

天台县人民政府办公室文件

天政办发〔2023〕42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 入市试点实施方案的通知

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试点实施方案》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试点 实施方案

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》和《中共中央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》、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）等法律文件精神，按照中央和省委、省政府的统一部署，结合天台实际，现就开展深化农村集体经营性建设用地入市试点工作制定如下实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以有效解决城乡融合发展不平衡不充分问题，实现“高质量、均衡性”发展为目标，规范我县农村集体经营性建设用地入市行为，为实施乡村振兴战略探索有效制度机制供给和进一步全面深化农村改革探索路径、积累经验。

二、工作目标

通过农村集体经营性建设用地入市改革试点，优化城乡发展布局；显化集体资产；构建城乡统一市场，促进农村土地节约集约利用；以农村土地利用方式的转变推动农村社会经济发展方式的转变为主线，强化规划引领，统筹城乡土地利用，控制农村建设用地规模总量，盘活农村闲置、空闲和低效土地，促进农村新

产业、新业态发展。有效促进农民增收，促进农村发展，促进乡村振兴，充分发挥村级组织管理农村土地的主动性、积极性和责任心，促进农村土地布局优化、多规融合、节约集约利用，夯实农村土地基层管理基础，推动建立符合天台实际的农村集体经营性建设用地入市指标体系。

三、试点内容

围绕建立完善农村集体经营性建设用地入市规则、路径和机制，深化集体经营性建设用地使用权权能实现形式、利益平衡机制、入市关联制度等重要问题的探索和研究，为全面开展农村集体经营性建设用地入市工作提供实践经验。具体任务：

（一）统筹推进国土空间规划编制。

1. 强化规划引领。加快编制国土空间规划特别是实用性村庄规划，统筹并合理安排农村集体经营性建设用地规模、布局、用途和开发强度、开发时序。推动土地节约集约利用，优化国土空间布局，保障实施乡村振兴战略、发展乡村产业、乡村建设的合理用地需求，促进农村一二三产业融合发展。

2. 优化编制方法。坚持从国土空间保护开发的长远目标、整体利益和公共利益出发，在底线管控基础上，探索兼顾国家、农村集体经济组织和农民利益的规划编制方法，把握好国土空间规划编制实施涉及的利益平衡。实行统一的国土空间用途管制制度，明确规划条件的约束作用，优化规划许可管理制度。

（二）合理确定入市土地来源和用途。

1. 明确土地来源。依法完成土地所有权登记，符合规划和用途管制规则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，并具备开发建设所需基础设施等基本条件，可按照要求入市。

2. 强化用途管理。农村集体经营性建设用地入市要按照宏观调控、产业发展布局等要求，纳入建设用地供应统一管理。入市土地可用于工业、商业，以及养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育、采矿等项目，但不得用于建设商品住房等经营性房地产开发。

（三）依法尊重农民集体主体地位。

1. 明确入市主体。集体经营性建设用地入市主体是行使集体经营建设用地所有权的集体经济组织。其中，属于村农民集体所有的，由村（股份）经济合作社实施入市；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，村内各农村集体经济组织或村民小组已经依法取得法人资格的，由村内各农村集体经济组织或村民小组直接实施入市，尚未依法取得法人资格的，在自愿的基础上，村内各农村集体经济组织或村民小组可委托所在村（股份）经济合作社实施入市，并就委托事项明确各方权利义务；属于乡镇农民集体所有的，由乡镇资产经营公司等乡镇全资下属公司实施入市。

2. 健全民主决策机制。尊重农民对农村集体经营性建设用地入市的意愿，维护集体土地所有权、使用权的权能。按照“公开

透明、民主决策”的要求，建立事项民议、地价会审、结果公示、分配公开的集体经营性建设用地入市民主决策机制。充分发挥村党组织领导作用，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。

（四）切实规范入市程序。

1. 编制计划。县人民政府编制年度土地供应计划时，应将集体经营性建设用地入市一并纳入年度建设用地供应计划，统筹安排入市规模、结构和时序。

2. 提出申请。入市主体在完成勘测定界等前期工作后，应向县自然资源主管部门提出入市申请，自然资源主管部门依据国土空间规划提出规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发强度等，并会同相关部门提出产业准入和生态环境保护要求；同时，入市主体交由所在县自然资源主管部门委托有资质的土地评估机构进行地价评估，评估报告须按规定进行备案。

3. 制定方案。入市主体应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制入市方案。其中土地出让底价不得低于市场评估价的 80%，且不得低于土地取得各项成本费用之和。入市方案须严格落实村级重大事项“五议两公开”制度，形成入市决议后，按相关规定进行公示，并作为后续申请入市、拟订合同和履约监管协议的依据。

4. 入市核对。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、风景名胜保护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。

5. 入市交易。集体经营性建设用地使用权入市方式、程序、规则，采用与国有建设用地相同的方式进行，并纳入全省统一的建设用地使用权交易管理平台，参照《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则》进行。入市主体应委托县自然资源主管部门公开发布交易公告。集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，由受委托的县自然资源主管部门、入市主体与竞得人签订成交确认书。交易结果应及时公布，接受社会和群众监督。

