



惠阳区人民政府公报

2019年第3期

总第52期

惠阳区人民政府公报

2019 年第 3 期

(总第 52 期)

惠阳区人民政府主办

2019 年 3 月 15 日出版

目 录

【 区府办文件 】

惠州市惠阳区人民政府办公室关于印发《惠州市惠阳区国有征地留用地公开挂牌
转让操作流程》的通知

惠阳府办〔2019〕9 号.....	1
附件	
1. 惠阳区国有征地留用地公开挂牌转让材料清单.....	6
2. 惠阳区国有征地留用地公开挂牌转让材料参考范本.....	8
3. 惠阳区国有征地留用地公开挂牌转让流程图.....	37

HYFGS—2019—003

惠州市惠阳区人民政府办公室关于印发 《惠州市惠阳区国有征地留用地公开 挂牌转让操作流程》的通知

惠阳府办〔2019〕9 号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：

《惠州市惠阳区国有征地留用地公开挂牌转让操作流程》业经五届 47 次区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。实施过程中遇到的问题，请迳向区国土资源分局反映。

惠州市惠阳区人民政府办公室

2019 年 3 月 1 日

惠州市惠阳区国有征地留用地 公开挂牌转让操作流程

《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）业经五届10次区政府常务会议讨论通过，于2017年9月30日印发，自2017年11月1日起施行。

为进一步规范征地留用地处置工作，提升办事效率，根据《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》第十一条“国有留用地公开转让程序（含村企合作开发建设程序）”的相关规定，结合我区在办理国有留用地挂牌转让业务的实际，进一步明确留用地公开挂牌转让操作流程（含材料清单及参考范本）。具体流程如下：

一、农村集体经济组织召开村民会议（村民委员会（村民小组）必须严格依照《中华人民共和国村民委员会组织法》《广东省农村集体经济组织管理规定》（粤府令第189号）和村民议事规则等规定，组织召开村民会议（户代表会议）讨论形成会议决议。下同），经表决同意将已确权的国有征地留用地用于村企合作，并由集体经济组织将决议情况在村民小组政务公开栏、村委会政务公开栏进行公示无异议后，提出挂牌转让申请，按原有《建设用地规划条件》（以下简称“规划条件”）情况分类处理：

（一）已有规划条件属未按惠阳府办〔2017〕39号文要求出具或已过期的，农村集体经济组织向镇（含街道，下同）提出留用地公开转让申请：

1. 原办理国有留用地确权登记时由各镇发函区规划主管部门出具规划条件的，由各镇在收到村集体的转让申请后，重新发函区规划主管部门，申请重新出具村集体名下的规划条件。区规划主管部门在5个工作日内出具村集体名下的规划条件。

2. 原办理国有留用地确权登记时由区国土资源部门发函区规划主管部门出具规划条件的，由各镇在收到村集体的转让申请后，发函区国土资源部门，要求协助完善规划条件，区国土资源部门在收到各镇申请函3个工作日内，发函区规划主管部门，申请完善村集体名下的规划条件。区规划主管部门在5个工作日内出具村集体名下的规划条件。

所需材料：①镇申请函；②村民决议材料及公示材料；③村集体机构代码、法定代表人身份证复印件；④留用地国有土地使用证（或不动产权证书）复印件；⑤原规划条

件复印件；⑥数字化图、土地利用总体规划图。

（二）已有规划条件属按惠阳府办〔2017〕39号文要求出具且未过期的，由村集体按照现有规划条件组织相关挂牌转让资料。

（三）如国有征地留用地原有地上建筑物的，由各镇一并发函区建设部门核查建筑物报建情况。

二、农村集体经济组织拟定合作开发初步方案。

三、各镇收到最新法定的规划条件3个工作日内，由村集体作为申请主体委托区行政服务中心（中介超市）摇珠选取库内的中介机构进行土地评估。

四、国有征地留用地原有地上建筑物的，由村集体核实地上建筑物的权属状况，建筑物需权利清晰、无争议，分两类处理方式：1、地上建筑物拆除的，村集体需在挂牌转让公告中明确建筑物的拆除主体、拆除时间、建筑物补偿事宜；2、地上建筑物保留使用（非拆除的），村集体需按相关规定完善地上建筑物的有关手续。村集体可以单独委托房屋评估机构或一并委托拥有土地及房屋评估资质的机构进行评估，地上建筑物的评估价值一并纳入挂牌转让价格。中介机构接受村集体的委托后的5个工作日内出具初步评估结果，所需评估费由村集体承担。

