

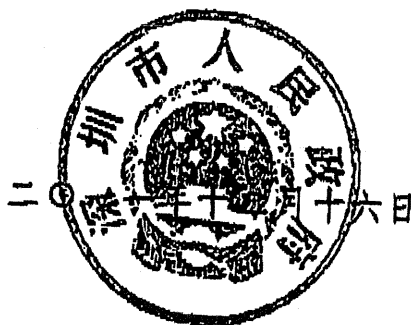
深圳市人民政府文件

深府〔2011〕198号

关于印发深圳市原农村集体经济组织 非农建设用地和征地返还用地 土地使用权交易若干规定的通知

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。



深圳市原农村集体经济组织非农建设用地 和征地返还用地土地使用权交易若干规定

第一条 为加强原农村集体经济组织(含其继受单位,下同)非农建设用地和征地返还用地管理,规范其土地使用权交易,促进土地资源节约集约利用和原农村集体经济组织可持续发展,推进城市化和特区一体化进程,保障原农村集体经济组织及其成员的合法权益,根据相关法律法规和政策规定,结合我市实际,制定本规定。

第二条 本规定所称非农建设用地和征地返还用地是指为了保障原农村集体经济组织生产生活需要,促进其可持续发展,根据有关法律法规和政策规定,由规划国土部门核准的原农村集体经济组织保留使用的土地,具体包括:

(一)根据市政府1993年发布的《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》、2004年发布的《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》划定的非农建设用地。

(二)政府征收原农村集体所有的土地后,返还给原农村集体经济组织的建设用地。

第三条 原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地以转让、自主开发、合作开发、作价入股等方式进入市场交易的,适用本规定。非农建设用地中的原农村居民住宅用地(含统

建楼用地)和公共设施用地不得进行土地使用权交易,市政府有特别规定的除外。

第四条 市规划国土部门和各区政府(含新区管理机构,下同)应当加强对原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还原地土地使用权交易的服务与监管。

市规划国土部门及其派出机构、下属机构负责规划技术指标、用地政策和土地使用权交易等方面的服务与监管。

各区政府及其派出机构、下属机构负责对辖区内原农村集体经济组织交易集体决策程序和受让主体资格审查等方面的服务与监管,规范集体资产产权交易。

第五条 非农建设用地和征地返还原地的开发建设,必须符合城市规划、土地利用总体规划、近期建设和土地利用规划年度实施计划,并签订土地使用权出让合同书。涉及占用农用地和未利用地的,应当纳入近期建设和土地利用规划年度实施计划、农用地和未利用地转用计划后方可实施。

第六条 市规划国土部门的派出机构负责本辖区范围内非农建设用地、征地返还原地的清理和管理工作,以原行政村和自然村为单位建立非农建设用地和征地返还原地指标台帐,实行动态更新管理。台帐应记载非农建设用地和征地返还原地指标的划定、调整、注销等内容。

非农建设用地指标台帐应包括工商用地指标、居民住宅用地(含一户一栋住宅用地、统建楼用地)指标和公共设施用地指标。

✓ **第七条** 原农村集体经济组织取得非农建设用地和征地返还用地,应当与规划国土部门签订土地使用权出让合同。自用的,免缴地价,用地为非商品性质;按照本规定缴清地价的,用地确定为商品性质。

对于已经转为商品性质的非农建设用地和征地返还用地,权利人在办理土地使用权初始登记时,可以申请按照合法评估机构核定的市场评估价进行登记。

空地申请进入市场交易的,按照以下规定缴交地价:

(一)工业类用地,按照公告基准地价的10%缴纳地价。

(二)居住类和商业、办公类用地,建筑容积率在3.2以下部分(含3.2),按照公告基准地价的10%缴纳地价;建筑容积率在3.2至4.5之间的部分(含4.5),按照公告基准地价的30%缴纳地价;建筑容积率超过4.5的部分,按照公告基准地价的100%缴纳地价。

原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地落在建成区,符合城市更新有关规定的,地价测算按照《深圳市城市更新办法》第三十六条第一款规定的标准计收,市政府有特别规定的除外。

✓ **第八条** 非农建设用地和征地返还用地的交易按下列方式进行:

