汕金农农水规2021001

汕头市金平区农业农村和水务局
汕头市自然资源局金平区分局 文件

汕金农农水〔2021〕94号

关于印发《关于完善金平区集体建设用地使用权流转交易管理的意见（试行）》的通知

各相关街道办事处，区各相关单位:

经2021年10月20日区政府常务会议和2021年10月25日区委常委会会议审议同意，区农业农村和水务局会同市自然资源局金平分局制定《关于完善金平区集体建设用地使用权流转交易管理的意见（试行）》，并提请区政府法制部门法律审查同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

附件：关于完善金平区集体建设用地使用权流转交易管理的意见（试行）

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

2021 年 11 月 1 日

附件：

关于完善金平区集体建设用地使用权流转交易管理的意见（试行）

为完善我区农村集体资产资源交易管理，进一步规范我区集体建设用地使用权流转交易管理工作，切实提高我区集体建设用地利用效率，维护集体建设用地使用权流转市场秩序，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》（国令第743号）、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（粤府令第100号）等法律法规，按照《汕头市人民政府关于金平、龙湖、濠江区集体建设用地使用权流转有关问题的通知》（汕府〔2006〕121号）、《汕头市金平区涉农社区居委会及经济联合社资产、资源集中公开交易管理办法》（汕金府〔2020〕8号）等文件规定，结合我区实际，现提出以下意见:

一、集体建设用地使用权流转交易平台

（一）本意见所称土地使用权流转方式仅指集体建设用地使用权的出让、出租。

（二）集体建设用地使用权出让

集体建设用地使用权出让，是指农民集体土地所有者将一定年期的集体建设用地使用权让与土地使用者，由土地使用者向农民集体土地所有者支付出让价款的行为。以集体建设用地

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，视同集体建设用地使用权出让。

根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》（粤府令第79号）规定，经市、县人民政府批准的土地交易机构是土地使用权交易的服务机构。结合金平区实际情况，经金平区人民政府批准后，可以由汕头市公共资源交易中心金平分中心承办集体建设用地使用权出让具体交易活动，通过挂牌方式进行公开交易。

（三）集体建设用地使用权出租

集体建设用地使用权出租，是指集体土地所有者或集体建设用地使用权人作为出租人，将集体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。

符合《汕头市金平区涉农社区居委会及经济联合社资产、资源集中公开交易管理办法》（汕金府〔2020〕8号）第三条所规定的全区集体经济组织所有合同到期和新增的集体资产、资源交易，除应在市土地、房产交易中心进行交易的，以及涉及政府采购或使用财政性资金的两种情况外，均应进入区政务服务数据管理局下辖的集体资产交易管理服务中心或岐山、鮀莲、鮀江、月浦4个街道下辖的集体资产资源交易管理服务中心，依托区农村集体资产资源和公有资产交易平台进行公开交易。

二、集体建设用地使用权流转交易管理

（四）集体建设用地使用权流转条件

国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式，交由单位或者个人在一定年限内有偿使用。

（五）有下列情形之一的，集体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、决定查封或以其他形式限制土地权利的；

4.村民住宅用地使用权；

5.法律、法规规定的其他情形。

（六）集体建设用地使用权流转年限

集体建设用地使用权流转年限参照同类用途的国有建设用地执行。集体建设用地使用权出让、出租的最高年限，不得超过同类用途国有土地使用权出让的最高年限。

（七）集体建设用地使用权流转合同

集体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。

（八）集体建设用地使用权出让、出租的，农民集体土地所有者和土地使用者应当持该幅土地的相关权属证明、集体建设用地使用权出让、出租合同（包括其村民同意流转的书面材料），按规定向市自然资源局申请办理土地登记和领取相关权属证明。

三、集体建设用地使用权出让交易

（九）交易准备工作

1.申请出具要点。集体经济组织应当向市自然资源局金平分局申请出具相关要点。市自然资源局金平分局应当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；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。

