FPHD00-2020-0029

平湖市人民政府文件

平政发〔2020〕138号

平湖市人民政府关于印发平湖市集体经营性建设用地入市试点实施方案的通知

各镇人民政府、街道办事处，平湖经济技术开发区管委会、独山港经济开发区管委会，市政府各部门，市属各单位:

《平湖市集体经营性建设用地入市试点实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

平湖市人民政府

2020年12月31日

（此件公开发布）

平湖市集体经营性建设用地入市试点实施方案

为规范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》《国土资源部关于浙江省德清县农村集体经营性建设用地入市试点实施方案的批复》（国土资函〔2015〕390号）等法律法规要求，借鉴德清县试点成功经验，结合我市实际，现就开展平湖市集体经营性建设用地入市试点工作，制定本实施方案。

一、指导思想

以建立统一的城乡建设用地市场为目标，有效解决城乡融合发展不平衡不充分问题，实现“高质量、均衡性”发展，探索建立“同地同权、流转顺畅、收益共享”的农村集体经营性建设用地入市制度，构建城乡统一的建设用地市场，保障农民合法权益，在实践中为实施乡村振兴战略探索有效制度机制供给，为全面深化农村改革探索路径、积累经验。

二、工作目标

通过集体经营性建设用地入市改革试点，有效促进农民增收，促进农村发展，促进乡村振兴，充分发挥村级组织管理农村土地的主动性、积极性和责任心，促进农村土地布局优化、多规融合、

节约集约利用，夯实农村土地基层管理基础，推动建立符合平湖实际的农村集体经营性建设用地入市指标体系。其中，以当湖街道金家村作为全市集体经营性建设用地入市的试点，先行启动实施，为全市面上集体经营性建设用地入市提供可复制、可推广的实践经验。

三、主要内容

（一）集体经营性建设用地入市范围。在平湖市域范围内，符合国土空间规划并经依法登记的农村集体经营性建设用地。依法取得、符合规划的存量集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施等基本条件，明确就地直接使用的，可直接入市；部分农村零星、分散的集体经营性建设用地，可在确保耕地数量不减少、质量有提高的前提下，由集体经济组织根据土地利用总体规划、村庄建设规划和土地整治规划，先复垦后异地调整入市。

（二）集体经营性建设用地入市依据。入市范围为工业、仓储、商服、旅游，不包括住宅用地和农村宅基地。符合城乡建设规划中确定为工业、仓储、商服、旅游等用途的农村集体建设用地可直接按规划办理。对没有纳入规划体系的地块，按一事一议，明确各项指标体系，经市自然资源和规划部门批准后，可作为项目建设开发的规划依据。

（三）集体经营性建设用地入市方法。集体经营性建设用地方式为出让、出租两种，交易形式有招标、拍卖、挂牌和协议，原则上采用招标、拍卖和挂牌形式交易。具体操作细则及合同签

订等参照国有建设用地（经营性项目）出让方式，因集体土地线上交易系统尚未开通，暂时采用线下招标、拍卖、挂牌方式进行出让。入市交易纳入市公共资源交易平台，实行统一管理。最高年限按以下用途确定：工业、仓储用地最高不得超过50年；商服、旅游等用地最高不得超过40年。

（四）集体经营性建设用地入市程序。集体经营性建设用地入市须经本集体经济组织集体研究决定，并形成《集体经营性建设用地入市决议》。

1.集体经营性建设用地属村集体经济组织的，入市事项须按《中华人民共和国土地管理法》，由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的同意方有效；

2.集体经营性建设用地属镇街道集体经济组织的，入市事项须经镇街道党政联席会议或镇街道办公会议集体研究决定。

（五）集体经营性建设用地入市收益分配及收益调节。农村集体经营性建设用地使用权（以下简称“使用权”）出让、出租等交易行为的，应当依照本规定缴纳调节金。

1.集体经营性建设用地属村集体经济组织（村股份经济合作社或村经济合作社）的，其入市收益作为集体积累，统一进行管理。该收益资金作为村股份经济合作社（或村经济合作社）经营性资产，可通过对外投资、购买物业、股份合作、购买政府性债券等用于发展壮大集体经济。如确需用于村级公益事业支出的，

