

宝丰县集体经营性建设用地入市工作 实施方案

(征求意见稿)

为规范宝丰县农村集体经营性建设用地入市行为，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障农民公平分享土地增值收益，优化土地资源配置，助力县域经济高质量发展和乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《宝丰县国土空间总体规划（2021—2035年）》《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》（财税〔2016〕41号）等法律法规及相关政策规定，结合宝丰县实际，制定本方案。

一、总体要求

（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，全面贯彻落实国家、省市关于农村土地制度改革的决策部署，坚持依法依规、公平公正、公开透明、节约集约的原则，规范集体经营性建设用地入市流程，盘活存量集体经营性建设用地资源，推动土地资源优化配置，增加农村集体经济组织和农民财产性收入，为宝丰县产业转型升级、乡村全面振兴和县域经济高质量发展提供土地保障。

（二）基本原则

1. 依法合规，坚守底线。严格遵循国家、省、市相关法律

法规和政策要求，严守耕地保护红线和生态保护红线，坚决杜绝违规入市、违法用地行为，确保入市过程合法有序、程序规范。

2. 公开透明，公平公正。入市地块信息、交易流程、交易价格、收益分配等关键环节全面公开，接受社会监督、群众监督和部门监督，保障农村集体经济组织及其成员的知情权、参与权、表达权和监督权。

3. 盘活存量，节约集约。重点盘活宝丰县存量农村集体经营性建设用地，优先利用闲置工矿仓储、废弃厂房等用地，引导土地利用向集约化、高效化转变，提升土地利用效率，助力节约集约用地目标实现。

4. 收益共享，保障民生。严格落实土地增值收益调节金征收管理规定，合理确定国家、集体收益分配比例，确保集体收益留足、农民分红到位，收益优先用于农村基础设施建设、民生保障和乡村振兴。

（三）工作目标

全面推进集体经营性建设用地入市工作，盘活县域内存量集体经营性建设用地资源；建立健全宝丰县集体经营性建设用地入市管理制度和工作机制，规范交易流程、收益分配和调节金征收，积累可复制、可推广的经验；推动土地资源优化配置，助力宝丰县产业转型升级、乡村全面振兴，服务县域经济高质量发展。

二、入市范围及条件

（一）适用范围

本方案适用于宝丰县行政辖区内符合国土空间规划、城乡规划和产业发展规划的集体建设用地，且城乡规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的土地，严禁将宅基地等非经营性用地纳入入市范围。

（二）入市条件

纳入入市的集体经营性建设用地，须同时满足以下条件：

1. 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且已依法完成集体土地所有权登记或其他合法的权属证明材料；

2. 符合《宝丰县国土空间总体规划（2021—2035年）》、乡镇国土空间规划和城乡规划，明确为工矿仓储、商服等经营性用途，符合地块容积率、建筑密度等规划指标要求；

3. 具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；

4. 符合国家、省、市关于集体经营性建设用地入市的其他相关规定。

三、明确入市主体、入市方式及其他要求

（一）入市主体

农村集体经营性建设用地入市主体为具备所有者身份的村民委员会或依法代表行使所有权的农村集体经济组织。其中，属于村民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表行使所有权；分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内

各集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

（二）入市方式

宝丰县集体经营性建设用地入市主要采取出让、租赁、作价出资（入股）三种方式，入市后的土地使用权人可依法进行再转让、再出租、抵押等行为。

（三）其他要求

自然人、法人和非法人组织除法律、行政法规另有规定外，均可依法取得农村集体经营性建设用地使用权，按合同约定的相关权利义务进行土地开发、利用和经营。其取得的农村集体经营性建设用地使用权最高年限参照同类用途的国有建设用地执行。

四、统一入市程序

（一）入市准备

入市主体向属地乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）提出入市申请，提交以下材料：入市申请书、集体土地所有权证书（或集体建设用地使用权证书）、地块界址图、规划条件通知书、成员大会（或成员代表大会）决议、前期开发情况说明（如需）、相关权属证明材料等。属地乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）对申请材料进行初审，重点审核地块权属、群众意愿、规划符合性等。

（二）确定价格

入市主体或授权实施主体委托土地估价专业评估机构开展地价评估工作。入市主体或授权实施主体应当参考地价评估结果、产业政策和土地市场情况等综合确定出让起始价（起始租金总额）、交易底价。

（三）入市方案

入市主体或授权实施主体编制入市方案，明确拟入市宗地的土地界址、面积、使用期限、规划用途、开发条件、入市方式、入市价格、收益分配等。入市方案及集体决策决议材料公示无异议的，入市主体或授权实施主体将入市方案及集体决策决议材料等报县自然资源局。

（四）入市核对

县自然资源局会同财政、发改、住建、农业农村、生态环境等有关单位对入市方案进行核对，核对无误后报县人民政府审批。

（五）公开交易

入市方案经县人民政府批准后，入市主体或授权实施主体委托县自然资源局组织实施网上交易活动。网上竞价交易公告应在中国土地市场网、平顶山市集体经营性建设用地网上交易系统上同时公开发布，交易公告不少于 20 日。

（六）签订合同

入市土地成交并经公示无异议后，交易双方应当依照规定

在县自然资源局见证下签订书面合同，合同使用自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定的《集体经营性建设用地使用权出让合同》，合同签订后报县自然资源局、县财政局备案。由县自然资源局及时将备案合同、宗地编号、空间范围、规划条件等成交信息录入土地市场动态监测与监管系统。

