

松江区人民政府文件

沪松府〔2023〕84号

上海市松江区人民政府 关于印发《松江区农村集体经营性 建设用地入市试点工作方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门：

《松江区农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》经区政府同意，现印发你们，请遵照执行。



上海市松江区农村集体经营性建设用地入市 试点工作方案

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)和《上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》，上海市松江区作为入市试点地区之一，结合本区实际，制定本工作方案。

一、试点总体要求

(一) 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，以健全城乡融合发展的体制机制和政策体系为目标，畅通城乡要素流动，以同地、同价、同权、同责为导向，落实农村集体经营性建设用地权能，健全城乡统一的建设用地市场，建立流转顺畅、收益共享、监管有力的农村集体经营性建设用地入市制度。按照“守底线、划区域、定范围、有计划”的要求，加强国土空间规划总体统筹，合理确定入市范围，依法控制用地规模，规范市场交易秩序，统筹平衡收益分配，保护交易主体权利，审慎稳妥推进本区农村集体经营性建设用地入市，激活农村土地要素，提高资源配置效率，促进城乡融合发展和乡村振兴，持续打造人民向往的“科创、人文、生态”现代化新松江。

（二）工作原则

坚持规划引领和用途管制。按照国土空间规划目标、空间布局和管控要求开发利用农村集体经营性建设用地，把握好入市和征地关系，统筹区域区位、生产生活、经营性和公益性用途以及公共基础设施配套条件，合理确定入市范围、规划布局、用地类型和产业业态，服务乡村振兴战略，促进国土空间规划实施。严格国土空间用途管制要求，严格按照规划许可使用土地。

坚持守住底线红线。严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线。紧盯“三项负面清单”，不能通过农用地转为新增建设用地入市，不能把宅基地纳入入市范围，符合入市条件的土地不能搞商品住宅开发。完善集体土地所有权实现形式，切实尊重农民意愿，落实民主决策程序，保障过程公开透明，严禁损害农民合法权益。强化风险防范意识，做好风险评估和应对预案，审慎稳妥推进。

坚持同地同价同权同责。在符合规划、用途管制、依据集体用地基准地价和依法取得前提下，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同价同权同责，在城乡统一的建设用地市场中交易，适用相同规则，接受市场监管，同等进入土地二级市场。保障农民集体和市场主体权益，加强入市土地的权益保护机制。入市地块应收缴一定比例的土地增值收益调节金，用于国家和集体建设完善周边基础设施和公共服务。

坚持节约集约利用土地。摸清农村集体建设用地底数，按照盘活存量、优化结构、完善功能、节约集约的原则，有序实施集

体经营性建设用地入市，深入推进全域土地综合整治和低效建设用地减量化等工作，盘活农村存量建设用地空间资源，合理布局各类用途土地，推进基本公共服务均等化，支持农村一、二、三产业融合发展。加强村庄设计品质，促进农村集体经营性建设用地高质量利用。

二、试点范围和条件

（一）试点范围

优先选择城镇开发边界外农村地区作为集体经营性建设用地入市区域，坚持紧凑布局导向，向新城、新市镇、产业园区等周边，以及保留（保护）村建设边界内公共基础设施配套成熟的区域集中集聚。

（二）入市条件和类型

集体经营性建设用地入市地块为国土空间规划确定为工业、商业、办公、租赁住宅等经营性用途（商品住宅除外），并经依法登记的集体经营性建设用地。入市地块应无权属争议，未被司法机关、行政机关等部门限制土地权利，且符合产业准入、功能定位和生态环境保护要求，土地承包经营权、地上建筑物、其他附着物产权补偿已经处理完毕。入市地块一般应具备必要的通路、通水、通电、土地平整等前期开发建设条件，集体经营性建设用地使用权交易双方对前期开发建设条件另有约定的除外。

集体经营性建设用地入市重点面向本市实施乡村振兴战略的需要，推进农村一、二、三产业融合发展，发挥经济、生态、美学“三个价值”，直接服务产地农产品加工、电子商务、生态

友好型制造业、仓储保鲜冷链、乡村旅游、创意研发办公、康养、医疗卫生、文化教育、保障性租赁住房等功能用途项目。探索适应乡村多样化用地需求的乡村产业混合用地性质和组合用地模式。鼓励支持在符合规划、区位合理、公共基础设施和公共服务配套完善的区域，利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，并纳入住宅专项规划和年度住宅用地供应计划，按照全市保障性租赁住房体系实施统一管理。严格禁止入市土地用于建设商品住房。

