

东莞市自然资源局文件

东自然资〔2021〕165号

东莞市自然资源局关于深化集体工业用地 市场化配置 推进网上公开交易工作的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

为提高资源配置效率效能，推动集体土地资源向优质产业和项目集中，支撑制造业高质量发展。同时，进一步完善集体土地出让的监管制度建设，规范集体资产交易行为，预防集体资产流失和土地出让廉政风险。根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》、《东莞市招商引资产业项目管

理暂行办法》（东府办〔2019〕22号），经市人民政府同意，现就集体工业用地实行网上公开交易工作有关事项通知如下：

一、适用范围

（一）适用范围

本《通知》适用于集体建设用地流转出让用于工业或仓储项目的供应管理和履约监管。

（二）例外情形

1. 2021年6月1日前已通过集体资产交易平台采取公开竞价交易或磋商交易方式确定受让人的，无需再实行网上公开交易，但必须在本《通知》印发实施后6个月内完成流转出让备案；到期未完成备案的，按本《通知》要求重新组织公开出让。

2. 2021年6月1日前已以集体自用方式批准使用但实际由企业通过挂靠等方式有偿使用以及已以集体划拨或拨用等方式批准给企业使用，现状已建成的已批集体工业用地，现补办流转出让手续的，经集体资产交易平台磋商交易后，可按协议出让方式办理流转出让备案手续。

3. 属于2019年12月12日之前已建成的历史违建工业项目的，另行按历史遗留产业类和公共配套类违法建筑补办不动产权手续政策执行，不适用本《通知》，但属于2006年8月31日之后建成的，需先经集体资产交易平台磋商交易确认受让人后，再

办理流转出让备案手续。

4. 属于城市更新项目的，另行按城市更新的相关政策执行，不适用本《通知》。

二、交易流程

（一）委托。农村集体经济组织编制公开交易委托函，依权限经本集体经济组织股东大会或股东代表会议表决通过后，报镇人民政府（街道办事处）审核。

公开交易委托函应包括出让宗地的位置、面积、用途、出让年限等基本情况，规划条件、出让底价、付款方式、交地时间、开竣工时间等土地出让条件。

（二）初审。镇人民政府（街道办事处）组织镇（街道）经济发展局、农林水务局、住房和城乡建设局、规划管理所、投资促进中心、农村（社区）集体资产管理机构以及自然资源分局、生态环境分局等相关部门对流转出让材料进行初审。

（三）征求意见。初审通过后，农村集体经济组织委托市（功能区）自然资源局编制土地出让方案，征求自然资源开发利用委员会相关成员单位意见并达成一致后，报市政府批准。

（四）审批。市政府批准同意后，在土地出让方案上加盖公章。

（五）挂网。市政府批准后，农村集体经济组织与市公共资

源交易中心签订工作责任协议，委托市公共资源交易中心实施网上挂牌。市公共资源交易中心接受委托，发布公告，组织实施网上挂牌。

（六）批复。地块成交后，农村集体经济组织与竞得人签订《集体建设用地使用权出让合同》。竞得人申请办理建设用地规划许可与用地批准。市（功能区）自然资源局对《集体建设用地使用权出让合同》编写合同号，核发《建设用地规划许可证》。

三、职责分工

镇人民政府（街道办事处）负责指导农村集体经济组织组织流转出让材料，对流转出让材料进行初审以及出让后的履约监管。

市自然资源局负责制定网上公开交易出让具体操作指引文件，功能区范围外土地出让方案的编制和报批。

功能区自然资源局负责功能区范围内土地出让方案的编制和报批。

市农业农村局负责指导和监督农村集体经济组织开展民主表决及重大事项审查。

市投资促进局负责经济效益审查，对《项目投资效益协议书》的执行情况进行监管。

市公共资源交易中心负责组织实施网上挂牌，维护交易系

统。

自然资源开发利用委员会其他成员单位按各自职能做好流转出让管理工作。

四、规范地价管理

出让集体工业用地前，农村集体经济组织应委托具备资质的土地估价中介机构对拟出让宗地的地价进行评估，参考估价结果提出出让底价建议。镇人民政府（街道办事处）应建立健全地价审核机制，对农村集体经济组织提出的出让底价进行审核，保障集体资产不流失。集体工业用地的流转出让价格不得低于国家规定的我市工业用地出让最低价标准以及出让地块所在的集体建设用地级别基准地价的 70%，低于最低价时不得出让。

五、依法依规设置出让条件

集体工业用地应优先保障省、市重大产业项目、倍增计划项目、战略性新兴产业项目等优质产业项目。土地出让前，镇人民政府（街道办事处）可会同农村集体经济组织根据产业发展要求、招商引资需要等，提出拟出让地块的产业类型、投资总额、财政贡献、科技指标、能耗要求、投资强度、产出比、违约责任等产业准入条件、履约监管要求，形成《项目投资效益协议书》，依权限经本集体经济组织股东大会或股东代表会议表决通过后，报市投资促进局会同相关主管部门审查和市政府批准后，纳入土地

出让条件。《项目投资效益协议书》的模板，由市投资促进局另行制定。

六、加强经济效益监管

出让集体工业用地前，镇人民政府（街道办事处）须提交拟出让地块意向用地项目产业内容说明、经济效益测算、《东莞市招商引资产业项目经济效益审查申请表》和经济效益审查复函，作为土地出让的必备材料。土地出让前有按上述第五点形成《项目投资效益协议书》，并纳入土地出让条件的，土地出让成交后，竞得人与镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织签订《项目投资效益协议书》是签订《集体建设用地使用权出让合同》的必要条件。镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织是集体土地出让后监管的责任主体，对受让人存在违约行为的，要按照《集体建设用地使用权出让合同》《项目投资效益协议书》的约定追究受让人相应的违约责任。市投资促进局负责对各镇（街道）《项目投资效益协议书》的执行情况进行监管。

七、加强政策宣传

镇人民政府（街道办事处）要及时组织政策宣讲，准确将本《通知》内容传达到农村集体经济组织、村（居）民、镇（街道）工作人员、企业，确保相关各方清楚知晓新的政策要求，保障集体工业用地流转出让工作依法依规开展、稳妥有序进行。

本《通知》自 2021 年 5 月 10 日起实施，有效期至 2024 年 5 月 9 日，期间国家、省、市对集体建设用地使用权流转出让有新规定的，从其最新规定。

备注：本规范性文件已经市司法局合法性审查同意发布，编号为 DGSZRZYJ-2021-023。

东莞市自然资源局

2021 年 5 月 10 日

公开方式：主动公开

东莞市自然资源局办公室

2021年5月10日印发
