

苏州高新区（虎丘区）农村集体经营性建设用地入市净收益管理办法（试行） （征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为切实加强农村集体经营性建设用地入市净收益的管理，维护农村集体经济组织及其成员的合法权益，壮大农村集体经济实力，根据《中华人民共和国农村集体经济组织法》、《中华人民共和国土地管理法》、《关于开展苏南重点城市要素市场化配置综合改革试点的通知》（苏政发〔2026〕23号）等规定和有关要求，结合我区实际，制定本办法。

第二条 苏州高新区（虎丘区）行政区域内的农村集体经营性建设用地入市土地净收益（以下简称入市净收益）的管理适用于本办法。

第三条 农村集体经营性建设用地入市净收益，是指农村集体经济组织将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，扣除调节金、取得成本和土地开发支出等相关费用后的收益。

第二章 属性与用途

第四条 区农村集体资产管理部门负责全区入市净收益管理的指导和监督工作。入市净收益按集体土地所有权归属分配，属镇（街道）农民集体所有的，由功能片区财政部门监督管理；属村集体所

有的，由各镇（街道）农村集体资产管理部门监督管理。

第五条 农村集体经营性建设用地属镇（街道）农民集体所有的，其入市净收益纳入功能片区财政统一管理，应当主要用于属地农村基础设施建设、农村居民民生项目和农村公共服务运行维护等支出。

第六条 农村集体经营性建设用地属村集体所有的，其入市净收益资金不得出借给任何单位和个人，不得用于一次性分配，不得用于投资股市、民间借贷等高风险业务，要优先保障农民长远利益，主要用于发展村集体经济，改善本集体组织成员的生产和生活配套设施等农村公共服务，以及教育奖励、贫困户和老年人补贴等民生项目的支出，具体应按入市方式的不同分类使用：

（一）农村集体经营性建设用地以出让方式入市的，其入市净收益作为集体积累，统一列入集体公积公益金进行管理。主要用于本集体经济组织通过对外投资、购买物业、股份合作等用于发展壮大村级集体经济，改善本集体组织成员的生产和生活配套设施等农村公共服务民生项目支出。

（二）农村集体经营性建设用地以出租方式入市的，其入市净收益按年度或约定期限缴纳，其收益按年度计入村集体经济收入。

（三）农村集体经营性建设用地以作价出资或入股方式入市的，原则上在《作价出资（入股）入市合同》中明确采取“固定收益+分红”方式获取投资收益，土地使用权作价出资形成的股权由村集体经济组织持有，其土地使用权作价计入村集体资产，其收益作为村

集体经济收入按年度计入投资收益。

第七条 村集体经济组织将集体经营性建设用地入市净收益通过对外投资、购买物业、股份合作等再投资所取得的收益，在扣除必要的投资管理费用，经全体成员大会或代表大会三分之二以上同意，可将再收益按集体经济组织章程进行分红。

第三章 资金管理

第八条 村级集体经营性建设用地入市净收益方案及其资金使用应当严格执行预决算、收支、决策和公开等村级财务管理制度。村集体经济组织应当建立入市净收益管理台账，专门用于登记其入市取得的土地净收益资金使用管理情况。

第九条 村集体经济组织入市净收益资金使用管理情况应当定期向相应集体经济组织成员公开、并接受成员的监督。同时，将村集体经济组织入市净收益纳入农村集体“三资”监管平台，做到实时监管。

第十条 区、镇（街道）农村集体资产管理部门应建立集体经营性建设用地入市净收益专项审计制度，可以委托专业审计机构开展定期审计、专项审计，审计结果应当及时公开，接受监督。

第四章 监督责任

第十一条 本村集体经济组织监事会负责本集体经济组织入市净收益具体用途及日常管理的监督。各镇（街道）农村集体资产管理部门加强对各集体经济组织入市净收益使用管理的指导监督。

第十二条 区城乡发展局、区财政局、区资规分局等部门按各自职责做好相关工作的指导与监督。纪检监察部门加强执纪监督；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关处理。

第五章 附则

第十三条 各镇（街道）可根据本办法，结合实际情况，制定具体实施意见和分配方案。

第十四条 本办法由虎丘区人民政府负责解释，具体解释工作由区党政办商区财政局、区城乡局、资规分局承担。本办法自 2026 年 10 月 XX 日起施行，试行期两年，施行期间，如上级部门出台新的政策，按新的政策执行。