

# 淳安县人民政府办公室文件

淳政办发〔2023〕3号

## 淳安县人民政府办公室 关于印发淳安县农村集体经营性建设用地 入市试点实施方案的通知

各乡、镇人民政府，县政府直属各单位：

《淳安县农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》已经县政府第十五次常务会议审议通过，现予以印发，请认真抓好组织实施。

淳安县人民政府办公室

2023年5月10日

（此件公开发布）

# 淳安县农村集体经营性建设用地入市试点实施方案

为深入贯彻落实《中共中央办公厅国务院办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》和《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》等有关要求，进一步规范农村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，现就淳安县开展农村集体经营性建设用地入市试点工作，制订本实施方案。

## 一、工作目标

通过开展农村集体经营性建设用地入市试点，充分调动村级组织管理农村土地的主动性、积极性和责任心，推动建立符合淳安实际的农村集体经营性建设用地入市政策体系，加快农村土地布局优化、多规融合、节约集约利用，促进农民增收、农业增效和农村繁荣。

## 二、主要内容

（一）入市范围。国土空间规划（村庄规划）确定为工业、仓储、商服、旅游等用途并已办理集体土地所有权登记发证的存量集体建设用地，均可纳入入市交易范围。

（二）入市主体。农村集体经营性建设用地入市主体是享有农村集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织。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实施入市。

（三）入市方式。农村集体经营性建设用地原则以出让方式入市，出让交易形式为招标、拍卖、挂牌。以出让方式入市的，农村集体经营性建设用地使用权最高年限，参照国家规定的同类用途国有建设用地出让最高年限执行。

（四）入市程序。

1. 农村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《农村集体经营性建设用地入市决议》。农村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》《浙江省农村集体资产管理条例》有关规定，由村股份经济合作社成员会议或成员代表会议按要求形成决议，到会成员占应到会成员的三分之二以上，且应到会成员的三分之二以上通过方有效。

2. 《农村集体经营性建设用地入市决议》包括：

（1）农村集体经营性建设用地所有权人、土地位置、四至、面积、用途等信息；

（2）农村集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

（3）农村集体经营性建设用地入市交易形式；

（4）农村集体经营性建设用地入市起始价，采用挂牌形式的须明确是否设置保留底价；

（5）农村集体经营性建设用地入市地价款支付方式；

（6）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；

(7) 其他需要集体决策的内容。

3. 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，地价评估报告须报县规划和自然资源局备案，农村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。

4. 农村集体经营性建设用地入市须经乡镇人民政府审核同意，并经相关部门审核确认。

(1) 县发展和改革局、县生态产业和商务局审核是否符合《淳安县产业发展导向目录》准入要求；

(2) 县规划和自然资源局审核国土空间规划符合情况和确认土地所有权，并出具规划设计条件和红线；

(3) 市生态环境局淳安分局、县千岛湖生态综合保护局、县林业局等单位审核相关规划符合情况。

5. 经审核同意的，由村股份经济合作社向县规划和自然资源局提出入市申请，申请资料应包括：

(1) 入市申请书；

(2) 《农村集体经营性建设用地入市决议》；

(3) 土地所有权证明材料；

(4) 属地乡镇人民政府和相关部门审核意见；

(5) 其他需要提供的资料。

6. 农村集体经营性建设用地入市由县规划和自然资源局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对书》（以下简称《核对书》）。

7. 农村集体经营性建设用地使用权出让纳入全省统一的建设用地使用权交易管理平台，参照国有建设用地使用权出让网上交易规则进行统一管理，公开发布信息，实行公开交易。

8. 农村集体经营性建设用地使用权出让交易完成后，由县规划和自然资源局、村股份经济合作社与竞得人签订《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》）。交易结果应在村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。

9. 农村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合同》（以下简称《合同》）。县规划和自然资源局应及时将合同信息录入土地市场动态监测与监管系统。

10. 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纳税义务。使用权出让，出让人应按成交地价总额的 30% 向县财政局缴纳土地增值收益调节金，由县财政局直接从地价款中提取。

11. 农村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，应向县不动产登记服务中心提交如下资料：

- (1) 土地登记申请书;
- (2) 申请人身份证明材料;
- (3) 《核对书》;
- (4) 《成交确认书》;
- (5) 《合同》;
- (6) 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;
- (7) 其他需要提供的资料。

#### (五) 收益管理。

1. 农村集体经营性建设用地入市收益归入市主体所有，但入市主体应承担相应的基础设施建设等开发成本，以向县财政局缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务。征收的土地增值收益调节金按照 60%用于县级、40%用于乡镇进行统筹使用。

