欢迎来到乡村研究数据库 (https://www.ruralchina.cn/xcyj/sublibrary?SiteID=18&ID=89)

登录 (https://www.ruralchina.cn/xcyj/ssologin?siteId=18) | 注册 (https://www.ruralchina.cn/xcyj/zasregister?siteId=18) | 收藏本站 | 无障碍阅读

乡村研究数据库
RURAL STUDIES DATABASE
(https://www.ruralchina.cn/xcyj/sublibrary?SiteID=18&ID=89)

全部 | 图书 | 报告 | 图表 | 政策 | 资讯 | 档案

全 库 全文 高级检索 专业检索

(https://www.ruralchina.cn/xcyj/sublibrary?SiteID=18&searchType=8) (https://www.ruralchina.cn/xcyj/sublibrary?SiteID=18&searchType=8)

热词推荐： 现代化 县域 粮食 产业融合 党建 耕地

首页 (https://www.ruralchina.cn/xcyj/sublibrary?SiteID=18&ID=89) 政策资讯 三农研究 乡村振兴

学术名村 县域发展 学术史 海外研究 科研服务 产品专区

乡村研究数据库 (https://www.ruralchina.cn/xcyj/sublibrary?SiteID=18&ID=89) > 地方政策 (https://www.ruralchina.cn/xcyj/Article/xcPageIni SiteID=18&Alias=zgxcyjpt_zc_dfzc) > 天津市人民政府办公厅关于印发天津市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案的通知

地方政策

天津市人民政府办公厅关于印发天津市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案的通知

我要推荐 (https:// SiteID=1

发布部门：天津市人民政府门户网站 发布时间：2023年12月01日

天津市人民政府办公厅关于印发天津市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案的通知

有关区人民政府，市政府有关委、办、局：

经市人民政府同意，现将《天津市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》印发给你们，请参照执行。

天津市人民政府办公厅

2023年5月24日

天津市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案

为稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市试点工作，根据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》精神和自然资源部部署要求，结合本市实际，制定本工作方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，以健全城乡统一的建设用地市场为目标，在符合规划、用途管制和依法取得前提下，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价；建立分类别、有级差的农村集体经营性建设用地入市增值收益分配机制，合理平衡国家、集体和农民个人收益；保障入市土地权能，盘活空闲、废弃和低效利用的存量集体建设用地，提高土地节约集约利用水平。通过试点，形成可复制、易推广的改革成果，为全面深化开展农村集体经营性建设用地入市工作提供制度、政策和措施保障。

二、试点任务

（一）强化规划引领作用

1．推进规划编制。加快推进控制性详细规划、村庄规划编制审批，统筹并合理安排入市的规模、布局、开发强度和开发时序等，完善功能配套，促进集聚发展，探索兼顾国家、农村集体经济组织和农民利益的规划编制方法。（责任单位：市规划资源局，滨海新区人民政府、武清区人民政府、静海区人民政府、蓟州区人民政府。以下各项试点任务均需滨海新区人民政府、武清区人民政府、静海区人民政府、蓟州区人民政府负责，不再列出）

我要推荐
(https://
SiteID=1

2．完善规划许可管理制度。规范并统一本行政区域范围内规划用地管理要求，明确入市地块规划条件、建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可、规划验收或规划核实等管理环节，将入市项目纳入规划许可管理。依据详细规划提出拟入市地块规划条件，未确定规划条件的地块不得入市交易。（责任单位：市规划资源局）

3．盘活农村存量建设用地。以第三次全国国土调查、自然资源部下发的2021年国土变更调查现状共享版为基础，认定存量建设用地。探索全域土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩、农村集体土地整理等政策措施，支持盘活存量建设用地。（责任单位：市规划资源局、市农业农村委）

（二）明确和规范入市规则

4．开展入市土地摸底调查。摸清可入市后备土地资源，全面掌握地块的坐落、四至、界址、面积、权属、规划、流转情况等，同步纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。加快完成农村集体建设用地所有权和使用权登记，做好登记成果更新。（责任单位：市规划资源局）

5．完善入市土地经营性用途管理办法。探索入市土地用于工业、商业等不同用途的管理办法，提出产业准入、环保要求、用地标准等具体要求。入市年限不超过同类用途的国有建设用地最高使用年期，结合实际采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等方式确定使用年限。（责任单位：市规划资源局）

