



# 《博乐市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作》政策解读

博乐市自然资源局

# CONTENTS

## 目录

01

背景

02

重要举措

03

政策解读

01

PART  
ONE

—  
背景

# 出台背景

土地制度是国家的基础性制度，事关经济社会发展和国家长治久安。2013年，党的十八届三中全会通过《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，强调建立城乡统一的建设用地市场。2019年土地管理法修订，允许集体经营性建设用地入市。

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》（自然资办函〔2023〕364号），以及新疆维吾尔自治区自然资源厅关于印发《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》的通知等法律法规或规章制度等文件精神，我市政府及各部门积极推动入市工作开展现将《博乐市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作》政策解读如下。

# 02

PART  
THREE



## 重要举措

# 重要举措

结合我市实际，提出了九大措施保障我县集体经营性建设用地入市试点工作的实施，分别是：

一是要强化规划引领作用，推进规划编制；

二是完善规划许可管理制度；

三是盘活农村存量建设用地；

四是明确和规范入市规则，开展入市土地摸底调查；

五是完善入市土地经营性用途管理办法；

六是探索农村集体经营性建设用地使用方式；

七是规范入市流程；

八妥善处理历史遗留问题；

九是制定土地增值收益管理办法。

03

PART  
FORE



政策解读

**一是要强化规划引领作用，推进规划编制。加快控制性详细规划、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。**

**解读:目前我县村集体建设用地存在控规编制不完善、甚至缺失的情况，对于土地多规合一、下一步入市造成阻碍，完善控制编制、村庄规划有利于政府部门办理证照。**



二是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。

**解读:**该条政策与第一条涵义一致，未确定规划条件(控规)或村庄规划的，往往无法明确建设用地的建设指标(容积率、占地、限高等)，进而无法将村集体用地建设项目办理多规合一证书、产权证书。



**三是盘活农村存量建设用地。以第二、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。**

**解读:为下一步社会资本方开展投融资提供基础条件。**

**四是明确和规范入市规则，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。**

**解读:该条政策与第一、第二条类似，均为控规的具体编制工作，不再赘述。**

五是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。

解读:授予村集体经营性用地与国有建设用地同等出让条件。



六是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。

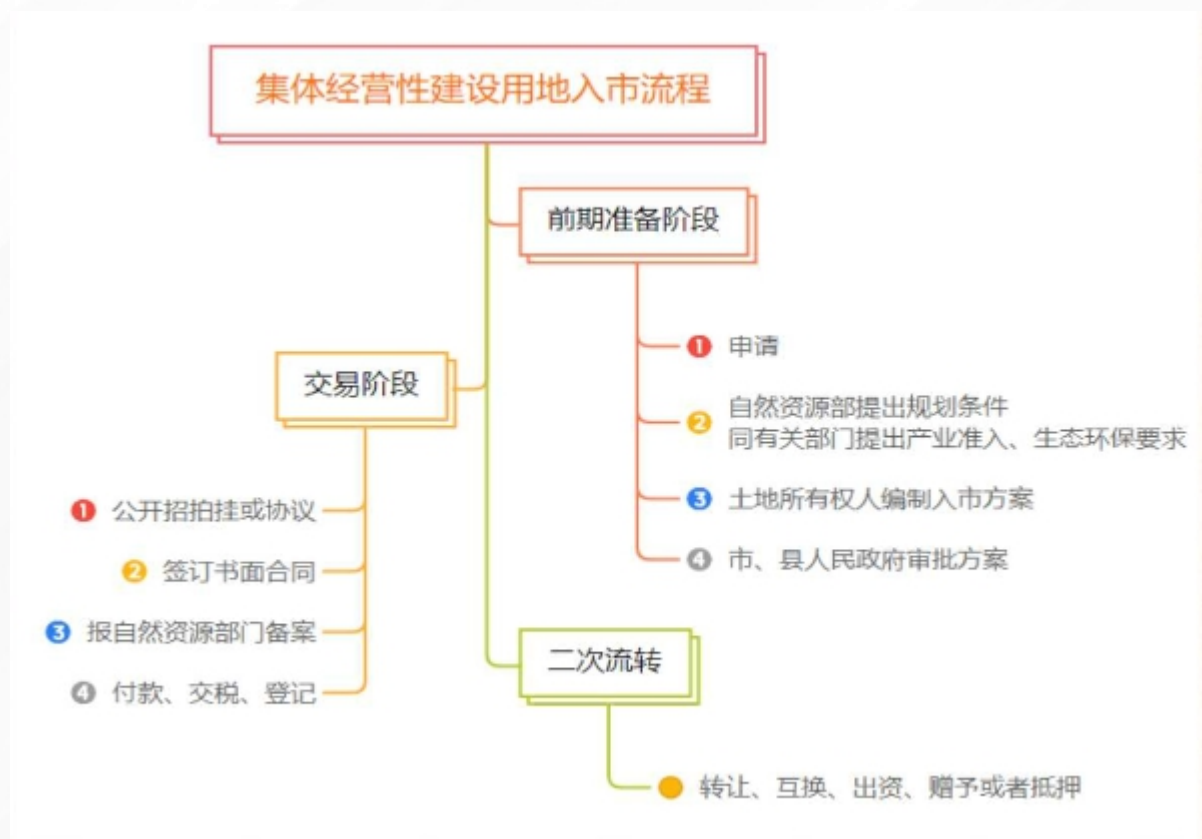
解读:明确集体土地的交易方式(参照国有建设用地)



# 政策解读

七是规范入市流程。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。

解读:需土地评估估价(基准地价)+民主决策(类似于土地征转补偿)+区级政府审查+交易市场搭建,基本形成交易程序。



# 政策解读

八是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。

解读:为部分已建成项目提供合法化路径。



九是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。

解读:村集体资产收益分享机制。

