广州市人民政府办公厅关于印发广州市集体建设用地使用权流转管理办法的通知

穗府办〔2015〕39号

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市国土资源和规划委员会反映。

广州市人民政府办公厅

2015年7月23日

广州市集体建设用地使用权流转管理办法

第一章 总则

第一条 为加快建立城乡统一的建设用地市场，规范本市集体建设用地使用权流转，促进土地资源节约集约利用，保障和实现集体建设用地权利人的合法权益，根据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（省政府令第100号）等政策法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内集体建设用地使用权流转适用本办法。

本办法所称流转是指在集体建设用地所有权不变的前提下，集体建设用地使用权以有偿方式发生转移、再转移的行为，包括出让、出租、转让、转租、抵押等，但利用本村建设用地建设镇（村）公共设施和公益事业、农村村民住宅的除外。

集体建设用地使用权出让，是指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。

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，将集体建设用地出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

集体建设用地使用权转让，是指集体建设用地使用权人将集体建设用地使用权再转移的行为。

集体建设用地使用权转租，是指承租人将集体建设用地使用权再次租赁的行为。

集体建设用地使用权抵押，是指集体建设用地使用权人不转移对集体建设用地的占有，将该集体建设用地使用权作为债权担保的行为。

第三条 集体建设用地使用权流转应当符合以下要求：

（一）产权明晰，完成集体建设用地权属登记。

（二）符合土地利用总体规划、城乡规划。

（三）符合产业政策和土地供应政策，严格土地用途管制，严控新增集体建设用地规模。通过出让、转让、出租、转租方式取得的集体建设用地不得用于商品房开发和住宅建设。

（四）遵循依法、自愿、有偿、平等、公开的原则。

第四条 集体建设用地使用权转让、出租、转租和抵押时，其地上合法建筑物及其他附着物随之转让、出租、转租和抵押；集体建设用地上的建筑物及其他附着物转让、出租、转租和抵押时，其占用范围内的集体土地使用权随之转让、出租、转租和抵押。

集体建设用地上的建筑物及其他附着物流转时须取得合法的房地产权属证书。地上有违法建筑物及其附着物的，不得流转。

第五条 市国土资源和规划委员会负责全市集体建设用地使用权流转工作的政策制定、监督管理和实施检查；各区国土规划部门负责本辖区内集体建设用地流转的具体实施工作。

住房和城乡建设、财政、审计、农业、社会保障、民政等行政主管部门应当按照各自职责，对集体建设用地流转进行指导、监督和管理。

第二章 集体建设用地使用权的出让、出租、转让、转租

第六条 集体建设用地使用权出让、出租应具备以下条件：

（一）持有集体土地所有证。

（二）持有集体土地使用证。

（三）取得合法的集体建设用地批准文件。

（四）取得有效的用地规划许可文件。

（五）取得本集体经济组织出具的同意流转的书面证明材料。

（六）法律、法规规定的其他要件。

集体建设用地使用权转让时，应当持有集体土地使用证以及取得原出让合同出让方同意转让的证明文件。

集体建设用地使用权转租时，应当持有集体土地使用证或已经办理租赁登记手续，以及取得原租赁合同出租方同意转租的证明文件。

参照《广州市闲置土地处理办法》（市政府令23号）管理，集体建设用地使用权人延迟开发建设构成土地闲置的，在土地闲置期间，集体建设用地使用权不得转让、转租。

第七条 集体建设用地使用权出让、出租应当取得集体建设用地所有权人同意。集体经济组织应采取重大事项集体决议的方式，形成同意流转的书面证明材料。土地所有权确权至经济联社一级的，拥有该地块使用权的经济合作社一级的集体经济组织，可以持经济联社的批准文件进行集体决议。同意流转证明的取得程序如下：

（一）发布通告。本集体经济组织应当在集体经济组织成员会议或成员代表会议召开之日起提前30日发布通告，列明流转形式、流转价格、竞买人要求、流转收益收取方式等基本情况，并通知举行集体经济组织成员会议或成员代表会议的时间、地点、参加人员及提出异议的途径。