6．探索农村集体经营性建设用地使用方式。参照国有建设用地不同用途的使用方式，探索农村集体经营性建设用地出让、出租以及入股、联营的具体路径。农村集体经营性建设用地使用权出让、出租应采取招标、拍卖、挂牌或者协议的方式；工业用地、乡村产业用地，同一宗地只有一个意向用地者的，探索采取协议的方式交易。（责任单位：市规划资源局、市发展改革委、市生态环境局）

7．规范入市流程。在依法落实民主决策机制的基础上，指导农村集体经济组织编制入市方案。参考土地估价专业评估机构的评估结果和集体建设用地基准地价，确定入市标底或底价。探索建立区人民政府对入市方案提出修改意见的工作机制。在城乡统一的建设用地市场及相关媒介发布公告，参照国有建设用地有关规定进行交易、确定土地使用权人并及时公布交易结果。（责任单位：市规划资源局）

8．规范入市合同管理。出让人与受让人按照出让合同示范文本，在区规划资源部门见证下签订合同，并现场拍照。合同签订后5个工作日内，受让人将合同报区规划资源部门备案。（责任单位：市规划资源局、市发展改革委、市生态环境局、市住房城乡建设委）

（三）建立开发利用监管机制

我要推荐
(https://
SiteID=1

9．建立入市监管制度。参照国有建设用地开发利用的监管制度，通过年度建设用地供应计划、入市价格监管、土地市场动态巡查、信用体系管理等措施，依托国土空间基础信息平台，建立和完善城乡统一的建设用地市场监管机制。（责任单位：市规划资源局）

10．探索全生命周期管理模式。入市前，区相关部门对规划条件、产业准入和生态环境保护提出要求；入市后，出让人、受让人和区人民政府签订三方监管协议，可根据实际对监管内容进行增补；区相关部门依据职责对工作目标落实、指标执行等进行监督考核。（责任单位：市规划资源局）

11．探索入市土地节约集约利用政策。参照《闲置土地处置办法》，探索制定集体建设用地闲置土地处置机制。制定农村集体建设用地使用控制标准，严格建设用地准入，总结推广节地技术、模式。（责任单位：市规划资源局）

12．妥善处理历史遗留问题。探索解决集体建设用地历史遗留问题的措施，明确对2009年以前已经形成并经第二次全国土地调查为建设用地、但尚未取得合法用地手续的历史遗留建设用地的处置办法。在合法合规的基础上，充分发挥村民自治组织作用，稳妥解决不符合规划、缺乏合法手续、土地利用效率低等历史遗留问题。（责任单位：市规划资源局、市农业农村委）

（四）健全土地增值收益分配机制

13．制定土地增值收益管理办法。试点区制定增值收益调节金管理办法，综合分析用于工业、商业等不同用途的土地增值收益情况，统筹考虑地区实际和征地补偿标准、用途、土地级差等因素，分类确定收取比例，确保农村集体经济组织及其成员从不同用途入市土地所得收益基本均衡。明确增值收益调节金的用途，包括统筹城镇和农村基础设施建设、农村生态补偿、农民保障等。探索以镇村统筹、村村合作等形式合作入市、合理分配收益，采取股权分红等形式获得入市收益。（责任单位：市财政局、市规划资源局）

14．完善农民集体土地收益分配机制。制定农村集体经济组织土地收益分配管理办法，指导设立入市资金专门账户，按规定比例留归集体的土地增值收益，纳入农村集体资产统一管理，及时公开资金使用情况，严格监督监管。（责任单位：市农业农村委、市规划资源局）

（五）制定入市与成片开发土地征收之间的协同机制

15．探索入市保障项目用地制度。探索区分城镇开发边界内外，合理安排年度入市和成片开发土地征收的规模、用途、布局等，制定实现两种用地制度相互补充的政策措施。探索制定通过入市渠道保障用地需求的项目清单。统筹国有和集体建设用地数量，将农村集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划。（责任单位：市规划资源局）

我要推荐
(https://
SiteID=1

16．探索入市农民收益保障机制。指导农村集体经济组织综合分析入市和成片开发土地征收的利弊和影响，尊重农村集体经济组织成员的选择权，充分听取意见建议和合理诉求。按照不低于被征地农民补偿水平的标准，指导农村集体经济组织做好入市涉及使用权调整相关农民的补偿等工作。研究集体建设用地入市收益与土地征收补偿大体平衡的有效措施。（责任单位：市规划资源局、市农业农村委、市财政局）

