**淳安县农村集体经营性建设用地入市管理办法**

（征求意见稿）

**第一章 总则**

 第一条 为规范集体经营性建设用地入市行为，构建城乡统一的建设用地市场，保障农民合法权益，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》《中共中央办公厅国务院办公厅关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（中办发〔2014〕71号）和《自然资源部关于印发农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》（国土资发〔2015〕35号）等文件精神和有关要求，制定本办法。

 第二条 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指依法取得并在国土空间规划中确定为工矿仓储、商服、旅游等用途的农村集体建设用地。

 第三条 集体经营性建设用地入市，是指在集体经营性建设用地所有权不变的前提下，使用权按照依法、自愿、公平、公开的原则，以有偿方式发生转移的行为。

 第四条 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，均可依照本规定取得集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

 第五条 县规划和自然资源局应当按照本办法和其他有关规定，负责做好本行政区域内的集体经营性建设用地入市工作。

 县发改局、县住建局、县农业农村局、县生态产业局、县审管办、县民政局、县人力社保局、县林业局、县生态综保局、生态环境分局、县市场监管局、县财政局、县税务局、县银监办、人民银行淳安支行等相关部门配合做好有关工作。

**第二章 入市途径、范围**

 第六条 国土空间规划确定为工业、商业、旅游、娱乐等经营性用途的集体建设用地，且已办理集体土地所有权登记的，可以纳入入市交易范围。在有条件的乡镇探索开展利用集体建设用地建设保障性租赁住房以及营利性教育、养老、科研、医疗卫生、文化体育等项目。

第七条 依法取得、符合规划的存量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，可直接入市。

 第八条 农村零星、分散的集体经营性建设用地，可在确保耕地数量不减少、质量有提高的前提下，由集体经济组织根据土地利用总体规划和土地整治规划，先复垦后异地调整入市。

 第九条 异地调整地块涉及不同集体经济组织的，可相互调换土地所有权。土地所有权调换应按以下程序办理：

 （一）集体经济组织之间自愿协商，形成调换土地所有权方案，并经双方集体经济组织成员或成员代表会议表决同意，双方签订调换土地协议；

 （二）调换土地所有权的相关事项需经所属乡镇人民政府批准；涉及跨乡镇调换的，需分别经所属乡镇人民政府批准；

 （三）集体经济组织向县规划和自然资源局提供调换土地协议、会议决议、乡镇人民政府批准文件等资料，并申请所有权变更登记。

 第十条 异地调整地块涉及不同级差的，可采用货币补差等方式调换所有权。

 无法以地换地调换所有权的，可采用纯货币补偿方式调换所有权，调出土地方可参照被征地农民纳入社会养老保障体系。

 第十一条 现状为农用地、未利用地且符合国土空间规划和用途管制规则的，依法办理建设用地审批手续后方可入市。

 第十二条 集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

 （一）产权明晰、无权属争议；

 （二）未被司法机关、行政机关限制土地权利；

 （三）符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡建设规划、生态环境保护规划。

**第三章 入市主体**

 第十三条 农村集体经营性建设用地入市主体是代表集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织。

 第十四条 集体经营性建设用地属村集体经济组织的，由村股份经济合作社作为入市实施主体。

 第十五条 集体经营性建设用地已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，村内各该集体经济组织或村民小组已经依法取得市场主体资格，由村内各该农民集体经济组织或村民小组直接实施入市，未依法取得市场主体资格的，在自愿的基础上，可委托村股份经济合作社实施入市。

 第十六条 集体经营性建设用地属乡镇集体经济组织的，由乡镇资产经营公司等乡镇全资下属公司实施入市。

**第四章 入市方式**

 第十七条 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。集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）最高年限按以下用途确定：

（一）住宅用地70年；

（二）商服、旅游等用地40年；

（三）工矿、仓储用地50年；

（四）教育、医疗、文化等用地50年。

 第十八条 集体经营性建设用地出让，是指集体经营性建设用地所有权人将一定年限的集体经营性建设用地使用权出让，由集体经营性建设用地受让人向集体经营性建设用地所有权人支付出让土地价款的行为。

 第十九条 集体经营性建设用地租赁，是指集体经营性建设用地所有权人将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。

 第二十条 集体经营性建设用地作价出资（入股），是指集体经营性建设用地所有权人以一定期限的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。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。

 第二十一条 集体经营性建设用地使用权转让，是指集体经营性建设用地使用权人将集体经营性建设用地使用权再转移的行为。集体经营性建设用地使用权出租，是指集体经营性建设用地使用权人作为出租人，将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。

 第二十二条 集体经营性建设用地使用权抵押，是指将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。

 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。

 第二十三条 以租赁方式取得的集体经营性建设用地使用权抵押的，其抵押最高期限不得超过租金支付期限，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。

**第五章 入市程序**

 第二十四条 集体经营性建设用地出让、租赁交易形式有招标、拍卖、挂牌和协议。原则上采用招标、拍卖和挂牌形式交易。

 第二十五条 集体经营性建设用地入市须经本集体经济组织集体研究决定,并形成《集体经营性建设用地入市决议》。

 （一）集体经营性建设用地属村集体经济组织的，入市事项须按《村民委员会组织法》、《浙江省村经济合作社组织条例》，由村股份经济合作社（村经济合作社）成员会议或成员代表会议按一事一议的要求形成决议，到会成员占应到会成员的三分之二以上，且通过人数达到应到会成员的三分之二以上方有效；

