**浦江县集体经营性建设用地入市管理办法（试行）**

**(征求意见稿）**

 **第一章 总 则**

**第一条** 为规范集体经营性土地入市行为，构建城乡统一的建设用地市场，保障农民合法权益，促进乡村振兴，实现共同富裕，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》《浙江省农村集体资产管理条例》等法律法规，制订本办法。

 **第二条** 本办法适用县域内农村集体经营性建设用地入市。

**第三条** 本办法所称的农村集体经营性建设用地，是指在国土空间规划（村庄规划）中确定的工业、商业等经营性用途，且经依法登记的农村集体建设用地，主要包括：

（一）依法取得、符合规划的存量农村集体经营性建设用地；

（二）实施农村住房改造（包括集聚安置、搬迁撤并）后节余的宅基地、其它集体建设用地。节余建设用地面积为原村庄规划用地面积减该村的实际安置用地面积；

（三）其他经依法登记的集体经营性建设用地。

养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育等项目经县政府批准，可以通过入市方式使用农村集体经营性用地。

**第四条** 严格控制农村集体经营性用地规模，村庄建设用地要优先保障村民居住用地。

**第五条** 本办法所称的农村集体经营性建设用地入市，是指土地所有权人通过出让、出租（作价出资、入股）等方式由单位或者个人在一定年限内有偿使用行为。

**第六条** 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和自然人，除法律、法规另有规定外，均可依照本办法取得农村集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

**第七条** 县自然资源和规划局依照本办法的规定，负责全县农村集体经营性建设用地的入市工作。

县农业农村局、县发改、县经商局、县民政、县财政、县人力社保局、县综合执法局、市生态环境局浦江分局、县 建设局、县市场监管局、县行政服务中心、县人民银行、县金融办、乡镇人民政府、街道办事处（以下简称乡镇、街道）等相关部门配合做好有关工作。

**第二章 入市途径、范围**

**第八条** 农村集体经营性建设用地，必须具备开发所需基础设施等基本条件，符合“净地”入市要求。

**第九条** 村庄规划范围外的独立农村集体经营性建设用地，在确保建设用地总量不增加、耕地数量不减少、耕地质量不下降的前提下，可由村集体经济组织根据规划，在复垦后异地调整。

**第十条** 农村集体经营性建设用地异地调换**。**

（一）跨村所有权调换。不同集体经济组织之间可互调土地所有权，土地所有权调换按以下程序办理：

集体经济组织之间协商形成土地所有权调换方案，由双方集体经济组织成员会议或成员代表会议表决同意后，签订土地所有权调换协议，经所在地乡镇、街道审查，县农业农村局审核，报县政府批准。

（二）跨乡镇（街道）指标调换。在本乡镇、街道辖区内无法安排集体经营性用地入市或不适宜入市的，农村集体经济组织可申请通过农房改造建设将村庄规划用地总规模内腾挪出的建设用地指标调整到县经济开发区或其他乡镇（街道）产业集聚区入市。指标调换按以下程序办理：

调整入市用地指标需经调入方和调出方协商一致，经过各自所在地乡镇（街道）同意，由县自然资源和规划局审核，报县人民政府批准。

1. 产业用地调换。实施搬迁安置的村庄，原集体经营性建设用地的复垦指标可按占地面积调换产业用地，最高不得超过农村住房改造建设政策的规定限额；原村庄无集体经营性用地或面积小于农村住房改造建设政策规定产业用房的，按农村住房改造建设政策规定的产业房面积安置；申请原集体经营性建设用地入市的，不再安排产业用房。

 本条款涉及土地调整的，集体经济组织应向县自然资源和规划局申请办理所有权变更登记。

1. **供应计划和储备管理**

**第十一条** 调换成本核算。

（一）跨村所有权调换的，按照集体经营性建设用地市场价找补差价；

（二）指标调换的，村集体经济组织应支付同等面积的土地征收成本，也可以按用地面积与用地指标按比例折算；

（三）产权调换的，按建筑成本减去用于调换的集体经营性土地评估价格计算。

**第十二条** 农村集体经营性建设用地入市，纳入年度城乡建设用地供应计划，统筹安排入市规模、结构和时序。

**第十三条** 建立农村集体经营性建设用地储备制度。符合入市条件的农村集体经营性建设用地由县自然资源交易和储备中心建立储备台账管理，地块日常管理由村集体经济组织负责，未纳入储备管理的不得入市。

**第十四条** 农村集体经营性建设用地，在纳入储备前必须办理登记手续，提交集体经营性建设用地所有权证及其复印件。

**第十五条** 农村集体经营性建设用地调整规划用途的，所有权人应申请办理集体经营性建设用地所有权证的用途变更登记手续，并向县自然资源交易和储备中心办理用途变更手续；规划变更后不符合农村集体经营性建设用地的，所有权人应向自然资源交易和储备中心申请办理撤销手续。

