

汕金农农水规 2023002

汕头市金平区农业农村和水务局 汕头市自然资源局金平分局

文件

汕金农农水〔2023〕26号

关于印发《金平区农业农村和水务局 汕头市自然资源局金平分局关于金平区集体经营性建设用地使用权流转交易管理办法》的通知

各有关街道办事处，区各相关单位：

现将《金平区农业农村和水务局 汕头市自然资源局金平分局关于金平区集体经营性建设用地使用权流转交易管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

汕头市金平区农业农村和水务局 汕头市自然资源局金平分局

2023年6月12日

金平区农业农村和水务局 汕头市自然资源局 金平分局关于金平区集体经营性建设用地 使用权流转交易管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我区集体经营性建设用地使用权流转交易管理，促进我区农村集体经济可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》等法律法规，结合我区实际，制订本办法。

第二条 集体经营性建设用地是指集体经济组织所有的，属经营性用途的建造建筑物、构筑物的土地。

第三条 本办法所称集体经营性建设用地使用权流转交易方式仅指集体经营性建设用地使用权的出让、出租。涉及“三旧”改造村集体土地公开选择合作主体的项目，依“三旧”改造相关法规政策执行，不适用于本办法。

第四条 集体经营性建设用地使用权出让，是指农民集体土地所有权人将一定年期的集体经营性建设用地使用权让与土地使用权人，由土地使用权人向农民集体土地所有权人支付出让价款的行为。以集体经营性建设用地使用权作价入股（出资），与

他人合作、联营等形式共同兴办企业的，视同集体经营性建设用地使用权出让。

第五条 集体经营性建设用地使用权出租，是指集体土地所有权人或集体经营性建设用地使用权人作为出租人，将集体经营性建设用地租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第六条 有下列情形之一的，集体经营性建设用地使用权不得流转：

1. 不符合土地利用总体规划、城市规划或村庄、集镇规划的；
2. 土地权属有争议的；
3. 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制土地权利的；
4. 村民住宅用地使用权；
5. 法律、法规规定的其他情形。

第七条 集体经营性建设用地使用权流转，应当由集体经济组织成员大会以无记名投票方式进行表决，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。

集体经济组织成员大会可以授权成员代表会议讨论决定，具体由集体经济组织章程规定。

第八条 集体经营性建设用地使用权出让、出租或作价入股（出资）的，农民集体土地所有权人和土地使用权人应当持该幅土地的相关权属证明、集体经营性建设用地使用权出让、出租合同或作价入股（出资）合同（包括其村民同意流转的书面材料），按规定向汕头市不动产登记交易中心申请办理土地登记和领取相关权属证明。

第九条 集体经营性建设用地使用权出让、出租，交易双方应当签订书面合同。合同应载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等，并报市自然资源局金平分局备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。

第十条 集体经营性建设用地使用权出让的最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

租赁合同的租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。

第二章 集体经营性建设用地使用权出让

第十一条 集体经营性建设用地使用权出让，进入汕头市公共资源交易中心金平分中心进行公开交易，或分区域进入相应交易管理服务中心进行公开交易。

集体经营性建设用地使用权出让进入交易管理服务中心进行公开交易，属岐山、鮀莲、鮀江、月浦街道辖区范围内的，由各自街道交易管理服务中心提供交易服务；属石炮台、金砂、金东、光华、广厦、东方街道辖区范围内的，由金平区集体资产交易管理服务中心提供交易服务。

第十二条 出让交易准备工作

（一）出具要点。

街道办事处应当按行政职权调整有关文件要求，依据国土空间规划出具拟出让的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

集体经济组织应当向市自然资源局金平分局申请出具要点。市自然资源局金平分局应当会同市生态环境局金平分局出具生态环境保护要求；会同区工业和信息化局出具产业准入要求。集体经营性建设用地属金平工业园区范围内的，产业准入要求应由市自然资源局金平分局会同区工业和信息化局、金平工业园区管理办公室予以出具。

（二）地价评估。对于拟出让的地块，应根据其条件和土地市场情况，参照《城镇土地估价规程》，委托具有土地估价资质的土地或不动产评估机构对拟出让地块的正常土地市场价格进行评估，评估结果应当向集体经济组织全体成员公开。

（三）制订方案。集体经济组织应依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制相应的集体经营性建设用地使用权出让方案，方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、交易价款支付、集体收益分配安排等内容，并依照本办法第七条的规定，由本集体经济组织形成书面意见。

（四）项目审核。集体经济组织应在书面意见形成后 30 天内，向所属街道办事处提交申请。街道办事处对项目进行审核。经审核同意后，街道办事处应在交易前不少于 10 个工作日，将集体经济组织出具的书面意见上报金平区人民政府审查。

