

唐河县人民政府办公室文件

唐政办〔2023〕53号

唐河县人民政府办公室 关于印发农村集体经营性建设用地入市试点 工作实施方案的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县直有关单位：

《唐河县农村集体经营性建设用地入市试点工作实施方案》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



唐河县农村集体经营性建设用地入市试点工作 实施方案

为贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》的通知（厅字〔2022〕34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，结合我县实际，制定本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，认真落实中央、省、市关于农村集体经营性建设用地入市试点工作安排部署，从我县经济发展大局出发，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，守牢底线红线，有效盘活空闲、废弃和低效利用的存量建设用地，激活农村土地资源要素，保证农民集体所得收益的长期性和稳定性，提高集体建设用地节约集约利用水平，助推我县城乡融合发展和乡村振兴。

二、工作任务

（一）开展摸底调查。以第三次全国国土调查及其年度变更调查成果为基础，依据国土空间规划确定的范围，由县自然资源局牵头，开展地籍调查。各乡镇（街道）摸清我县可入市后备土地资源，合理选择拟入市宗地，掌握拟入市土地的坐落、四至、

界至、面积、权属、规划、流转情况等，上报县自然资源局，建立农村集体经营性建设用地数据库。

(二) 加快国土空间规划编制和权属登记。县自然资源局加快实用性村庄规划，统筹并合理安排农村集体经营性建设用地入市规模、布局、开发强度和开发时序，全面完成集体土地所有权登记，通过登记明确土地归属。对集体建设用地使用权再次流转的，应当依法进行集体经营性建设用地使用权登记。

(三) 严格入市程序。**登记赋码。**入市前，土地所属村(组)集体应完成农村集体经济组织登记赋码，并由该集体经济组织作为入市主体组织实施入市，或由其委托的其他法人组织代理实施入市。**入市准备。**县自然资源局在入市主体提出入市意向后，会同县直有关部门根据职责分工向入市主体提供规划条件，明确产业准入、生态环境等要求。**价格评估。**入市主体参照我县基准地价、标定地价等法定公示地价，参考土地估价专业评估机构的评估结果，确定拟入市地块底价或挂牌起始价。**入市方案。**入市主体应当制定入市方案，明确农村集体经营性建设用地出让、出租等入市方式，经本集体经济组织依照《土地管理法》规定民主决策后形成入市决议，作为后续入市、拟订合同和履约监管协议的依据。入市方案在10个工作日内报县政府。**入市核对。**县自然资源局会同县直相关部门在5个工作日内，对拟入市宗地是否符合国土空间规划和用途管制，是否符合规划条件、产业准入和生态环境保护等要求，是否符合收益分配原则等进行核对，报县政府

同意后反馈意见。**公开交易。**县政府将拟入市集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划，参照国有建设用地使用权交易有关规定，在统一的交易平台公开交易，并确定使用权人。**签订合同。**入市宗地成交并经公示完毕后，土地所有权人与土地使用权人应当依照土地管理法、合同法等规定，参照自然资源部、市场监督管理总局印发的示范文本签订合同。**产权登记。**集体经营性建设用地使用权的受让方在缴清土地价款、相关税费和土地增值收益调节金后，可以向不动产登记机构申请集体经营性建设用地使用权登记。依法建造的建筑物、构筑物及其附属设施，可以申请地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权登记。**监督管理。**县政府建立和完善城乡统一的集体经营性建设用地市场监管机制，参照自然资源部、市场监督管理总局印发的示范文本，签订三方监管协议，加强对农村集体经济组织和土地使用权人使用农村集体经营性建设用地的监管。

（四）健全收益分配机制，合理调节土地增值收益。一是**收益分配。**为切实确保农村集体经济组织及成员的合法权益，农村集体经营性建设用地入市所取得的净收益（扣除成本后），在县、乡镇人民政府和农村集体经济组织间进行分配（按20：30：50的比例分配），收益分配资金主要用于县、乡、村公益事业发展。二是**分配机制。**使用权属于农村集体经济组织或社区的，其按比例所得收益归农村集体经济组织或社区。使用权归农村集体经济组织或社区的且发包给农民耕种的，应按照发包合同约定进行处理；

以租赁方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，按租赁合同中的条款进行处理；发包合同、租赁合同中未约定的事项，由乡镇人民政府、村集体经济组织和当事人协商解决。以补偿方式取得农村集体经营性建设用地临时使用权的，在入市后其原有的补偿费从收益中返还给原出资单位或个人。对已批为农村集体建设用地且农民正在耕种的，入市前应对其进行补偿，具备条件的可对等调整土地，不具备条件的可参照国有土地征收的补偿标准进行补偿。

