

象山县人民政府文件

象政发〔2024〕11号

象山县人民政府关于印发象山县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）的通知

各镇乡政府、街道办事处、县直及驻象垂直管理各单位：

《象山县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》已经县政府第二十九次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



象山县农村集体经营性建设用地入市 管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为建立城乡统一的建设用地市场，规范农村集体经营性建设用地入市行为，切实保障农民合法权益，节约集约利用土地，促进乡村振兴和城乡融合发展，根据《中共浙江省委办公厅 浙江省人民政府办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的实施意见〉的通知》（厅字〔2023〕16号）和《象山县关于深化农村集体经营性建设用地入市试点的工作方案》（象政办发〔2023〕47号）等文件要求，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的农村集体经营性建设用地入市，是指农民集体以土地所有权人身份通过公开的土地市场，遵循依法依规、平等自愿、公平公正、诚实信用、节约集约的原则，依法将农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租等方式交由单位或者个人在一定期限内有偿使用的行为。

第三条 在本县行政区域内（城镇开发边界内区域除外）实施农村集体经营性建设用地入市的行为及其监督管理，适用本办法。

第四条 县发改局牵头负责我县产业政策、准入标准制定；

市生态环境局象山分局负责制定生态环境保护相关要求；县财政局负责土地增值收益分配机制的制定和监督管理等工作；县自然资源规划局负责做好农村集体经营性建设用地入市指导、规划条件出具、地块出让等工作；县住建局依据相关规定对建设安全做好指导和质量管理工作，以及将入市土地用于保障性租赁住房建设等计划工作；县农业农村局负责指导入市实施主体的法人资格认定工作、制定入市的集体民主决策机制和土地增值收益在农村集体经济组织内部分配机制的制定和监管工作；县金融发展服务中心、人行象山县支行等部门机构负责入市土地的抵押融资和金融服务体系建设和工作。其他相关部门、镇乡（街道）按照各自职责做好相关配合工作。

第二章 入市主体

第五条 农村集体经营性建设用地入市应当依照法定程序经本集体成员集体决定，代表其行使所有权的农村集体经济组织为入市主体。在入市前，土地所属行政村集体应完成行政村集体经济组织登记赋码程序。属于自然村农民集体所有的或属于自然村村民小组农民集体所有的，均可委托所在行政村股份经济合作社实施入市，并就委托事项明确权利义务；属于镇乡（街道）农民集体所有的，可委托乡镇资产经营公司等乡镇全资公司实施入市。

第六条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律法规另有规定外，均可依法取得农村集体经营性建设

用地使用权，并按照法律法规、出让合同和《项目投资建设三方监管协议》约定进行开发、利用和经营。

第三章 入市范围

第七条 对依法完成集体土地所有权登记、符合国土空间规划和用途管制规则的农村存量集体经营性建设用地，地块现状及基础设施配套符合要求，纳入年度出让计划的，可按规定申请入市。建立农村存量建设用地盘活机制，在妥善处理原使用集体土地相关权利关系的前提下，对符合规划的存量农村集体经营性建设用地，可按照要求入市。

第八条 农村集体经营性建设用地入市须满足以下基本条件：

（一）已完成乡镇国土空间规划或“多规合一”的村庄规划编制，或已明确将入市地块具体用途等控制性指标纳入规划；

（二）产权明晰，政策处理落实到位，已依法办理集体土地所有权登记；

（三）地块内无建（构）筑物，规划允许保留的除外；

（四）地块现状及基础设施配套符合要求，偏僻地块可按地块现状出让；

（五）未被司法机关查封或行政机关限制。

第九条 农村集体经营性建设用地可用于农副产品加工、工业仓储、商业、旅游、养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育

以及保障性租赁住房等项目，但严禁用于商品住宅、别墅、公寓、私人会馆等。鼓励利用农村集体经营性建设用地建设一、二、三产业融合发展项目，探索农旅融合发展模式。

第四章 入市方式

第十条 农村集体经营性建设用地使用权入市，参照国有建设用地以招标、拍卖或挂牌等公开方式确定土地使用者。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权参照国有工业用地“标准地”模式进行入市，宗地位置、面积、权属、用途、产业准入、使用年限、交易方式、入市起始价格、规划条件、开竣工约定、投资强度、投达产时间、产值（营业额）、亩均税收、生态环境保护要求等指标纳入入市方案及《项目投资建设三方监管协议》。

第五章 入市程序

第十二条 农村集体经营性建设用地入市按以下程序进行：

（一）申请。由农村集体经营性建设用地入市主体向属地镇乡（街道）递交入市申请。入市申请书应写明拟入市宗地位置、权属、面积、地上附着物、地块投入产出效益等基本情况，并附村集体经济组织成员（或代表）的表决书或相关会议纪要等相关材料。

