

# 广州市集体建设用地使用权 流转管理办法实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步促进和规范我市集体建设用地流转工作，根据《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），制定本实施细则。

**第二条** 本市行政区域内集体建设用地使用权流转适用本实施细则。

本实施细则所称集体建设用地，包括工业（仓储）、商业、旅游、娱乐、办公以及其他非住宅用途的建设用地，乡（镇）村公共设施、公益事业用地、农村村民住宅用地除外。

集体建设用地使用权流转不得用于商品房地产开发建设和住宅建设。

**第三条** 集体建设用地使用权的出让和出租应纳入年度土地供应计划。

**第四条** 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，各区国土资源和规划局负责本辖区内集体建设用地流转的具体组织实施工

作。

区级农村集体资产交易服务机构或者市公共资源交易中心受集体建设用地权利人委托，负责集体建设用地使用权出让、出租申请的受理及组织实施。

农村集体资产交易服务机构或者市公共资源交易中心受集体建设用地权利人委托，在各自职责范围内负责受理集体建设用地使用权转让、转租，并组织实施。

区土地登记机构负责办理集体建设用地使用权登记及集体建设用地使用权抵押登记。

土地交易服务机构可以商请区国土资源和规划局对拟流转地块的权属、土地规划和违法建设等情况进行核查。

**第五条** 集体建设用地使用权流转应当符合以下要求：

（一）集体建设用地产权明晰，包括：

1. 已依法取得集体土地所有证和集体土地使用证；
2. 集体建设用地及其地上建筑物、附着物不存在被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等情形；
3. 不存在违法建设。

（二）符合土地利用总体规划、城乡规划，包括：

1. 经建设用地预审或区国土资源和规划局出具核实意见，宗地位于现行土地利用总体规划中划定的建设用地范围内；
2. 已取得有效的建设用地规划许可证或乡村建设规划许可

证及相应的建设用地规划条件，或者规划行政主管部门出具的其他形式的建设用地规划许可文件；

3. 经区国土资源和规划局出具核实意见未纳入已发布征收土地预告的拟征地范围。

（三）遵循依法、自愿、有偿、平等、公开的原则，包括：

1. 已取得经公证的集体经济组织成员或成员代表表决同意的流转方案；

2. 属于共有产权的，已经全体共有人书面同意。

（四）无法律、法规、规章规定禁止流转的其他情形。

**第六条** 本实施细则所称公开方式流转包括招标、拍卖、挂牌等流转方式。

法律、法规以及本细则未规定应当通过公开方式流转的，可以采用协议方式流转。

## 第二章 出让、出租

**第七条** 集体经济组织出让、出租集体建设用地使用权的，应当向镇（街）交易管理机构申报出让、出租意向。交易管理机构应当商请集体土地所在区国土资源和规划局对出让的集体建设用地使用权的权属、规划情况进行核实。

流转意向登记完成后，集体经济组织应当就流转标的、流转

方式、流转期限、起始价格、土地用途、出让（出租）条件、竞买（竞租）人资格、流转比例等基本情况形成流转方案，提交集体经济组织成员会议或成员代表会议进行表决。

经表决同意的出让、出租方案应当自方案通过之日起 60 日内在本村集体公示栏及宗地现场进行公示，公示时间不得少于 15 日。

集体建设用地使用权出让表决过程和方案公示情况可以由公证机构进行公证，同意流转书面证明材料应当由公证机构公证并出具证明文书。

**第八条** 商业、旅游、娱乐用途出让年限最高不得超过 40 年；工业、仓储及其他非住宅用途出让年限最高不得超过 50 年。

集体建设用地使用权出租期限不得超过 20 年；出让用地的出租期限，还应当不超过出让的剩余年限。

**第九条** 集体经济组织应当委托具备 B 级以上资质的土地评估机构评估集体建设用地市场价格后，再确定出让底价。

集体建设用地使用权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（临商业路线价路段的商业用地应当加上路线价加价）修正后的价格的 30%，计算公式如下：

