



宣城市宣州区农村集体经营性建设用地入市工作方案（试行）政策解读

2020年1月，修订后的《土地管理法》颁布实施，在第63条明确了“农村集体经营性建设用地可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用”，为构建城乡一体建设用地市场，盘活农村土地资源，激发农村经济活力，助推乡村振兴战略，扫除了制度性障碍。

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》等相关法律法规以及有关文件精神，在认真学习借鉴外地成功做法后，**2021年12月13日**宣州区人民政府研究出台了《宣城市宣州区农村集体经营性建设用地入市工作方案（试行）》（以下简称《方案》），建立由区政府主要负责同志挂帅的入市工作组织领导机制，积极开展入市工作。

《方案》主要包括指导思想、基本原则、主要任务、保障措施、其他五个方面内容，并对规划管控、入市规则、分配机制等重点内容做出了具体要求。



国土空间规划

工业、商业等经营性用地：

哪些土地可以入市？

《方案》明确，拟入市土地应当符合**6个**条件：

- 1.符合国土空间规划或土地利用总体规划、城乡规划等相关规划以及土地用途管制等相关要求
- 2.符合国家产业政策、土地使用标准、生态环境保护等相关要求

- 3.应当经本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**同意
- 4.宗地及地上建（构）筑物和附属设施产权明晰、界址清楚、无权属争议、未被司法机关查封或行政机关限制土地权利
- 5.宗地具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，交易双方另有约定的除外
- 6.法律法规规定的其他条件



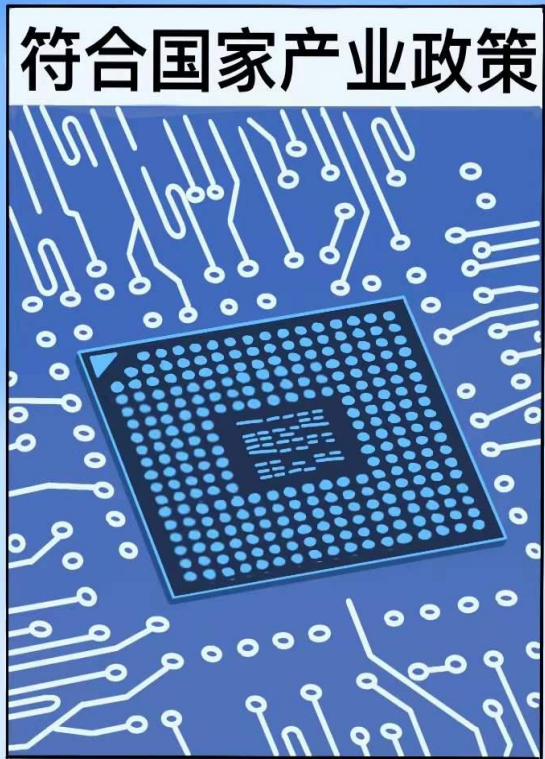
农村集体经营性建设用地可在**一级市场**和**二级市场**入市：

农村集体经营性建设用地使用权可按出让、出租等有偿使用方式在一级市场入市；

以出让、出租等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可按转让、赠与或者抵押等方式在二级市场入市，但法律、行政法规另有规定或者交易双方签订的合同另有约定的除外。