（二）审查。地块所在镇乡（街道）对拟入市地块的权属状

况、土地使用现状、政策处理情况等进行初审，并出具初审意见。初审通过后，向县自然资源规划局提交入市相关材料。县自然资源规划局对符合国土空间规划和用途管制要求的，应当依照相关法律法规及时提出规划条件，明确拟入市地块的土地界址、面积、用途和开发强度等，并会同县发改局、县经信局、县农业农村局、县商务局、县文广旅游体育局、市生态环境局象山分局、县税务局等相关部门就产业准入和生态环境保护等相关要求出具审核意见。

（三）编制入市方案。入市主体可自行或委托县自然资源规划局编制入市方案。入市方案包括以下内容：入市宗地位置、面积、权属、用途、产业准入、使用年限、交易方式、入市起始价格、规划条件、开竣工约定、投资强度、投达产时间、产值（营业额）、亩均税收、生态环境保护要求等。入市起始价格可由县自然资源规划局负责委托评估并确认。

（四）入市方案表决。入市方案应由入市主体按照《土地管理法》第六十三条的规定，形成书面决议。决议内容除了入市方案外，还包括入市双方的权利、义务及违约责任，期限届满时其使用权及地上建筑物的处理方式以及其他需要集体决策的内容。

（五）入市方案核对。入市方案须由县自然资源规划局报请县人民政府核对。

申请资料包括：入市申请书、《农村集体经营性建设用地入市决议》、土地权属材料、所在镇乡（街道）和相关部门审核意见、入市方案等。

（六）公告及交易。入市方案核对通过后入市主体应委托县自然资源规划局在浙江省自然资源网上交易系统、土地有形市场等发布交易公告，同时进入县公共资源交易平台公开交易。交易规则参照国有建设用地使用权的相关规定办理。

（七）成交确认。土地成交后，受委托的县自然资源规划局、出让人应与竞得人签订成交确认书。交易结果在村集体、县公共资源交易平台及相关网站等进行公示，接受社会和群众监督。

（八）签订合同。土地成交之日起10个工作日内，出让人和竞得人应当按照成交确认书的约定签订农村集体经营性建设用地使用权出让合同，同时与属地镇乡（街道）签订《项目投资建设三方监管协议》。县自然资源规划局应及时将合同信息录入相关省市建设用地监管系统。

（九）登记发证。竞得人按合同约定付清宗地全部出让价款及出让人付清土地增值收益调节金后，竞得人持合同、合同备案文件、出让价款交纳凭证、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关材料，依法申请办理不动产登记。农村集体经营性建设用地入市后原则上应当以宗地为单位整体登记，不得擅自改变用途或分割转让转租，合同另有约定的除外。

第十三条 通过出让、出租等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以依法转让、出租或者抵押，双方应当签订书面合同，并书面通知入市主体和县自然资源规划局。具体参照同类用途的国有建设用地使用权有关规定执行，法律法规另有规定或

者合同另有约定的除外。农村集体经营性建设用地使用权出租或转租的，不得违反法律法规和合同的相关约定。

第六章 开发管理

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权人，应按照国家法律法规有关规定和出让合同确定的规划条件、产业准入、生态环境保护要求、开发期限及其他土地使用条件开发利用土地。未按照约定进行开发的，应承担相关违约责任。

第十五条 以出让或作价出资（入股）方式入市的，农村集体经营性建设用地使用权最高年限，不得超过国家规定的同类用途国有建设用地使用权出让最高年限。以出租方式入市的，土地出租期限一般不低于5年，但最高不超过20年，具体出租期限由出租合同约定。

农村集体经营性建设用地使用权期限届满的，按出让合同的约定处置，法律法规另有规定的按规定办理。

因城乡规划或公共利益等原因需要提前收回使用权的，应当按土地出让合同约定进行办理，并依法予以合理补偿，法律法规另有规定的除外。农村集体经营性建设用地被依法征收为国有土地的，农村集体经营性建设用地使用权一并收回，并依法予以相应补偿。

第十六条 相关主管部门、属地镇乡（街道）按各自职责加强对农村集体经营性建设用地的开发利用监管，入市主体应积极

配合政府部门督促农村集体经营性建设用地使用权人依法依规使用农村集体经营性建设用地。

第七章 收益管理

第十七条 农村集体经营性建设用地入市增值收益调节金的征收、入库、使用管理按照财政部门有关规定执行。农民集体获得的农村集体经营性建设用地入市收益的内部使用按照农业农村部门有关规定执行。

第八章 法律责任

第十八条 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，或者擅自侵占、挪用集体经营性建设用地入市收益，构成违法违纪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附则

第十九条 本办法自 2024 年 4 月 15 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。施行过程中如遇上级政策调整的，按上级规定执行。

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院、检察院，
市直驻象各单位，各人民团体。

象山县人民政府办公室

2024年3月14日印发
