《文山市农村集体经营性建设用地入市

管理办法（试行）》政策解读

一、制定背景

按照《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》（自然资源办函〔2023〕364号）、《云南省人民政府办公厅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》（云政办发〔2023〕45号）、《云南省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（云自然资〔2023〕134号）要求，文山市已被列入集体经营性建设用地入市试点之一。为了依法稳妥有序推进文山市农村集体经营性建设用地入市试点工作，根据《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》《文山市人民政府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》（文市政发〔2023〕46号），结合文山市实际起草了《文山市农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》（征求意见稿），以下简称《办法》。

二、制定依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》

（二）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（三）《云南省人民政府办公厅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》（云政办发〔2023〕45号）

（四）《云南省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（云自然资〔2023〕134号）

（五）《文山市人民政府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》（文市政发〔2023〕46号）

三、适用范围及对象

涉及农村集体经营性建设用地入市的部门、集体经济组织、成员、用地投资主体等。

四、主要内容解读

《文山市农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》（征求意见稿）共十一章四十七条：

**第一章总则。**共4条（1—4条），明确了制定《办法》的法律法规及相关文件、适用范围、集体经营性建设用地入市的概念。

**第二章国土空间规划与用途管制。**共3条（5—7条），明确了国土空间规划与用途管制的要求。

**第三章入市主体、范围及条件。**共3条（8—10条），明确入市主体、入市土地来源及应当符合的条件。

**第四章入市方式及期限。**共2条（11—12条），明确了入市方式及出让出租年限。

**第五章入市程序。**共12条（13—24条），明确了入市工作各环节程序及要求。

**第六章开发建设管理。**共4条（25—28条），明确了入市宗地的开发建设管理。

**第七章二级市场。**共5条（29—33条），明确了入市宗地使用权再流转的相关程序及要求。

**第八章入市收益管理。**共3条（34—36条），明确了入市收益管理应兼顾国家、集体和农民三者利益。

**第九章权益保障。**共5条（37—41条），明确了集体经济组织、农民和市场主体的合法权益。

**第十章开发利用和监管。**共4条（42—45条），明确了入市宗地开发利用和监管要求。

**第十一章附则。**共2条（46—47条），明确了本办法的试行时间。

1. 名词解释

农村集体经营性建设用地：本办法所称农村集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工业、仓储、采矿、商业等经营性用途的农村集体建设用地。

存量建设用地：是指以最新年度土地变更调查结果为基础，最新年度土地变更调查及第二次全国土地调查结果均为建设用地的土地。其来源包括：（1）2023年3月1日之前依法办理农用地转用审批手续的集体建设用地；（2）依法取得的闲置农民宅基地、公益性公共设施用地，相关权利人自愿有偿退还给集体经济组织后，符合实用性村庄规划和产业发展规划可以原址开发利用并办理了农村集体建设用地确权登记的；（3）2009年以前已经形成并经第二次全国土地调查为建设用地，但未取得合法手续的历史遗留建设用地，经过村民自治、妥善处置完毕，并办理了农村集体建设用地确权登记的；（4）农村零星、分散的集体建设用地在实施城乡建设用地增减挂钩项目验收合格后，节余指标不用于征收的，经自然资源主管部门批准节余指标落地实施方案，办理了农村集体建设用地确权登记的；（5）按照国家、省、州、市有关规定，可以确权登记的其他存量集体建设用地。

入市主体：农村集体经营性建设用地入市主体是享有农村集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织。其中，属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织作为入市主体；属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会依法代表集体作为入市主体；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依法代表集体作为入市主体。

入市实施主体：土地所属农民集体已完成农村集体经济组织登记赋码的，由该集体经济组织作为入市主体组织实施入市。暂未完成农村集体经济组织登记赋码的，入市主体可书面委托其他法人组织作为入市实施主体。实施主体可在授权范围内代理实施本办法规定的入市事项。

六、惠民利民举措

农村集体经济组织在入市之前依据实际情况制订收益分配方案，并依法履行民主决策程序，农村集体经营性建设用地入市收益主要用于“三农”，壮大农村集体经济。切实拓宽农民集体的财产性收入，增加农民集体经济组织的“话语权”，充分发挥其对集体经济发展的引领作用，为乡村振兴战略实施注入动力。

文山市自然资源局

2024年1月2日