 （二）集体经营性建设用地属村内其他集体经济组织的，入市事项须按《村民委员会组织法》、《浙江省村经济合作社组织条例》，由该集体经济组织成员会议或户主会议按一事一议的要求形成决议，到会成员占应到会成员的三分之二以上，且通过人数达到应到会成员的三分之二以上方有效；

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

 第二十六条 《集体经营性建设用地入市决议》包括：

 （一）载明集体经营性建设用地所有权人、土地位置、四址、面积、用途等；

 （二）集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

 （三）集体经营性建设用地入市交易形式；

 （四）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保留底价；

 （五）集体经营性建设用地入市地价款支付方式；

 （六）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）其他需要集体决策的内容。

 第二十七条 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,地价评估报告须经自然资源主管部门备案。

 （一）集体经营性建设用地入市实行与城镇国有建设用地统一的基准地价体系；

 （二）集体经济组织可根据评估价适当加价或减价确定起始价，但最低不得低于评估价的80%；

 （三）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），

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。

 第二十三条 集体经营性建设用地入市须经所在乡镇人民政府审核同意，并经相关部门审核确认。

 （一）县发改局、县生态产业局审核产业政策要求；

 （二）县规划和自然资源局审核土地利用总体规划和确认土地所有权，并出具规划设计条件；

 （三）生态环境分局、县生态综保局、县林业局等单位负责做好准入门槛审核。

 第二十四条 经审核同意的，由集体经营性建设用地入市实施主体向县提出入市申请，申请资料应包括：

 （一）入市申请书；

 （二）《集体经营性建设用地入市决议》；

 （三）土地所有权证明材料；

 （四）属地乡镇人民政府和相关部门审核意见；

 （五）其他需要提供的资料。

 第二十五条 集体经营性建设用地入市由县报县人民政府审核后，核发《淳安县农村集体经营性建设用地入市核准书》（以下简称《核准书》）。

 第二十六条 集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）暂进入县公共资源交易平台（待全省建设用地使用权交易管理平台启用后，统一纳入省级平台），统一管理，公开发布信息，实行公开交易。县财政局、县、县审管办应设立集体经营性建设用地入市专门账户，用于相关资金管理。

 第二十七条 集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）交易完成后，由县、入市主体与竞得人签订《淳安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等进行公布，接受社会和群众监督。

第二十八条 集体经营性建设用地使用权入市主体与受让方应签订《淳安县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》）。县应及时将合同信息录入土地市场动态监测与监管系统。

第二十九条 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纳税义务。

 第三十条 集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，应办理土地登记。办理土地登记时，应向县提交如下资料：

 （一）土地登记申请书；

 （二）申请人身份证明材料；

 （三）《核准书》；

 （四）《成交确认书》；

 （五）《合同》；

 （六）土地出让金、土地增值收益调节金缴纳证明和税收完税、免税或不征税证明；

 （七）其他需要提供的资料。

 第三十一条 按租赁方式取得的集体经营性建设用地使用权，承租人未按《合同》约定按时交纳土地租金的，集体经营性建设用地所有权人可以解除合同，收回土地使用权。

 第三十二条 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。

 县发改局、县、县住建局、县生态产业局、县生态综保局、生态环境淳安分局等部门应加强对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）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）集体经营性建设用地使用权人开发总面积不足三分一或已投资额占总投资额不足百分之二十五的。

 第三十四条 因城乡规划或公共利益需要，政府依法对集体经营性建设用地实行征收的，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，集体经营性建设用地所有权人和使用权人应当服从。

**第六章 收益管理**

 第三十五条 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，在试点期间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。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，交易双方都应当按照规定缴纳土地增值收益调节金。

 第三十六条 土地增值收益调节金专项用于低收入农户帮促、农民就业、扩中提低等重点领域，重点用于耕地和永久基本农田保护、农村土地综合整治与生态保护修复、村庄公共设施建设和管护，以及新时代美丽乡村建设等。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。

 第三十七条 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，纳入农村集体资产统一管理，严格按规定分配使用。其中：

 （一）属村内其他集体经济组织入市的，收益的10%应作为村集体提留，归村集体所有，用于村内公益事业支出；其余可在该集体经济组织成员之间公平分配；

 （二）属乡镇集体经济组织入市的，其获得的收益应主要用于耕地和永久基本农田保护、农村土地综合整治与生态保护修复、新时代美丽乡村建设等支出。

 第三十八条 农村集体经济组织应当建立集体经营性建设用地入市收益辅助账户，专门用于其入市收益的核算管理，资金使用情况向本集体经济组织成员公开，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。

**第七章 法律责任**

 第三十九条 集体经营性建设用地使用权入市违反本办法的规定交易的，规划资源部门不得为其办理规划许可和土地登记手续，发改、生态环境、生态综保、住建等部门不得办理审批许可手续。

 第四十条 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，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。

 第四十一条 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**

 第四十二条 本办法实施之前已流转的集体经营性建设用地，在尊重原土地使用者意愿的前提下，按照自愿协商的原则，可参照现行试点政策进行规范。

 第四十三条 本办法由县负责解释。

 第四十四条 本办法自发布之日起一个月后实施。