涟水县集体经营性建设用地市试点工作方案

为深化农村土地制度改革，扎实做好集体经营性建设用地使用权入市试点工作，加快建立城乡统一的建设用地市场，支持“三乡工程”建设，促进乡村振兴战略实施，实现土地资源优化配置和高效集约利用，特制定本工作方案。

一、总体要求

在确保土地所有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的前提下，积极推进农村集体经营性建设用地入市有关工作。

**（一）坚持规划先行。**围绕城市规划未完全覆盖集体经营性建设用地等问题，发挥土地利用总体规划和城乡规划的先导作用，强化与“十四五”等规划的“多规合一＂，实现土地资源合理配置，提高集体经营性建设用地价值，促进全县空间布局优化、产业结构升级和人口调整，推进城乡协调发展。

**（二）坚持农民主体。**围绕赋予农民更多财产权利的总要求，充分尊重农民的知情权、参与权、表达权和监督权，集体经营性建设用地出让、出租等应当经本集体经济组织成员会议三分之二以上成员或成员代表会议三分之二以上成员同意。

**（三）坚持市场运作。**围绕“同等入市、同权同价＂的要求，充分依托江苏省土地交易或农村集体产权交易平台，建立城乡统一的建设用地市场。鼓励地块交易引入竞争性环节，采用“招标、拍卖、挂牌”等方式进行，发挥市场在资源配置中的决定性作用。

**（四）坚持审慎稳妥。**依据新土地管理法相关规定，在借鉴外地集体经营性建设用地试点地区成功经验的基础上，选择有条件的地块先行试点，取得成功经验后逐步在全县推广施行。

二、目标任务

**（一）盘活集体建设用地。**对依法登记、符合国土空间规划（土地利用总体规划和城乡规划）、具备开发建设所需要的基础设施等条件的农村集体经营性建设用地，采取有偿方式直接入市，拓展集体增收渠道，缓解建设用地供需矛盾，为实施集体经营性收入“18万＋”和“50万＋”增添新动能。

**（二）强化集体产权管理。**入市后的农村集体建设用地纳入与国有建设用地统一的监管平台进行监管，由县不动产登记交易中心统一登记发证。履行与国有建设用地同等义务，按规定承担相应的基础设施建设费用、缴纳相关税费并办理不动产登记手续。在使用年限内，参照国有建设用地使用权享有转让、出租、抵押权能。

**（三）建立健全交易规则。**入市的集体建设用地纳入年度供地计划管理，全部进入江苏省土地交易平台或农村集体产权交易平台交易。除所有权主体不同外，集体建设用地交易过程与规则严格参照国有建设用地执行。

**（四）不断完善分配机制。**按照保护农民利益、支持集体经济、促进农村发展的原则，逐步探索建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，不断提升增值收益分配的合理化水平。鼓励镇（街道）通过合理使用分成调节金，有效增加集体经济组织收入，让相关村集体通过股份分红等实现可持续的二次分配收入。

三、试点条件

当前我县已具备开展农村集体经营性建设用地入市试点条 件，具体为：

**（一） 基础配套工作扎实**

当前，我县农村集体土地确权登记发证工作稳步开展，工作 进展成效显著，集体建设用地基准地价制定工作已完成。

**（二） 集体经营性建设用地存量大，入市需求明显**

农村集体经营性建设用地面广量大，入市需求明显。经济社 会发展对土地需求日益增长，市场主体、政府对利用集体建设用 地在推动项目落地过程中优化布局、提高效益具有极高共识。

**（三） 乡村振兴稳步推进**

围绕绿色发展、特色发展，建设美丽乡村，强化资金投入， 加快传统农业向现代农业转变，推进乡村振兴战略的实施，我县集中优势力量强化规划编制，坚持“多规合一”优化乡村布局， 乡村振兴的推进给农村集体经营性建设用地入市提供了契机。

