

临沂市人民政府
关于印发临沂市集体建设用地使用权流转
管理办法的通知

临政发〔2013〕40号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

《临沂市集体建设用地使用权流转管理办法》已经市政府第27次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

临沂市人民政府

2013年11月2日

临沂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《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市城市规划建成区外乡（镇、街道）村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乡（镇、街道）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，将集体建设用地使用权出租给承租人使用，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出租的行为。

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，将建筑物占用范围内的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)权属明晰，办理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，不得用于商品住房开发建设；

(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。

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

第五条 市国土资源局负责全市集体建设用地使用权流转工作的监督管理；各县区、开发区国土资源(分)局负责本辖区内集体建设用地流转的具体实施工作。

规划、住房和城乡建设、财政、审计、农业、房产、人力资源和社会保障、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，出让除外；
- (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再次流转的证明文件。

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，取得原租赁合同出租方同意再次流转的证明文件。

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。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。集体建设用地使用权流转应征得本集体经济组织成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上成员代表同意。

(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国土资源行政主管部门提出纳入年度土地供应计划的申请。接

受申请的国土资源行政主管部门应当依照相关规定，将其纳入年度土地供应计划。

第九条 集体建设用地使用权流转应当在市、县公共交易平台进行。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，应当以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让、出租，并取得成交确认书或中标通知书。

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，办理《建设用地批准书》。

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纳合同价款，并按规定缴纳税费。

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、出租的最高年限规定。

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，依照集体土地登记相关文件规定，向国土资源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国土资源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或租赁合同发生变更、解除、终止的，应当到

国土资源行政主管部门重新办理有关登记手续。

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国土资源行政主管部门同意，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，在报批前，应当先经城乡规划行政主管部门同意。合同双方应当重新签订合同，调整合同价款，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，双方协商同意继续使用的，按本办法的规定重新签订合同，支付合同价款，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。

第十九条 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)集体土地所有权人同意抵押的证明；
- (二)抵押双方签订抵押担保的主债权合同和抵押合同；
- (三)向登记机构申请办理土地抵押登记；

(四)登记机构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，应当按照规定取得同意流转书面证明材料。

第二十一条 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

第二十二条 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 70%。转让集体建设用地使用权，应当向县级以上人民政府国土资源行政主管部门如实申报成交价格。

第二十三条 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价款，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。其中 50%以上应当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。

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。

第二十四条 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，应报乡（镇、街道）备案。

第二十五条 集体建设用地使用权出让、转让、出租和转租，应当依法缴纳有关税费；集体建设用地使用权转让发生增值的，应当依法缴纳土地增值收益。

第五章 法律责任

第二十六条 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，国土资源行政主管部门、集体土地所有权人应当责令改正，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，国土资源行政主管部门暂停办理其新增集体建设用地审批手续。

第二十七条 集体建设用地用于商品房地产开发，或不按照批准的用途使用集体建设用地的，应当按照相关规定进行查处。

第二十八条 违反本办法规定，集体建设用地使用权不实行公开交易的，县级以上国土资源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

第二十九条 本办法自 2013 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2018 年 11 月 30 日。《临沂市集体建设用地使用权流转管理暂行办法》(临政发〔2005〕44 号)同时废止。