《新乡市平原示范区集体经营性建用地

使用权入市管理办法（试行）》政策解读

1. 出台背景

农村土地制度改革关乎城镇化、农业现代化进程。自2020年1月1日《土地管理法》修正案生效，正式将集体建设用地入市制度纳入法律层面规定，为盘活集体资产、增加农民收入渠道、实施乡村振兴战略奠定了基础。

2022年9月，中央全面深化改革委员会第二十七次会议，确定了必须审慎稳妥推进农村集体经营性建设用地入市（以下简称入市）改革的总基调。2023年3月，自然资源部充分结合各地需求，在全国范围内筛选县（市、区）以深化入市试点工作。因此，《新乡市平原示范区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》）的制定，既是贯彻落实上级文件的要求，也是平原示范区开展入市试点工作的实际需要。

1. 制定依据

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《河南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》、《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）。

1. 主要内容

《管理办法》共六章四十一条，包括总则、入市主体和条件、入市方式、入市程序、地价和收益管理、遗留问题及附则。

（一）关于入市主体和条件

入市主体为具有土地使用权的农民集体和依法代表行使所有权的农村集体经济组织。可以由完成登记赋码程序的农村集体经济组织作为入市的实施主体，也可委托其他有法人资格的组织代理实施入市。

入市地块应当符合以下条件：

1.符合国土空间规划及详细规划（控制性详细规划或村庄规划）、产业要求、土地使用标准、生态环境等相关要求；

2.已依法办理土地所有权登记，土地及地上附着物产权明晰、界址清楚、无权属争议、未被司法机关查封或行政机关等其他方式限制土地权利；

3.涉及土地承包经营、土地使用等权利和地上建筑物、其他附着物产权的应征求权利人的意见并完成相应补偿；

4.民主决议通过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同意；

5.宗地具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件，交易双方另有约定的除外；

6.法律法规规定的其他条件。

（二）关于入市方式

集体经营性建设用地可按出让、出租、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。

（三）关于入市程序

平原示范区农村集体经营性建设用地入市交易按“入市申请—自然资源部门审查—相关部分出具意见—评估地价—民主表决—乡镇核验—区级核准—公开交易”程序进行。

（四）关于收益分配与管理

集体经营性建设用地入市地块应向区管委会缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务。

土地增值收益调节金具体按照《新乡市平原示范区集体经营性建设用地土地增值收益调节金征管实施细则（试行）》执行。

土地增值收益具体按照《平原示范区农村集体经营性建设用地入市土地收益集体和个人分配指导意见》执行。

（五）关于开发利用管理

农村集体经营性建设用地使用权人应按照法律法规有关规定和入市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。

平原示范区自然资源、发改、生态环境、农业农村、城市建设等相关主管部门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，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。

（六）关于实施时间

《管理办法》自发布之日起试行，有效期至试点结束。实施过程中如遇国家政策调整和新要求的，从其规定。