附件1

广州市花都区农村集体经营性建设用地使用权出让、出租工作流程图

集体经济组织

收集拟入市地块的相关文件和权利证书：
（1）集体土地所有证（或集体土地所有权的不动产权属证书）；
（2）集体土地使用证（或集体建设用地使用权的不动产权属证书）；
（3）有效的建设用地规划许可文件及相应的规划条件；
（4）法律、法规规定的其他文件和权利证书。

↓

集体经济组织

1、填写入市申请表，并按照《广州市农村集体资产交易管理办法》（广州市人民政府令第119号）要求，向属地镇（街）申报交易意向；
2、入市申请表应当写明拟入市宗地位置、权属、地上附着物、入市方式等基本情况。

↓

属地镇（街）及相关职能部门

属地镇（街）商请区规划和自然资源主管部门会同各职能部门核实拟入市地块权属、规划、权利是否受到查封或限制、是否纳入已发布的征收土地公告的征地范围等情况。
（1）土地权属情况；
（2）土地规划情况；
（3）土地权利是否受到查封或限制；
（4）地块是否纳入已发布的征收土地公告的征地范围。

↓

集体经济组织

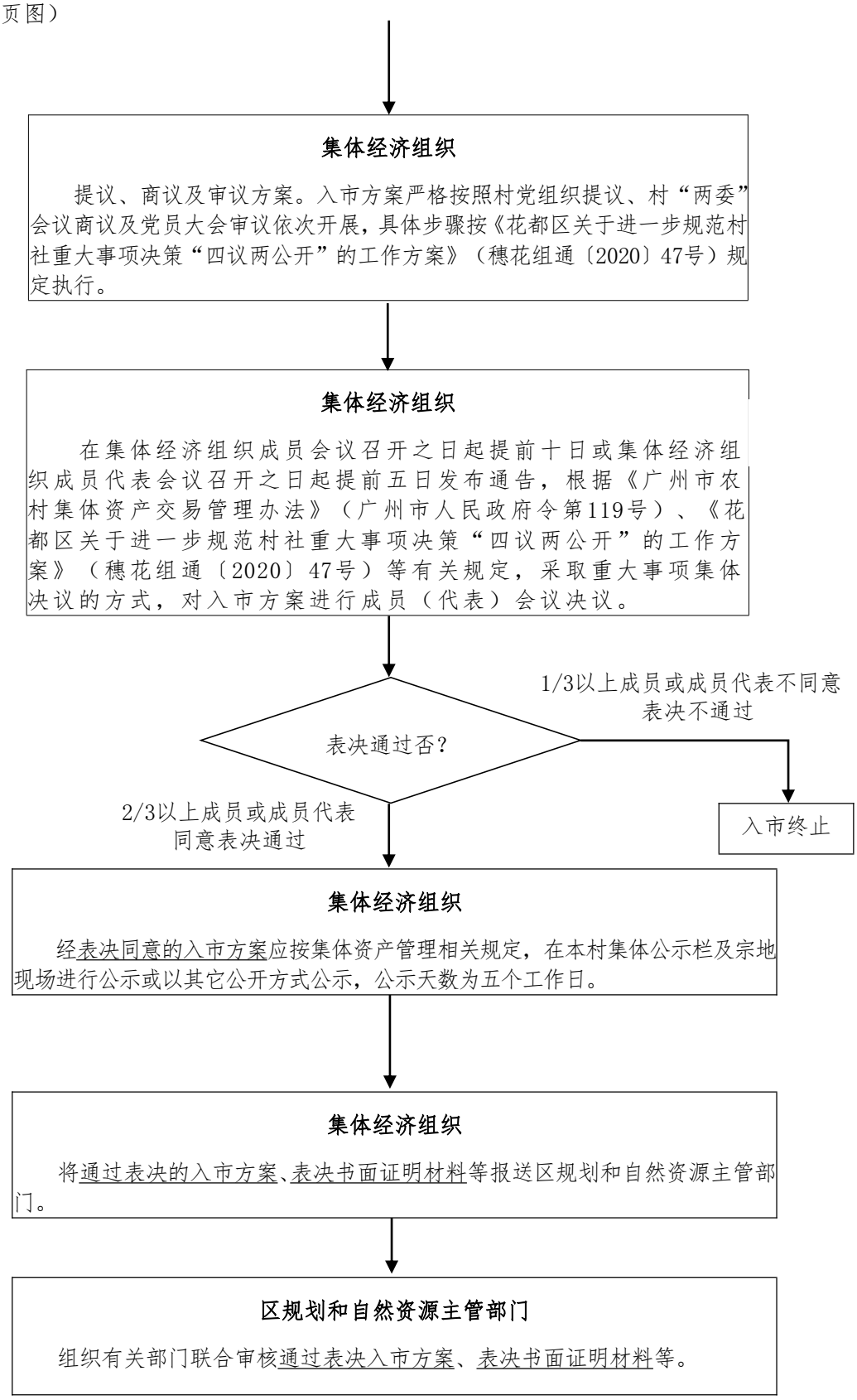
应委托具有土地估价资质、房地产估价资质等资质的单位进行地价评估，并根据宗地评估价格、基准地价、产业政策等因素确定拟入市地块起始价。