(一)通过土地交易市场招标、拍卖、挂牌。

(二)通过竞争性谈判等方式协商交易,但需符合第十条规

定并取得区集体资产管理部门对受让主体的批准文件。

(三)按照集体资产产权交易有关规定,转让原农村集体经济组织开发非农建设用地和征地返还用地的项目公司的全部或部分股权。

招标、拍卖、挂牌的交易规则和程序参照国家、省、市土地使用权公开交易的有关规定执行,相关服务费减半计收。

✓**第九条** 非农建设用地和征地返还用地按本规定第八条规定的方式进行交易的,原农村集体经济组织应委托合法资产评估机构进行评估,按照资产评估报告制定交易方案。交易方案应当包含交易标的、价格、支付方式、交易主体或交易主体资格、交易方式等内容。交易方案制定后,必须在原农村集体经济组织范围内进行公示,公示期不得少于15日。

公示结束后,原农村集体经济组织应将土地交易方案、资产评估报告及股东大会拟表决事宜等相关资料报送街道集体资产管理部门审查。经街道集体资产管理部门审查同意和现场监督,由原农村集体经济组织股东大会对交易方案进行表决。街道集体资产管理部门应当在表决结束后15日内将表决结果和监督情况抄报所在区集体资产管理部门。

原农村集体经济组织在交易结束后15日内将交易结果报所在街道集体资产管理部门备案。

✓**第十条** 原农村集体经济组织按照本规定第八条第一款第(一)、(三)项规定进行土地使用权交易或股权交易,须经原农

村集体经济组织股东大会审议且表决时获全体股东 2/3 以上(含 2/3) 同意; 按照本规定第八条第一款第(二)项进行土地使用权交易, 须经原农村集体经济组织股东大会审议且表决时获全体股东 4/5 以上(含 4/5) 同意; 但章程规定由股东代表大会表决或对表决通过率有特别规定的, 从其规定。

第十一条 原农村集体经济组织应当与财务状况、经营管理、信用资质良好的企业进行交易。

受让人或合资合作申请人应当符合原农村集体经济组织设置并经街道集体资产管理部门核准的交易准入条件。

第十二条 原农村集体经济组织向其全(独)资注册成立的公司或与其他原农村集体经济组织共同注册成立的公司调拨非农建设用地上和征地上返还用地土地使用权的, 按照土地使用权出让合同变更办理相关手续。

第十三条 首次交易生效后, 当事人可共同向规划国土部门申请土地使用权出让合同变更手续, 签订土地使用权出让合同补充协议。

原农村集体经济组织以土地使用权作价入股等方式与他人共同成立房地产项目公司的, 可由房地产项目公司向规划国土部门申请签订土地使用权出让合同补充协议。

土地使用权流转和合作开发过程中, 土地使用权权利人发生变化的, 合作开发权利人新增、退出、变更的, 按照房地产转移登记办理相关手续。

第十四条 原农村集体经济组织土地使用权市场交易所得价款应按章程规定进行使用、分配和处分，并按照规定提取一定比例用于社区公共基础设施建设和医疗、养老等社会保障，同时接受区、街道集体资产管理部门的监督。

第十五条 违反本规定，擅自转让原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地的，由区、街道集体资产管理部门责令整改；整改不合格的，规划国土部门不得为其办理相关手续。

国家机关工作人员和原农村集体经济组织有关人员徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，依照有关规定予以党纪政纪处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第十六条 经人民法院或仲裁机构裁判，履行生效合作开发协议的，原农村集体经济组织等当事人可依法申请办理土地使用权出让合同变更手续。

2009年9月6日前，有以下情形之一，符合本规定第五条、第六条规定且不违反市、区政府相关政策的，当事人可共同申请办理土地使用权出让合同变更手续：

(一) 依法取得国土部门合作建房批复的。

(二) 原农村集体经济组织按照章程通过股东大会或股东代表大会同意合作建房并已经过公证的。

第十七条 本规定的期限以自然日计算。

第十八条 本规定自发布之日起实施。各区政府可结合实际情况制定具体细则。本规定施行前市、区政府相关规定与本规定

不一致的，以本规定为准。

主题词：城乡建设 土地 管理 规定 通知

**抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，
市纪委办公厅，市中级人民法院，市检察院。**

深圳市人民政府办公厅

2011年12月19日印发

(印80份)