（二）召开集体经济组织成员会议或成员代表会议。集体经济组织成员会议或成员代表会议对流转基本事项进行表决须取得本集体经济组织的2/3以上成员或者成员代表同意。

（三）进行公示。本集体经济组织将集体经济组织成员会议决议或成员代表会议决议进行公示，公示时间不得少于15日。公示期间，有1/3以上有选举权的集体经济组织成员对集体经济组织成员会议决议提出异议或1/10以上有选举权的成员对成员代表会议决议提出异议的，不得办理流转手续。

（四）出具同意流转书面证明材料。经上述程序集体决议，可以进行流转的，由本集体经济组织出具同意流转的书面证明材料。同意流转书面证明材料应经公证机构公证。

第八条 取得同意流转书面证明材料后，集体建设用地使用权出让、出租的，集体建设用地所有权人或使用权人可以向土地行政主管部门提出纳入年度土地供应计划的申请。接受申请的土地行政主管部门应当依照建设用地供应计划编制规范，将其纳入年度土地供应计划。

第九条 集体建设用地流转应当在区一级农村集体资产交易服务机构或市公共资源交易中心等交易平台进行。工业用地和商业、旅游、娱乐等经营性集体建设用地，以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当在区一级农村集体资产交易服务机构或市公共资源交易中心以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让、出租，并取得区一级农村集体资产交易服务机构或市公共资源交易中心出具的成交确认书或中标通知书。

其他用途的集体建设用地使用权的流转可以采用协议方式进行。

工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。

第十条 集体建设用地使用权流转，应当依照核准内容和要求，参照流转合同的示范文本签订书面合同。

第十一条 集体建设用地使用权的受让人、承租人应当按照流转合同的约定缴交土地出让金或租金，并按规定缴交税费。

第十二条 集体建设用地使用权出让、出租的最高年限执行国有建设用地使用权出让、租赁的最高年限规定。

转让、转租的最高年限不得超过出让、出租约定年限减去已使用年限后剩余的使用年限。

第十三条 集体建设用地使用权出让、转让后，双方当事人应当在合同签订后持相关材料，依照本市集体土地登记相关文件规定，向土地行政主管部门申请办理权属转移登记。

集体建设用地使用权出租后，双方当事人应当在合同生效后向土地行政主管部门申请办理租赁登记手续。

集体建设用地使用权转租后，经原租赁合同出租方的同意，双方当事人应当在合同生效后到土地行政主管部门申请办理租赁登记手续。

集体建设用地使用权的租赁合同发生变更的，应当到土地行政主管部门重新办理租赁登记手续。

集体建设用地使用权的租赁合同解除、终止，应当到土地行政主管部门办理合同注销登记手续。

第十四条 集体建设用地使用权人应当按照批准的土地用途使用土地。确需改变土地用途的，应当经集体建设用地所有权人和土地行政主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城乡规划区内改变土地用途的，按《广州市城乡规划条例》相关要求办理。合同双方应当重新签订合同，调整土地出让金、租金，并办理相关土地变更登记手续。

第十五条 集体建设用地所有权人应当充分尊重集体建设用地使用权人的合法权益，在约定的出让、出租年限内不得收回土地使用权。

确因法定或约定原因需要解除合同、提前收回土地使用权的，集体建设用地所有权人应当按照有关规定对集体建设用地使用权人给予合理补偿或根据合同约定补偿。

第十六条 集体建设用地使用权人要求继续使用土地的，应当最迟在土地使用权流转合同届满前1年内与合同另一方协商，合同另一方同意继续使用的，按本办法的规定重新签订合同，支付土地出让金或租金，办理登记手续。

集体建设用地使用期限届满，使用权人未提出续期申请或提出续期申请未获批准的，土地所有权人可无偿收回土地。其地上建筑物、附着物按照集体建设用地使用权流转合同的约定处理。

第十七条 依法需要征收集体建设用地所有权的，集体建设用地使用权流转自有审批权的人民政府批准征收方案时终止。

征收主体应当依法给予集体建设用地所有权人补偿。集体建设用地所有权人应当根据集体建设用地使用权流转合同的约定，给予集体建设用地使用权人补偿。征收范围内的集体建设用地使用权不得流转。