三、试点主要内容

（一）深化试点探索实践，制定并修订完善配套文件

松江区自 2015 年起承担全国集体经营性建设用地入市改革试点以来，经过不断探索实践，共形成包括入市管理办法、入市收益分配、入市土地使用权抵押贷款、农村土地民主管理、集体资产监督管理等五个方面的制度性成果。为保证试点探索实践的连续性，加快推进乡村振兴战略实施，推动城乡发展一体化，进一步修订完善农村集体经营性建设用地入市相关配套文件并制定出让细则。

（二）开展郊野单元村庄规划编制，优化规划编制流程

郊野单元村庄规划是乡村地区面向实施的详细规划，对于集体经营性建设用地项目，可针对特定建设内容进行的局部区域的郊野单元村庄规划专项编制。编制过程应按照《上海市郊野单元村庄规划编制技术要求和成果规范（试行）》要求，明确项目范围，论证调整的必要性和合理性，明确国土空间用途管制准入条

件，执行规划编制审批简易程序。在规划执行阶段，对于符合相关适用要求的调整内容，可在建设项目管理阶段，通过专家和专业部门论证等方式对相关规划内容予以确定，并完成图则更新，纳入上海市国土空间基础信息平台统一管理。

（三）优化存量建设用地盘活机制

按照国家统一部署，有序实施集体经营性建设用地入市，在充分尊重农民意愿的前提下，可依据国土空间规划，深入推进全域土地综合整治和低效建设用地减量化等工作。在控制建设用地总量、不占用永久基本农田的前提下，积极盘活农村存量建设用地空间资源，合理布局各类用途土地，推进基本公共服务均等化，支持农村一、二、三产业融合发展。在符合规划和用途管制前提下，解决历史遗留用地问题，增强农村产业发展用地保障能力。

（四）探索入市委托和民主决策机制

1. 明确入市主体，探索入市委托制度。农村集体经营性建设用地的入市出让人是享有集体土地所有权的农民集体，由依法登记的代表农村集体行使所有权的集体经济组织或其委托的其他法人组织代理实施入市工作。其中，属于镇（街道）农民集体所有的，由镇（街道）集体经济组织代表集体行使所有权；属于村集体所有的，由村集体经济组织代表集体行使所有权；分别属于两个及以上农民集体所有的，由各村集体经济组织共同行使集体所有权。境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可成为农村集体经营性建设用地入市受让人，进行土地开发、利用和经营，商业、办公、乡村旅游、租赁住房等经

营性用地受让人应具有房地产开发资质，企业及项目纳入房地产投资库。

2. 进行民主决策，尊重农民主体地位。尊重农民对入市、征收的选择权和合理诉求，维护农村集体经济组织的入市出让人的主体地位，防止其他组织未经授权代表农村集体经济组织实施入市。注重发挥基层党组织的领导核心作用，按照村民自治原则，加强自主管理和民主决策，对入市动议、入市方案、授权委托、资金使用、收益分配等事项，由理事长召集并主持集体经济组织成员大会或成员代表大会，会议形成方案和意见经镇人民政府、街道办事处审核，提交成员代表大会经出席人数五分之四以上同意并形成决议。集体经济组织应当按照农村集体资产管理有关规定，落实民主决策、财务公开和公示制度，入市地块成交价格、交易费用、税费缴纳和收益支出等信息应及时向集体经济组织成员公示。

（五）完善入市规则和程序

1. 编制年度计划，探索准备机制。区规划资源局会同镇（街道）根据国土空间规划、经济社会发展规划、产业发展布局、土地市场状况和土地所有权人意向，制定年度入市供应计划，经区政府审议后上报市规划资源局。编制入市供应计划，在统筹国有和集体建设用地数量的基础上，做好入市和成片开发土地征收的有机衔接，纳入年度建设用地供应计划，加强国土资源利用计划联动，年中可根据项目推进情况适当调整入市计划。建立农村集体经营性建设用地数据库，及时补充已入市地块的基本情况，掌