↓

集体经济组织

依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制农村集体经营性建设用地使用权出让、出租等入市方案。入市方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用限期、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容。交易方式包括招标、拍卖和挂牌。

（续上页图）


集体经济组织
提议、商议及审议方案。入市方案严格按照村党组织提议、村“两委”会议商议及党员大会审议依次开展，具体步骤按《花都区关于进一步规范村社重大事项决策“四议两公开”的工作方案》（穗花组通〔2020〕47号）规定执行。
集体经济组织
在集体经济组织成员会议召开之日起提前十日或集体经济组织成员代表会议召开之日起提前五日发布通告，根据《广州市农村集体资产交易管理办法》（广州市人民政府令第119号）、《花都区关于进一步规范村社重大事项决策“四议两公开”的工作方案》（穗花组通〔2020〕47号）等有关规定，采取重大事项集体决议的方式，对入市方案进行成员（代表）会议决议。
表决通过否？
1/3以上成员或成员代表不同意表决不通过
入市终止
2/3以上成员或成员代表同意表决通过
集体经济组织
经表决同意的入市方案应按集体资产管理相关规定，在本村集体公示栏及宗地现场进行公示或以其它公开方式公示，公示天数为五个工作日。
集体经济组织
将通过表决的入市方案、表决书面证明材料等报送区规划和自然资源主管部门。
区规划和自然资源主管部门
组织有关部门联合审核通过表决入市方案、表决书面证明材料等。

（续上页图）

集体经济组织

经区规划和自然资源主管部门组织有关部门联合审核通过后，在出让、出租前不少于十个工作日填写入市申请书，并附上通过表决的入市方案及表决书面证明材料，报送区人民政府。

区人民政府

认为入市方案不符合规划条件、产业准入、生态环境保护等要求需要修改，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。集体经济组织应当按照区人民政府的意见进行修改。

出让人（出租人）

根据入市方案确定的交易方式，向公共资源交易中心申请交易。

竞买（租）人

在规定时间时限报名、提交资料及缴纳保证金。

公共资源交易中心

1、交易方式为招标时，按相关规定组织开标、评标、出具中标通知书、结果公布（公示）、保证金转抵或退还等公开交易环节。

2、交易方式为拍卖、挂牌时，按照有关规定组织资格审核、网上竞价、出具成交确认书、结果公布（公示）、保证金转抵或退还等公开交易环节。由属地镇（街）对竞买（租）人的企业资格进行资格审核。

交易双方

依据入市方案约定入市合同内容，参照自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定的合同示范文本签订书面合同，并报区规划和自然资源主管部门备案。

合同应当载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等。交易双方未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效。

属地镇（街）

作为第三方监管人，与交易双方同步签订入市监管协议。

（续上页图）

受让人（承租人）

按照入市合同的约定及时支付集体经营性建设用地价款（租金），并依法缴纳有关税费。

受让人（承租人）

入市地块位于城镇开发边界内的，应向区规划和自然资源部门申请办理《建设工程规划许可证》；入市地块位于城镇开发边界外的，应向区规划和自然资源部门或受委托的属地镇（街）人民政府申请办理《乡村建设规划许可证》。

出让人、受让人

依照不动产登记相关文件规定，向区不动产登记机构申请办理不动产登记。