

颁发《揭阳市集体建设用地使用权 流转管理暂行办法》的通知

揭府〔2008〕25号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《揭阳市集体建设用地使用权流转管理暂行办法》已经2008年3月19日市政府四届5次常务会议通过，现发给你们，请认真贯彻执行。

揭阳市人民政府

二〇〇八年三月二十一日

揭阳市集体建设用地使用权 流转管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范集体建设用地使用权流转市场秩序，合理利用集体土地，优化土地资源配置，促进经济社会发展，根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、《关于试行农村集体建设用地使用权流转的通知》（粤府〔2003〕51号）、《广东省集体建设

《集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府令第 100 号）及有关规定，结合我市实际，制定本暂行办法。

第二条 本暂行办法所称的集体建设用地使用权流转，是指已经依法批准为集体建设用地的土地使用权，依照规定的程序，通过有偿、有限期的出让、出租、转让、转租和抵押等方式发生转移的行为。

第三条 本暂行办法适用于揭阳市行政区域内的集体建设用地使用权流转。

第四条 集体建设用地使用权流转，应当符合国家产业政策，坚持节约集约用地的原则。

集体建设用地使用权流转要落实具体项目，严禁借流转之名炒买炒卖土地。

第五条 下列建设项目可以使用集体建设用地：

（一）兴办各类工商企业，包括国有、集体、私营企业，个体工商户，外资投资企业（包括中外合资、中外合作、外商独资企业、“三来一补”企业），股份制企业，联营企业等；

（二）兴办公共设施和公益事业；

（三）兴建农村村民住宅。

第六条 集体建设用地使用权流转必须同时符合下列条件：

（一）符合土地利用总体规划和城市、村镇建设规划；

（二）经依法批准的集体建设用地；

（三）未被司法机关、行政机关限制权利；

（四）界址清楚，没有权属争议。

村民住宅用地使用权不得流转，但因转让、出租和抵押地上建筑物、其他附着物而导致住宅用地使用权转让、出租和抵押的除外。村民出卖和出租住房（含农民公寓住房）后，不得再申请新的住宅用地。

第七条 集体建设用地所有者出让、出租、抵押集体建设用地使用

权，必须经本集体经济组织成员的村民会议2/3以上（含本数，下同）成员或2/3以上村民代表同意。

第八条 通过出让、转让和出租方式取得的集体建设用地使用权不得用于开发商品房地产项目和进行住宅建设。除农村村民经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地建设住宅外，按照土地利用总体规划 and 城市规划或村庄、集镇规划可以用于开发商品房地产项目和进行住宅建设的，必须依法征为国有土地。

第九条 集体建设用地使用者应当按照原建设用地批准文件规定的用途使用土地。确需改变土地用途的，应当经集体建设用地所有者和县级以上土地、规划行政主管部门同意，报原批准用地的市、县（市）人民政府批准。

第十条 集体建设用地使用权转让、出租或抵押时，其地上建筑物及其他附着物随之转让、出租或抵押；集体建设用地上的建筑物及其他附着物转让、出租或抵押时，其占用范围内的土地使用权应随之办理转让、出租或抵押手续。

第十一条 国家为了公共利益需要，依法对集体建设用地实行征收或者征用的，农民集体土地所有者和集体建设用地使用者应当服从。

第十二条 市、县（市）人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内集体建设用地使用权流转的管理和监督工作。市辖各区（包括榕城区、东山区、揭阳经济开发试验区、普宁华侨管理区、大南山华侨管理区）国土资源分局协助做好本辖区内集体建设用地使用权流转有关工作。

市、县（市、区）人民政府（管委会）财政、审计、农业、劳动和社会保障、民政等行政主管部门应当按照各自的职责，对农民集体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。

各乡镇人民政府、街道办事处应当配合各部门做好本行政区域内集

体建设土地使用权流转的管理工作。

第二章 集体建设土地使用权出让、出租

第十三条 集体建设土地使用权出让，是指集体建设用地所有者将一定年期的集体建设土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。以集体建设土地使用权作价入股（出资），与他人合作、联营等形式共同兴办企业的，视同集体建设土地使用权出让。

集体建设土地使用权出租，是指集体建设用地所有者或集体建设土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。

