

# 中宁县农村集体经营性建设用地入市流程（试行）（征求意见稿）

为进一步规范我县农村集体经营性建设用地入市操作程序，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规和《中宁县农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》，结合我县实际，制定本入市流程。

## 一、确定地块

1. 集体经营性建设用地入市前，入市主体选择权属明确、无权属争议、符合“多规合一”实用性村庄规划的地块作为拟入市地块。

2. 拟入市地块属于村集体所有的，由村集体经济组织就选择拟入市地块的规划设计条件、用途、开发强度及产业准入和生态环境保护等相关事项召开村民代表大会研究，民主决策，须经到会村民三分之二以上同意，并出具相关会议纪要。

3. 入市主体聘请有资质的测量单位对拟入市地块进行勘测定界，确定拟入市地块的四至界限和面积等信息。

4. 入市地块确定后，必须由相邻权利人对边界进行签字确认，证明没有权属争议。

5. 入市地块所在地乡（镇）人民政府出具所有权证明，或在地块勘测定界图上签署意见并盖章确认、明确权属。

## 二、乡镇初审

入市事项必须报所在地乡（镇）人民政府审核，符合入市条件的由乡（镇）人民政府出具审核意见。

### **三、部门联审**

乡（镇）人民政府审核同意后，由村集体经济组织将入市申请报至县自然资源局，由县自然资源局组织相关部门召开部门联席会议进行集中审核，并在《中宁县农村集体经营性建设用地入市联审表》中填写审核意见后签字盖章确认。

相关部门审核内容为：

县自然资源局审核是否符合各项规划要求，入市条件是否满足，确定土地所有权主体；

县发展和改革局、住房和城乡建设局、工业和信息化局、农业农村局等部门（单位）结合分管领域审核是否符合产业准入、产业政策和生态环保等要求。

### **四、地价评估**

1. 入市地块部门联审完成后，由入市主体委托有资质的评估机构对地价进行评估，也可委托县自然资源局聘请有资质的评估机构对地价进行评估，并由评估机构出具《土地评估报告》。

2. 《土地评估报告》由报告出具方向县自然资源局履行备案程序。

3. 入市地块交易起始价不得低于该宗土地取得的各项客观成本费用之和。

### **五、民主决策**

1. 编制入市方案。入市主体编制入市方案，方案中明确宗地

的土地界址、面积、使用期限、土地用途、规划条件、交易方式、入市起始价格、增加幅度、竞买保证金、集体收益分配、产业准入和生态环境保护要求等内容。

2. 集体民主决策。由村委会就土地入市事项组织召开村民会议或村民代表会议，在会议上向到会人员说明入市可能产生的成本，按“四议两公开”的要求最终形成决议。到会成员须占应到会成员的三分之二以上，且到会成员必须经三分之二以上表决通过方为有效。

3. 出具入市决议。入市事项经集体民主决策确定后，须出具《农村集体经营性建设用地入市决议》，并签字盖章确认。

## **六、入市申请**

入市主体向县自然资源局提交书面入市申请，并提供相关申请材料。申请材料包括：

1. 《农村集体经营性建设用地入市申请书》；
2. 《农村集体经营性建设用地入市方案》；
3. 《农村集体经营性建设用地入市决议》；
4. 《中宁县农村集体经营性建设用地入市联审表》；
5. 土地所有权证明材料、地块勘测定界图；
6. 其他需要提供的资料。

## **七、入市审核**

由县自然资源局根据农村集体经济组织提供的申请材料，提出审核意见，对符合规划条件或者产业准入和生态环境保护等要求的，初审通过后及时提交至县人民政府进行审批，对不符合的

在收到申请后五个工作日内提出修改意见，入市主体按照意见进行修改完善。

## 八、入市交易

农村集体经营性建设用地入市事项经中宁县人民政府批准后，可将批准的地块入市：（以出让为例）

1. 入市主体作为出让人出具委托书，委托县自然资源局组织拟入市地块的出让活动。

2. 县自然资源局根据地块情况编制入市交易文件，交易文件包括出让公告、投标或者竞买须知、土地使用条件、标书或者竞买申请书、报价单、中标通知书或者成交确认书、农村集体经营性建设用地使用权出让合同文本、地块现场照片、宗地图等。

