

# 兰溪市人民政府办公室文件

兰政办发〔2023〕18号

## 兰溪市人民政府办公室 关于印发《兰溪市集体经营性建设用地入市 实施办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府直属各单位：

《兰溪市集体经营性建设用地入市实施办法（试行）》已经市政府研究同意，现予以印发，请认真贯彻执行。

兰溪市人民政府办公室

2023年6月9日

（此件公开发布）

# 兰溪市集体经营性建设用地入市实施办法

## （试行）

为规范我市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》等法律法规，以及《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（2020年4月9日，中共中央、国务院发布）、《自然资源部国家发展改革委农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）、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（自然资办函〔2023〕364号）等文件精神，结合我市实际，制订本实施办法。

### 一、适用范围和概念

（一）本办法适用于兰溪市行政区域范围内的集体经营性建设用地入市行为及其监督管理。

（二）集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为商服、仓储、工业、保障性租赁住房、公共管理与公共服务、公用设施等用途的农民集体所有的建设用地。

（三）本实施办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指依照《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定，农民集体以土地所有权人身份通过公开的土地市场，依法将农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租等方式交由单位或者个人在一定期限内有偿使用的行为。

（四）集体经营性建设用地入市，应遵循依法依规、平等自愿、公平公正、诚实信用、节约集约的原则。

（五）中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律法规另有规定外，均可依法取得集体经营性建设用地使用权，并按照法律法规和合同约定进行开发、利用和经营。

（六）市资规部门负责全市集体经营性建设用地入市工作；市发改、经信、商务、文旅等部门依据职责负责提出鼓励支持和限制禁止类产业清单和准入标准；市市场监管部门负责做好入市实施主体的法人资格指导工作；市财政部门负责土地增值收益分配机制的制定和监督管理工作；市住建部门负责入市土地上的建设安全和质量管理工作，以及将入市土地用于保障性租赁住房建设等工作；市农业农村部门负责土地增值收益在农村集体经济组织内部分配机制的制定和监管工作，负责制定入市的集体民主决策机制；市生态环境部门负责提出生态环境保护相关要求；市金融部门负责入市土地的抵押融资和金融服务协调等工作；其他相关部门按照职责分工配合做好有关工作。

## 二、一般规定

（一）入市主体。农村集体经营性建设用地入市应当依照法定程序经本集体成员集体决定，代表其行使所有权的集体经济组织、村民委员会等为入市主体。

（二）入市实施主体。属于村农民集体所有的，由村(股份)经济合作社实施入市；属于乡镇（街道）农民集体所有的，由乡镇（街道）资产经营公司等乡镇（街道）全资下属公司实施入市。

（三）入市条件。农村集体经营性建设用地入市需满足以下基本条件：

1. 已完成乡镇（街道）国土空间规划或“多规合一”的实用性村庄规划编制，或已明确将入市地块具体用途等控制性指标纳入规划；

2. 产权明晰，安置补偿落实到位，已依法办理集体土地所有权登记；

3. 地块内无建（构）筑物，规划允许保留的除外；

4. 未被司法机关查封或行政机关限制；

5. 集体经济组织健全、党组织坚强有力。

（四）计划安排。农村集体经营性建设用地入市应当有计划有步骤实施，在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城乡建设用地供应计划，统筹安排年度集体经营性建设用地入市总量、结构、时序、地块、用途等，并在政府网站上向社会公布。

（五）土地来源。对依法完成集体土地所有权登记、符合国土空间规划和用途管制规则的农村存量集体经营性建设用地，地块现状及基础设施配套符合要求的，可按规定申请入市。建立农村存量建设用地盘活机制，在妥善处理原使用集体土地相关权利关系的前提下，对符合规划的存量集体经营性建设用地，可按照要求入市。

（六）项目准入联审。集体经营性建设用地入市地块项目准入联审，参照国有建设用地进行，即农业（农旅）项目由市农业农村部门负责，文旅项目由市文旅部门负责，新招商工业

项目由市招商中心负责，改扩建工业项目由市经信部门负责，其他项目由相应行业主管部门负责。

（七）入市方式。农村集体经营性建设用地使用权入市，参照国有建设用地以招标、拍卖或挂牌等方式确定土地使用者。

（八）最高使用年限。以出让或作价出资（入股）方式入市的，农村集体经营性建设用地使用权最高年限，不得超过国家规定的同类用途国有建设用地使用权出让最高年限。以出租方式入市的，土地出租期限一般不低于5年，但最高不超过20年，具体出租期限由出租合同约定，到期后确需继续使用土地的可申请续期。