县财政局要指导农村集体经济组织设立农村集体经营性建设用地入市资金专户，纳入农村集体资产统一管理，及时公开资金使用情况，严格监督管理，规避资金风险。

（五）保障市场主体合法权益。通过出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，法律、行政法规另有规定或者合同双方另有约定除外。县银保监组要积极向上沟通对接，规范入市土地抵押管理，明确各类已入市的农村集体经营性建设用地使用权办理抵押贷款相关要求及流程。

（六）坚持节约集约用地。深入推进农村集体土地整理，盘活闲置存量建设用地，允许村集体在农民自愿和妥善处理原有利益关系的前提下，依法将符合规划的存量集体建设用地按照集体经营性建设用地入市。规范入市土地用途管理，制定工业、商业等不同用途的入市土地使用标准，更多发挥市场机制促进节约集

约用地。鼓励农村集体经济组织采用长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等供应方式。妥善处理历史遗留问题，对2009年以前已经形成并经第二次全国土地调查为建设用地但尚未取得合法用地手续的历史遗留建设用地予以妥善处理。加强入市土地的监管，对闲置土地参照国有建设用地闲置土地处置要求，及时予以化解，确保入市土地高效利用。

（七）稳妥有序利用入市土地建设保障性租赁住房。试点期间，入市土地不得用于建设商品住房，用于保障性租赁住房建设的要纳入年度住宅用地供应计划，合理解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。建设保障性租赁住房应优先使用城区、靠近开发区或交通便利区域的土地，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。严禁改变保障性租赁住房性质，保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（八）切实维护农民合法权益。探索集体建设用地入市收益与土地征收补偿大体平衡的有效措施，做好成片开发征收和入市工作的衔接，尊重农村集体经营性组织成员对入市、成片开发征收的选择权与合理诉求。完善入市相关议事决策机制，实现农民集体对农村集体经营性建设用地的自主管理和民主决策，允许农民集体在法律政策范围内通过民主协商自主调节利益关系。坚决防止搞暗箱操作或以长租、低价、“阴阳合同”等方式，掏空农村集体经济组织资产；防止由少数人操控，单位或个人非法处置、

侵占入市土地及其收益，损害农民合法权益。

三、工作安排

（一）准备部署阶段。成立唐河县农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组，明确工作职责，开展入市土地调查摸底工作，建立入市地块数据库。加快权属登记等前期工作，做好宣传引导，确保试点工作稳妥有序开展。

（二）组织实施阶段。各乡镇（街道）和县直有关部门要严格按照入市程序，稳妥有序开展入市试点工作。2023年12月底前，形成年度工作报告，报县领导小组办公室。

（三）总结阶段。各乡镇（街道）和县直有关部门及时总结经验，完善入市各项制度，2024年10月底前，形成全面系统的总结报告，报县领导小组办公室。

四、保障措施

（一）加强组织领导。唐河县农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组负责统筹推进我县农村集体经营性建设用地入市试点工作，不定期召开会议听取工作进展情况，对涉及问题进行集体研究讨论并及时提出解决方案。领导小组成员单位严格按照实施方案要求，各司其职、各负其责、协同推进，形成工作合力。县自然资源局负责做好对上政策衔接工作。

（二）坚决守牢底线。在试点工作推进中要强化风险防范意识，做好风险评估和应对预案，遇到的重大问题要及时反映。紧盯“负面清单”，不得通过农用地转为新增建设用地入市，不得将

宅基地纳入入市范围，不得占用永久基本农田、突破耕地保护红线，符合入市条件的土地不得用于商品住宅开发，防止擅自调整国土空间规划，防止污染环境、高耗能高排放项目向农村转移。县领导小组办公室会同县纪委监委依规依纪依法严肃查处试点工作中的各类违纪违法行为。

（三）加强宣传引导。把握舆论导向，营造宣传氛围，筹备、策划各种有创新、有特色、有实效的宣传活动，专题宣传、报导我县农村集体经营性建设用地入市试点工作，充分调动农村集体经济组织和市场主体参与入市试点工作的积极性，加快我县乡村振兴步伐，推动城乡融合发展。

本文件自下发之日起执行，有效期截止至2024年12月31日。

附件：唐河县农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组名单

附件

唐河县农村集体经营性建设用地入市试点 工作领导小组名单

组 长：乔国涛 县委副书记、县政府县长

副组长：刘俊壮 县政府副县长

成 员：王 奇 县政府办党组副书记

狄 毅 县委宣传部常务副部长

刘金明 县自然资源局局长

王 平 县发改委主任

王 博 县工信局局长

邹伟东 县农业农村局党组书记

曲永瑞 县生态环境局局长

郭立林 县住建局局长

朱玉东 县公共资源交易中心主任

谷清林 县国资中心主任

崔 旭 县银保监组主任

各乡镇（街道）乡镇长（办事处主任）

领导小组下设办公室，办公室设在县自然资源局，刘金明同志兼任办公室主任，负责领导小组日常工作。

抄送：县委、县政府领导及办公室，县人大、县政协办公室。

唐河县人民政府办公室

2023年9月19日印发
