

农村集体经营性建设用地入市试点工作探析

李伟

庐江县自然资源和规划局

摘要：本文探讨了农村集体经营性建设用地入市试点工作的相关问题，通过对入市主体、入市方式、入市用途、民主决策、收入分配、规范实施等方面进行分析和研究，提出了相关建议和措施。本文以“农村集体经营性建设用地入市试点工作探析”为主题，共分为六个方面，每个方面包括三个小点，旨在为进一步规范和推进农村集体经营性建设用地入市试点工作提供参考和指导。

关键词：农村集体经营性建设用地；入市试点；入市主体；入市方式；入市用途；民主决策；收入分配；规范实施

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.11.002

引言

随着我国乡村振兴进程的加快，农村集体经营性建设用地入市试点工作已成为当今重要的课题。入市试点工作对于促进农村经济发展、提高农民收入、实现城乡一体化等方面具有重要意义。然而，农村集体经营性建设用地入市试点工作中仍存在许多疑问，如入市主体、入市方式、入市用途、民主决策等方面。因此，本文旨在对农村集体经营性建设用地入市试点工作进行探析，提出相应的解决方案和对策，促进农村集体经营性建设用地入市试点工作的顺利实施。

一、入市主体

（一）推动农村集体经济组织的成立

1. 农村集体经济组织的概念和意义

农村集体经济组织是农村经济中的一种组织形式，是由农民自愿组成的经济组织。农村集体经济组织可以通过发展农村产业、提高农民收入等多种方式，为农村经济的发展提供有力支撑，同时也可以保障农民的合法权益。

2. 推动农村集体经济组织的成立

为了推进农村集体经营性建设用地入市试点工作，需要推动农村集体经济组织的成立。在农村集体经济组织的建立过程中，需要注意以下几点：

（1）加强政策引导，推动农村集体经济组织的成立。政府应该出台相关政策，鼓励和支持农民自愿组成农村集体经济组织，同时提供相关的经济和技术支持，帮助农村集体经济组织发展壮大。

（2）加强组织建设，提高农村集体经济组织的管理水平。农村集体经济组织应该注重组织建设，建立健全的管理机制，提高管理水平，确保组织能够更好地发挥作用。

（3）加强培训和宣传，提高农民的组织意识和经营能力。政府应该加强对农民组织意识和经营能力的培训和宣传，帮助农民更好地理解和认识农村集体经济组织的重要性和作用，提高组织的凝聚力和经营能力。

（二）入市主体的身份和资格

1. 入市主体的身份和资格

入市主体是指具备所有者身份的农民集体和依法行使所有权的农村集体经济组织。

入市主体需要具备相应的资格和条件，包括：

（1）具有相关的经营管理能力和资质条件；

（2）具有市场法人资格，能够独立承担民事责任；

2. 农村集体经济组织的入市主体地位

农村集体经济组织是农村集体经营性建设用地入市试点工作的主要入市主体。作为农村经济的重要组成部分，农村集体经济组织在入市试点工作中具有以下优势：

（1）具有良好的组织和协调能力，可以更好地发挥农村集体经营性建设用地的效益；

（2）具有较强的社会责任感，可以更好地保障农民的合法权益；

（3）能够更好地促进农村经济的发展，实现城乡一体化发展。

（三）委托具有市场法人资格的组织代理实施入市

在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，有些入市主体可能缺乏相关的资质和能力，这时可以考虑委托具有市场法人资格的组织代理实施入市。这些代理组织需要具备专业的经营管理能力和资质条件，同时需要承担相应的责任和义务，确保入市试点工作的顺利进行。在委托代理的过程中，需要遵循相应的程序和规定，确保委托代理的合法性和合理性。

二、入市方式

（一）出让、出租方式

入市方式是指将农村集体经营性建设用地引入市场，通过出让、出租等方式实现入市。在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，可以采取以下几种方式：

（1）出让：将农村集体经营性建设用地有偿出让给符合条件的主体，以获取相应的收益。出让方式可以促进农村经济的发展，提高农民收入，但需要遵循相关的法律法规和程序，确保土地使用的合法性和合理性。参照国有建设用地使用权出让办理。

（2）出租：将农村集体经营性建设用地以租赁的方式提供给符合条件的主体进行使用，以获取相应的租

金收益。出租的年期必须符合法律规定。

（二）农村集体经济组织与其他单位或个人共同兴办企业

在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，农村集体经济组织可以与其他单位或个人共同兴办企业，实现资源共享、风险共担、利益共享。例如，某地农村集体经济组织与当地的农业企业合作，共同兴办了一家蔬菜种植基地，利用农村集体经营性建设用地进行蔬菜冷链存储，提高了土地利用效率，同时也为农民提供了就业机会，促进了当地农村经济的发展。

