农村集体经济组织出让(出租) 集体建设用地使用权准备工作流程图

集体经济组织

申办、收集拟出让(出租)地块的相关审批文件和权利证书:

- A、集体土地所有证、集体土地使用证;
- B、有效的建设用地批准书,或者经批准延期的同意使用土地通知书;
- C、建设用地规划许可证或乡村建设规划许可证,以及相应规划条件;
- D、集体建设用地宗地图;
- E、宗地内有房屋、建筑物的、需提供房屋产权证或合法报建资料。
- 出租地块存在权属合法性瑕疵的,应当全面梳理并如实声明。

集体经济组织

向镇(街)交易管理机构申报出让(出租)意向。

交易管理机构

- 1、商请区国土资源和规划局核实情况,取得相关文书(F):
- (1) 土地权利是否受到查封或限制;
- (2) 对于出让地块,还应核实:
 - ▶ 土地权属情况、规划情况;
 - ▶ 地块是否位于土地利用总体规划确定的建设用地区;
 - ▶ 地块是否纳入已发布的征收土地预公告的拟征地范围。
- 2、根据区域产业发展规划、环保要求,提供指引。

集体经济组织

以出让方式流转的,委托具备 B 级以上资质的土地评估机构评估集体建设用地市场价格后,确定出让底价。

集体经济组织

起草<u>流转方案(G)</u>,明确流转标的、流转方式、流转期限、起始价格、 土地用途、出让(出租)条件、竞买(竞租)人资格、流转比例等。

(续上页图) 集体经济组织 起草集体建设用地使用权出让(出租)合同(H)。 集体经济组织 1、提前30日发布通告,通知召开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; 2、列明流转形式、价格、竞买人要求、收益收取方式等基本情况; 3、以出让方式流转的,可以委托公证机关对表决过程进行公证。 集体经济组织 召开集体经济组织成员会议或成员代表会议,对流转方案进行表决, 填写<u>流转表决书(I)</u>。 1/3 以上成员或成员代表不同意 表决不通过 表决通过否? 2/3 以上成员或成员代表同意 表决通过 流转终止 集体经济组织 自方案表决通过之日起60日内,在本村集体公示栏及宗地现场, 公示表决通过的流转方案,公示时间不少于15日。 1/3 以上有选举权成员对 成员会议决议提出异议 或 1/10 以上有选举权成员对 成员代表会议决议提出异议 公示有异议否? 公示不通过 公示无异议 或 异议比例未超过限定比例 公示通过 流转终止 集体经济组织 出具同意流转书面证明材料。

(续上页图)

公证机关

- 1、对同意流转书面证明材料出具公证证明文书(J);
- 2、按委托对表决过程、表决通过的流转方案公示情况出具公证意见。

集体经济组织

- 1、开立(准备)受镇政府或街道办事处监管的社会保障专用账号(K);
- 2、提供收取出让(出租)收益的账号(L);
- 3、符合协议方式流转的,签订出让(出租)意向书(M)。

集体经济组织

- 1、在流转方案表决通过之日起 180 日内,填写流转申请表,向土地交易管理机构提交相关资料 (A~M);
- 2、提交村集体全部成员名单、参加表决成员名单及签名表。

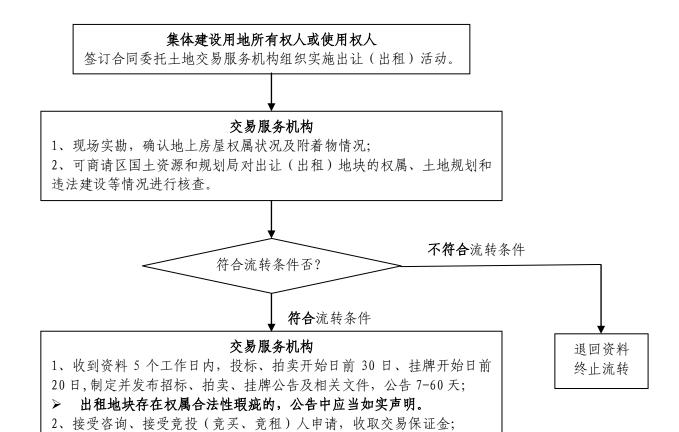
交易管理机构

- 1、5个工作日内完成审核资料;
- 2、按照《广州市农村集体资产交易管理办法》和区人民政府规定的标准确定土地交易服务机构,转交资料。

交易服务机构

接受委托,签订委托合同,组织出让(出租)流转。

集体建设用地使用权公开出让(出租)流程图



- 4、公开流转7日前,通知集体经济组织派员到场见证监督。
 - ______ 竞投人、竞买人或竞租人
 - 1、全面知悉公告文件,接受相关条件;

3、按照公告要求组织招标会、拍卖会、现场竞价会等;

- 2、出租地块存在权属合法性瑕疵的,知悉并全面接受;
- 3、交纳交易保证金;
- 4、按规定参与竞投、竞买或竞租活动,按规则投标、出价或 报价。

交易服务机构

向中标人发出《中标通知书》或与竞得人签订《成交确认书》。

(续上页图)