某地块集体建设用地使用权出让最低限价=该地块国有建设用地网格点基准地价（临商业路线价路段的商业用地应当加上路线价加价）×基准地价修正系数×30%。

前款所称基准地价修正系数根据已公布国有建设用地基准

地价成果中的修正体系确定。

**第十条** 工业用地和商业、旅游、娱乐等经营性集体建设用地的出让或出租，应当委托该土地所在的区级农村集体资产交易服务机构或者市公共资源交易中心以公开方式进行。

**第十一条** 符合按协议方式出让、出租的集体建设用地使用权，由受委托的区级农村集体资产交易服务机构或者市公共资源交易中心发布协议出让、出租公告。出让人、出租人应按区级农村集体资产交易服务机构或者市公共资源交易中心的规定交纳有关费用。

协议出让、出租集体建设用地使用权公告期限内，有两个以上意向人的，按照公开出让、出租的程序办理；只有一个意向人的，由受委托的区级农村集体资产交易服务机构或者市公共资源交易中心通知集体建设用地使用权流转双方当事人签订协议出让、出租合同。

**第十二条** 集体经济组织出让、出租集体建设用地使用权的，应当委托该土地所在的区级农村集体资产交易服务机构或者市公共资源交易中心并提交以下资料：

- （一）集体建设用地使用权流转申请表；
- （二）申请人身份证明文件以及委托代理人的身份证明材料；
- （三）集体土地所有证和集体土地使用证，宗地范围内有房屋、地上建筑物，已取得房屋产权证的，应提交房屋产权证；未

取得房屋产权证的，应提交合法报建资料；

（四）有效的建设用地批准书，或者经批准延期的同意使用土地通知书；

（五）集体建设用地宗地图；

（六）有效的建设用地规划许可证或乡村建设规划许可证及相应的建设用地规划条件，或者规划行政主管部门出具的其他形式的建设用地规划许可文件；

（七）集体建设用地使用权流转表决书，涉及公开出让、出租的，表决书应包括起始价；

（八）关于出让流转表决情况及流转方案公示的公证证明文件；

（九）集体建设用地使用权出让、出租合同文本；

（十）已开立的受镇政府或街道办事处监管的社会保障专用账号；

（十一）集体经济组织用于收取集体建设用地使用权出让、出租收益的账号。

区级农村集体资产交易服务机构或市公共资源交易中心认为申请出让、出租的集体建设用地使用权符合规定的出让、出租条件的，应当接受申请人委托，与申请人签订委托合同。

### 第三章 转让、转租

**第十三条** 符合下列条件的，集体建设用地使用权人可申请转让：

（一）原出让合同出让方同意转让；

（二）转让年限未超过出让年限减去已使用年限后的剩余使用年限；

（三）集体建设用地已设置抵押权的，已经经过抵押权人书面同意；

（四）转让方式不违反法律、法规、规章和行政规范性文件的禁止性规定。

符合以下条件之一的集体建设用地使用权转让的，集体建设用地使用权人应当委托土地所在的区级农村集体资产交易服务机构组织实施公开转让：

（一）国有企业、集体企业和公有经济成分占主导地位的公司、企业的集体建设用地使用权转让（含以集体建设用地使用权为条件进行的合营合作建房）；

（二）为实现抵押权而进行的集体建设用地使用权转让；

（三）判决、裁定需要拍卖的集体建设用地使用权转让。

**第十四条** 集体建设用地使用权转让的，转让当事人应当向土地交易服务机构提交以下资料：

（一）集体建设用地使用权流转申请表；

（二）申请人身份证明文件以及委托代理人的身份证明材料；

(三) 集体土地使用证;

(四) 集体建设用地宗地图;

(五) 原《集体建设用地使用权出让合同》，出让合同中出让人未明确同意转让的，还需提交出让人同意转让的证明文件;

(六) 集体建设用地使用权已抵押的，应提交抵押权人同意转让的证明文件;

(七) 集体建设用地使用权转让合同文本。

**第十五条** 符合下列条件的，集体建设用地使用权承租人可申请集体建设用地使用权转租:

(一) 原集体建设用地使用权出租方同意转租;

(二) 转租年限不超过出租剩余年限。

**第十六条** 集体建设用地使用权转租，转租双方当事人应当向集体建设用地所在地的土地交易服务机构提交以下资料:

(一) 集体建设用地使用权流转申请表;

(二) 申请人身份证明文件以及委托代理人的身份证明材料;

(三) 集体建设用地宗地图;

(四) 原《集体建设用地使用权出租合同》，出租合同中出租人未同意转租的，还需提交出租方同意转租的证明文件;

(五) 集体建设用地使用权转租合同文本;