四、交易程序

农村集体经营性建设用地出让、出租、作价出资（入股）入市交易，原则上应采用招标、拍卖和挂牌形式。具体按以下流程进行：

**（一）前期准备。**农村集体经营性建设用地入市前，入市实施主体完成拟入市宗地勘测定界，依法申请取得经批准的规划条件，包括入市宗地的位置、面积、土地用途、开发强度配套设施等要求。

**（二）编制方案。**入市主体依据规划条件提出具体地块的入市方案。土地入市方案应包括拟入市宗地的位置、空间范围、用途、面积、使用年限、入市方式、土地移交时间、规划条件、开竣工时间、起始价、竞买保证金、底价确定原则（有底价出让的）、收益分配办法、土地价款缴纳比例、入市主体和委托入市主体和期限等内容。

农村集体经营性建设用地入市起始地价须经有资质的评估机构评估，方案应经集体经济组织民主讨论通过。

**（三）方案审批。**入市方案由入市实施主体报镇政府（街道办事处）审核后，送县农业农村、自然资源和规划部门进行审查，报县政府批准同意后，县自然资源和规划部门发放《涟水县集体经营性建设用地入市核准书》。

**（四）入市交易。**县自然资源和规划部门按照入市方案，编制供地方案及招拍挂上市文件，组织在江苏省土地交易平台公开进行交易。竟得人（中标人）按照合同约定，将土地价款缴纳至县集体经营性建设用地入市专项账户。

**（五）签订合同。**农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁等交易完成后，由县自然资源和规划部门与竞得人（中标人）签订《农村集体经营性建设用地成交确认书》。签订成交确认书后，农村集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《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》。农村集体经营性建设用地土地使用权人在规定期限内缴纳土地价款及相关税费。

（六）申请规划许可。在建设用地使用权受让合同签订后，县县自然资源和规划局申请领取建设用地规划许可证， 办理开发建设需要的其他事项。

**（六）登记发证。**集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，办理不动产登记；有地上建筑物的，同时申请登记。

五、实施步骤

**（一）开展基础调查(2020年10月）。**以第三次国土调查结果为依据，对县域内农村集体经营性建设用地进行分类汇总，并实行动态管理，对所涉及宗地产权进行明晰，巩固确权颁证成果。同时，深入了解各镇（街道）农村集体经营性建设用地入市意愿，为科学决策、推进试点打下基础。

**（二）编制村庄规划(2021年2月底）。**基于农村集体经营性建设用地现状和土地利用总体规划，坚持“多规合一＂，综合考虑试点地区农村集体经营性建设用地总体布局，对于入市意愿较强、条件成熟的镇村，启动农村集体经营性建设用地控制性详细规划编制工作，为城乡融合发展指明方向。

**（三）制定配套政策(2021年2月-2021年3月）。**在调查研究的基础上，结合涟水县实际，研究制定集体经营性建设用地入市管理办法、操作细则、规范性文本，建立入市交易制度；按照国家有关规定研究制定集体经营性建设用地入市土地收益调节金征收办法和收益分配指导意见等规范性文件。

**（四）开展交易试点(2021年2月－4月中旬）。**组织涟城街道、保滩街道、高沟镇、红窑镇筛选出可以入市交易的地块，县自然资源和规划部门根据相关规定，指导其制定具体地块供地方案，经依法批准后按法定程序公开交易。

**（五）总结完善推广(2021年4月30日前）。**在总结试点经验的基础上，修订完善我县集体经营性建设用地入市办法和配套政策，在全县范围内推广集体经营性建设用地入市工作。

六、职责分工

县自然资源和规划局负责全县农村集体经营性建设用地入市试点管理、监督和指导工作。在试点的基础上会同县其他相关部门制定全县农村集体经营性建设用地入市实施办法、操作细则；指导试点镇（街道）招标拍卖挂牌入市交易的具体实施、交易结果确认；制定全县农村集体经营性建设用地使用权网上交易规则，建立城乡统一的建设用地交易平台。

县财政局负责集体经营性建设用地成交价款专账核算，会同相关部门制定全县集体经营性建设用地增值收益调节金征收及使用办法，指导试点镇（街道）用好土地增值收益及调节金。

县农业农村局负责农村集体经营性建设用地入市集体决策、收益使用监督检查。指导农村集体经济组织规范决策程序、搞好土地增值收益分配使用、加强集体资产管理。

其他相关部门根据各自职能，共同参与做好集体建设用地入市的监督、管理、服务和配套政策的制定工作。