6. 签订合同。入市主体和受让人应当按照成交确认书的约定时间，签订书面合同。合同须载明土地所有权人、土地使用权人、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，并报县自然资源主管部门备案。县自然资源主管部门应及时将合同信息录入土地市场动态监测与监管系统。

7. 办理登记。出让人应当及时缴纳土地增值收益调节金，受

让方应当按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，依法缴纳相关税费后依法申请办理不动产登记。

（五）健全完善土地增值收益分配机制。

1. 规范土地增值收益管理。农村集体经营性建设用地入市，农村集体经济组织取得出让收益，从实际出发，综合考虑规划用途、区位条件、农村人均建设用地规模等因素，按照分类别、有级差的方式确定土地增值收益调节金具体征收比例，按入市或再转让土地增值收益的20%-50%征收，并应优先用于农业农村。土地增值收益调节金征收和使用由财政部门制定管理办法。

2. 规范农民集体内部使用。按照“谁所有、谁收益”的原则，由县农业农村局负责制定集体经营性建设用地入市收益分配管理指导意见，建立“明确收益属性、明确收益用途、明确农民利益”为核心的增值收益分配机制，规范集体经济组织收益分配行为。农民集体所得的入市收益使用，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。农村集体经营性建设用地入市净收益，按规定比例留归集体后，在农村集体经济组织成员之间公平分配。

（六）建立多方协同的监管服务机制。

通过年度建设用地供应计划、入市价格监管、供后动态巡查等措施，构建集体经营性建设用地入市全程联合监管机制。探索农村集体经营性建设用地规划条件、产业准入、生态环境保护、开竣工、投资强度、达产、税收、安全质量等内容的监管体制机制。

（七）切实维护市场主体合法权益。

坚持依法取得的农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等的法律保护，强化合同履行管理。依法取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、出租或者抵押，但法律法规另有规定或者交易双方签订的合同另有约定的除外。土地使用权人依法取得的集体经营性建设用地使用权，不得提前收回，因国家公共利益需要征收集体土地或出让人按照合同约定提前收回的除外。符合规定需提前收回的，应依照法律法规和合同约定办理，给予土地使用权人合理补偿。期限届满的，按入市合同的约定办理，法律法规另有规定的除外。对合同执行产生争议的，按照合同约定协商处理、申请仲裁或向法院提起诉讼。

四、时间步骤

（一）准备部署阶段（2023年7月前）。

摸排全县范围内符合条件并准备实施农村集体经营性建设用地入市项目。制定试点实施方案，成立改革试点工作领导小组和办公室，建立改革试点工作专班和工作制度。

（二）组织实施阶段（2023年7月—2024年12月）。

按照入市计划，选定试点村，逐步推进农村经营性建设用地入市项目实施。

（三）试点总结阶段（2024年9月—2024年12月）。

对农村经营性建设用地入市试点工作进行总结，提炼形成具有天台地方特色的工作经验和样本。2024年10月底前报省深化入

市试点工作领导小组办公室。

五、保障措施

(一) 建立统筹推进机制。成立天台县集体经营性入市试点工作领导小组，由县政府主要领导任组长，分管领导任副组长，县财政局、县自然资源局、县农业农村局等相关职能部门主要负责人为成员。领导小组下设办公室，办公室主任由县自然资源局主要负责人担任，副主任由相关职能部门分管领导担任，统筹加快推动试点工作。

(二) 建立政策协同机制。县自然资源、发改、财政、生态环境、住建、农业农村、税务、文广旅体、行政审批、商务、金融管理等主管部门，要根据集体经营性建设用地入市需要建立健全相关管理制度和办法。同时，要加强协同配合，强化政策集成，建立重点领域制度规则和重大政策沟通协调机制，切实保障集体经营性建设用地入市顺利实施。

(三) 建立风险防控机制。要强化风险意识、底线思维，加强对相关政策的宣传解读，正确引导舆论；畅通民意表达渠道，及时回应民众关切。坚决防止出现社会不稳定问题，特别是重大群体性事件或舆情事件。严防突破底线，对试点工作中出现的各种违纪违法行为，将依规依纪依法严肃查处。

本方案自发布之日起施行。

附件：天台县集体经营性建设用地入市试点工作领导小组成员名单

附件

天台县集体经营性建设用地入市试点工作 领导小组成员名单

组 长：王欣东

副组长：何定宇

成 员：罗 轶（县府办） 鲍先壮（县发改局）
 周祖北（县经信局） 周正伟（县财政局）
 汤坚志（县自然资源局） 庞 奎（县住建局）
 余忠海（县农业农村局） 陈邦信（县商务局）
 蒋朝永（县文广旅体局） 王 帮（县行政审批局）
 姜健伟（市生态环境局天台分局） 王 斌（县金融工作中心）

领导小组下设办公室，办公室设在县自然资源局，汤坚志任办公室主任，陈学军任常务副主任，具体负责天台县集体经营性建设用地入市试点日常工作。

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