2.制订方案。集体经济组织依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制集体建设用地使用权出让方案。集体建设用地使用权出让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、集体收益分配安排等内容。

3.价值评估。市自然资源局金平分局应当根据拟出让地块的条件和土地市场情况，依据《城镇土地估价规程》，组织对拟出让地块的正常土地市场价格进行评估。地价评估由市自然资源局金平分局或其所属事业单位组织进行，根据需要也可以委托具有土地估价资质的土地或不动产评估机构进行。

有底价出让的，市自然资源局金平分局应当根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等，集体决策，综合确定出让底价和竞买保证金。挂牌出让的，应当同时确定起叫价、起始价等。

4.项目议决。集体经济组织应当按照《关于推进村级组织权力职责规范化运行的通知》（汕金委基层治理领导小组〔2019〕1号）中村级重大决策事项和《金平区村级重大事项决策“四议两公开”制度工作指引》（汕金委基层治理领导小组〔2020〕1号）等流程，通过交易方案，形成书面意见。

5.项目审核。集体经济组织应在通过交易方案的30天内，向所属街道办事处提交申请。街道办事处对拟提交市公共资源交易中心金平分中心交易的项目进行审核。经审核同意后，街道办事处应在出让交易前不少于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。

6.组织审查。金平区人民政府根据集体建设用地实际情况，组织市自然资源局金平分局牵头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相关单位对街道办

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。

7.委托交易。经初步同意在市公共资源交易中心金平分中心交易的项目，街道办事处要组织相关农村集体经济组织按金平区人民政府的意见进行修改。经街道办事处再次审议同意后，项目交由集体经济组织成员大会以无记名投票方式进行表决，并在表决通过后报市公共资源交易中心金平分中心组织交易。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。

（十）进入市公共资源交易中心金平分中心交易

1.集体经济组织向市公共资源交易中心金平分中心提出申请，按市公共资源交易中心金平分中心要求提交申请交易的资料。市公共资源交易中心金平分中心对集体经济组织委托的集体建设用地使用权出让交易项目进行程序性审查。项目通过程序性审查后，集体经济组织必须与市公共资源交易中心金平分中心签订《交易委托书》，委托中心办理交易有关事宜。

2.根据国家、省、市相关要求，所有进入市公共资源交易中心金平分中心办理的交易项目均采用公共资源交易全过程电子化系统。进入市公共资源交易中心金平分中心交易的集体建设用地使用权出让交易项目应开展全流程电子交易。区政务服务

数据管理局牵头市自然资源局金平分局制订集体建设用地使用权出让交易操作规程。

四、集体建设用地使用权出租交易

（十一）根据本意见第三条，符合集体建设用地使用权流转条件的集体建设用地使用权出租交易，应进入区农村集体资产资源和公有资产交易平台进行公开交易，按照《汕头市金平区涉农社区居委会及经济联合社资产、资源集中公开交易管理办法》（汕金府〔2020〕8号）规定执行。

五、部门职责

（十二）市公共资源交易中心金平分中心负责:

1.根据委托方的委托，对集体建设用地使用权出让交易项目进行程序性审查，受理本意见第二条所规定的，由市公共资源交易中心金平分中心承办的交易项目，提供交易服务平台，做好交易服务工作。

2.做好集体建设用地使用权出让交易项目资料的整理、登记和归档工作。

（十三）相关职能部门具体负责:

1.市自然资源局金平分局负责对集体建设用地使用权流转相关的监督管理工作；按规定牵头对集体建设用地使用权流转公开交易进行交易前审查；给予办理集体建设用地使用权流转鉴证确认手续，并会知区财政局、汕头市税务局金平分局计核并收取应（免）纳税款。

2.区农业农村水务局负责进入区农村集体资产资源和公有资产交易平台的集体资产、资源交易在运作过程中的日常协调、指导、监督工作；开展法律和政策宣传，组织业务培训。

3.集体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。

（十四）本意见自2021年11月1日起施行，有效期至2023年11月1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。

汕头市金平区农业农村和水务局　　2021年11月1日印发