**第十六条** 农村集体经营性建设用地入市成交后，县自然资源交易和储备中心应及时核减储备土地面积。

  **第四章 入市主体**

**第十七条** 农村集体经营性建设用地入市主体是代表其所有权的农村集体经济组织。

**第十八条** 农村集体经营性建设用地属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；分别属村内两个以上农村集体经济组织的，由村内各农村集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权。

**第十九条** 属乡镇（街道）农民集体所有的，由乡镇（街道）农村集体经济组织代表集体行使所有权，或者委托授权给负责管理的乡镇（街道）下属全资公司作为入市实施主体代表集体行使所有权。

**第二十条** 实施农民集聚安置、搬迁撤并的村庄，原农村集体经营性建设用地的管理和入市实施主体按照县农村住房改造建设政策规定执行。

  **第五章 入市方式**

**第二十一条** 农村集体经营性建设用地入市可按出让、出租、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。

**第二十二条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）的最高使用年限：

（一）工业用地50年；

（二）商业用地40年；

农村集体经营性建设用地使用权出租最高年限20年。

**第二十三条** 本办法所称集体经营性建设用地使用权出让，是指代表其所有权的农民集体，将一定年限的集体经营性建设用地使用权出让与土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付土地价款的行为。

**第二十四条**  本办法所称集体经营性建设用地使用权出租，是指代表其所有权的农民集体，将一定年限的集体经营性建设用地使用权出租给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付土地租金的行为。

**第二十五条** 本办法所称集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指代表其所有权的农民集体，根据有关规定及约定将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权评估作价，与他人以合作、联营等形式共同兴办企业的行为。

**第二十六条** 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务担保的行为。

 农村集体经营性建设用地使用权抵押应办理抵押登记；抵押权因债务清查或其他原因消灭的，应办理注销抵押登记。

**第二十七条** 以租赁方式取得农村集体经营性建设用地使用权抵押，其抵押年限不得超过租金支付期限，抵押登记证应当注明土地的租赁期限和租金缴纳情况。

**第六章 入市程序**

**第二十八条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租和作价出资（入股），应采取招标、拍卖或者挂牌方式公开交易。

鼓励集体经济组织农村集体经营性建设用地使用权入市实行弹性出让。

**第二十九条** 农村集体经营性建设用地使用权入市价格确定。

（一）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,地价评估报告须按规定取得备案号。

（二）集体经济组织可根据评估结果确定起始价，对符合产业导向的战略性新兴产业、先进制造业等优先发展且土地利用率、亩均税收高的项目，按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%确定起始价。

（三）农村集体经营性建设用地入市需设置底价的，集体经济组织可邀请相关专家和成员代表等组成议价小组（不少于5人的单数），于交易活动开始前30分钟内由议价小组确定底价，并在交易活动结束前严格保密。

**第三十条** 入市土地的投资项目需符合产业政策和生态环境保护要求，并经县招委会同意。

**第三十一条** 集体经济组织应当制订《农村集体经营性建设用地入市方案》并按规定办理审批手续：

（一）属于农村集体经济组织的集体经营性建设用地入市，须经集体经济组织三分之二以上成员（村民会议三分之二以上成员）或三分之二以上村民代表表决同意，并形成《农村集体经营性建设用地入市方案》，方案须在村务栏公示5天，公示到期无异议的，土地所有权人或得到土地所有权人授权的实施主体向县政府提出申请。《农村集体经营性建设用地入市方案》由所在地乡镇、街道审查，县自然资源和规划局批准。

（二）属于乡镇（街道）集体经济组织的集体经营性建设用地入市须经乡镇（街道）党政联席会议集体研究决定，并形成《农村集体经营性建设用地入市方案》，方案须在乡镇（街道）政务栏公示5天，公示到期无异议的，由县自然资源和规划局审核批准。

（三）实施村庄农民集聚（撤并），原房屋已全部搬迁或征收国有的，农村集体经营性建设用地入市方案可由原村集体经济组织和集聚（撤并）后的集体经济组织共同研究决定，报批程序参照本条第一款执行。