17．协同推进改革形成合力。与深入实施滨海新区高质量发展支撑引领行动、乡村振兴全面推进行动等推动高质量发展“十项行动”紧密衔接，统筹推动农村集体经营性建设用地入市试点与武清区农村集体产权制度改革、静海区和蓟州区农村宅基地制度改革、滨海新区国家级新区和国家综合配套改革试验区建设，充分发挥政策集成效应。（责任单位：市发展改革委、市农业农村委、市规划资源局）

（六）维护市场主体合法权益

18．明确农村集体经营性建设用地使用权权能。探索农村集体经营性建设用地进入土地二级市场的交易规则，明确除法律、行政法规另有规定或者合同双方另有约定外，以出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以转让、抵押。研究细化因乡（镇）村公共设施和公益事业建设等需要收回农村集体经营性建设用地使用权的管理办法，明确收回的情形，探索依法给予合理补偿的标准规范等。（责任单位：市规划资源局、市财政局、市农业农村委）

19．创新入市土地抵押贷款等金融产品。研究入市土地抵押管理办法，农村集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款，探索抵押的具体路径及相关规范要求。研究制定农村集体经营性建设用地入市融资方案，引导金融机构推出更多合适的贷款、基金等金融产品和服务。（责任单位：人民银行天津分行、天津银保监局、市金融局、市规划资源局）

（七）尊重农民入市主体地位

20．明确入市主体。入市前，土地所属村集体经济组织应完成农村集体经济组织登记赋码，并由该集体经济组织作为入市主体组织实施入市，或由其委托的其他法人组织代理实施入市。巩固农村集体产权制度改革成果，充分发挥农村集体经济组织功能作用，入市主体为具备所有者身份的农民集体和依法代表行使所有权的农村集体经济组织。探索由其委托的具有市场法人资格的组织依据授权委托书代理实施入市。（责任单位：市农业农村委、市规划资源局）

21．健全民主决策机制。严格执行农村集体经济组织重大事项决策“四议两公开”要求，依法拟定入市方案、土地收益分配、资金使用等事项，落实财务公开和信息公示制度，及时公示成交价格、交易税费、收益支出等。（责任单位：市农业农村委）

我要推荐
(https://
SiteID=1

三、工作步骤

（一）准备部署阶段（2023年5月底前）

1．市规划资源局编制试点工作方案。

2．各试点区制定具体推进试点工作方案，建立工作协调机制，开展入市土地调查摸底、培训等工作。

（二）实施阶段（2023年6月到2024年12月）

1．2023年6月底前，各试点区制定入市管理办法及配套的增值收益核算分配、入市主体民主决策程序等操作规则，争取完成2宗入市案例。市规划资源局定期跟踪指导和推动落实，开展年度中期考核。

2．2023年7月到2023年12月

（1）2023年9月底前，各试点区推出1处优秀样板案例；11月底前初步形成入市制度体系，形成年度工作报告并上报市人民政府。

（2）2023年12月底前，市规划资源局组织定期跟踪指导，开展调研、研讨和经验总结，形成市级年度工作报告，报市人民政府审定后按程序上报自然资源部。

3．2024年6月底前，各试点区开展入市地块跟踪服务，对管理办法进行中期评估，建立系统全面的入市制度体系。市规划资源局组织跟踪指导，开展调研、研讨和总结。

（三）总结阶段（2024年9月到12月）

1．2024年9月底前，各试点区形成全面系统的总结报告并上报市人民政府。

2．2024年10月底前，市规划资源局形成市级总结报告，报市人民政府审定后按程序上报自然资源部，同时持续关注国家试点动态。

四、保障措施

（一）加强组织推进。建立天津市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作协调机制，市规划资源局主要负责同志担任召集人，市发展改革委、市财政局、市生态环境局、市住房城乡建设委、市农业农村委、市金融局、市税务局、天津银保监局、人民银行天津分行和滨海新区、武清区、静海区、蓟州区人民政府等为成员单位。协调机制各成员要按照职责分工，做好跟踪指导、督促和总结评估工作。各试点区要落实试点主体责任，建立相应协调机制，落实经费保障，抓好组织实施。