第十四条 集体建设土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

- （一）工业用地五十年；
- （二）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；
- （三）商业、旅游、娱乐用地四十年；
- （四）综合或者其他用地五十年；
- （五）依照本暂行办法第六条规定流转的村民住宅用地应当完善出让手续，出让年限为七十年。

第十五条 集体建设土地使用权出租年限按以下情况确定：

（一）对短期使用或用于修建临时建筑物的集体建设用地，应实行短期租赁，出租年限一般不超过五年；

（二）对需要进行地上建筑物、构筑物建设后长期使用的集体建设用地，应实行长期租赁，具体租赁期限由出租合同约定，但最长租赁期限不得超过第十四条规定的同类用途集体建设土地使用权出让的最高年限。

第十六条 集体建设土地使用权出让、出租，应当签订书面合同，

合同文本采用省国土资源厅制定的统一格式。

第十七条 申请办理集体建设用地使用权出让、出租手续的，应当提交下列材料：

- (一) 集体建设用地使用权流转申请表；
- (二) 集体土地使用证原件；
- (三) 集体经济组织出具村民会议 2/3 以上成员或 2/3 以上村民代表同意的证明书；
- (四) 建设用地规划许可证、审批表、红线图及工程设计要求通知书等资料；
- (五) 双方身份的有效凭证；
- (六) 经双方单位盖章认可的权属界址图；
- (七) 集体建设用地使用权出让或出租合同；
- (八) 法律、法规和规章规定的其他资料。

第十八条 集体建设用地所有者和使用者申请办理集体建设用地使用权出让、出租的，市辖各区由镇人民政府（街道办事处）出具意见，区国土资源分局初审，并报市人民政府土地行政主管部门审查确认；各县（市）由乡镇（街道办事处）国土资源管理所初审，乡镇人民政府（街道办事处）出具意见，并报县级人民政府土地行政主管部门审查确认。经市、县（市）人民政府土地行政主管部门审查确认符合流转条件的，依法办理土地登记和领取相关权属证明。

第十九条 集体建设用地使用权出让、出租用于商业、旅游、娱乐等经营性项目的，应当参照国有土地使用权公开交易的程序和办法，通过土地交易市场招标、拍卖、挂牌等方式进行。

第二十条 集体建设用地使用者应当按照城市、村镇建设规划的要求和出让、出租合同的约定，开发、利用、经营土地，集体建设用地所有者应当协助做好管理和监督工作。

经依法批准变更土地用途的，合同双方应当重新签订合同，调整地价或租金，并办理相关土地变更登记手续。

第二十一条 集体建设用地使用权出让、出租合同约定的土地使用年限届满，土地使用权由农民集体土地所有者无偿收回，其地上建筑物、附着物按照集体建设用地使用权出让、出租合同的约定处理。

原土地使用者要求继续使用土地的，应当在土地使用年限届满前与农民集体土地所有者协商，集体土地所有者同意继续使用的，按本暂行办法的规定重新办理集体建设用地使用权流转有关手续。

第三章 集体建设用地使用权转让、转租

第二十二条 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，包括出售、交换和赠与。

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。

第二十三条 未按集体建设用地使用权出让、出租合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，不得转让、转租。

第二十四条 集体建设用地使用权转让、转租应当签订书面合同，其中集体建设用地使用权转租的，必须征得原出租人同意。

转让合同文本采用省国土资源厅制定的统一格式。

第二十五条 集体建设用地使用权转让的，原受让方的权利、义务随之转移；集体建设用地使用权转租的，转租人应当继续履行原租赁合同。

集体建设用地使用权转让、转租的年限，不得超过原出让合同、出租合同约定的土地使用年限的剩余年限。

第二十六条 集体建设用地使用权转让、转租的，当事人双方应当向所在地土地管理部门提出申请，经县级以上人民政府土地行政主管部门

门审查确认符合条件的，依法办理土地登记和领取相关权属证明。

第二十七条 申请办理集体建设用地使用权转让、转租手续的，应当提交下列材料：

- (一) 原集体建设用地使用权出让合同、出租合同；
- (二) 双方签订的转让合同（包括转让方原签订的转让合同）、转租合同；
- (三) 双方身份的有效凭证；
- (四) 集体建设用地使用权转让的应提交集体土地使用证原件，转租的应提交原土地他项权利证明书；
- (五) 法律、法规和规章规定的其他资料。

