**《慈溪市集体经营性建设用地入市实施办法》起草说明**

1. **起草背景**

党的十八届三中全会《决定》对新时期深化农村土地制度改革作出了全面部署,明确提出要在坚持保护耕地、符合规划和用途管制的前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股。农村集体经营性建设用地通过市场配置与国有土地实现同地、同权、同价。允许集体经营性建设用地以同等条件进入城乡统一的建设用地市场。2020年《土地管理法》亦对集体建设用地入市做了相应规定。根据中央文件精神和市委改革办要求，决定在借鉴全国试点地区工作成果的基础上，结合我市实际，开展农村集体经营性建设用地入市工作。

**二、《实施办法》主要内容**

**（一）明确集体经营性建设用地概念、文件适用范围及入市主体。**

文件所指集体经营性建设用地是指符合国土空间总体规划、详细规划、专项规划，用途为工业、商服、旅游等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，不包括居住用途的集体建设用地。文件适用范围为我市行政区域内（除中心城区和杭州湾新区）。集体经营性建设用地入市主体是指代表集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织，其中集体经营性建设用地属村农民集体所有的，由村集体经济组织作为入市主体；属镇（街道）农民集体所有的,由镇人民政府（街道办事处）通过授权或委托其他具备法人资格的组织代理实施入市。

**（二）明确集体经营性建设用地入市条件和途径。**

集体经营性建设用地入市是指在所有权不变的前提下，按照依法、自愿、公平、公开的原则，使用权在一定期限内以有偿方式发生转移的行为。文件规定符合相关规划、权属明晰、土地无建（构）筑物、依法办理所有权登记等条件的集体经营性建设用地入市。其中具备开发建设所需基础设施等基本条件，符合就地直接使用要求的，可直接入市。零星分散的集体建设用地（含现有农村宅基地）,可依据规划统一开展农村土地综合整治进行整合，先复垦后异地调整入市。地块涉及不同集体经济组织的，可按规定程序相互调换土地所有权后再入市。

**（三）明确集体经营性建设用地入市方式和程序。**

集体经营性建设用地使用权出让（出租）采用拍卖或者挂牌方式公开交易，符合相关规定的可以协议出让。出让年限不得超过国家规定的国有建设用地同类土地用途的最高年限。出租年限最长不得超过20年。

**入市程序：①**申请。入市主体向地块所属镇（街道）递交入市申请。**②**审查。地块所属镇（街道）对拟入市地块的使用现状、权属状况、地上附着物状况等进行初审后，视情会同市发改局、市自然资源规划局等部门及相关中介机构实地踏勘，拟定入市宗地的土地使用条件，出具是否同意入市的审查意见。**③**拟定入市方案及地价评估。入市主体拟定入市方案并委托有资质的单位进行地价评估。方案包括入市宗地位置、面积、权属、用途、土地使用条件、使用年限、交易方式、入市价格等内容。**④**表决入市方案和入市底价。地块的入市方案和入市底价须由地块所属集体经济组织集体决策决定，并须经地块所属镇（街道）党委或政府集体研究同意。**⑤**审批入市方案。入市主体向市自然资源规划局提出方案审批申请，由市自然资源规划局报请市政府批准。**⑥**组织交易。方案批准后，按《慈溪市农村产权交易管理办法（试行）》（慈党办〔2014〕22号）的规定进入市镇公共资源交易平台公开交易。**⑦**签订交易合同。土地交易结束之日起20个工作日内，交易双方按照成交确认书的约定签订土地出让（出租）合同，市自然资源规划局作为合同第三方鉴证。**⑧**办理不动产权证和规划许可等手续。受让方付清土地出让金及相关税费后，向市自然资源规划局申请办理不动产权登记及申领规划许可证。施工许可证的办理具体参照基本建设项目的相关程序办理。

**（四）明确集体经营性建设用地入市的收益分配及开发管理。**

集体经营性建设用地发生出让、出租等交易行为取得的收益按规定纳入农村集体资产及收益进行统一管理，接受审计监督和监管。除少量由市级统筹外，集体经营性建设用地入市收益主要用于农村、农业、农民，壮大村集体经济。地块出让时必要的通电、通路、通水、场地平整、污水处理等前期配套设施建设资金由入市主体承担，可纳入地块出让成本。具体办法分别由市财政局、市农业农村局负责制定实施。

集体经营性建设用地使用权人应按法律法规规定和土地出让、出租合同约定开发利用土地。土地所有权人负责监督使用权人开发利用土地，并依照合同追究违约责任。未按约定期限开发，涉嫌构成土地闲置的，由市自然资源规划局会同土地所有权人依照《闲置土地处置办法》依法处置。集体经营性建设用地使用权的转让、转租、抵押参照国有建设用地使用权的相关规定办理。

**（五）明确集体经营性建设用地入市工作的法律责任。**

国家工作人员、农村集体经济组织经营管理者在集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为，造成集体资产流失的，由所在单位或上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。使用权人存在未按约定交纳土地出让金（租金）、未按规定要求开发使用土地的参照国有建设用地相关规定处置；构成犯罪的依法移送司法机关追究刑事责任。