

天台县人民政府办公室文件

天政办发〔2023〕43号

天台县人民政府办公室 关于印发天台县农村集体经营性建设用地 入市管理办法（试行）的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

《天台县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经县政府第二十一一次常务会议研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

天台县人民政府办公室

2023年10月17日

（此件公开发布）

天台县农村集体经营性建设用地入市 管理办法（试行）

一、总 则

（一）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》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》（自然资办函〔2023〕364号）等文件精神 and 有关要求，制定本办法。

（二）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业、商业，以及养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育等用途的农村集体建设用地。

（三）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。

（四）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。

（五）县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、县财政局、县税务局、县住建局、县农业农村局、县民政局、县行政审批局、市生态环境局天台分局等相关部门配合做好有关工作。

二、入市途径、范围

（六）国土空间规划确定为工业、商业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。探索开展利用集体建设用地以及营利性教育、养老、科研、医疗卫生、文化体育等项目。

（七）依法完成集体土地所有权登记、符合规划的存量集体经营性建设用地，以及 2009 年前已经形成并经第二次、第三次全国土地调查均为建设用地的，具备开发建设所需基础设施等基本条件，并依法纳入年度建设用地供应计划，方可实施入市。

（八）集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

1. 已完成乡镇级国土空间总体规划或“多规合一”的实用性村庄规划等详细规划编制；
2. 产权明晰，已依法办理集体土地所有权登记，安置补偿落实到位；
3. 地块内无建（构）筑物，规划允许保留的除外；
4. 地块现状及基础设施配套符合要求；
5. 未被司法机关查封或行政机关限制。

三、入市主体

（九）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，在入市前，土地所属村集体应完成农村集体经济组织登记赋码程序。

（十）集体经营性建设用地属村集体经济组织的，由村经济合作社作为入市实施主体。

（十一）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，可委托村经济合作社实施入市。

（十二）集体经营性建设用地属乡镇集体经济组织的，可委托乡镇资产经营公司等乡镇全资下属公司实施入市。

四、入市方式

（十三）集体经营性建设用地可按出让、作价出资（入股）、租赁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、作价出资（入股）最高年限按以下用途确定：

1. 商服用地 40 年；
2. 工矿、仓储用地 50 年；
3. 养老、教育、医疗、科研、文化等用地 50 年。

（十四）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。

（十五）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。土地租赁一般不低于5年，但最高不超过20年。

（十六）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。

（十七）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。

（十八）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。

（十九）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。

五、入市程序

（二十）入市主体可自行或委托土地储备机构、其他机构对拟入市的农村集体经营性建设用地进行拆迁安置、场地平整、基础设施建设，开展宗地勘测定界等前期工作。

涉及用途变更为住宅（保障性租赁住房）和公共管理与公共服务用地的，应当依法在用途变更前按照土壤污染防治有关规定进行土壤污染状况调查。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得进入入市程序。

农村集体经营性建设用地入市应严格执行《浙江省村级组织工作规则》《浙江省农村集体资产管理条例》，严格落实村级重大事项“五议两公开”制度。村级入市主体提出的入市动议、入市方案、委托事项、资金使用、收益分配等应依法履行村级民主决策程序。

（二十一）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。经审核同意的，由集体经营性建设用地入市实施主体向县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. 集体经营性建设用地入市决议；
3. 土地所有权证明材料；
4. 属地乡镇人民政府审核意见；
5. 其他需要提供的资料。

（二十二）县自然资源局收到入市材料后，对符合国土空间规划和用途管制要求的，出具规划条件、项目用地红线图，明确拟入市地块的土地界址、面积、用途和开发强度指标。县发改局、县经信局、生态环境局天台分局提出产业准入和生态环境保护要求。

（二十三）集体经营性建设用地使用权入市地价交由县自然资源局委托有资质的评估机构评估，地价评估报告须按规定进行备案。

1. 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%；

2. 集体经营性建设用地入市需设置保留底价的，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。

（二十四）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，入市方案由入市主体自行编制，也可委托县自然资源局编制。

（二十五）入市方案须经本集体经济组织民主决策确定，并形

成《集体经营性建设用地入市决议》。

1. 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》，由村经济合作社成员会议或成员代表会议形成决议，到会成员占应到会成员的三分之二以上，且通过人数达到到会成员的三分之二以上方有效；

2. 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，且通过人数达到到会成员的三分之二以上方有效；

3. 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委会议集体研究决定。

（二十六）《集体经营性建设用地入市决议》包括：

1. 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；

2. 集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

3. 集体经营性建设用地入市交易形式；

4. 集体经营性建设用地入市起始价，采用招拍卖、挂牌形式的须明确是否设置保留底价；

5. 集体经营性建设用地入市地价款支付方式；

6. 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；

7. 其他需要集体决策的内容。

（二十七）入市主体根据入市方案形成书面意见，经县自然资源部门审核后，在入市交易前不少于十个工作日报县人民政府。县人民政府组织自然资源、发展改革、生态环境、农业农村、风景名胜区保护等主管部门对拟入市宗地是否符合国土空间规划、生态环境保护、产业准入要求、收益分配原则等内容进行核对，并在收到方案后五个工作日内提出修改意见。入市主体应当按照县人民政府的意见进行修改；县人民政府核对后出具入市核对书。

（二十八）集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股），入市交易纳入全省统一建设用地使用权交易管理平台，统一管理，公开发布信息，实行公开交易。县财政局、县自然资源局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。

（二十九）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，由县自然资源局、入市主体与竞得人签订《天台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。

（三十）集体经营性建设用地使用权入市主体与受让方应签订《天台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。

（三十一）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。

（三十二）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，应向县自然资源局提交如下资料：

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. 土地出让价款、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。

（三十三）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、县经信局、县自然资源局、县住建局、市生态环境局天台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。

（三十四）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，并书面通知出让人和市（县）自然资源主管部门。具体参照同类用途的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。

农村集体经营性建设用地使用权出租或转租的，不得违反法律法规和合同的相关约定。

（三十五）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。

六、收益管理

（三十六）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，应当按照规定缴纳土地增值收益调节金。

（三十七）土地增值收益调节金优先用于农业农村，重点用于低收入农户帮促、农民就业、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重点领域。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。

（三十八）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。农民集体使用所得的入市收益，应按照《浙江省农村集体资产管理条例》有关规定，依法履行民主决策程序。集体内部使用入市收益时，应兼顾集体和成员个人利益。

（三十九）农村集体经济组织应当单独设立明细科目统一核算管理，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。

七、法律责任

（四十）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，自然资源部门不得为其办理规划许可和土地登记手续，相关部门不得办理审批许可手续。

（四十一）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，将依法追究法律责任。

（四十二）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，将依法追究法律责任。

八、附 则

（四十三）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。

（四十四）农村集体经营性建设用地入市增值收益调节金征收和使用管理由县财政局另行制定。农村集体获得的农村集体经营性建设用地入市收益的内部使用由县农业农村局另行制定。

（四十五）本办法自发布之日起施行。

抄送：县委各部门，人大常委会、政协办公室，县人武部，县监委，
县法院，县检察院。

天台县人民政府办公室

2023年10月17日印发