握拟入市土地的权属、规划、土地承包等情况，摸清入市后备资源情况。探索建立农村集体经营性建设用地入市准备机制，有序控制入市节奏和规模。

2. 开展入市征询，编制入市方案。入市地块出让前，入市出让人应完成拟入市地块勘测定界，涉及水系调整的，依法取得填河批复，依法申请取得区规划资源局核发的规划土地意见书，征询区级部门（发改、经委、农业农村、建设、规划资源、房管、生态环境、绿容、交通、交警、国动、卫生防疫、水务、文物）、市级部门（地震、气象）等相关职能部门以及入市地块所在镇（街道）的意见，编制出让方案。入市出让人可以委托或自行组织地块出让前部门征询和编制出让方案。方案内容应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易方式、交易委托、入市价格、集体收益分配及地上建筑物处理办法等内容，并附相应行业管理部门出具的规划条件、产业准入和生态环境保护方面的意见。

3. 合理评估入市价格，建立评估技术规范。入市出让人应当委托具有土地估价资质的专业评估机构，参照本市城乡建设用地基准地价成果，结合产业、经营性用地全要素管理要求，进行市场评估，区规划资源局应审核土地评估结果。土地出让起始价格应报集体经济组织成员代表大会决策。

4. 提出入市申请，加强入市研判。入市出让人应向区规划资源局提出入市申请，提供土地权属证明材料、入市决议、出让方案、出让预合同、监管协议等申请材料。区规划资源局应会同有

关部门进行审核，包括民主决策程序、国土空间规划、用途管制要求、产业准入要求、投资运营要求、生态环境保护、出让前期成本与收益平衡等其他入市基本条件。审核通过后，上报区政府形成入市审核意见。其中，涉及经营性用地的，由市土地交易中心组织相关部门进行入市研判。从地块符合规划批准情况、涉及农转用手续办理情况、地块前期动拆迁实施情况等方面，分析土地出让的合规性和合理性。同时对纳入出让条件的项目建设、功能业态、运营管理等要素是否符合公平原则进行研判。

5. 签订出让合同和监管协议，建立监管机制。受让人应按照成交确认书或中标确认书约定的时间签订出让合同和监管协议。出让合同应由出让人、受让人共同签订，合同文本报区规划资源局备案。监管协议应由出让人、受让人、松江区人民政府（或指定部门）共同签订。受让人应按出让合同、监管协议约定的开发期限、土地用途及相关土地使用条件开发利用土地，科学合理开发和利用土地，不得损害国家、集体和其他人的利益。受让人不得擅自更改规划建设条件，因规划调整等原因，确需改变土地用途或变更容积率等规划条件的，参照国有建设用地改变土地用途、变更容积率的程序办理相关审批手续。

6. 办理规划许可，严格用途管制。集体经营性建设用地使用权受让人完成合同签订并缴清土地价款和相关税费后，申请办理乡村建设规划许可证，规划方案征询市区级相关部门意见，依法办理开发建设需要的其他事项。集体经营性建设用地使用权人应当严格按照国土空间规划确定的用途使用土地，严禁擅自改变规

划条件。依法批准改变规划条件的（含开发建设地下工程），必须重新签订出让合同或补充合同，集体经营性建设用地使用权受让方向出让人和区财政补缴土地价款、土地增值收益调节金及相关税费。

7. 缴纳土地价款，办理不动产登记。签订出让合同和监管协议后，区规划资源局开具缴款通知书，受让人应当及时支付土地价款和依法缴纳税费，出让人及时缴纳土地增值收益调节金。受让人在缴清相关费用后，与出让人及时签订《交地确认书》，依照不动产登记相关规定，向土地所在地不动产登记机构申请集体建设用地使用权登记。地上合法建造的建筑物、构筑物及其附属设施，可以依法申请地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权登记。

农村集体经营性建设用地使用权可设定抵押权，由区发改委（金融办）制定农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理办法。农村集体经营性建设用地使用权抵押登记参照国有土地使用权抵押登记办法的有关规定，由不动产登记机构办理。

（六）健全城乡一体化建设用地市场

农村集体经营性建设用地入市参照国有建设用地实施统一规则、统一程序、统一平台、统一监管，推动集体建设用地使用权交易纳入统一土地交易市场。

1. 探索集体建设用地多元交易方式。商业、办公、乡村旅游等经营性用地应采取公开招拍挂方式出让，位于乡村振兴示范村等有风貌管控要求的重点地区，可采用附带经批准的规划设计方

