

各乡镇人民政府、向阳街道办事处，区政府有关部门、有关直属机构：

《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）》业经区政府第六十二次常务会议研究通过，并报市政府批准同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2021 年 12 月 13 日

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，为构建城乡统一的建设用地市场，助推乡村振兴战略，经研究，决定在全区开展农村集体经营性建设用地入市（以下简称“入市”）工作。现结合我区实际，制定工作方案如下：

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，认真落实党中央、国务院和省、市、区党委政府关于入市工作部署要求，牢牢把握正确方向，紧紧围绕“同权同责、流转顺畅、收益共享”总体目标，始终坚持“严守底线、统筹兼顾、节约集约用地”基本原则，切实在界定入市范围和主体、严格入市条件和程序、健全交易规则和监管机制、完善产权制度和分配机制等方面进一步创新工作。

二、基本原则

（一）维护农民权益。充分尊重农民意愿，依法保障农民知情权、参与权和受益权。

（二）坚持严守底线。始终把严守土地公有制不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损作为入市工作的三条底线。

（三）保障收益分配。始终把统筹社会各群体利益作为入市工作关键，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制。

（四）节约集约用地。始终把落实最严格节约集约用地制度作为入市工作根本，实行差别化产业用地政策，坚决遏制产能过剩和重复建设项目用地。

三、主要任务

（一）落实规划管控

1. 编制村庄规划。由各乡镇、向阳街道在区自然资源和规划局指导下，组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，明确村域主要指标和经济社会发展目标，确定村域范围内土地利用结构、规模和布局，细化村域各类集体建设用地布局，合理配置相关的交通、供水、供电、通讯、商业、旅游等生产和生活服务设施。

2. 规范规划管理。“多规合一”的实用性村庄规划依法批准后，必须严格按照规划执行。依法批准前，在不占用生态保护红线、永久基本农田、公益林、天然林和自然保护地等，并在符合乡镇土地利用总体规划情况下，可以依据已经批准的区域乡村建设规划、村庄布点规划、美丽乡村建设规划、村庄环境整治规划、村建设规划等相关规划办理集体经营性建设用地规划许可手续。

（二）制定入市规则

1. 入市范围。国土空间规划确定为工业、商业等经营用途，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用。

2.入市主体。按照《土地管理法》第十一条规定，农村集体经营性建设用地依法属于乡镇农民集体所有的，由乡镇农村集体经济组织作为入市主体进行经营、管理；属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会作为入市主体进行经营、管理；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，由村内该集体经济组织或者村民小组作为入市主体进行经营、管理。鉴于入市工作具有一定专业性，在入市过程中，村民小组可授权委托村民委员会组织实施入市。入市主体具体负责按照相关规定提出入市申请、聘请有资质的测绘和评估中介服务单位开展入市地块勘测定界和地价评估工作。

3.入市条件。拟入市土地应当符合以下条件：

一是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；

二是符合国家产业政策、土地使用标准、生态环境保护等相关要求；

三是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；

四是宗地及地上建（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；

五是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；

六是法律法规规定的其他条件。

4.入市方式。农村集体经营性建设用地可在一级市场和二级市场入市。

一是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。具体为：集体经营性建设用地使用权出让，是指入市主体作为土地所有权人，将集体经营性建设用地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向所有权人支付集体经营性建设用地价款的行为；集体经营性建设用地使用权出租，是指入市主体作为土地所有权人，将集体经营性建设用地使用权在一定年期内出租给土地使用者，并由土地使用者向所有权人支付集体经营性建设用地租金的行为。

二是以出让、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。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

5.入市程序

（1）方案编制。土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，应当根据规划条件、产业准入和生态环境保护等要求，在明确土地界址、面积、用途和开发强度以及产业准入和生态环境保护等要求的基础上，依据确定的相关要

求拟订入市（出让、出租等）方案。入市方案包括：土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入、生态保护要求、权属、地上附着物、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容。根据土地评估价格结果综合考虑土地市场等情况，确定出让、出租土地的底价和投标竞买保证金（不低于起始价的 20%）。招标、拍卖和挂牌出让的，应当同时确定起始价格；起始价不得低于该宗集体经营性建设用地基准地价。

（2）申请审核。入市地块入市须经本集体经济组织集体研究决定后，形成交易地块的出让、出租申请。入市申请应当包括入市（出让、出租等）方案，村民代表或成员的表决书、会议记录等相关材料。入市申请须在出让、出租前不少于 10 个工作日报区政府。区政府认为该方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护等要求的，应当在收到后 5 个工作日内提出修改意见。

（3）交易公告发布。入市主体根据审核通过的入市方案，将入市地块纳入区公共资源交易平台，统一管理，公开发布交易公告，实行公开交易，公告时间不少于 20 个自然日。

（4）交易活动实施。农村集体经营性建设用地以出让、出租方式入市的，原则上采取招标、拍卖、挂牌形式交易。发布公告后，竞买申请人应按照招标、拍卖、挂牌公告中规定的申请截止时间前进行报名，按规定缴纳竞买保证金和相关材料，获取竞买资格，并在指定时间到区公共资源交易中