（五）组织审查。金平区人民政府根据集体经营性建设用地实际情况，组织市自然资源局金平分局、市生态环境局金平分局、区工业和信息化局、金平工业园区管理办公室等单位对街道办事处提交的资料进行审查，认为该方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到方案后 5 个工作日内提出修改意见，并以金平区人民政府名义书面答复相关街道办事处。

（六）委托交易。经审查同意的项目，相关集体经济组织应当按照金平区人民政府的意见进行修改，经所属街道办事处再次审议同意后，委托市公共资源交易中心金平分中心或相应交易管理服务中心组织交易。

第十三条 组织交易。集体经济组织根据交易方案，向市公共资源交易中心金平分中心或相应交易管理服务中心提出申请，按交易规程要求提交资料并接受程序性审查，委托办理集体经营性建设用地使用权出让交易有关事宜。

第三章 集体经营性建设用地使用权出租

第十四条 集体经营性建设用地使用权出租，进入市公共资源交易中心金平分中心进行公开交易，或分区域进入相应交易管理服务中心进行公开交易。

集体经营性建设用地使用权出租进入交易管理服务中心进行公开交易，属岐山、鮀莲、鮀江、月浦街道辖区范围内的，由各自街道交易管理服务中心提供交易服务；属石炮台、金砂、金东、光华、广厦、东方街道辖区范围内的，由金平区集体资产交易管理服务中心提供交易服务。

第十五条 出租交易准备工作

（一）制订方案。集体经济组织应当就拟出租的集体经营性建设用地，在规划条件、产业准入和生态环境保护要求等方面的合法性、合规性，向市自然资源局金平分局、区工业和信息化局、市生态环境局金平分局等部门函询，并依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等编制相应的集体经营性建设用地使用权出租交易方案。方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、交易价款支付、集体收益分配安排等内容，并依照本办法第七条的规定，由本集体经济组织形成书面意见。

（二）项目审核。街道办事处受金平区人民政府委托进行项目审核。集体经济组织应在交易前不少于10个工作日，向所属街道办事处提交申请。街道办事处根据拟出租集体经营性建设用地的实际情况，对集体经济组织提交的资料进行审查，认为该方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到方案后5个工作日内提出修改意见，书面答复集体经济组织，并同时报送金平区人民政府备案。

（三）委托交易。经审核同意的项目，相关集体经济组织应当按照街道办事处的意见进行修改。经街道办事处再次审议同意后，委托市公共资源交易中心金平分中心或相应交易管理服务中心组织交易。

第十六条 组织交易。集体经济组织根据交易方案，向市公共资源交易中心金平分中心或相应交易管理服务中心提出申请，按交易规程要求提交资料并接受程序性审查，委托办理集体经营性建设用地使用权出租交易有关事宜。

第四章 机构职能

第十七条 市公共资源交易中心金平分中心、金平区集体资产交易管理服务中心和街道交易管理服务中心应当对集体经济组织委托的集体经营性建设用地使用权流转交易项目进行程序性审查，受理符合本办法规定的流转项目，承办具体的公开交易活动，提供交易服务并做好交易项目资料的整理、登记和归档工作。

第十八条 市自然资源局金平分局负责对集体经营性建设用地使用权流转相关的监督管理工作；配合办理集体经营性建设用地使用权流转鉴证确认手续，并会知区税务部门计核并收取应（免）纳税款。

第十九条 集体经营性建设用地使用权流转交易同时接受区财政、审计等行政管理监督部门的指导和监督。区农业、审计、劳动保障、民政等行政主管部门应当按照各自的职责，对集体经

济组织通过集体经营性建设用地使用权流转取得收益的管理使用，加强指导和监督检查。区纪委监委要加强相关监督检查，督促职能部门落实指导监管责任。

第五章 附则

第二十条 市公共资源交易中心金平分中心、金平区集体资产管理服务中心和月浦、岐山、鮀江、鮀莲街道交易管理服务中心应严格依照本办法，根据有关法律、法规和规章的规定，制定本机构交易操作规程、方案模板及合同参考文本等。

第二十一条 本管理办法执行中如与新颁布的法律、法规、规章和上级政策文件不一致的，按新颁布的法律、法规、规章和上级政策文件执行。

第二十二条 本意见自 2023 年 6 月 12 日起施行，有效期至 2027 年 11 月 30 日止。有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订。原《金平区农业农村和水务局 汕头市自然资源局金平分局关于金平区集体建设用地使用权流转交易管理办法》（汕金农农水〔2022〕73 号）同时废止。

汕头市金平区农业农村和水务局

2023 年 6 月 12 日印发
