政策解读《枣庄市山亭区农村集体经营性建设用地出让管理暂行办法》

区自然资源局

（2021年10月20日）

1. 政策背景

为深入贯彻落实市委、市政府关于《“工业强市、产业兴市”三年攻坚突破行动动员大会重点任务实施方案》精神，进一步完善产业用地供给渠道，促进我区农村各项社会事业发展，规范农村集体经营性建设用地入市行为，保障集体建设用地所有权人和使用权人合法权益，构建城乡统一的建设用地市场，按照新的《中华人民共和国土地管理法》实施后集体经营性建设用地可以直接入市的规定，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》等有关政策法规规定，起草制订了《枣庄市山亭区农村集体经营性建设用地出让管理暂行办法》，指导本行政区域内的集体经营性建设用地入市工作。

1. 决策依据

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》、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<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>的通知》（中办发〔2014〕71 号）、《国土资源部关于印发农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》（国土资发〔2015〕35 号）和财政部、国土资源部《关于印发<农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法>的通知》（财税〔2016〕41 号）、自然资源部《农村集体经营性建设用地入市指导意见》（征求意见稿）及《枣庄市集体经营性建设用地入市工作实施方案》等有关政策法规规定，起草制订了《枣庄市山亭区农村集体经营性建设用地出让管理暂行办法》，指导本行政区域内的集体经营性建设用地入市工作。

1. 出台目的

为深入贯彻落实市委、市政府关于《“工业强市、产业兴市”三年攻坚突破行动动员大会重点任务实施方案》精神，进一步完善产业用地供给渠道，促进我区农村各项社会事业发展，规范农村集体经营性建设用地入市行为，保障集体建设用地所有权人和使用权人合法权益，构建城乡统一的建设用地市场。

1. 主要内容

《枣庄市山亭区农村集体经营性建设用地出让管理暂行办法》以规范农村集体经营性建设用地入市行为、保障集体建设用地所有权人和使用权人合法权益、构建城乡统一的建设用地市场为主旨，共8章36条。

1、第一章总则共4条。对农村集体经营性建设用地进行了概念界定，明确了农村集体经营性建设用地入市条件和出让方式及出让年限规定。其中第四条明确了工矿、仓储用地50年，商业服务业用地40年。

2、第二章出让主体共3条。明确了农村集体经营性建设用地使用权出让主体为土地所有权人或代表其所有权的农民集体。对集体经营性建设用地出让提出了应当征求民意，应统筹考虑村民生产生活保障和安置需要。

3、第三章出让途径共2条。出让途径分为就地出让和镇域村整治后入市。

4、第四章出让程序共12条。出让程序包括出让意向审核、拟定出让方案、出让方案编制、出让方案审查、组织交易实施、成交确认及公示、签订土地出让合同、契税及调节金缴纳、土地收益分配、不动产登记等10个环节。

5、第五章服务与监管共6条。强调了相关政府职能部门监管服务职责，明确了受让土地使用权人应遵守的法定职责以及改变土地用途的办理规定。

6、第六章土地使用权终止共4条。明确了土地使用权终止的相关约束规定。

7、第七章法律责任共4条。明确了农村集体经济组织、镇街、相关政府职能部门在农村集体经营性建设用地入市过程中的职责和违责责任。

8、第八章附则共1条。明确了本办法效力起始日期。

1. 重要举措

规范农村集体经营性建设用地入市行为，保障集体建设用地所有权人和使用权人合法权益，构建城乡统一的建设用地市场。

六、相关问题解释

1、集体经营性建设用地入市，是指在集体经营性建设用地所有权不变的前提下，使用权按照依法、自愿、公平、公开的原则，以有偿方式发生转移的行为。

2、中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和自然人，除法律、法规另有规定外，均可依照本规定取得集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。