所有权确权登记，基准地价更新公示，完成拟入市地块实用性村庄规划的编制和审批；2023年8月底之前制定一套完整的入市流程，并形成各部门的协调机制；2023年10月底之前完成拟入市地块农村集体经济组织民主决策程序；2023年底之前完成最少1宗地的入市试点，并形成试点年度工作报告报省协调机制办公室。

**(三) 纵深推进阶段（2024年1月至9月）**

继续指导农村集体经济组织有序开展入市交易，并进一步深化完善农村集体经营性建设用地入市配套制度。2024年 9 月底前，形成入市制度汇编、入市项目资料汇编、农村集体经营性建设用地数据库等成果。

**(四) 试点工作成果总结（2024年10月至11月）**

全面总结试点情况，认真分析研究试点工作开展以来的主要工作步骤、成效和存在问题，形成试点工作总结报告。

四、基本原则

**(一）把握正确方向**

始终把实现好、维护好、发展好农村集体经济组织和农民土地权益作为入市工作的出发点和落脚点，切实尊重农村土地权利人意愿，充分反映农民利益诉求，着力破解入市难题，真正使政策红利惠及广大农民、得到群众支持。

**(二）坚守改革底线**

深入推进农村集体产权制度改革，始终把严守土地公有制不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损作为入市工作的三条底线，严防以入市为名侵占乱占耕地、漠视侵害农民利益、架空掏空农村集体经济组织资产等情况发生。

**(三）维护农民权益**

始终把维护农民权益作为入市工作的关键，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，实现土地征收转用与入市取得的土地增值收益在国家、集体和个人之间分享比例大体平衡，增强工作的协同性和耦合性，提高工作的系统性和完整性。

**(四）坚持循序渐进**

切实将勇于改革与管控风险贯穿入市工作的过程，成熟一宗，实施一宗，有序推进集体经营性建设用地入市工作，按照先工业用地、后商业用地、再综合及其他用地的模式;把握好工作节奏，按阶段、分步骤审慎推进。

五、保障措施

**（一）加强组织领导。**农村集体经营性建设用地入市试点工作在市委、市人民政府的领导下进行，由常务副市长牵头负责，市自然资源局、市发改局、市财政局、市税务局、市农业农村局、市生态环境局市分局、市政府金融办等单位及各乡镇人民政府配合做好有关工作，严格按照工作时限，完成各项任务。

**（二）健全工作机制。**各部门要各负其责，密切配合，协同推进，形成合力，加大政策落实力度。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协调机制。

**（三）建立监督管理机制。**建立试点工作任务责任制、督查制度，制定绩效评估方案，定期开展实施情况督导和评估，及时发现和解决出现的矛盾和问题。建立入市项目任务推进清单，对入市项目实行跟踪管理。落实乡镇党委和政府主体责任，调动试点地区深化改革与创业积极性，确保试点工作有序推进。

**（四）建立宣传推广机制。**要正确把握舆论导向，进一步健全信息发布制度，准确发布相关政策解读和市场信息，及时回应社会关切。加强对试点区域典型案例、试点成效的总结推广，充分调动农村集体经济组织和市场主体参与入市试点工作的积极性，提高社会各界的参与感和获得感，营造良好舆论环境和社会氛围。

六、附则

本方案自印发之日起实施,有效期2年。期间，法律法规及上级文件等另有规定的，从其规定。

附件：1．邵东市农村集体经营性建设用地入市领导小组成员名单

 2. 邵东市农村集体经营性建设用地入市工作职责分工

附件1

邵东市农村集体经营性建设用地入市

领导小组成员名单

组  长：陈业华

副组长：王卫兵

成  员：申明理  市政府政府办

宁文革  市政府金融办

谢先勇  市自然资源局

戴志臻  市住房和城乡建设局

曾会林  市财政局（非税局）

何更生  市税务局

李晚军  市农业农村局

赵军畴  市发展和改革局

宋晶辉  科技和工业信息化局

黄祥田  邵阳市生态环境局邵东分局

赵品桥  市司法局

     各乡镇（街道）乡镇长（办事处主任）

附件2

邵东市农村集体经营性建设用地入市工作

职责分工

**市自然资源局：**负责指导基础测绘、国土空间规划、用途管制要求、基准地价、规划条件、土地利用监管等；土地储备中心作为农村集体经济组织委托入市实施主体，负责指导入市方案编制、委托交易、核算入市成本等。

**市财政局：**负责土地交易价款的收支管理，土地增值收益调节金收取及使用管理等。

**市税务局：**负责农村集体经营性建设用地入市涉及的税费征缴。

**市农业农村局：**负责农村集体经济组织入市环节民主决策程序的指导、监督，农村集体资产收益管理、监督，农村集体经济组织的登记赋码工作。

**市发展和改革局：**负责制定拟入市地块的产业准入政策。

**市生态环境局：**负责制定拟入市地块的生态环境保护要求，及后续监管。

**市司法局：**负责指导制定农村集体经营性建设用地入市相关政策文件，并对其合法性、合规性进行审查。

**市政府金融办：**负责入市土地融资抵押的指导、监管，负责相关金融机构的对接。

**试点土地所在乡镇（街道办事处）：**负责宣传农村集体经营性建设用地入市相关政策，指导协助农村集体经济组织确定入市地块，履行明主决策程序，对入市申请进行初步审查，对入市方案进行审查并出具意见，对土地利用情况进行动态监管等。

其他各职能部门，根据职权履行相关职责，对农村集体经营性建设用地入市试点工作提供必要的支持。