案或基础设施要求、功能建设要求、运营管理要求的方式实施出让。营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业类用地，可采取协议出让方式供地，供地计划公布后，同一宗地有两个或者两个以上意向用地者的，应采取公开招拍挂方式出让。产业项目类工业用地和产业项目类研发用地采取“带产业项目”挂牌方式供应；标准厂房类工业用地、通用类研发用地通过公开招拍挂方式供应，其中出让给园区平台和领军企业的，可采用“带产业项目”挂牌方式供应。保障性租赁住房参照国有建设用地相关规定供地。

2.维护市场主体合法权益。除法律和行政法规另有规定、合同约定的外，农村集体经营性建设用地使用权一般不得提前收回。依照法律法规规定，因国家公共利益需要征收为国有并提前终止合同的，应按届时土地征收规定，给予农村集体经济组织和集体建设用地使用权人合理补偿。因乡（镇）村公共设施和公益事业建设等需要收回农村集体经营性建设用地使用权的，应依法给予土地使用权人合理补偿。合同约定的出让年限届满，土地使用者需要继续使用入市地块的，应在届满前一年提交续期申请书，同意续期的，应重新签订出让、租赁等合同及监管协议，支付有偿使用费并办理土地登记手续。探索农村集体经营性建设用地二级市场交易，明确除法律、行政法规另有规定或者合同双方另有约定外，以出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押等。

3.完善集体建设用地交易信息公开制度。按照土地市场信息

公开要求、政府公示地价制度等，及时向市场发布用地政策、用地价格、供应计划、供应公告、供应结果等相关信息，畅通农村集体经营性建设用地等交易主体获得市场整体信息的基本渠道，保障农村集体经营性建设用地等公开交易。

（七）加强入市收益分配管理

1. 完善土地增值收益收缴和管理。区财政局在已制定的土地增值收益调节金征收和使用实施细则基础上，监督管理土地增值收益调节金在区、镇两级使用管理，指导街镇和农村集体经济组织核算土地出让前期成本。土地增值收益调节金主要用于农民集中居住、乡村振兴示范村建设、高标准农田建设，现代种业提升、农村人居环境整治、农业高质量发展、全域土地综合整治等。

2. 规范农民集体收益内部分配。农村集体经营性建设用地入市收入扣除土地增值收益调节金以外部分，归农村集体经济组织所有，并纳入农村集体资产统一管理，接受集体内部审计监督和政府监管。按照农村集体资金资产资源管理的有关规定，依法履行民主决策程序。区农业农村委应兼顾集体和成员个人利益、壮大集体经济、促进农民增收的原则，根据制定的集体经济组织民主管理和土地增值收益集体分配办法，加强指导集体经济组织核算土地出让净收益，进一步规范农民集体收益内部分配。

（八）研究入市与成片开发土地征收之间的协同机制

重点做好成片开发土地征收与入市试点工作的衔接，实现两种方式在保障合理用地需求方面的有机统一。

探索入市保障项目用地制度。按照区域经济调控、产业发展

布局、基础设施配套等要求，统筹国有和集体建设用地数量，探索区分城镇开发边界内外，合理安排年度入市和成片开发土地的规模、用途、布局等，探索实现两种用地制度相互补充的政策措施。以国土资源调查为基础，结合第三次全国国土调查成果和郊野单元村庄规划编制，在符合规划、用途管制和依法取得的前提下，编制集体经营性建设用地储备项目专项规划，建立储备项目库及更新管理机制，实施集体经营性建设用地“一张图”管理。

四、实施步骤

试点工作为期两年，按照 2024 年底完成试点总结的时间节点，明确试点推进计划，编制试点工作时间表。共分为准备部署、组织实施、试点总结三个阶段。

（一）准备部署阶段（2023 年 6 月中旬）

2023 年 6 月中旬，制定《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》，细化任务目标和实施计划，报区政府审查通过后印发实施。建立试点工作区级工作协调机制，明确工作机构。