（九）公示地价体系建设。市资规部门应按照建设城乡统一的建设用地市场要求，实行城乡统一的地价监测、信息发布制度，制定并及时更新城乡统一的建设用地公示地价体系。

（十）产业要求。农村集体经营性建设用地入市应符合国家、省、市和属地县（市、区）产业政策和生态环境保护等要求。可利用农村集体经营性建设用地入市建设保障性租赁住房以及养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育、采矿用地等项目，但不得用于商品住宅、别墅、公寓、私人会馆等经营性房地产开发。

### 三、入市程序

（一）前期工作。入市主体已经完成拟入市的集体经营性建设用地及其地上建（构）筑等政策处理，开展宗地勘测定界等前期工作，并具备建设所需基础设施配套等基本条件。

涉及用途变更为保障性租赁住房和公共管理与公共服务用

地的，应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。

（二）民主决策。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。入市主体提出的入市动议、入市方案、委托事项、资金使用、收益分配等应依法在本集体内部履行民主决策程序。农村集体经营性建设用地属乡镇（街道）农民集体所有的，入市事项须经乡镇（街道）党委（党工委）会议集体研究决定。入市宗地出让、出租等信息及成交价格、前期费用、税费缴纳和收益支出等情况，须及时向集体经济组织全体成员公示。

（三）入市申请。入市地块完成土地前期开发形成“净地”后，入市主体应向市资规部门提出入市申请。入市申请应当包括拟入市宗地位置、面积、规划用途、前期开发情况、地上附着物等基本情况，并附村民代表或成员的表决书或相关会议纪要等相关材料。入市地块所在的乡镇（街道）人民政府（办事处）做好相关配合工作。

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. 所在乡镇（街道）和相关部门审核意见；

## 5. 其他需要提供的资料。

（四）提出规划条件。市资规部门收到入市申请后，对符合国土空间规划要求的，应当依照相关法律法规及时提出规划条件，明确拟入市地块的土地界址、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。

（五）地价评估。入市主体应当委托有资质的土地估价机构对拟入市地块进行地价评估，在市资规部门指导下，结合产业政策、土地市场情况等因素综合确定入市起始价和底价。评估报告须按规定进行备案。入市价格低于基准地价 80% 的，市政府有优先购买权。

（六）编制入市方案。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，明确入市宗地位置、面积、权属、土地用途、规划条件、产业准入、开竣工时间和控制指标、入市方式、使用年限、入市起始价和底价、收益分配等要求。

（七）入市方案表决。入市方案应当经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，形成入市决议，并按规定进行公示（公示期不少于 15 日），作为后续申请入市、拟订合同和履约监管协议的依据。入市地块属乡镇（街道）集体经济组织所有的，入市事项须经乡镇（街道）党委（党工委）会议集体研究决定。

（八）入市核对。入市主体应当根据入市方案形成书面意见，经乡镇（街道）人民政府（办事处）审核后，在实施入市交易前不少于 10 个工作日报市资规部门。市资规部门审查通过

的，应及时提交市土地（矿产）集体会审会议审议，审议通过的，由市人民政府核发入市核准书(通知书)；审议不通过的，由市资规部门及时告知原因，或修改意见等。

（九）公开交易。农村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。入市主体应委托市资规部门通过浙江省自然资源网上交易系统、土地有形市场等发布交易公告，实行公开交易。农村集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，由市资规部门、出让人与竞得人签订成交确认书。

土地成交后，交易结果除参照国有建设用地使用权出让的相关规定公示外，还应当按照农村集体资产管理的有关要求进行公示、公开，接受社会和群众监督。

（十）签订合同和监管协议。土地交易结束之日起 20 个工作日内，出让人和竞得人应当按照成交确认书的约定签订集体经营性建设用地使用权出让合同。合同须载明土地所有权人、土地使用权人，土地界址、面积、土地用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开竣工期限、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、土地使用权期限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办法等。市资规部门应及时将合同信息纳入省建设用地供应动态监管系统。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。在合同签订后，受让人可向市资规部