需镇街道审核同意，但支出总额不得超过出让收益的 50%。使用权出让、出租的，出让（出租）人应按成交地价总额区分不同情况按比例缴纳调节金：商服、旅游类用地上缴市财政 20%、镇街道 20%，工业仓储类用地上缴市财政 10%、镇街道 10%。

2. 集体经营性建设用地属镇街道集体经济组织的，其入市收益归镇街道集体所有，纳入镇街道财政统一管理，应主要用于辖区内农村基础设施建设、民生项目等支出；使用权出让、出租的，出让（出租）人应按成交地价总额区分不同情况按比例缴纳调节金：商服、旅游类用地上缴市财政 20%，工业仓储类用地上缴市财政 10%。

（六）土地价格评估。对于目前无集体经营性建设用地参考案例，根据同权同价原则，可选取国有建设用地案例作参考。集体经营性建设用地使用权入市地价须经有资质的评估机构评估，地价评估报告须经自然资源和规划局备案。

1. 在符合规划和用途管制的前提下，集体经营性建设用地入市实行与国有土地同等入市、同权同价，实行与城镇国有建设用地统一的基准地价体系，统一的基准地价体系未建立前，参照国有建设用地基准地价体系执行。

2. 集体经济组织可根据评估价适当加价或减价确定起始价，但最低不得低于评估价的 80%。

3. 集体经营性建设用地入市需设置底价的，集体经济组织可邀请相关专家和成员代表等组成议价小组（不少于 5 人），于交

易活动开始前30分钟内由议价小组确定底价,并在交易活动结束前严格保密。

（七）集体经营性建设用地使用权转让。是指集体经营性建设用地使用权人将集体经营性建设用地使用权再转移的行为；集体经营性建设用地使用权发生转让等交易行为的，交易双方都应当按照规定缴纳成交地价总额5%的土地增值收益调节金，并按现行税收规定履行纳税义务。

（八）集体经营性建设用地使用权抵押。是指将集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。以出让和转让方式取得的集体经营性建设用地使用权可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理。集体经营性建设用地使用权抵押应当办理抵押登记;抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的,应当办理注销抵押登记。

四、实施步骤

（一）第一阶段。明确平湖市范围内符合条件并准备实施的集体经营性建设用地入市项目，确认入市地块的规划指标体系，并报市政府批准（2020年10月）。

（二）第二阶段。出具项目红线、规划条件及评估报告（2020年11月）。

（三）第三阶段。线下挂拍，签订出让合同（2020年11-12月）。

（四）第四阶段。对集体经营性建设用地入市试点工作进行总结,为下一步全市层面开展相关工作提供操作经验和样板(2020

年12月）。

五、保障措施

（一）强化组织领导。成立平湖市集体经营性建设用地入市试点工作领导小组，由市政府分管负责人担任组长，自然资源和规划局主要负责人担任副组长，发改局、经信局、财政局、自然资源和规划局、生态环境分局、建设局、水利局、农业农村局，涉及镇街道、村相关负责人为成员。领导小组下设办公室，设在自然资源和规划局，统筹推动试点工作。

（二）统筹联动推进。充分依托市级指导，整合市、镇街道、村三级力量，建立三级协同推进机制，明确职责分工，各责任主体要主动参与、密切配合、联动推进，建立健全联席会议制度，加强专题研究，加快推进速度同时要设计试点路径图，实施项目化管理，倒排时间、挂图作战，压实责任、倒逼任务，形成上下齐心、协同推进的联动推进体系。

（三）营造浓厚氛围。加强对集体经营性建设用地入市试点的宣传力度，传统媒体和新兴媒体同步参与，围绕宣传改革意义、解读政策措施、通过试点成功案例等加强信息宣传，及时反映改革试点新举措、新成效、新亮点，形成导向鲜明、富有特色的强大舆论声势。同时加大督查力度，及时发现问题、总结经验，实时展示试点工作进度，营造“敢为人先、红利普惠”的浓厚氛围。

六、施行日期

本方案自2020年12月31日起施行。

抄送：市委及各部门，市人大、政协，市纪委，市人武部，市法院、检察院，各群团组织。

平湖市人民政府办公室　　2020年12月31日印发