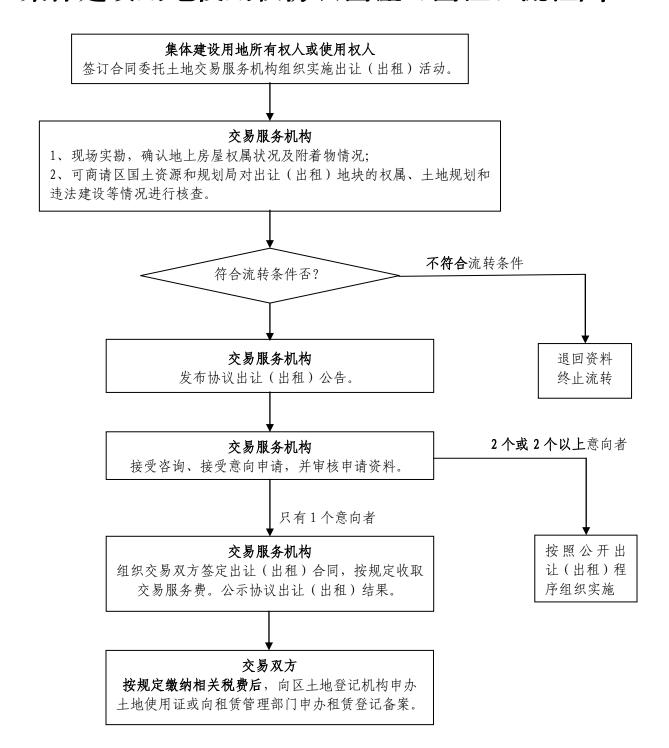
交易服务机构

按规定收取交易服务费,公示交易结果不少于5个工作日, 退回其他竞买(竞租)人的交易保证金。

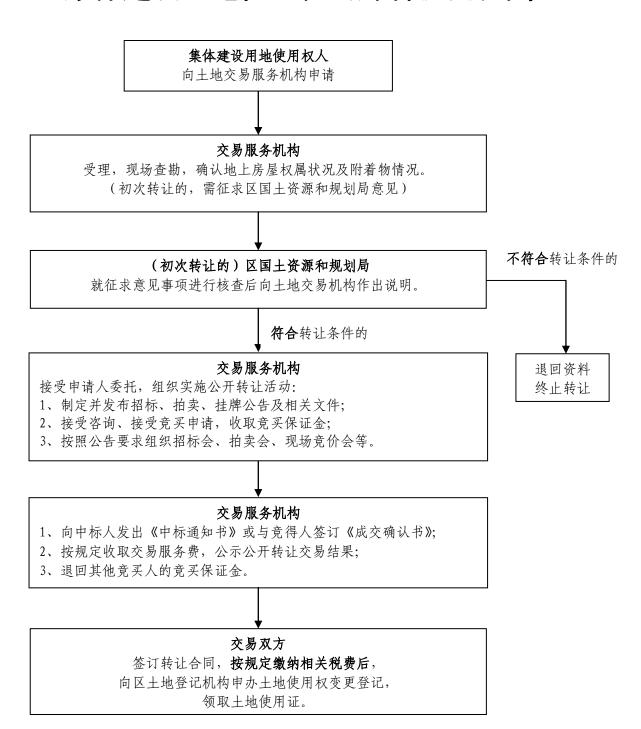
交易双方

公示结束后 5 个工作日内签订出让(出租)合同, 按规定缴纳相关税费后,向区土地登记机构申办 土地使用证或向租赁管理部门申办租赁登记备案。

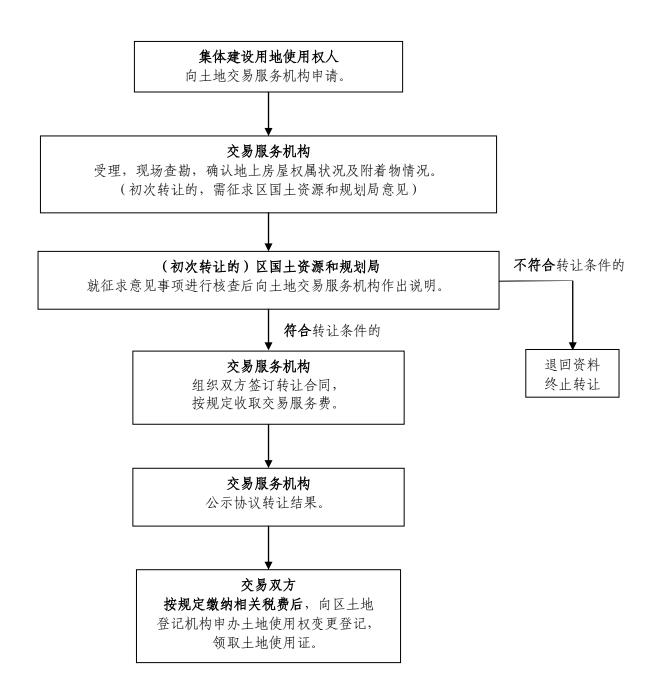
集体建设用地使用权协议出让(出租)流程图



集体建设用地使用权公开转让流程图



集体建设用地使用权协议转让流程图



集体建设用地使用权转租流程图

