

附件：

关于《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）》的政策解读

一、制订《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）》的必要性

1.为贯彻落实市委书记温湛滨到金平调研讲话精神，完善我区农村集体资产资源交易管理，促进我区农村集体经济可持续发展，按照2021年9月7日金平区“工改工”专题工作会议的部署要求，我区要积极探索推进集体建设用地使用权流转交易管理工作，加快研究完善流转细则，完善加强我区在集体建设用地使用权出让、出租交易管理方面的监督指导体系。

2.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。结合我区实际情况，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。为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，助推“工改工”工作抓出成效，特制定该文件。

二、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）》的依据

- (一)《中华人民共和国土地管理法》
- (二)《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (三)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- (四)《关于印发〈招标投标挂牌出让国有土地使用权规范〉(试行)和〈协议出让国有土地使用权规范〉(试行)的通知》
- (五)《广东省土地使用权交易市场管理规定》
- (六)《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》
- (七)《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》
- (八)《汕头经济特区农村集体资金资产管理条例》
- (九)《关于印发〈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〉的通知》
- (十)《关于推进村级组织权利职责规范化运行的通知》

三、《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)》主要内容

本意见共分集体建设用地使用权流转交易平台、集体建设用地使用权流转交易管理、集体建设用地使用权出让交易、集体建设用地使用权出租交易、部门职责五个部分。

1.集体建设用地使用权流转交易平台。《意见》中明确，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。集体建设用地使用权出租交易，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）规定交易范围的，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。

2.集体建设用地使用权流转交易管理。《意见》规范了集体建设用地使用权流转的条件、年限、合同等方面。《意见》要求，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。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金平分局申请办理土地登记和领取相关权属证明。市自然资源局金平分局应依法给予办理。

3.集体建设用地使用权出让交易。《意见》明确，集体建设用地使用权出让交易准备工作包括申请出具要点、制订方案、价值评估、项目议决、项目审核、组织审查、委托交易等7个基本环节。集体建设用地使用权出让进入市公共资源交易中心金平分中心交

易，集体经济组织应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。

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。

4.集体建设用地使用权出租交易。《意见》明确，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国有资产交易平台进行公开交易，参照《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。

5.部门职责。《意见》规范了市公共资源交易中心金平分中心，以及市自然资源局金平分局、区农业农村水务局等职能部门的具体职责，并明确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。

四、管理办法的有效期

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。

金平区农业农村和水务局

2021 年 11 月 1 日