

长垣县人民政府文件

长政文〔2015〕203号

长垣县人民政府 关于印发长垣县农村集体经营性建设用地 使用权入市公开交易环节工作流程（试行）的 通 知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县人民政府各部门：

《长垣县农村集体经营性建设用地使用权入市公开交易环节工作流程（试行）》已经县政府第50次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

长垣县人民政府

2015年11月3日

长垣县农村集体经营性建设用地使用权入市 公开交易环节工作流程（试行）

第一章 总 则

第一条 为完善农村集体经营性建设用地使用权入市公开交易制度，规范交易程序，维护交易秩序，根据《长垣县农村集体经营性建设用地使用权入市管理办法（试行）》规定，结合《国土资源部关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范〉（试行）和〈协议出让国有土地使用权规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114号）政策精神，制定本流程。

第二条 本流程所称入市交易包括农村集体经营性建设用地使用权的初次入市交易和再次入市交易。

第三条 农村集体经营性建设用地使用权初次入市交易，目前暂时以挂牌和协议两种方式出让（租赁）。具体交易方式由入市方与县国土资源部门协商确定。

第四条 农村集体经营性建设用地使用权入市交易应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第二章 挂牌出让（租赁）流程

第五条 挂牌出让（租赁）是指入市方委托交易机构发布挂

牌公告，按公告规定的期限将农村集体经营性建设用地使用权入市交易条件在交易机构网站、土地有形市场挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定受让方（承租方）的行为。

第六条 对符合入市交易条件的农村集体经营性建设用地使用权，由入市方委托交易机构在县级以上媒体和县国土资源门户网站上发布挂牌公告，公告期为 20 日。

挂牌公告应包括以下内容：出让（租赁）人的名称、地址、联系电话等，授权单位以及委托代理机构的名称、地址和联系电话等；挂牌地块的位置、面积、用途、开发程度、规划指标要求、土地使用年限和建设时间等；竞买人的资格要求及申请取得竞买资格的办法；获取挂牌文件的时间、地点及方式；挂牌地点和起止时间；支付竞买保证金的数额、方式和期限；其他需要公告的事项。

第七条 挂牌公告期间，出让公告内容发生变化的，交易机构应当按原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动，补充公告发布时间距挂牌活动开始时间少于 20 日的，挂牌活动相应顺延。发布补充公告的，交易机构应书面通知已报名的申请人。

第八条 挂牌公告期满后，由入市方委托交易机构在县国土资源局门户网站等媒体上发布挂牌信息。

挂牌信息应当包括挂牌宗地的位置、面积、用途、使用年期、

规划指标要求、起始价、增价规则及增价幅度等。挂牌竞价期间不得少于 10 个工作日。

第九条 符合竞买条件的申请人，应从挂牌公告发布之日起至挂牌出让成交前 2 日，按规定在交易机构办理报名手续、向指定帐户交纳竞买保证金并对竞买土地进行报价。保证金缴纳比例为：出让的原则上 30%—50%，租赁的原则上 10%—30%。

第十条 符合竞买条件的申请人在办理报名手续、领取竞买牌号后，须按《竞买须知》的要求填写报名竞买宗地《竞买报价单》报价；当报名竞买土地已经有其他竞买人报价时，必须按《竞买须知》规定的加价幅度高出已有报价填写《竞买报价单》进行报价。

第十一条 交易机构确认报价后，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价。

第十二条 交易机构在挂牌公告规定的挂牌截止时间，由有相应资质的主持人宣布最高报价及其报价者，并询问其它竞买人是否愿意继续报价。如有竞买人表示愿意继续报价的，即属于挂牌截止时有两个或两个以上竞买人要求报价的情形，主持人应宣布挂牌出让转入现场竞价，出价最高者为竞得人。如没有竞买人表示愿意继续竞价的，按下列规定确定挂牌结果：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人，且报价不低于起始价（保留价），并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）挂牌期限内有两个或者两个以上竞买人报价且符合其

他条件的，出价最高者为竞得人；报价相同的，后提交报价者不再报价时，先提交报价单者为竞得人，但报价低于起始价者除外；

（三）在挂牌期限内没有竞买人或者竞买人的报价低于起始价（保留价）或不符合其他条件的，挂牌不成交。

第十三条 根据本流程第十二条的规定转入现场竞价的，由具备相应资质的主持人主持现场竞价，现场竞价的程序为：

（一）主持人宣布竞价的起始价（即转入现场竞价时挂牌最高报价按增价幅度应价的下一个价位）、竞价规则和增价幅度，并宣布现场竞价开始；

（二）竞买人按竞价规则应价；

（三）主持人确认竞买人的应价后，竞买人继续竞价；

（四）主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或报价，主持人以落槌方式表示成交并宣布最高应价或报价者为竞得人。

第十四条 确定竞得人后，入市方与竞得人当场签订《农村集体经营性建设用地使用权出让（租赁）公开交易成交确认书》（以下简称“《成交确认书》”）。入市交易全过程及竞得人与入市方签订的《成交确认书》，须经县国土资源部门鉴证。