**第三十二条** 《农村集体经营性建设用地入市方案》应包括：

1. 入市农村集体经营性建设用地所有权证；

（二）县自然资源和规划局出具的入市土地红线图、规划条件；

（三）农村集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

（四）农村集体经营性建设用地入市交易形式；

（五）农村集体经营性建设用地入市起始价，采用招标、拍卖、挂牌形式的须明确是否设置底价；

（六）农村集体经营性建设用地入市、地价款支付方式；

（七）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；

（八）村集体经济组织或乡镇（街道）党政联席会议同意入市决定；

（九）村宅基地使用或安置情况说明；

（十）涉及地上附着物处置的，应提供已处置到位文件；

（十一）其他需要集体决策的内容。

**第三十三条** 农村集体经营性建设用地入市由土地所有权人向县政府提出申请，经乡镇、街道办事处同意，县自然资源和规划局审核，报县政府批准。

申请时，土地所有权人应提交经批准的《农村集体经营性建设用地入市方案》。

**第三十四条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁由县自然资源交易和储备中心统一管理、交易。

**第三十五条** 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、储备和交易中心及相关网站等进行公布。新组建的企业或增资入股后的企业在完成工商登记后，应当申请不动产登记。

**第三十六条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁交易完成后，由土地所有权人与竞得人签订《农村集体经营性建设用地成交确认书》，县自然资源和规划局作为第三方鉴证。

交易结果应在集体经济组织事务公示栏、储备和交易中心及相关网站等进行公布，接受社会和群众监督。

**第三十七条** 农村集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《农村集体经营性建设用地使用权出让（租赁、作价出资（入股））合同》（以下简称合同），县自然资源和规划局为第三方鉴证。

**第三十八条** 农村集体经营性建设用地使用权交易完成后，使用权人应向县不动产登记中心申请办理不动产登记。

**第三十九条** 按租赁方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，土地所有权人和承租人应签订租赁合同，约定租赁时间、用地条件、租金支付方式和违约责任。

**第四十条** 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、市有关规定及土地出让合同约定使用，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。

县自然资源和规划局、县农业农村局、县发改局、县经商局、县行政执法局、县建设局、市生态环境局浦江分局等相关部门应配合所在地乡镇、街道对农村集体经营性建设用地开发利用情况的监管，确保使用权人依法依规使用土地。

**第四十一条** 农村集体经营性建设用地使用权可按规定转让，但有下列情形之一的，相关部门不得办理转让手续：

（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三分之一或已投资额占总投资额不足百分之二十五的。

**第四十二条** 因城乡规划或公共利益需要，政府依法对农村集体经营性建设用地征收的，应对相关权益人依法予以补偿，农村集体经营性建设用地所有权人和使用权人应当服从。

**第七章 收益管理**

**第四十三条** 农村集体经营性建设用地入市收益纳入财政专门账户管理，县自然资源和规划局代扣土地增值收益调节金并存入指定县财政账户，余额支付给入市主体。

**第四十四条** 农村集体经营性建设用地使用权入市交易应缴纳土地增值收益调节金并按现行税收规定履行交纳费税义务。土地增值收益调节金按照入市成交总价扣除土地取得成本及前期合理投入后的净收益的30%征收。

**第四十五条** 土地增值收益调节金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，资金全额上缴县财政，实行收支两条线管理。

**第四十六条** 农村集体经济组织获得的农村集体经营性建设用地入市收益，归农村集体经济组织所有，资金全额纳入乡镇人民政府、街道办事处农村集体“三资”管理服务中心统一管理，实行收支两条线运作，严格执行农村集体三资管理的相关规定。其中：

1. 属村集体经济组织入市的收益，可通过对外投资、购买物业、股份合作、购买政府性债券等用于发展壮大集体经济，再投资所取得的收益在提取不低于30%的公积金、公益金后可按股份分红。

（二）属乡镇、街道办事处集体经济组织入市获得的收益，应主要用于辖区内农村基础设施建设、民生项目等支出。

（三）属实施农民集聚、村庄搬迁的经营性建设用地（安置的产业用地或产业房）收入，按照县农房改造政策规定的资产管理方式分配。

**第八章 法律责任**

**第四十七条** 国家工作人员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，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。

**第四十八条** 农村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。

**第九章 附 则**

**第四十九条** 农村集体经营性建设用地使用权入市参照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》执行。

**第五十条** 入市取得的集体经营性建设用地使用权用于抵押、转让的，参照国有建设用地使用权抵押、转让的相关规定办理。

**第五十一条** 工业项目使用农村集体经营性建设用地的，按照县工业用地全生命周期管理。

**第五十二条** 本办法由浦江县自然资源和规划局负责解释。

**第五十三条** 本办法自发布之日起施行。