

潮州市人民政府文件

潮府〔2015〕22号

潮州市人民政府关于印发《潮州市集体建设 用地使用权流转管理试行办法》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区管委会：

现将《潮州市集体建设用地使用权流转管理试行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2015年4月30日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2015年4月30日印发

潮州市集体建设用地使用权流转管理试行办法

第一章 总则

第一条 为加快建立城乡统一的建设用地市场，规范我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》等有关规定，结合我市实际，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。

本办法所称集体建设用地使用权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乡（镇）村公共设施、公益事业用地、农村村民住宅用地的除外。

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遵循依法、自愿、有偿、平等、公开的原则，并符合以下要求：

- （一）产权明晰。
- （二）符合土地利用总体规划、城乡规划。
- （三）未被司法机关、行政机关限制土地权利。
- （四）符合村民委员会组织法相关程序要求。

第四条 新增集体建设用地必须符合产业政策和土地供应政策，并严格土地用途管制。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地产开发建设和住宅建设。

第五条 集体建设用地使用权转让、出租、转租和抵押时，其地上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。

第六条 市国土资源局负责全市集体建设用地使用权流转工作的指导、监督管理和湘桥、枫溪辖区内集体建设用地流转的具体实施工作；潮安区国土资源局、饶平县国土资源局负责本辖区内集体建设用地流转的具体实施工作。

城乡规划、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相关工作进行指导、监督和管理。

第二章 集体建设用地使用权出让、出租

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，由拥有该地块所有权的经济联社一级的集体经济组织出具同意出让、出租的书面证明材料。

同意出让、出租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 15 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出让、出租基本事项进行表决，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 以上集体经济组织成员对集体经济组织成员会议或成员代表会议的决议提出异议的，不得办理出让、出租手续。

（四）出具同意出让、出租书面证明材料。经上述程序集体

决议，可以进行出让、出租的，由本集体经济组织出具同意出让、出租的书面证明材料。

取得同意出让、出租书面证明材料后，集体建设用地所有权人可以向土地行政主管部门提出申请集体建设用地使用权出让、出租。

第八条 新增集体建设用地使用权出让、出租。依法办理农用地转用审批手续后新增的集体建设用地使用权出让、出租，应当在统一的交易平台进行。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，应当在土地公开交易机构以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让、出租，并取得土地公开交易机构出具的成交确认书或中标通知书。

第九条 存量集体建设用地使用权出让、出租。有合法用地手续的集体建设用地，集体建设用地所有权人按如下规定将集体建设用地使用权出让、出租给土地使用者：

（一）用地时已与农村集体经济组织签订土地使用合同，并已支付全部土地使用价款的，向农村集体经济组织补交土地出让价款并缴纳有关费用后，办理集体建设用地使用权出让、出租手续。

（二）虽未与农村集体经济组织签订土地使用合同，但已支付全部土地使用价款的，向农村集体经济组织补交土地出让价款并缴纳有关费用后，办理集体建设用地使用权出让、出租手续。

（三）已与农村集体经济组织签订土地使用合同，但未支付全部土地使用价款的，应付清全部土地使用价款，向农村集体经济组织补交土地出让价款并缴纳有关费用后，办理集体建设用地

使用权出让、出租手续。

存量经营性集体建设用地中未出让、出租的，其出让、出租应在统一交易平台进行。

第十条 集体建设用地使用权出让、出租，应当依照核准内容和要求，参照出让、出租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、承租人应当按照出让、出租合同的约定缴交土地出让价款或租金，并依法缴交税费。

第十二条 集体建设用地使用权出让年限不得超过同类用途国有土地使用权的最高年限。集体建设用地使用权出租的最高年限不得超过二十年。

第十三条 集体建设用地使用权出让后，双方当事人应当在合同签订后持相关材料，依照《土地登记办法》和我市相关规定，向土地行政主管部门申请办理权属登记，由登记机关颁发集体建设用地使用证。

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。

第三章 集体建设用地使用权转让、转租

第十四条 集体建设用地使用权转让、转租，参照转让、转租合同的示范文本签订书面合同。

集体建设用地使用权转让时，应当持有集体土地使用证。

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

经办理租赁登记相关材料，并取得原租赁合同出租方同意转租的证明材料。

第十五条 集体建设用地使用权转让、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。

第十六条 集体建设用地使用权转让后，双方当事人应当在合同签订后持相关材料，依照《土地登记办法》和我市相关规定，向土地行政主管部门申请办理权属变更登记。

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注销登记手续。

第四章 集体建设用地使用权抵押

第十七条 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，应当办理变更登记。

抵押权实现后，不得改变土地所有权性质和土地用途。

第十八条 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，对其抵押的土地使

用权及其地上建筑物、附着物进行价值评估。

第十九条 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）抵押双方签订主债权债务合同和抵押合同。

（二）抵押双方同时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《土地登记办法》和我市相关规定，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。

第五章 地价、土地收益及税费管理

第二十一条 各县（区）人民政府应当制定和公布集体建设用地基准地价，作为集体建设用地流转指导价格。

本办法第九条规定的向农村集体经济组织补交土地出让价款，不得低于集体建设用地基准地价的 30%。

土地行政主管部门应当建立地价评估机构库，为集体建设用地使用权流转提供指导地价。农村集体经济组织可参照指导地价

决定集体建设用地使用权流转地价。

转让集体建设用地使用权，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门如实申报成交价格。

第二十二条 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。

第二十三条 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，应报镇人民政府（街道办事处）备案。

第二十四条 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。

第六章 法律责任

第二十五条 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、土地行政主管部门和规划部门同意，报原批准用地的人民政府批准。合同双方应当重新签订合同，调整土地出让价款、租金，并办理相关土地变更登记手续。

第二十六条 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、出租年限内不得随意收回土地使用权。

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。

第二十七条 集体建设用地使用权人要求继续使用土地的，应当至迟在土地使用权流转合同届满前一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，支付土地出让价款或租金，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。

第二十八条 依法需要征收集体建设用地所有权的，流转的集体建设用地使用权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。已确定的征收范围内的集体建

设用地使用权不得流转。

第二十九条 集体建设用地使用权人应当严格按照建设用地批准文件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。

第三十条 通过出让、转让、出租方式取得的集体建设用地用于商品房地产开发或住宅建设，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。

第三十一条 违反本办法第七条的规定，县级以上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。

第七章 附则

第三十二条 市国土资源局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。

第三十三条 本办法自颁布之日起施行，有效期至 2017 年 12 月 31 日。