门领取相关规划许可证，依法办理开发建设需要的其他事项。

出让人、受让人、乡镇（街道）应在集体经营性建设用地使用权出让合同基础上，依据出让方案签订集体经营性建设用地使用权出让监管协议。

交易双方应当使用自然资源部、国家市场监管总局制定的示范合同和三方监管协议。

（十一）不动产登记。受让人按合同约定付清宗地全部出让价款后，持出让合同、出让价款交纳凭证、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关材料，依法申请办理不动产登记。

农村集体经营性建设用地入市后原则上应当以宗地为单位整体登记，不得擅自改变用途或分割转让转租，出让合同另有约定的除外。

（十二）二级市场。通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以依法转让、互换、出租、赠与或者抵押，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，产业投资监管协议等权利义务一并转移，并不得违反法律法规和合同的相关约定。

（十三）抵押融资。以出让、租赁、作价出资(入股)等方式入市的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抵押权人债务。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。

#### 四、收益管理

（一）土地增值收益。农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。

农村集体经营性建设用地以出让、作价出资(入股)方式入市的，成交总价款为入市收入。以租赁方式入市的，租金总额为入市收入。

（二）土地增值收益调节金。农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，统筹兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配，在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，对土地增值收益收取的资金。

调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资(入股)方及再转让方缴纳。

（三）土地增值收益调节金征收。农村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，在试点期间以向市人民政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务，土地增值收益调节金原则上按不低于入市或再转让农村集体经营性建设用地土地成交总价的 10%征收。特殊项目采取“一

事一议”的方式，提交土地（矿产）集体会审会议决定。农村集体经营性建设用地使用权发生出让、租赁、作价出资（入股）以及入市后以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时的，应当按照规定缴纳土地增值收益调节金。

（四）土地增值收益调节金使用。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，资金全额上缴市财政部门，实行收支两条线管理。

（五）村级土地收益金支出。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，严格按照规定分配使用。其中：

1. 属村集体经济组织入市的，收益归村集体所有，用于村内公益事业支出；

2. 属乡镇（街道）集体经济组织入市的，其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。

（六）村级土地收益金管理。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（街道）人民政府（办事处）和乡镇（街道）农村集体“三资”管理办公室监督。

## 五、开发利用管理

（一）开发建设。农村集体经营性建设用地使用权人，应按照国家法律法规有关规定和入市合同确定的规划条件、产业准入、

生态环境保护要求、开发期限及其他土地使用条件开发利用土地。

（二）续期规定。集体经营性建设用地使用权期限届满的，按入市合同的约定办理，法律法规另有规定的按规定办理。

（三）提前收回。土地使用权人依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，不得提前收回，法律法规另有规定、合同另有约定的除外。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。农村集体经营性建设用地被依法征收为国有土地的，农村集体经营性建设用地使用权一并收回，并依法予以相应补偿。

（四）监管机制。市资规、发改、经信、住建、农业农村、生态环境等相关主管部门和属地产业平台、乡镇(街道)人民政府（办事处）按各自职责加强对集体经营性建设用地的开发利用监管，督促集体经营性建设用地使用权人依法依规使用集体经营性建设用地。有关部门按照各自职责，对约定事项实施监管。集体经营性建设用地涉嫌土地闲置的，参照《闲置土地处置办法》的有关规定依法处置。

（五）属地政府监管责任。属地乡镇(街道)人民政府（办事处）应当积极配合相关部门加强对辖区内农村集体经营性建设用地的开发利用监管，督促使用权人依法依规使用土地。

（六）入市主体责任。农村集体经济组织应积极配合政府部门督促土地使用权人按照入市合同和三方监管协议约定开发利用土地，发现存在违法违规使用的，应当及时报告属地乡镇(街道)人民政府（办事处）和相关主管部门。

## 六、附则

(一) 收益管理。集体经营性建设用地入市增值收益的征收、入库、使用管理按照省财政等部门有关规定执行。农民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按照农业农村部门有关规定执行。

(二) 本实施办法出台后上级另有规定的，从其规定。

(三) 本实施办法自 2023 年 7 月 8 日起实施，有效期至 2024 年 12 月 31 日止。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市法院、市检察院。

---

兰溪市人民政府办公室

2023年6月9日印发

---