第十五条 竞得人须按照《成交确认书》约定的时间、地点，与入市方签订《农村集体经营性建设用地使用权出让（租赁）合同》（以下简称“《出让（租赁）合同》”），并按《出让（租赁）合同》约定的时间、比例缴纳成交地价款或租金。成交地价款或

租金应当通过县政府设定的专用账户进行结算。

第十六条 竞得人支付的竞买保证金可转作地价款(租金),其他竞买人支付的竞买保证金,在交易机构挂牌活动结束后5个工作日内予以退还,不计利息。

第十七条 挂牌入市交易活动结束后10个工作日内,在县国土资源部门门户网站等媒体上公布挂牌入市交易结果。

第十八条 竞得人结清地价款及相关费用后,交易双方持相关材料向县国土资源部门申请办理土地登记。

第三章 协议出让(租赁)流程

第十九条 协议出让(租赁)是指经公开或定向征集只产生一个意向受让方时,出让(租赁)方和意向受让方协商一致,进行农村集体经营性建设用地使用权入市交易的方式。同一地块只有一个意向用地者的,方可采取协议方式出让。有两个以上意向用地者的,应按挂牌程序进行入市。

第二十条 协议出让(租赁)地块应确定入市的起始价格。

入市方可结合当前土地市场状况、入市宗地的区域位置等因素,经集体表决合理确定入市地块的起始价;也可委托具有土地估价资质的土地或不动产评估机构,对拟入市地块的正常土地市场价格进行评估,然后结合评估价确定起始价。

第二十一条 出让(租赁)方与意向用地者就土地出让(租

赁)价格等进行充分协商、谈判。协商谈判时,入市方参加谈判的代表应当不少于2人,县国土资源部门可根据实际派人参加。

第二十二条 双方协商、谈判达成一致,并且议定的出让价格不低于起始价的,入市方应当与意向用地者签订《农村集体经营性建设用地使用权出让(租赁)意向书》(以下简称“《出让(租赁)意向书》”)。

第二十三条 受入市方的委托,结合《出让(租赁)意向书》内容,县国土资源部门编制协议出让(租赁)方案,并报县政府批准。协议出让(租赁)方案应包括意向出让(租赁)地块的位置、用途、面积、出让(租赁)年限、土地使用条件、意向用地者、拟出让(租赁)价格等内容。

第二十四条 交易机构将协议出让(租赁)方案的相关内容在县国土资源部门门户网站等媒体上进行公示,并注明意见反馈途径和方式。公示时间不少于5日。

公示期间,对公示内容有异议且经交易机构审查发现确实存在违反法律法规行为的,或有新的用地申请人的,协议出让程序终止。

第二十五条 公示期满,如无异议且没有新的用地申请人的,入市方按照《出让(租赁)意向书》约定,与意向用地者签订《出让(租赁)合同》。

第二十六条 《出让(租赁)合同》签订后7日内,交易机构将协议出让(租赁)结果通过县国土资源部门门户网站等媒体

向社会公布，接受社会监督。

公布出让（租赁）结果应当包括土地位置、面积、用途、开发程度、土地级别、容积率、出让（租赁）年限、供地方式、受让（承租）人、成交价格和成交时间等内容。

第二十七条 受让（承租）人按照《出让（租赁）合同》约定按时付清出让金和租金，依法申请办理土地登记手续。

第四章 再次入市交易流程

第二十八条 农村集体经营性建设用地使用权再次入市交易包括转让（含出售、交换与赠与）、转租、抵押等形式。

第二十九条 农村集体经营性建设用地使用权再次入市交易，进入有形市场办理转让的程序依次为委托申请、形式审查、信息发布、征集意向受让方、组织交易、成交签约、费用收取、证书办理。

第三十条 入市方向交易机构递交《农村集体经营性建设用地使用权再次流转申请书》。交易机构受理申请并审查后，接受转让方的《农村集体经营性建设用地使用权再次入市交易委托书》。

第三十一条 交易机构可在县国土资源局门户网站等媒体上进行信息发布，发布的范围、内容与方式由双方自行协商确定。

第三十二条 在交易信息发布期内，入市方可申请对信息发

布内容进行补充和修改，并按其要求提供相应证明材料。

信息发布内容补充和修改后，信息发布期限重新计算。

第三十三条 经公开征集只产生一个意向受让方的，可组织入市方与意向受让方进行洽谈，促使双方达成协议；经公开征集产生两个或两个以上意向受让方的，交易机构应采取公开竞买的方式组织交易。

第三十四条 成交后，交易双方应按有关规定签订《农村集体经营性建设用地使用权转让（转租）合同》等。

第三十五条 有下列情形之一的，应中止或终止农村集体经营性建设用地使用权交易活动：

（一）行政主管部门依法提出中止或终止交易的；

（二）转让方或第三方提出书面申请，理由正当，应当中止或终止交易的；

（三）农村集体经营性建设用地使用权存在权属争议的；

（四）人民法院依法发出终止交易书面通知的；

（五）其他应当中止或终止农村集体经营性建设用地使用权交易的。

交易恢复后，交易活动继续进行。

第五章 附 则

第三十六条 本流程在 2016 年根据执行情况适时进行修订。

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

长垣县人民政府办公室

2015年11月3日印发