(六) 原租赁备案证明。



## 第四章 公开方式流转的组织实施

**第十七条** 集体建设用地权利人申请集体建设用地使用权公开出让、出租、转让的，出让人、出租人、转让人（以下统称公开流转权利人）应当与土地交易服务机构签订委托合同。

集体建设用地权利人申请协议出让、出租集体建设用地使用权，因有两个以上意向人而须转为公开出让、出租的，自收到公开出让、出租通知 5 日内，出让人、出租人应当与土地交易服务机构签订委托合同。

**第十八条** 土地交易服务机构受公开流转权利人委托，制定流转地块的招标、拍卖或挂牌公告以及竞投（竞买、竞租）须知、竞投（竞买、竞租）申请书、报价单、中标确认书或成交确认书等文件。

**第十九条** 土地交易服务机构应当至少在投标、拍卖开始日前 30 日或者挂牌开始日前 20 日，在广州市农村廉政信息公开平台、土地交易服务机构大厅及农村集体资产交易平台发布招标拍卖挂牌公告。公告期限依照《广州市农村集体资产交易管理办法》规定执行。

公开出让的，出让人可以在本地主要报刊媒体上刊登招标拍卖挂牌公告。

**第二十条** 招标拍卖挂牌公告应当包括下列内容：

（一）公开流转权利人的名称；

(二) 流转宗地的位置、现状、面积、使用年限、用途、规划设计条件，拍卖、挂牌公告还应该包括起始价、增价规则及增价幅度；

(三) 投标人、竞买人、竞租人的资格要求；

(四) 投标人、竞买人、竞租人索取招标、拍卖或挂牌文件的时间、地点及方式；

(五) 招标、拍卖或挂牌时间、地点、竞价方式等；

(六) 确定中标人、竞得人的标准和方法；

(七) 竞投（竞买、竞租）保证金数额及交纳方式；

(八) 其他需要公告的事项。

公开流转权利人在招标采购挂牌公告中不得设定唯一性、排他性等影响公平、公正竞争的限制条件。

挂牌流转的，公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌流转结束日前2天。

**第二十一条** 投标、竞买、竞租申请人应在公告的投标、竞买、竞租申请截止时间前提交申请文件，并将竞投（竞买、竞租）保证金存入受委托的土地交易服务机构指定的银行账户（以到账为准），申请人与付款人应当一致。

**第二十二条** 投标人、竞买人、竞租人提交的申请文件具有下列情形之一的，为无效申请：

(一) 申请文件在申请截止日后收到的；

(二) 申请文件不齐全或不符合规定的；

（三）申请人不具备资格的。

受委托的土地交易服务机构认定申请文件无效的，公布原因后，不接受投标、竞买、竞租申请人的解释。

**第二十三条** 投标、开标依照下列程序进行：

（一）投标人在投标截止时间前将标书投入标箱。标书投入标箱后，不可撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任。

（二）受委托的土地交易服务机构按照招标公告规定的时间、地点开标，邀请所有投标人参加。由投标人或者其推选的代表检查标箱的密封情况，当众开启标箱，点算标书。投标人少于三人的，受委托的土地交易服务机构应当终止招标活动；投标人不少于三人的，应当逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容。

（三）评标小组进行评标。评标小组由受委托的土地交易服务机构代表、有关专家组成，成员人数为五人以上的单数。

评标小组可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评标小组应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审。