（三）探索长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等供应形式

农村集体经营性建设用地入市试点工作需要探索适合农村实际的供应形式。在此过程中，可以考虑长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等方式。例如，某地采用先租后让的方式，将农村集体经营性建设用地有偿出租给符合条件的主体，租期为三年，租金按年支付。租赁期满后，符合条件的主体通过竞拍等方式进行受让，也可以选择续租。这种方式可以既保证土地的使用权，又可以保障土地的流转和利用效率，同时也可以提高土地的经济价值和社会价值。

三、入市用途

（一）根据法律规定细化入市土地用途

农村集体经营性建设用地入市试点工作需要遵循相关的法律法规和政策规定，对入市土地用途进行细化。《中华人民共和国土地管理法》规定了工业、商业用途，部分省份土地管理法实施办法增加了旅游、娱乐用途。在入市前，需要对土地进行规划和地价评估，根据土地的实际情况和用途，确定相应的入市方式和价格。在土地入市后，需要严格按照土地用途进行管理和监督。例如，某地对农村集体经营性建设用地入市前进行了详细的规划和地价评估工作，根据土地的实际情况和用途确定了相应的入市方式和价格，并在土地入市后加强了监督和管理。

（二）探索农村集体经营性建设用地建设保障性租赁住房

农村集体经营性建设用地可以用于建设保障性租赁住房，以解决住房问题。在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，可以探索农村集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的方式和模式，如政府购买服务、PPP模式、企业租赁等。例如，某地采用企业租赁模式，与当地的房地产企业合作，利用农村集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，实现了农村集体经济组织与企业的合作共赢，同时也为居民提供了优质的住房条件。

（三）保障采矿用地的合理需求

农村集体经营性建设用地入市试点工作需要保障采矿用地的合理需求。在入市前，需要对采矿用地进行专项规划和地价评估，根据采矿的实际情况和需求确定相

应的入市方式和价格。在土地入市后，需要加强对采矿用地的管理和监督，确保采矿活动的合法性和安全性。例如，某地对采矿用地进行了专项规划和地价评估，根据采矿的实际情况和需求确定了相应的入市方式和价格，并在土地入市后加强了对采矿用地的管理和监督。同时，政府还制定了相应的政策措施，鼓励采矿企业进行绿色采矿，保护生态环境，促进可持续发展。

四、民主决策

（一）实现农民集体对农村集体经营性建设用地的自主管理和民主决策

在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，需要实现农民集体对农村集体经营性建设用地的自主管理和民主决策。在土地入市前，需要对农民进行宣传和教育，让农民了解相关的政策法规。在土地入市后，让农民参与土地的监管，确保土地使用的合法性和合理性。例如，某地在农村集体经营性建设用地入市前，组织了农民代表会议，让农民了解相关的政策法规，让农民参与土地使用监管，实现了农民集体对土地的自主管理和民主决策。

（二）入市方案、土地收益分配、资金使用等事项的民主决策

在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，需要对入市方案、土地收益分配、资金使用等事项民主决策，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。在土地入市前，需要对相关事项进行公示和会议表决，让农民代表和农民自治组织参与决策。例如，某地在土地入市前，对入市方案、土地收益分配、资金使用等事项进行了公示和召开会议。

（三）及时公示入市土地成交价格、税费缴纳和收益支出情况

在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，需要及时公示入市土地成交价格、税费缴纳和收益支出情况。公示入市土地成交价格可以保障土地交易的公平公正，公示税费缴纳情况可以提高土地使用的合法性和透明度，公示收益支出情况可以让农民代表和农民自治组织监督土地的使用和收益分配。例如，某地在土地入市后，及时公示土地成交价格、税费缴纳和收益支出情况，让农民代表和农民自治组织参与监督和管理。

五、收入分配

（一）坚持兼顾国家、农村集体经济组织和农民利益

在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，需要坚持兼顾国家、农村集体经济组织和农民利益。在土地收益分配上，国家适当征收土地增值收益调节金，充分考虑农村集体经济组织、农民的收益。例如，某地在土地入市前，制定了土地增值收益调节金政策，同时也制定了农民收益的分配方案。

（二）完善土地收益分配机制

在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，需要完善土地收益分配机制。在土地入市前，需要对土地收益分配进行规划，根据土地的实际情况和用途，确定相应的收益分配机制，确保土地收益合理、公平。例如，某地对土地收益分配进行了规划，根据土地的实际情况和用途，制定了相应的收益分配机制。