2. 土地增值收益调节金应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、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。

3. 农村集体经营性建设用地以出让方式入市的，其入市收益作为集体积累，统一列入集体公积公益金进行管理。该收益资金作为村股份经济合作社经营性资产，以股权增值方式追加量化成员股权。出让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。如确需用于村级公益事业

支出的，需乡镇人民政府审核同意，但支出总额不得超过出让收益的 50%。

4. 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，作为集体资产可以折股量化到本集体经济组织成员，不得直接分配给集体经济组织成员。

#### （六）后续监管。

1. 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、县有关规定，科学合理开发和利用土地，不得损害国家、集体和他人利益。县发展和改革局、县规划和自然资源局、县住房和城乡建设局、县千岛湖生态综合保护局、县生态产业和商务局、市生态环境局淳安分局等部门应加强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。

2. 农村集体经营性建设用地使用权人开发面积占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，县规划和自然资源局不得办理农村集体经营性建设用地使用权转让手续。

3. 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实行征收的，经原批准用地的人民政府批准，农村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，农村集体经营性建设用地所有权人和使用权人应当配合。

4. 通过出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以依法转让、出租或者抵押，双方应当签订书面合同，并书面通

知土地所有权人，具体参照国有建设用地使用权有关规定执行，法律法规另有规定或者合同另有约定的除外。

5. 以出让方式入市的农村集体经营性建设用地使用权，可以设立抵押权。银行业金融机构、自然人、企业均可作为抵押权人申请以农村集体经营性建设用地使用权办理不动产抵押相关手续，并签订抵押合同，办理抵押登记。在抵押权存续期间，如国家依法征收该宗土地，抵押人应当以所得补偿费用优先偿还借款人债务。贷款到期后抵押人未清偿债务或出现约定的实现抵押权的情形，抵押权人对该宗土地使用权有优先处置和受偿权。

### 三、实施步骤

试点时间为2年（2023—2024年）。

（一）调查摸底。对全县各乡镇入市需求进行摸底，选择带动性强、有利于共同富裕的项目，全面掌握农村集体经营性建设用地分布，宗地界址，并开展多规分析、确权登记等工作。

（二）方案制定。开展摸底调查的同时，制定《淳安县农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》，实施方案报县政府批准后，报省自然资源厅备案。

（三）有序推进。按照“成熟先行、稳妥推进”的原则，县级各相关职能部门要精准施策，定目标、明举措、抓落实，推进农村集体经营性建设用地入市工作。

（四）评估总结。实行改革试点评估制度，及时总结完善试点经验，逐步构建城乡统一的农村集体经营性建设用地入市规则



体系以及收益分配制度，形成可复制、可借鉴、可推广的经验和模式，建立农村集体经营性建设用地入市长效机制。

#### 四、保障措施

（一）加强组织领导。成立由县长担任组长，分管副县长任副组长，县政府办公室、县委政法委、县发展和改革委员会、县民政局、县司法局、县财政局、县人力资源和社会保障局、县规划和自然资源局、县住房和城乡建设局、县农业农村局、县林业局、县文化和广电旅游体育局、县市场监督管理局、县千岛湖生态综合保护局、县生态产业和商务局、市生态环境局淳安分局、县行政审批管理委员会办公室、县税务局、浙江银保监局淳安监管组、人民银行淳安支行等单位 and 各乡、镇人民政府主要负责人为成员的淳安县农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组。领导小组下设办公室，办公室设在县规划和自然资源局，负责统筹协调试点工作。

（二）明确职责分工。各乡、镇人民政府统筹做好村级组织集体经营性建设用地入市推进工作和后续监管；县规划和自然资源局负责指导编制实用性村庄规划、出具规划条件和红线图以及做好地价评估等土地入市相关工作；县发展和改革委员会负责项目的准入和监管；县农业农村局负责制定农村集体经营性建设用地入市收益分配管理办法；县财政局、县税务局负责土地增值收益调节金的征收、入库、使用管理等具体办法的制定；县林业局、县千岛湖生态综合保护局、市生态环境局淳安分局等单位审核相关

规划符合情况。其他部门按照各自职责做好农村集体经营性建设用地入市试点指导和服务工作。

（三）强化指导督查。县级各职能部门要各司其职，各负其责，密切配合，协同推进，共同完善政策体系，加大政策落实力度。县农村集体经营性建设用地入市试点工作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，不断完善农村集体经营性建设用地入市各项体制机制。

本方案自 2023 年 6 月 11 日起施行。

---

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县人武部，县监委，县法院，县检察院，县各群众团体。

---

淳安县人民政府办公室

2023 年 5 月 11 日印发

---