第四章 集体建设用地使用权抵押

第二十八条 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。

第二十九条 集体建设用地使用权抵押的，应当签订书面合同，并在规定的时间内到县级以上人民政府土地行政主管部门办理抵押登记，涉及地上建筑物、其他附着物同时抵押的，应当依法办理抵押登记。

第三十条 申请办理集体建设用地使用权抵押登记手续的，应当提交下列材料：

- (一) 主合同和抵押合同；
- (二) 集体土地使用证原件；
- (三) 双方身份的有效凭证；
- (四) 登记机关认为应提供的其他材料。

农民集体土地所有者抵押集体建设用地使用权的，在申请办理抵押登记时，应当提供本集体经济组织的村民会议 2/3 以上成员或 2/3 以上

村民代表同意抵押的书面材料。

第三十一条 依法办理抵押登记的集体建设用地使用权被作为抵押物的，债务人不履行债务时，抵押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，应当办理过户登记。

处分抵押集体建设用地使用权所得，抵押权人有优先受偿权。

第三十二条 抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。

第五章 地价、土地收益及税费管理

第三十三条 集体建设用地使用权流转实行以国有土地基准地价为参照的最低限价制度。

第三十四条 市、县（市）人民政府土地行政主管部门按职能范围负责组织本行政区域土地分等定级估价工作，并应当分别制定市辖各区、县（市）行政区域内的基准地价，报同级人民政府批准后定期公布执行。

第三十五条 集体土地所有者出让、出租集体建设用地使用权所取得的土地收益应当纳入农村集体财产统一管理。其中 50% 以上应当存入银行专户，专款用于本集体经济组织成员的社会保障安排，不得挪作他用。具体实施办法由市劳动社会保障部门会同有关部门参照省有关规定制定，报市人民政府批准后实施。

第三十六条 集体建设用地使用权发生流转的，应当向市、县（市）人民政府土地行政主管部门申报价格，并依法缴纳有关税费。集体建设用地使用权转让、发生增值的，应当参照国有土地增值税征收标准，向市、县（市）人民政府缴纳有关土地增值收益。土地增值收益收

缴和使用管理办法由市财政部门会同有关部门参照省有关规定另行制定，报市人民政府批准后实施。

第三十七条 各地各有关部门在集体建设用地使用权流转管理工作中收取的费用，必须严格按照国家和省、市的有关规定执行。

第六章 监督检查

第三十八条 集体建设用地闲置的，市、县（市）人民政府土地行政主管部门应当责令限期改正；农民集体土地所有者对闲置的土地负有直接责任的，在土地闲置状况改正之前，市、县（市）人民政府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。

第三十九条 违反本暂行办法第二十条的规定，未按出让合同规定的期限和城市、村镇建设规划的要求开发、利用、经营土地的，市、县（市）人民政府土地行政主管部门及相关部门应当予以纠正，拒不纠正的，依法予以查处。

单位和个人通过出让、转让、出租方式取得的集体建设用地用于开发商品房项目和进行住宅建设的，市、县（市）人民政府土地行政主管部门应当责令限期改正，拒不改正的责令交还土地。

第四十条 违反本暂行办法第十九条的规定，集体建设用地使用权不实行公开交易的，交易结果市、县（市）人民政府土地行政主管部门不予承认，并责令限期改正；否则，市、县（市）人民政府土地行政主管部门不得为其办理产权变更登记或者他项权利登记手续。

第七章 附 则

第四十一条 各县（市）人民政府可以根据本暂行办法有关规定，制定集体建设用地使用权流转实施细则，并报市人民政府备案，同时报

本级人民代表大会常务委员会备案。

第四十二条 本暂行办法自 2008 年 5 月 1 日起施行。

颁发《揭阳市市级储备粮管理办法》的通知

揭府〔2008〕26 号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《揭阳市市级储备粮管理办法》已经 2008 年 3 月 19 日市政府四届 5 次常务会议通过，现发给你们，请认真贯彻执行。

揭阳市人民政府

二〇〇八年三月二十一日

揭阳市市级储备粮管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范市级储备粮的管理，保证市级储备粮数量真实、质量良好和储存安全，有效发挥市级储备粮在政府宏观调控中的作用，根据《中央储备粮管理条例》和《广东省省级储备粮管理办法》及其他有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。