

关于《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》《梅县区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办法（试行）》《梅县区入市集体经营性建设用地闲置土地认定和处置办法（试行）》的起草说明

梅州市自然资源局梅县分局 2024 年 4 月 30 日

一、文件的制定背景

集体经营性建设用地是指农村集体建设用地中，规划为工矿仓储、商服等经营性用途的土地。集体经营性建设用地入市对增加村集体收入、解决村民就业、促进城乡融合发展、推进乡村振兴等具有重要意义。

2014 年 12 月，中共中央办公厅和国务院联合印发了《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》。2022 年 9 月 6 日，中央全面深化改革委员会第二十七次会议审议通过《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的指导意见》，会议强调要深化农村集体经营性建设用地入市试点工作，严格条件、规范程序，探索解决改革中的深层次问题。2022 年底，中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》（厅字〔2022〕34 号）：在保留原有 33 个试点县区的基础上，各省可结合实际选择入市需求集中、工

作基础好、土地管理水平高的县区，原则上数量不超过本省的 10%；2023 年 3 月 1 日，自然资源部办公厅印发《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（自然资办函〔2023〕364 号）。目前，全国农村集体经营性建设用地入市试点取得阶段性成果，35 个试点地区入选典型示范案例。集体经营性建设用地入市已成为乡村产业发展的重要趋势。

按照梅州市人民政府 2024 年 2 月印发的《梅州市全域土地综合整治任务书》要求，我局根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规，结合梅县区实际，起草了《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》《梅县区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办法（试行）》《梅县区入市集体经营性建设用地闲置土地认定和处置办法（试行）》（以下简称“三个办法”）。

二、法律法规政策依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修正）；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- （5）《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》（厅字〔2022〕34 号）
- （6）《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》

（自然资办函〔2023〕364号）

（7）《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）

（8）《梅州市闲置土地处置规定》（梅州市人民政府令第10号）；

（9）《梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引》；

（10）国家、省、市有关的其他法律、法规、政策和文件。

三、主要内容说明

该三个办法主要内容为集体经营性建设用地的入市管理、土地增值收益调节金征收使用管理和后期形成闲置土地的认定和处置这三个方面：

（1）入市管理方面：办法中明确了集体经营性建设用地的入市范围、方式和途径，规定了入市程序，约束用地转让条件，确立采用“合同+协议”的双监管模式进行监管等；

（2）土地增值收益调节金征收使用管理方面：办法规定了土地增值收益调节金的征收主体和调节金的不同征收比例等；

（3）闲置土地的认定和处置方面：办法中详细列出了集体经营性建设用地闲置的认定标准和认定后不同情形的处置方式，明确了闲置土地认定和处置的实施、监管责任主体等。