3. 自治区资产交易服务中心和自然资源局联合发布出让公告，自治区资产交易服务中心接受报名、资格审查。

4. 自治区资产交易服务中心组织招标采购挂牌活动。

5. 竞得人确定后，出让人与竞得人签订《农村集体经营性建设用地成交确认书》。

6. 自治区资产交易服务中心将成交结果进行成交公示，公示期为五天。

7. 自然资源局将入市成交地块信息上传至土地动态监测监管系统，形成《农村集体经营性建设用地出让合同》。入市主体、受让人、乡（镇）人民政府、自然资源局签订《农村集体经营性建设用地出让合同》，并报县自然资源局备案。

8. 入市主体、受让人、县人民政府签订《中宁县集体经营性

建设用地使用权出让监管协议》。

## 九、支付价款

1. 竞得人按《农村集体经营性建设用地出让合同》中明确的支付方式，向自治区资产交易服务中心支付地价款。

2. 待成交确认书签订后，出让地价款由自治区资产交易服务中心转入入市主体指定的农村集体经营性建设用地入市资金专用账户。

## 十、缴纳税费

1. 缴纳调节金。出让方在收到地价款后，10个工作日内依据《中宁县农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收管理使用分配暂行办法》向县财政缴纳调节金。

2. 缴纳税费。受让人按照税务部门相关要求缴纳税费。

## 十一、办理不动产权登记

受让人缴纳出让金、调节金、相关税费后，申请办理农村集体经营性建设用地不动产权证。受让人申请办理不动产登记手续时，应向县不动产登记中心提供如下资料：

1. 土地登记申请书；
2. 申请人身份证明材料；
3. 《集体经营性建设用地使用权出让合同》；
4. 《中宁县集体经营性建设用地使用权出让监管协议》；
5. 出让金、收益调节金和税收缴纳证明。

## 十二、附则

本办法由中宁县自然资源局负责解释。

本办法有效期至 2024 年 12 月 31 日截止，执行期间，如上级出台新的政策与本办法不一致，按新政策执行。

附件 1

## 农村集体经营性建设用地入市相邻权利人 确认单

所有权人		联系电话	
使用人		联系电话	
土地坐落			
现状用途		土地面积	
规划用途			
<b>土地四至权利人签字</b>			
<b>东至</b>		<b>南至</b>	
权利人（签章）： 年 月 日		权利人（签章）： 年 月 日	
<b>西至</b>		<b>北至</b>	
权利人（签章）： 年 月 日		权利人（签章）： 年 月 日	

附件 2

## 关于农村集体经营性建设用地入市地块 审核的请示

\*\*\*乡（镇）人民政府：

兹有位于（\*\*村）农村集体经营性建设用地，东至-----，南至-----，西至-----，北至-----，面积\*\*\*平方米（整数），土地利用现状为-----。已依法办理土地所有权登记，所有权人为-----，权属清晰，经村民代表会议研究同意现打算入市交易，拟用途---，望审核同意。

特此申请。

附件：农村集体经营性建设用地入市相邻权利人确认单

\*\*村村民委员会

\*\*年\*\*月\*\*日

附件3

## 关于农村集体经营性建设用地入市批复

\*\*村村委会：

你村上报的集体经营性建设用地入市申请收悉，经乡（镇）政府研究，该宗地符合中宁县农村集体经营性建设用地入市条件，同意你村将集体所有的--平方米集体经营性建设用地采取\*\*\*的方式予以出让，土地出让地价按照县人民政府确定的地价执行，土地出让期限为\*\*年。