（二）组织实施阶段（2023 年 6 月-2024 年 12 月）

结合最新国家及市级入市政策，区级职能部门各司其职，修订完善集体经营性建设用地入市管理办法、土地增值收益调节金征收和使用规定、民主管理、入市收益分配管理规定、集体经营性建设用地使用权抵押贷款等配套政策文件。深入了解各乡镇、农村集体经济组织对农村集体经营性建设用地入市的意愿，为集体经营性建设用地入市做好前期准备，在此基础上编制年度入市

计划，经区政府审议后报市规划资源局。根据年度入市计划，定期跟踪入市地块进度，及时向试点工作小组反馈问题。

（三）试点总结阶段（2024年10月-12月）

2024年10月前，结合工作方案中明确的任务目标，对照评估完成情况，进行试点成效和经验总结，形成全面系统的总结报告，总结报告应包括试点总体成效、制度建设情况、政策文件制定情况、试点案例、问题建议等部分内容，经区政府审定后报市规划资源局。

五、保障措施

（一）加强组织领导

1. 建立区级领导小组机制。在市级试点推进工作组指导下，同步建立区级试点工作协调机制，成立试点工作领导小组，由区委、区政府主要领导任组长，区发展改革、规划资源、农业农村、财政、金融、产业、建设、房管、生态环境等部门主要领导任成员的领导小组，办公室设在松江区规划和自然资源局。领导小组主要负责推进实施农村集体经营性建设用地入市试点的各项具体任务，制定试点工作方案，细化任务目标和实施计划（详见附件），建立协调和监管机制，加强试点宣传，明晰入市规则，研究制定或深化完善政策细则，落实市级部门交办的其他任务。

2. 建立区级协调监管机制。为加强入市试点工作的规范管理和协调服务，成立松江区深化农村集体经营性建设用地入市协调监管工作小组，由区政府主要领导任组长，区发展改革、规划资源、农业农村、财政、金融、产业、建设、房管、环保等部门主

要领导任成员的工作小组，办公室设在松江区规划和自然资源局。协调监管工作小组确保在集体建设用地开发利用中，区级相关职能部门协调入市项目推进和建设，并行使土地出让后续监管职能。

（二）协同开展各项改革

区规划资源局负责制定入市年度计划，规范入市程序，落实入市具体工作；区发改委（金融办）负责抵押融资业务指导；区农业农村委做好农村土地民主管理、集体资产管理、土地增值收益分配指导工作；区财政局负责土地收益征缴业务指导并落实试点工作经费。各镇负责具体地块的入市工作，负责指导村级组织土地民主管理的各项工作。根据土地全生命周期管理要求，落实“用地清单制”改革，各相关职能部门提出的各项建设管理、功能管理、运营管理、环境保护、转让管理和违约处置等要求，按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，实施土地出让后续监管。

（三）强化宣传引导

改革试点工作社会关注度、敏感度高，一方面要充分调动集体经济组织和用地企业的积极性、主动性，特别是让村干部、入市意向人了解入市程序、意义；另一方面要稳妥做好宣传报道，同时要加强舆情监测，发现问题及时报告，正确引导舆论，充分利用好规划、土地及法律等专业的科研力量，开展研究和试点评估。

（四）加强试点监管

入市工作应确保风险可控，加强监测监管，遇到重大问题要及时反映。严格落实国土空间规划和用途管制要求，严守耕地和

永久基本农田、生态保护红线，推进土地资源节约集约利用。坚决防止搞暗箱操作，或以长租、低价、“阴阳合同”等方式，掏空农村集体经济组织资产，削弱农村土地集体所有制；防止由少数人操控，单独或个人非法处置，侵占入市土地及其收益，损害农民合法权益；防范利用集体经营性建设用地入市建设别墅大院和私人会馆；用于保障性租赁住房的入市土地，严禁改变保障性租赁住房性质，保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策；防止污染环境、高耗能高排放项目向农村转移，破坏乡村风貌。依规依纪依法严肃查处试点工作中的各类违纪违法行为。

附件：松江区农村集体经营性建设用地入市试点工作任务表

附件

松江区农村集体经营性建设用地入市试点工作任务表

序号	工作内容	试点内容	时间节点	责任部门	完成情况
1	组织制定试点推进工作方案，明确入市工作总任务、总要求	制定《松江区深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》及《工作任务表》。	2023年6月中旬	区规划资源局	
2	成立领导小组及协调机构	成立区深化农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组及协调机构。	2023年3月	区规划资源局	
3	深化试点探索实践，制定并修订完善配套文件	修订《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》、《上海市松江区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理办法》、《上海市松江区农村集体经营性建设用地集体收益分配管理规定》、《关于上海市松江区农村集体经营性建设用地入市民主管理的实施意见》、《上海市松江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实施细则》。	2023年9月前	区发展改革委（金融和银监部门）、区农业农村委、区财政局、区规划资源局	

