慈溪市集体经营性建设用地入市实施办法

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条** 为规范集体经营性建设用地入市，构建城乡统一的建设用地市场，保障农民合法权益，根据《土地管理法》、《中共中央办公厅国务院办公厅关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》等文件精神和有关要求，制定本实施办法。

**第二条** 本办法所指的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。

**第三条** 在本市行政区域内（不包括杭州湾新区，除中心城区外）实施集体经营性建设用地入市的，适用本办法。

**第四条** 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。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。

**第二章 入市条件和途径**

**第五条** 集体经营性建设用地应当以使用存量建设用地为主。严格控制新增集体经营性建设用地规模，确因地块补缺等需要经镇（街道）审核确认后，上报相关部门审核同意后，可申请使用新增建设用地指标。

依法取得、符合规划的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。

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。

**第六条** 异地调整地块涉及不同集体经济组织的，可相互调换土地所有权。按以下程序办理：

（一）集体经济组织之间自愿协商，形成调换土地所有权方案，并经双方集体经济组织成员大会或成员大会授权的成员代表大会应到成员三分之二以上表决同意，双方签订调换土地协议。

（二）调换土地所有权的相关事宜需经所属镇（街道）批准；涉及跨镇调换的，需分别经所属镇（街道）批准。

（三）集体经济组织向市自然资源规划局提供调换土地协议、会议决议、镇（街道）批准文件等资料，并申请所有权变更登记。

**第七条** 拟入市的集体经营性建设用地应当符合以下条件：

（一）符合国土空间总体规划、详细规划、专项规划。

（二）土地权属明晰，不存在权属争议，已依法办理土地所有权登记。

（三）地块内原则上要达到无建（构）筑物的条件，建筑物有合法权证或允许保留的除外。

（四）地块具备通路、通水、通电、土地平整等动工开发基本条件。

（五）未被司法机关查封或行政机关限制土地权利。

（六）法律法规规定的其他条件。

**第三章 入市方式及程序**

**第八条** 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。集体经营性建设用地可按出让、出租等有偿使用方式入市。

**第九条** 集体经营性建设用地使用权出让（出租）应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。

**第十条** 集体经营性建设用地使用权出让年限不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途的最高年限。集体经营性建设用地使用权出租年限最长不得超过20年。

**第十一条** 集体经营性建设用地使用权入市按以下程序进行：

（一）申请。对符合本办法第六条规定入市条件的地块，入市主体应当向地块所在地镇人民政府（街道办事处）递交入市申请。集体经营性建设用地属村集体或镇（街道）集体所有的，入市主体在提交入市申请前须经本集体经济组织成员大会或成员大会授权的成员代表大会应到成员三分之二以上表决同意。入市申请书应当写明拟入市宗地位置、权属、地上附着物等基本情况，并附村民代表或成员的表决书或相关会议纪要等相关材料。

（二）审查。地块所在镇人民政府（街道办事处）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，出具是否同意入市的初审意见。通过初审后，地块所在镇人民政府（街道办事处）应当根据地块用途，视情会同市发改局、市经信局、市自然资源规划局、市住建局、市农业农村局、市商务局、市文广旅体局、宁波市生态环境局慈溪分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。市自然资源和规划局根据相关规划和土地使用条件出具地块规划设计条件。

（三）拟定入市方案及地价评估。对审查同意入市的地块，由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。入市方案应当包括以下内容：入市宗地位置、面积、权属、土地用途、土地使用条件、使用年限、交易方式、入市价格、收益分配等。

（四）入市方案和入市底价的表决。入市地块的入市方案和入市底价应当经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。入市底价应当根据地块评估价格、产业政策等因素综合确定。底价原则上不得低于地块入市成本，不得低于国家规定的相应国有建设用地出让最低价标准。

（五）入市方案审批。表决同意后，由入市主体向市自然资源规划局提出入市申请，由市自然资源规划局报请市政府批准。申请资料应当包括以下内容：入市申请书、入市决议、土地所有权证明材料所在镇（街道）和相关部门审核意见、入市方案呈报材料等。

（六）组织交易。入市方案批准后，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。

（七）签订交易合同和领取规划许可。土地交易结束之日起20个工作日内，交易双方应当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。受让方在取得不动产权登记证书后可向市自然资源规划局申领规划许可证。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。

**第十二条** 集体经营性建设用地使用权发生出让、出租等交易行为取得的收益，农村集体经济组织应当按照规定纳入农村集体资产及收益进行统一管理，不得直接分配给集体经济组织成员，接受审计监督和监管。除40%土地净收益由市镇统筹外，其他净收益归农村集体经济组织所有，主要用于发展“三农”公益事业，壮大农村集体经济。地块出让时必要的通电、通路、通水、场地平整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。

**第十三条** 集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，使用权人按照合同约定付清土地出让金及相关税费后，可申请办理不动产权登记。

**第十四条** 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。

**第四章 开发管理**

**第十五条** 依法取得集体经营性建设用地的使用权人，应按照法律法规有关规定和土地出让、出租合同确定的开发期限、土地用途及相关土地使用条件开发利用土地。

**第十六条** 集体经营性建设用地土地所有权人负责监督使用权人按照土地出让、出租合同约定的开发期限开发土地。对未按土地出让、出租合同约定的开发期限开发的，由土地所有权人依照合同追究相应的违约责任。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。

**第十七条**  集体经营性建设用地使用权出让、出租期限届满的，应当按合同的约定进行办理，法律法规另有规定的除外。

**第十八条** 因公共利益需要等原因需提前收回集体经营土地使用权的，应当按出让、出租的约定进行办理，并对相关权益人依法给予合理补偿，法律法规另有规定的除外。

**第五章 法律责任**

**第十九条** 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，造成集体资产流失的，由所在单位或者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。集体经营性建设用地使用权人存在未按约定交纳土地出让金（租金）、未按约定开发建设期限开发建设、未按约定使用条件使用集体经营性建设用地等行为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。

**第六章附则**

**第二十条** 本办法自公布之日起施行，本办法同法律法规及上级政策不一致的从其规定。具体应用问题由市自然资源规划局负责解释。