（二）规范试点实施。严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，严格落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等空间管控要求，严格准入条件，规范程序，逐步推开，推进土地资源节约集约

我要推荐
(https://
SiteID=1

利用。

（三）强化宣传引导。要正确把握舆论导向，妥善回应社会关切，及时解决在试点过程中出现的问题，有效化解矛盾，发现问题及时报告，切实做到封闭运行、风险可控，为深化入市试点工作营造良好的舆论环境和社会氛围。

MORE+
(https://www.ruralchina.cn/xcyj/Article/xcPageInit?SiteID=18&Alias=zgxcyjpt_zx_zjgd)

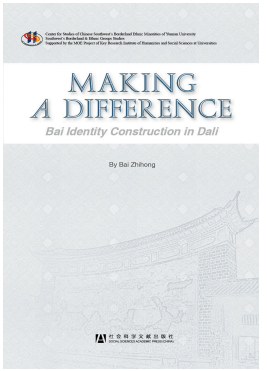
专家观点

卢洋、蒋永穆：建立新型农村集体经...
(https://www.ruralchina.cn/zgxcyjpt/z...
叶敬忠、刘娟等：粮食安全问题的深...
(https://www.ruralchina.cn/zgxcyjpt/z...
杨鑫、罗千峰：多元化食物供给体系...
(https://www.ruralchina.cn/zgxcyjpt/z...
陈东琼 张远向：中央一号文件农村基...
(https://www.ruralchina.cn/zgxcyjpt/z...
刘振中：收入再分配制度向农民农村
(https://www.ruralchina.cn/zgxcyjp

MORE+
(https://www.ruralchina.cn/xcyj/XCBookLis
SiteID=18&SubLibID=89)

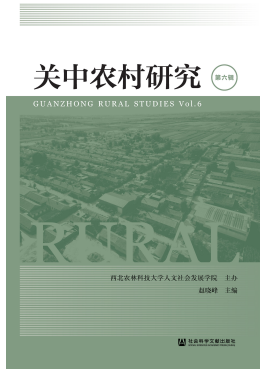
相关图书

我要推荐
(https://
SiteID=1



Making a differe...

(https://www.ruralchina.cn/xcyj/XCBookDetail?SubLibID=&SiteID=18&ID=55463)



关中农村研究 第...

(https://www.ruralchina.cn/xcyj/XCBookDetail?SubLibID=&SiteID=1

IORE+

ıttps://www.ruralchina.cn/xcyj/XCReport/listPage?iteID=18&SubID=89)

推荐文章

第一节 城镇规划及建设

(https://www.ruralchina.cn/xcyj/XCRe...

专题十一 集体建设用地使用权研究

(https://www.ruralchina.cn/xcyj/XC

第四节 新农村建设

(https://www.ruralchina.cn/xcyj/XC

科学规划 搞好流通 保障安全

(https://www.ruralchina.cn/xcyj/XCRe...

我要推荐

(https://
SiteID=1

壮大农村集体经济 促进首都乡村振兴

(https://www.ruralchina.cn/xcyj/XCRe...

(https://www.ruralchina.cn/xcyj/sublibrary?SiteID=18&ID=89)

我要推荐 (https://www.ruralchina.cn/xcyj/XCRecommend/init?SiteID=18) |

关于我们 (https://www.ruralchina.cn/zgxcyjpt/gywm/) | 联系我们 (https://www.ruralchina.cn/zgxcyjpt/lxwm/) |

咨询建议 (https://www.ruralchina.cn/zgxcyjpt/zxjy/) | 版权公告 (https://www.ruralchina.cn/zgxcyjpt/bqgg/) |

知识地图 (https://www.ruralchina.cn/xcyj/mindmap?SiteID=18) | 帮助中心 (https://www.ruralchina.cn/zgxcyjpt/bzzx/zcydl/)

北京市西城区北三环中路甲29号院3号楼 华龙大厦A/B座13、15层 邮编：100029 您当前的IP是：71.105.23.231
联系人：罗老师 | 电话：010-59367265 | E-mail：database@ssap.cn | QQ：2475522410
版权所有 社会科学文献出版社 京ICP备06036494号-34 (https://beian.miit.gov.cn) 京公网安备 11010202008532号
(http://www.beian.gov.cn/portal/registerSystemInfo?recordcode=11010202008532) 新出网证（京）字094号

我要推荐
(https://
SiteID=1