（四）招标人根据评标结果，确定中标人。

按照价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标小组，由招标主持人根据开标结果，确定中标人。

**第二十四条** 对能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准，或者能够满足招标文件的实质性要求且价格最高的投标人，应当确定为中标人。

**第二十五条** 拍卖会依照下列程序进行：

（一）主持人点算竞买人，竞买人少于两人的，主持人应当终止拍卖；

（二）主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求以及其他有关事项；

（三）主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度，没有底价的，应当明确提示；

（四）主持人报出起叫价；

（五）竞买人举牌应价或者报价；

（六）主持人确认该应价或者报价后继续竞价；

（七）主持人连续三次宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价的，主持人落槌表示拍卖成交；

（八）主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

**第二十六条** 竞买人的最高应价或者报价未达到底价时，主持人应当终止拍卖。

拍卖主持人在拍卖中可以根据竞买人竞价情况调整拍卖增价幅度。

**第二十七条** 挂牌时间不得少于 10 日。挂牌期间可根据竞买人、竞租人竞价情况调整增价幅度。

**第二十八条** 挂牌依照以下程序进行：

（一）在挂牌公告规定的挂牌起始日，符合条件的竞买人、竞租人填写报价单报价；

（二）受委托的土地交易服务机构确认该报价后，更新显示挂牌价格；

（三）受委托的土地交易服务机构在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人或转入现场竞价环节。

**第二十九条** 挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人、竞租人是否愿意继续竞价。有竞买人、竞租人表示愿意继续竞价的，挂牌活动转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人，现场竞价活动与拍卖会程序相同。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人、竞租人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人、竞租人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个以上的竞买人、竞租人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人、竞租人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

**第三十条** 集体建设用地使用权流转以招标、拍卖、挂牌方式成交当日，受委托的土地交易服务机构应当向中标人发出中标

确认书、与竞得人签订成交确认书，并将交易结果在广州市农村廉政信息公开平台、农村集体资产交易平台网站、土地交易服务机构公告栏上予以公示，农村集体还应当在村务公开栏、标的物所在地等处所公示。公示时间不得少于 5 个工作日。

公示结束后 5 个工作日内，土地交易服务机构应当组织中标人、竞得人与公开流转权利人签订集体建设用地使用权流转合同，并退还其他投标人、竞买人的竞投（竞买、竞租）保证金。

中标通知书或者成交确认书对公开流转权利人和中标人或者竞得人具有法律效力。出让人改变竞得结果，或者中标人、竞得人放弃中标宗地、竞得宗地的，应当依法承担责任。

**第三十一条** 土地交易服务机构受集体经济组织委托组织集体建设用地使用权公开流转的，应当于公开流转 7 日前，按照《广州市农村集体资产交易管理办法》的规定，通知集体经济组织派员到场见证监督。

**第三十二条** 受委托的土地交易服务机构根据物价部门的规定收取集体建设用地使用权流转的交易服务费。

**第三十三条** 集体建设用地使用权流转的各方当事人应按规定交纳交易服务费，缴交有关税费，按合同约定支付交易价款，向区土地登记机构申请办理集体建设用地使用权登记或向区负责租赁管理的部门申办租赁登记备案手续。

## 第五章 抵押

**第三十四条** 集体经济组织抵押集体建设用地使用权的，应当按照出让程序进行评估和表决，确定抵押集体建设用地使用权及其地上建筑物、附着物的权利价值，但以出让、转让方式取得的集体建设用地使用权除外。

集体建设用地使用权人以其受让的集体建设用地使用权抵押的，应当取得集体经济组织同意抵押的书面证明，但出让方在出让合同中已明确约定同意抵押的除外。

## 第六章 法律责任

**第三十五条** 集体建设用地使用权公开出让、出租过程中，中标人、竞得人逾期或拒绝签订集体建设用地使用权流转合同的，应当按照竞投（竞买、竞租）须知承担违约责任，受委托的土地交易服务机构有权从其缴交的竞投（竞买、竞租）保证金中扣减交易服务费。

**第三十六条** 集体建设用地使用权公开出让、出租过程中，出让人、出租人在发布流转公告后撤回流转申请的，或者逾期或拒绝签订集体建设用地使用权流转合同的，应当按照其与土地交易服务机构签订的委托合同承担违约责任。

## 第七章 其他规定

**第三十七条** 流转取得的集体建设用地使用权应当按照《土地登记办法》等法律法规的规定，向区土地登记机构申请办理集体建设用地使用权登记。

**第三十八条** 本实施细则自发布之日起实施，有效期至 2020 年 7 月 22 日。相关法律法规变化或者有效期届满，将根据实施情况依法评估修订。

**第三十九条** 市国土资源和规划委员会负责制定集体建设用地使用权流转的相关法律文书示范文本，在其官方网站公布，并在土地交易服务机构发放，提供给集体建设用地使用权流转当事人参考使用。

- 附件：1. 农村集体经济组织出让（出租）集体建设用地使用权准备工作流程图
2. 集体建设用地使用权公开出让（出租）流程图
3. 集体建设用地使用权协议出让（出租）流程图
4. 集体建设用地使用权公开转让流程图
5. 集体建设用地使用权协议转让流程图
6. 集体建设用地使用权转租流程图



公开方式：主动公开

---

广州市国土资源和规划委员会办公室

2015年10月12日印发

---