第三章 集体建设用地使用权抵押

第十八条 集体建设用地所有权不得抵押。

第十九条 集体建设用地使用权抵押的，债务人不履行债务时，债权人有权依法处分抵押的集体建设用地使用权。

因处分抵押财产而取得集体建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，应当办理转移登记。

抵押权实现后，不得改变土地所有权性质。

第二十条 集体建设用地使用权抵押当事人应当委托具备土地估价资质、房地产估价资质的估价机构，对其抵押土地使用权及其地上建筑物、附着物进行价值评估。

第二十一条 集体建设用地使用权人应当按照以下程序进行集体建设用地使用权抵押：

（一）抵押双方签订抵押担保的主债权合同和抵押合同。

（二）向土地行政主管部门申请办理土地抵押登记。

（三）土地行政主管部门办理土地抵押登记并核发土地他项权利证书。

集体经济组织抵押集体建设用地使用权，应当按照本办法第七条规定取得同意抵押书面证明材料。

第二十二条 集体建设用地使用权抵押合同双方应当在抵押合同签订后持相关材料，依照本市集体土地登记相关文件规定，向土地行政主管部门申请办理土地使用权抵押登记。

抵押权因债务清偿或者其他原因而灭失的，应当依照规定办理注销抵押登记。

第四章 地价、土地收益及税费管理

第二十三条 集体建设用地使用权的出让价格不得低于同区域、同类别国有土地使用权基准地价的30％。

转让集体建设用地使用权，应当向市土地行政主管部门如实申报成交价格。

第二十四条 集体土地所有权人出让、出租集体建设用地使用权所取得的收益，归拥有集体土地所有权的集体经济组织成员集体所有，纳入其集体财产统一管理，村集体经济组织应按《广州市人民政府关于规范农村集体经济组织管理的若干意见》（穗府〔2014〕34号）中集体资产经营管理的重大事项决策程序明确一定缴存比例并存入规定的银行专户，专项用于本集体经济组织成员的社会保障支出，不得挪作他用。

具体实施办法由市人力资源和社会保障行政主管部门会同农业、民政等部门根据省的实施办法另行制定。

集体建设用地转让和转租的收益，归原集体建设用地使用权人；出让、租赁合同另有约定的，依照约定。

第二十五条 集体建设用地有偿使用收益扣除集体经济组织成员社会保障支出后，剩余部分的使用，按照优先用于发展壮大集体经济的原则，由集体经济组织按法定程序提交成员大会讨论决定，使用情况应当向集体经济组织的成员公开。

按法定程序决定的收益使用方案，应报镇政府（街道办事处）备案。

第二十六条 集体建设用地使用权出让、转让、出租和转租，应当依法缴交有关税费；集体建设用地使用权转让发生增值的，应当依法缴交土地增值收益。具体标准参照省有关规定执行。

第五章 法律责任

第二十七条 集体建设用地使用权人应严格按照建设用地批准书规定的时间动工开发建设，逾期不建设或其他行为导致土地闲置的，土地行政主管部门应当责令改正，并按照本市有关规定进行处理。

集体建设用地所有权人对闲置土地负有直接责任的，在土地闲置状况改正之前，土地行政主管部门暂停办理其新增集体建设用地审批手续。

第二十八条 集体建设用地用于商品房地产开发和住宅建设，或不按照批准的用途使用集体建设用地的，应当按照违法用地和违法建设相关规定进行查处。

第二十九条 违反本办法第九条的规定，市土地行政主管部门不得为其办理产权变更登记手续或核发土地他项权利证明书。

第六章 附则

第三十条 市国土资源和规划委员会负责依据本办法制定流转交易登记管理细则、集体建设用地使用权流转合同示范文本等配套文件。

第三十一条 本办法自发布之日起施行，有效期5年。有效期届满或政策、法规变化，根据实施情况依法评估修订。

广州市人民政府办公厅秘书处

2015年7月28日印发