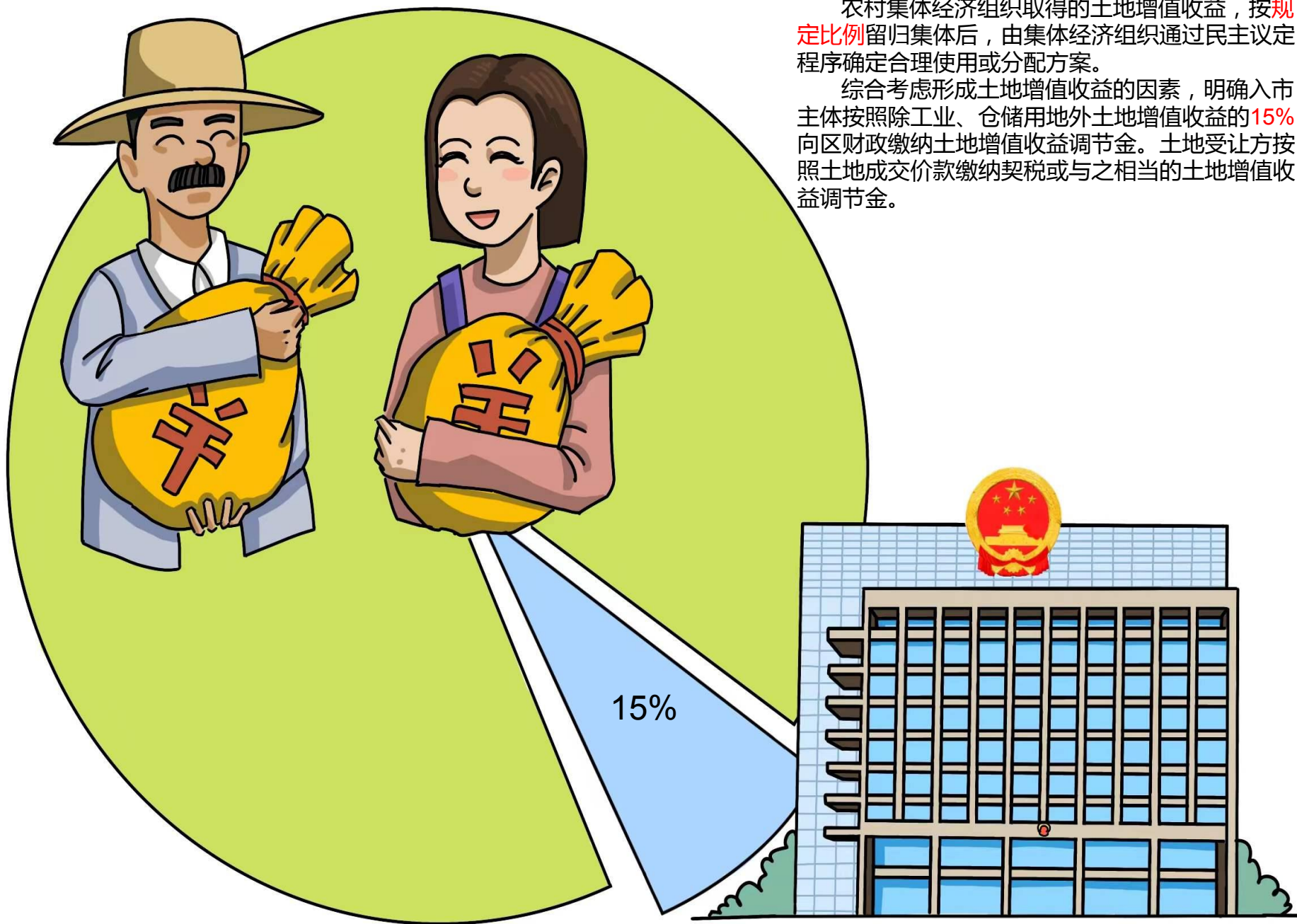
农村集体经营性建设用地入市程序分为**七步**：
方案编制—申请审核—交易公告发布
—交易活动实施—成交结果公示
—相关合同签订—**审批手续办理**



竞得人缴清相关集体经营性建设用地价款（租金）后，即可根据土地出让（出租）合同，依法备案，依法申请办理**不动产登记**。

农村集体经济组织取得的土地增值收益，按**规定比例**留归集体后，由集体经济组织通过民主议定程序确定合理使用或分配方案。

综合考虑形成土地增值收益的因素，明确入市主体按照除工业、仓储用地外土地增值收益的**15%**向区财政缴纳土地增值收益调节金。土地受让方按照土地成交价款缴纳契税或与之相当的土地增值收益调节金。



宣城市宣州区自然资源和规划局 制作