心进行竞拍揭牌。

（5）成交结果公示。土地成交后，由区公共资源交易中心和入市主体将成交信息分别在市公共资源交易中心网站和集体经济组织事务公开栏进行公示，公示时间不少于7个工作日，接受社会和群众监督。

（6）相关合同签订。成交结果公示结束无异议后，由入市主体和竞得人签订《宣州区农村集体经营性建设用地出让合同》或《宣州区农村集体经营性建设用地出租合同》，并约定双方的权利和义务。

（7）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，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。

（三）明确分配机制

1. 健全土地增值收益在农村集体经济组织内部的分配机制。依照《关于印发〈宣城市农村集体经济组织成员资格界定指导意见〉的通知》（宣农〔2016〕60号）和《关于印发〈宣城市农村集体经济组织收益分配指导意见（试行）〉的通知》（宣集体经济办〔2021〕2号）精神，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。

2. 完善入市土地增值收益在国家与集体之间的分配机制。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。

四、保障措施

（一）组织保障。成立区入市工作领导小组（成员名单和职责分工见附件），研究入市相关文件，处理入市各类问题，组织入市方案审查，统筹推进全区入市工作。区入市工作领导小组办公室设在区自然资源和规划局，具体负责入市的组织协调、督导培训等日常工作。

（二）机制保障。区入市工作领导小组根据工作需要不定期召开工作会议，研究部署相关工作，会商解决重大问题。

（三）技术保障。在区直有关部门提供政策咨询、业务指导的基础上，委托有资质的中介服务单位开展土地调查、规划修编、土地级别和基准地价编制等工作，为入市工作提供技术支撑。

五、其他

本方案自公布之日起实施，并根据实施情况适时修订。

附件：宣州区农村集体经营性建设用地入市工作领导小组
小组成员名单和职责分工

附件

宣州区农村集体经营性建设用地入市工作 领导小组成员名单和职责分工

一、成员名单

组 长：	俞志刚	区委副书记、区长
副组长：	许新胜	区委常委、常务副区长
成 员：	汪 俊	区政府办主任
	赵万青	区发改委主任
	方雪军	区经信局局长
	冯其云	区民政局局长
	张 玲	区财政局局长
	王华玲	区人社局局长
	金 嵩	区生态环境分局局长
	冯正华	区自然资源和规划局局长
	张立新	区住建局局长
	周业贤	区农业农村局局长
	杨 萍	区文旅局局长
	罗忠武	区数据资源局局长
	潘红旗	区审计局局长
	鲍文海	区税务局局长
	袁正华	区城管执法局局长
	徐纪静	区林业事业发展中心主任

各乡镇人民政府、向阳街道行政主要负责人
区农村集体经营性建设用地入市（以下简称“入市”）
工作领导小组办公室设在区自然资源和规划局，负责全区农村集体经营性建设用地入市的日常工作，冯正华同志兼任办公室主任。

二、职责分工

（一）乡镇人民政府、向阳街道办事处职责

乡镇人民政府、向阳街道办事处是本辖区入市工作的责任主体，组织开展本辖区入市工作。具体负责组织开展村庄规划编制工作，指导协助入市主体开展入市地块的勘测定界、地价评估以及入市申请、方案编制、地块交付和交付后土地利用监管等工作，监督指导农村集体经济组织履行民主程序、健全集体土地资产处置决策程序，监督检查农村集体经济组织对入市地块增值收益分配和使用等工作。

（二）主管部门职责

区自然资源和规划局是全区入市工作监管主体，负责牵头起草《宣州区农村集体经营性建设用地入市工作方案（试行）》；加强宣传和业务培训，指导入市主体开展入市地块的勘测定界、地价评估以及入市申请、方案制定等工作；组织相关部门开展入市地块审核、方案审查等工作；建立基准地价体系。

（三）其他部门职责

1. 区政府办负责入市工作的综合协调工作。
2. 区发改委负责审核入市地块项目是否符合产业政策

要求，依据相关产业政策，完善相关审批手续。

3. 区经信局负责审核入市地块项目是否符合产业政策要求，依据相关产业政策，完善相关审批手续。

4. 区财政局负责会同区自然资源和规划局、区农业农村局、各乡镇人民政府、向阳街道办事处指导监管农村集体经营性建设用地增值收益调节金收取及使用。

5. 区生态环境分局负责审核入市地块项目是否符合生态环境保护要求，完善相关审批手续。

6. 区住建局负责指导各乡镇人民政府、向阳街道办事处对入市地块项目建设工程的管理，并负责按规定办理城市规划区以外入市地块项目建设工程的相关手续。

7. 区农业农村局负责会同各乡镇人民政府、向阳街道办事处、区财政局指导监督农村集体经济组织对入市地块增值收益分配工作。

8. 区数据资源局负责会同区自然资源和规划局指导入市主体做好入市交易具体实施、交易结果确认等工作。

9. 区税务局负责做好入市地块相关税收工作。

10. 区林业事业发展中心负责审核入市地块是否符合林业用地要求，完善相关审批手续。