（三）加强土地收益分配的监督和管理

在农村集体经营性建设用地入市试点工作中，需要加强土地收益分配的监督和管理。在土地入市后，需要建立健全的监督和管理机制，加强对土地收益分配的监督和管理，确保土地收益分配公开透明。例如，某地政府建立了土地收益分配监督管理机制，加强了对土地收益分配的监督管理，制定了相应的政策措施，鼓励农民参与土地收益的监管，同时，政府还加强了对土地收益分配的监管力度，打击违规行为。

六、规范实施

（一）完善规章制度，规范入市试点工作

为了规范农村集体经营性建设用地入市试点工作，需要完善规章制度，规范入市试点工作。制定相应的法律法规和规章制度，明确土地入市的程序、条件和标准，明确各方的权利和义务，规范土地的使用和收益分配。例如，某地政府制定了《农村集体经营性建设用地入市管理办法》，明确了土地入市的程序、条件和标准，规范了土地的使用和收益分配，保障了土地使用的合法性和合理性。

（二）满足入市土地的前置条件

为了保障土地入市的合法性和有效性，需要满足入市土地的前置条件。在土地入市前，需要进行土地的确权和登记，明确土地的所有权和使用权，保障土地的合法性和清晰性。同时，需要进行环境评估和土地规划，确保土地的可持续性和合理性。例如，某地政府在农村集体经营性建设用地入市前，对土地进行了确权登记，明确了土地的所有权和使用权。同时，还进行了环境评估和土地规划，保障了土地入市的合法有效。

（三）加强入市土地的监管

为了保障土地入市的合法性和公正性，需要加强入市土地的监管。在土地入市后，需要建立健全的监管机制，加强对土地入市的监管，打击违规行为，保障土地使用的合法性和公正性。例如，某地政府建立了土地入市监管机制，制定了相应的政策措施，签订监管协议。同时，政府还加强了对土地入市政策的宣传和教育，提高农民的法律意识和土地意识，保障土地入市的可持续性。

结论：

农村集体经营性建设用地入市试点工作是推进农村经济发展和实现城乡一体化发展的重要举措。但在实践

中，这一试点工作仍然存在许多问题。为了进一步规范 and 推进农村集体经营性建设用地入市试点工作，需要从多个方面加以解决。

（1）入市主体：不同地区、不同集体经济组织的入市主体存在差异，一些地区入市主体的规划和管理不够严格，导致一些规划不合理的项目被批准。加强入市主体的规范管理，加强入市主体的资质审查和评估，防止不合规的项目进入市场。（2）入市方式：入市方式主要以出让和流转为主，但在实践中，出让方式存在招标、拍卖、挂牌等多种方式，导致入市价格不确定，影响了集体经济组织的积极性。需要加强入市方式的规范，加强对入市价格和流转期限的监管，防止不合理的流转和非法的土地交易。（3）民主决策：入市项目的民主决策和集体讨论不足，导致决策不够科学和民主，可能会对集体经济组织的利益产生负面影响。加强入市项目的民主决策和集体讨论。（4）收入分配是农村集体经营性建设用地入市试点工作的重要环节：收入分配不够公平和合理，导致一些集体经济组织和农民的利益受到侵害。需要加强对入市项目收益的监管和分配。

（5）规范实施：一些地区在实施中存在不规范的情况，导致一些问题逐渐增多。需要加强对入市项目的监管和管理。

综上所述，农村集体经营性建设用地入市试点工作是推进农村经济发展和实现城乡一体化发展的重要举措。但在实践中，仍然存在许多问题。只有通过各方面的努力，才能促进农村集体经营性建设用地入市试点工作的健康发展。需要从入市主体、入市方式、入市用途、民主决策、收入分配和规范实施等多个方面加以解决。在实践中，确保入市价格和流转期限的合理性；确保入市项目按照规定的用途使用。同时，应确保决策科学和民主。在收益分配方面，应确保收益合理和公平分配。最后，应确保实施规范和合法，从而推进农村经济发展和实现城乡一体化发展的目标。

参考文献

[1] 马翠萍. 集体经营性建设用地制度探索与效果评价——以全国首批农村集体经营性建设用地入市试点为例[J]. 中国农村经济, 2021(11): 35-54.

[2] 岳永兵, 刘向敏. 集体经营性建设用地入市增值收益分配探讨——以农村土地制度改革试点为例[J]. 当代经济管理, 2018, 40(03): 41-45

[3] 倪青玲. 农村集体经营性建设用地入市改革试点分析[J]. 南方农机, 2017, 48(02): 159.

[4] 杨红, 罗明. 农村集体经营性建设用地入市试点工作调查与思考[J]. 中国土地, 2019(05): 44-46.

[5] 本刊编辑. 农村集体经营性建设用地同权同价《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》通过[J]. 中国合作经济, 2022(09): 35-39.