（七）产权登记

农村集体经营性建设用地使用权人凭入市合同、成交价款支付凭证、税费缴纳凭证、调节金缴纳凭证等相关材料，向县自然资源局不动产登记中心申请办理不动产登记，领取不动产权证书。

（八）规划许可

农村集体经营性建设用地使用权人在取得不动产权证后，可以按规定申领集体建设用地规划许可证和建设工程规划许可证（或乡村建设规划许可证），参照国有建设用地规划建设相关要求，依法办理开发建设需要的其他事项。

五、土地增值收益调节金征收及收益分配

（一）征收主体与缴纳义务人

调节金由县财政局负责组织征收，原则上由集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入股）方缴纳。

（二）征收标准

结合宝丰县实际，综合考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，确定土地增值收益调节金征收比例按土地增值收益

的 50%征收。征缴的土地增值收益调节金，县、乡（镇）按 9:1 比例分成，由县财政统筹使用和分配。

（三）村集体收益分配

农村集体经营性建设用地入市收入扣除农村集体经济组织支付的前期涉及集体建设用地使用权调整补偿、处理原有用地相关权利人的利益关系补偿、土地平整、勘测定界、技术咨询等土地前期整理服务费用、土地增值收益调节金及相关税费等成本后，农村集体经济组织取得的净收益，归农村集体经济组织全体成员所有，入市收益分配应根据有关规定，由农民集体制定分配方案，依法履行民主决策、公示公告等程序，报属地乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）备案，并接受审计监督。

六、保障措施

（一）加强组织领导

成立宝丰县集体经营性建设用地入市工作专班（成员名单及职责分工见附件），由县政府主要领导任组长，分管副县长任副组长，县自然资源局、财政局、农业农村局、发改委、住建局、税务局、各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）等单位主要负责人为成员，统筹推进全县集体经营性建设用地入市工作。

（二）完善配套政策

县财政局、农业农村局等部门，应结合实际制定调节金征收使用细则、收益分配管理细则等配套政策，完善入市管理制

度体系，确保入市工作有章可循、规范有序。

（三）强化宣传培训

通过县政务服务网、电视、广播、村公告栏等多种渠道，宣传集体经营性建设用地入市相关政策、流程和意义，提高群众知晓率和参与度。加强对工作人员、农村集体经济组织负责人的培训，提升业务能力，确保入市工作规范开展。

七、附则

本方案自印发之日起施行，有效期 5 年。本方案未尽事宜，按照国家、省、市相关法律法规和政策规定执行。期间，法律法规及上级文件等另有规定的，从其规定。

附件：宝丰县集体经营性建设用地入市工作专班成员名单
及职责分工

附件：

宝丰县集体经营性建设用地入市工作专班 成员名单及职责分工

一、成员名单

组 长： 龚宪君 县委副书记、县长

副组长： 陈国辉 县委常委常务副县长

万碧山 县政府副县长

成 员： 步国旗 县政府办主任

杜俊锋 县发改委主任

尚宏鑫 县财政局局长

杨普召 县自然资源局局长

牛广军 县农业农村局局长

郭书东 县住建局局长

李宏伟 县司法局局长

连金义 市生态环境局宝丰分局局长

杨海洪 国家税务总局宝丰税务局局长

各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）镇长

工作专班下设办公室，办公室设在县自然资源局，由杨普

召同志兼任办公室主任，具体负责入市工作的日常协调、资料审核、流程推进、政策宣传、档案管理等工作，确保各项工作有序开展。

二、职责分工

1. 县自然资源局：牵头负责入市工作的组织实施，负责地块认定、规划审核、权属登记、入市合同备案、调节金征收协助等工作；划定入市地块范围，规范入市交易流程。

2. 县财政局：负责调节金的征收、缴库、管理和使用，制定调节金征收使用具体细则；统筹安排入市相关工作经费；监督农村集体经济组织收益分配和使用情况，确保资金规范管理。

3. 县农业农村局：负责指导农村集体经济组织做好入市相关工作，监督农村集体经济组织成员大会（或成员代表大会）决策程序，规范集体收益分配，保障农民合法权益；加强农村集体资产监管，确保入市收益纳入集体资产统一管理。

4. 县发改委：负责审核入市地块的产业项目合规性，指导入市地块产业布局，确保项目符合宝丰县产业发展规划和“一主导一升级一发展”产业发展路径。

5. 县住建局：负责办理施工许可等相关手续，指导地块开发建设，确保建设项目符合城乡建设相关标准。

6. 市生态环境局宝丰分局：负责做好入市土地落实生态环境保护要求等工作。

7. 县税务局：负责征收入市过程中相关税费，配合做好调节金征收相关工作，提供税费政策指导。

8. 县司法局：负责对相关的地方性制度规定草案进行审查，并提供法律、法规方面的咨询服务。

9. 各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）：负责本辖区内集体经营性建设用地排查摸底；组织农村集体经济组织开展入市相关工作，协调解决地块权属、群众意愿等问题；监督本辖区内入市地块开发利用和收益分配情况。

（本方案公开征求意见时间为 30 天，30 天内无反馈意见者视为无意见。）