序号	工作内容	试点内容	时间节点	责任部门	完成情况
4	开展郊野单元村庄规划编制，优化规划编制流程	对于集体经营性建设用地项目，可针对特定建设内容进行的局部区域的郊野单元村庄规划专项编制。编制过程应按照《上海市郊野单元村庄规划编制技术要求和成果规范（试行）》要求，明确项目范围，论证调整的必要性和合理性，明确国土空间用途管制准入条件，执行规划编制审批简易程序。在规划执行阶段，对于符合相关适用要求的调整内容，可在建设项目管理阶段，通过专家和专业部门论证等方式对相关规划内容予以确定，并完成图则更新，纳入上海市国土空间基础信息平台统一管理。	2023年3月— 2024年10月	区规划资源局、 各街镇	
5	优化存量建设用地盘活机制	在控制建设用地总量、不占用永久基本农田的前提下，积极盘活农村存量建设用地空间资源，合理布局各类用途土地，推进基本公共服务均等化，支持农村一、二、三产业融合发展。在符合规划和用途管制前提下，解决历史遗留用地问题，增强农村产业发展用地保障能力。	2023年3月— 2024年10月	区农业农村委、 区经委、区规划 资源局	

序号	工作内容	试点内容	时间节点	责任部门	完成情况
6	探索入市委托和民主决策机制	明确入市主体，探索入市委托制度。尊重农民对入市、征收的选择权和合理诉求，维护农村集体经济组织的入市主体地位，防止其他组织未经授权代表农村集体经济组织实施入市。	2023年3月— 2024年10月	区农业农村委、 区规划资源局	
7	完善入市规则和程序	根据国土空间规划、经济社会发展规划、产业发展布局、土地市场状况和土地所有权人意向，制定年度入市供应计划，开展入市征询，编制入市方案，合理评估入市价格，加强入市研判，建立监管机制。	2023年3月— 2024年10月	区发展改革委、 区经委、区规划资源局、各街镇及集体经济组织	
8	健全城乡一体化建设用地市场	参照国有建设用地实施统一规则、统一程序、统一平台、统一监管，推动集体建设用地使用权交易纳入统一土地交易市场。	2023年3月— 2024年10月	区规划资源局	

9	加强入市收益分配管理	监督管理土地增值收益调节金在区、镇两级使用管理。按照农村集体资金资产资源管理的有关规定，依法履行民主决策程序。兼顾集体和成员个人利益、壮大集体经济、促进农民增收的原则，根据制定的集体经济组织民主管理和土地增值收益集体分配办法，合理计算土地出让前期成本，核算土地出让净收益，进一步规范农民集体收益内部分配。	2023年3月— 2024年10月	区财政、区农业农村委、各街镇集体经济组织	
序号	工作内容	试点内容	时间节点	责任部门	完成情况
10	研究入市与成片开发土地征收之间的协同机制	以国土资源调查为基础，结合第三次全国国土调查成果和郊野单元村庄规划编制，在符合规划、用途管制和依法取得的前提下，编制集体经营性建设用地储备项目专项规划，建立储备项目库及更新管理机制，实施集体经营性建设用地“一张图”管理。	2023年3月— 2024年10月	区规划资源局	
11	形成年度工作报告、案例报告及试点总结报告	结合试点地块入市推进情况，形成年度工作总结和案例报告，叶榭镇、泖港镇、新浜镇开展关于统筹镇域集体土地入市出让收益的专题研究，并形成书面报告。	2023年10月底前； 2024年9月底前	叶榭、泖港、新浜等入市地块所在街镇	

		结合试点工作方案中明确的任务目标,对照评估完成情况,进行试点成效和经验总结,形成年度工作报告和试点总结报告。	2023年11月底前; 2024年10月底前	区规划资源局	
--	--	--	---------------------------	--------	--

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委，区法院，区检察院。

上海市松江区人民政府办公室

2023年6月15日印发
