关于沈北新区农村集体经营性建设用地入市土地收益集体和个人分配指导意见

（试行）的政策解读

一、起草背景

为深化农村土地制度改革，稳妥有序推动农村集体经营性建设用地入市试点工作，规范入市行为，提高土地要素配置效率，健全城乡统一的建设用地市场，确保土地收益在农村集体经济组织及其成员之间合理分配，维护双方合法权益。

二、政策依据

根据《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>的通知》（厅字〔2022〕34号）、《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）、《沈北新区农村集体经营性建设用地入市试点实施方案（送审稿）》等法律、法规、规章的规定，制定本意见。

三、主要内容

**（一）适用范围**

意见所称入市土地集体收益是指农村集体经济组织将农村集体经营性建设用地使用权，通过出让、出租、作价出资（入股）等方式入市交易总价款扣除土地增值收益调节金、取得成本和土地开发支出等相关费用后的收益。

**（二）收益归属**

入市土地集体收益为所在农村集体经济组织全体成员的合法共同财产，归农民集体所有，由该经济组织依法管理使用，参与分配的人员必须具有本集体经济组织成员身份。

**（三）集体收益分配程序**

集体收益分配程序主要包含参与分配人员身份确认、确定分配基数、提出分配方案、民主表决及实施公开公示。

**（四）民主程序制定分配方案**

农村集体经济组织分配入市土地集体收益，执行“四议一审两公开”机制，应当拟定分配方案，经成员会议三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表表决同意后生效。分配方案应包含村集体留用额度、村集体经济组织成员分配额度及分配办法、村集体留用资金使用方向和管理办法、纳入村务公开的方式及集体收益增值部分的管理办法等内容。

**（五）对集体经营性建设用地出让、出租和作价出资（入股）获得的收益，采取不同的分配办法**

1.出让经营性建设用地使用权等一次性获得的收益，建议提取30%的公积金，主要用于本集体经济组织的经营性的再投资发展；建议提取10%的公益金，用于改善本社集体组织成员的生产和生活配套设施条件、民生项目等支出；剩余部分可在农村集体经济组织成员间进行分配，应充分考虑以后年度收入的持续稳定，原则上不得全额在当年分配。

2.出租经营性建设用地获得的收益，视作农村集体资产经营收益，纳入农村集体经济组织年度收益分配。

3.经营性建设用地作价出资（入股）获得的收益，视作农村集体经济组织投资收益，纳入农村集体经济组织年度收益分配。

**（六）做好监督管理**

1.入市宗地的成交价格、交易费用、税费缴纳、集体收益分配等资金使用情况，应及时向集体经济组织全体成员公示，并接受审计、政府和公众监督，切实保护农村集体经济组织成员的权利。

2.各街道办事处对农村集体经营性建设用地入市分成收益的实际使用成效进行年度评估，及时准确反映经济往来；同时，做好入市土地集体收益的日常管理监督工作，区农业农村局负责全区入市土地集体收益分配管理的指导和监督工作。

本方案由沈北新区农业农村局负责解释。