\*\*乡（镇）人民政府

\*\*年\*\*月\*\*日

附件4

## 农村集体经营性建设用地入市审查申请

县自然资源局：

经我村两委会研究决定，拟将我村一宗农村集体经营性建设用地予以入市交易，东至-----，南至-----，西至-----，北至-----，土地利用现状为-----，该宗地权属清晰，已经村民代表会议研究同意入市，-----乡（镇）人民政府已下达同意入市批复，请予以审查。

附件：入市地块勘测定界图

\*\*\*村支部委员会

\*\*\*村民委员会

\*\*年\*\*月\*\*日

附件5

## 农村集体经营性建设用地入市交易委托书

县自然资源局：

兹有位于（\*\*村）农村集体经营性建设用地，东至-----，南至-----，西至-----，北至-----，面积\*\*\*平方米（整数），土地利用现状为-----。该地块入市事项经\*\*村村集体民主决策同意，并已通过\*\*乡（镇）人民政府和有关部门审核，现委托贵单位协调和指导组织入市交易。

附件一：同意农村集体经营性建设用地入市的决议；

附件二：土地所有权证明材料；

附件三：所在乡（镇）人民政府和相关部门审核意见；

附件四：申请人身份证明材料；

\*\*村村民委员会

\*\*年\*\*月\*\*日

## 农村集体经营性建设用地入市决议

---年---月---日，\*\*村就一宗农村集体经营性建设用地有关入市事项召开村民代表会议，宗地四至为：东至----，南至----，西至-----，北至-----。会议应到人数---名，实到---人，会议由---主持。会议由---介绍了该地块的有关入市事项后，经村民代表充分讨论、现场表决，以-----票赞同，-----票反对，-----票弃权，形成决议如下：

一、该地块由\*\*村村委会作为入市实施主体。

二、该地块委托县自然资源局组织入市交易。

三、地块面积\*\*\*平方米（整数），入市用途为\*\*\*。

四、入市方式采用\*\*\*方式（出让、租赁、作价出资入股），使用年限确定为\*\*年，以交付土地之日算起。

五、入市交易采用---（招标、拍卖、挂牌或协议）形式，起始价按照县人民政府确定的地价执行。

六、地块成交后，竞买保证金自动转为土地出让金。

七、使用权到期，地面建筑物、构筑物和其他附着物残值处置方式（无偿收回或折价补偿）。

八、其他须集体研究决定的事。

记 录 人（签章）：

计 票 人（签章）：

参加会议人员（签章）：

附件7

## 关于农村集体经营性建设用地入市会议纪要

年 月 日，由\*\*乡（镇）党委书记----同志主持召开第\*次乡（镇）党政联席会议。

会议讨论了农村集体经营性建设用地(地块编号)入市相关事宜，形成以下决议：

- 一、该地块由\*\*村村委会作为入市实施主体。
- 二、该地块委托县自然资源局组织入市交易。
- 三、地块面积为\*\*\*平方米（整数），入市用途为\*\*\*。

四、入市方式采用出让方式，使用年限确定为\*\*\*年，以交付土地之日算起。

五、入市入市交易采用\*\*形式（招拍挂、协议），挂牌价起按照县人民政府确定的地价执行。

六、地块成交后，地价支付方式：成交之日起30日内付清。

七、交款后2个月内交地，交地后一年内开工，项目2年6个月竣工（竣工时间可按地块具体情况约定，但最长不得超过3年）。

出席：-----、-----

中共 乡（镇）委员会  
乡（镇）人民政府  
年 月 日

## 地价评估委托书

甲方：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

乙方：中宁县自然资源局

地址：\_\_\_\_\_

### 一、委托事宜：

现全权委托中宁县自然资源局选择有资质的第三方土地评估公司（下称评估公司）对\*\*\*村一宗拟入市的集体经营性建设用地（地块编号）进行地价评估，宗地四至：东至-----，南至-----，西至-----，北至-----面积-----平方米（整数）。评估费用计入该宗地入市成本，由甲方支付。

### 二、甲乙双方责任

#### （一）甲方责任

1. 甲方保证对所提供的资料真实性、合法性、完整性和有效性负责。

2. 甲方及时为乙方的估价工作提供其所要求的的相关权属证明、数据资料和其他有关资料，确保向乙方提供相关资料复印件与原件一致，且确保在实地踏勘现场时所指示的估价对象实物与甲方提供相关资料指向的实物一致。

3. 甲方应积极配合地价评估工作，陪同乙方及评估公司实地探勘并为评估工作人员提供必要的工作条件，以保障评估工作顺利进行。

4. 未经同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## **(二) 乙方责任**

1. 乙方按照国家有关法律法规规定，聘请评估公司开展该宗集体经营性建设用地地价评估工作。

2. 乙方在评估期间配合甲方和评估公司到现场实地探勘，在评估过程中，自觉维护甲方及相关当事人各方的正当利益。

3. 未经同意，乙方及参与项目评估人员不得将估价报告的内容向甲方以外的单位或个人提供或者公开，法律法规另有规定的除外。

## **三、约定事项的变更**

由于出现不可抗力的情况，影响估价工作如期完成，或需提前出具估价报告，各方可要求变更约定事项，但应及时通知各方，并由双方协商解决。

## **四、委托书有效性**

本委托书一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份，同具法律效力。本委托书自签署之日起生效，并在委托事项全部完成日之前有效。

## **五、其他事项**

1. 本委托书在执行过程中如因甲方的变更或延误，导致评估工作已完成但宗地未入市，甲方应按照约定向评估公司支付评估费用。

2. 甲方在接到评估公司提交的估价报告次日起五日内，如对估价结果有异议，且有正当理由，可向乙方和评估公司提出复估或重估，乙方在接到甲方申请复估或重估书次日起五日内告知评估公司，对地价重新评估。甲方逾期不提出者，估价报告生效。

3. 当委托书履行过程中产生争议时，双方应当友好协商。

甲 方（签章）：

乙 方（签章）：

地 址（住址）：

地 址（住址）：

法定代表人：

法定代表人：

联系人：

联系人：

联系电话：

联系电话：

签订日期： \*\*年\*\*月\*\*日

签订日期： \*\*年\*\*月\*\*日

附件9

## 关于联审农村集体经营性建设用地入市的函

乡（镇）人民政府、发展和改革局、住房和城乡建设局、农业农村局、工业和信息化局、市生态环境局中宁分局：

兹有位于（\*\*村）一宗农村集体经营性建设用地，东至-----，南至-----，西至-----，北至-----，面积\*\*\*平方米（整数），拟入市交易，土地权属清晰。该地块入市事项经\*\*村村集体民主决策同意，现开展部门联审。

请自然资源局审核是否符合村庄规划要求、入市条件和土地所有权主体；发展和改革局、住房和城乡建设局、农业农村局、工业和信息化局、市生态环境局中宁分局结合分管领域审核是否符合产业准入、产业政策、生态环保等要求。

附件：中宁县农村集体经营性建设用地入市部门联审表

中宁县自然资源局

\*\*年\*\*月\*\*日

附件10

## 中宁县农村集体经营性建设用地入市部门联审表

所有权人		联系电话	
实施主体		联系电话	
土地坐落			
规划用途		面积(m <sup>2</sup> )	
拟建设内容			
<b>部门联审意见</b>			
乡（镇）人民政府	签字： (盖章) 年 月 日		
自然资源局	签字： (盖章) 年 月 日		

发展和改革委员会	签字： (盖章)  年 月 日
住房和城乡建设局	签字： (盖章)  年 月 日
农业农村局	签字： (盖章)  年 月 日
工业和信息化局	签字： (盖章)  年 月 日

<p>市生态环境局 中宁分局</p>	<p>签字： (盖章)</p> <p>年 月 日</p>
------------------------	----------------------------------

注：拟建设项目需要其他部门（单位）审核时可根据实际情况扩充表格