五、各镇在中介机构出具初步评估结果后5个工作日内委托有资质的中介机构对土地（资产）价值初步评估结果（如有地上建筑物则包含地上建筑物的初步评估结果）进行复核，并由中介机构出具最终评估报告，复核费用由各镇承担。

六、农村集体经济组织将经表决同意将已确权的国有征地留用地用于村企合作的决议情况、正式方案、挂牌转让价格一览表，在本村（村民小组）村务公开栏、村委会政务公开栏及农村三资平台进行公示15日以上，并将公示过程、公示结果记录（拍照）存档。

七、符合要求且材料齐备的，各镇在3个工作日内拟定留用地挂牌转让情况报告及挂牌转让初步方案，征求区国土资源、住房城乡规划建设、财政部门意见，区国土资源、住房城乡规划建设、财政部门在3个工作日内对各镇提交的情况报告及挂牌转让初步方案提出意见。

区国土资源部门向区公共资源交易分中心出具国有留用地申请公开挂牌转让意见，对农村集体的挂牌转让申请是否符合入市交易条件进行说明。

八、各镇汇总各部门意见，按照区公共资源交易分中心的材料清单协助农村集体经

济组织在3个工作日内以农村集体经济组织的名义委托区公共资源交易分中心公开挂牌转让。

九、区公共资源交易分中心在接受挂牌委托后5个工作日内拟定挂牌公告（最终以各镇预约的媒体公示时间为准）（法定公告期不少于20日，挂牌期不少于10个工作日，共计约35日），竞买保证金为转让的起始价。

十、公开挂牌转让成交后，竞得人须在5个工作日内按照挂牌转让须知里的清单要求向区公共资源交易分中心提交纸质材料。经审核材料齐全的，区公共资源交易分中心在3个工作日内向各镇提交交易情况报告，并向交易双方（农村集体经济组织及竞得人）出具《交易证明书》。交易双方凭《交易证明书》签订《成交确认书》《村企合作开发土地项目合同》。

如公开挂牌转让有溢价，竞得人须于《成交确认书》签订之日起10天内付清成交地价款。

十一、付清成交地价款后，农村集体经济组织在3个工作日内向区国土资源部门申请补办土地出让手续。

十二、区国土资源部门在收到补办土地出让手续申请10个工作日内与农村集体经济组织签订《国有土地使用权出让合同》（合同价款按转让成交价确定，出让年限按该用途土地的法定最高出让年期确定），并出具收费表。

十三、农村集体经济组织在签订《国有土地使用权出让合同》后3日内与竞得人签订《国有留用地转让合同》。

十四、在村集体与竞得人签订《国有留用地转让合同》且付清成交地价款后，区公共资源交易分中心凭区国土资源部门出具的收费表在3个工作日内将转让成交价款转至区财政部门，区财政部门在3个工作日内按成交价款出具农村集体经济组织名下的出让金票据，经区政府批准后，区财政部门在7个工作日内将成交价款全额拨付给农村集体经济组织所在镇，再由各镇全额拨付给农村集体经济组织。

十五、竞得到区税务部门缴纳税费，完税后区税务部门3个工作日内出具《完税证明书》。

十六、竞得人凭《完税证明书》及《国有留用地转让合同》向区国土资源部门申请办理不动产权证。

十七、区国土资源部门在收到竞得人办理不动产证申请10个工作日内，按规定核

发不动产权证。

十八、涉及留用地开发建设容积率超过基准容积率的，开发建设单位须自取得不动产权证书之日 60 内按规定向政府提出补交地价申请。

- 附件：1. 惠阳区国有征地留用地公开挂牌转让材料清单
2. 惠阳区国有征地留用地公开挂牌转让材料参考范本
3. 惠阳区国有征地留用地公开挂牌转让流程图

附件 1:

惠阳区国有征地留用地公开挂牌转让材料清单

一、材料清单

1. 关于国有征地留用地公开转让申请书（村集体提供）
2. 公示材料（村集体提供）
3. 关于国有征地留用地合作开发意向方案及关于同意《国有征地留用地合作开发意向方案》的会议记录（村集体提供）
4. 委托书（初评估）（村集体提供）
5. 委托书（复核）（各镇提供）
6. 各镇对初评估结果意见的函（各镇提供）
7. 评估公司整改回复（评估公司提供）
8. 国有征地留用地合作开发意向方案、同意《国有征地留用地合作开发意向方案》的会议记录以及评估价值的公示材料（村集体提供）
9. 关于征求《关于惠阳区×××经济合作社××平方米征地留用地公开挂牌转让的方案》的函（各镇提供）
10. 关于对《关于惠阳区××镇（街道）××经济合作社××平方米征地留用地公开挂牌转让的方案》的回复意见（区国土资源部门回复，涉及其他单位回复的以其他单位意见为准）
11. 关于×××国有征地留用地申请公开挂牌转让审核意见（区国土资源部门回复）
12. 国有征地留用地出让合同及补充条款（区国土资源部门与村集体签）
13. 国有征地留用地转让合同（竞得人与村集体签）

二、以下为区公共资源交易分中心受理挂牌转让申请材料清单

1. 国有征地留用地挂牌转让委托书（村集体提供）
2. 委托承诺书（村集体提供）
3. 委托材料审核情况说明（各镇提供）
4. ××××国有征地留用地挂牌转让方案（各镇提供）
5. 村企合作开发土地项目合同（模板）（村集体提供，以各镇备案版本为准）

6. 建设用地规划设计条件（区规划主管部门提供）
7. 《国有土地使用证》或《不动产权证书》复印件（核对原件）（村集体提供）
8. 土地评估报告书（各镇提供）
9. 委托方需提交经年检有效的登记证书及《组织机构代码证》复印件（核对原件）（村集体提供）
10. 法定代表人身份证明书原件及身份证复印件，如委托代理的，还须提交授权委托书原件及代理人身份证复印件（核对原件）（村集体提供）
11. 经土地登记机关审核的数字化建设用地红线图及宗地图（村集体提供）
12. 宗地现状数码相片（各镇提供）

附件 2:

惠阳区国有征地留用地公开挂牌转让材料 参考范本

一、关于国有征地留用地公开转让申请书

××镇人民政府（街道办事处）：

位于惠阳区××镇（街道）×××地段面积为×××平方米的工商留用地，属惠州市惠阳区××镇（街道）×××经济合作社的征地留用地，已办理用地手续及登记发证（证号：×××）。区规划主管部门于 20××年××月××日出具了该地块的《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔20××〕××号）。

按照《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39 号）的相关规定，基准容积率按统一标准认定。本社拟申请上述国有征地留用地通过区公共资源交易分中心公开挂牌转让，因办理业务需要，请××镇人民政府（街道办事处）协助去函相关部门完善本社名下上述国有征地留用地的《建设用地规划条件》、委托有资质的土地评估公司对该留用地的价值进行评估及协助完成公开转让所要求的相关事项。

附件：1. 国有土地使用证或不动产权证（复印件）

2. 关于同意按照《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39 号）完善本经济合作社名下留用地《建设用地规划条件》及办理留用地转让相关手续的《会议记录》

×××经济合作社（盖章）：

法定代表人（或委托代理人）（签名）：

××××年××月××日

二、关于同意按照惠阳府办〔2017〕39号文完善（或出具）本经济合作社名下留用地《建设用地规划条件》及办理留用地转让相关手续的《会议记录》

会议时间：××××年××月××日

会议地点：××××

主持人（姓名、职务）：×××

村民（户）代表共××人；本次会议出席××人、缺席×人。

记录人：×××； 农村经济组织负责人：×××

村委会见证人：

会议议题：

关于同意按照《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）完善（或出具）本经济合作社名下留用地《建设用地规划条件》及办理留用地转让相关手续的事宜。

会议记录：

- 1、主持人×××同志介绍本次会议相关内容；
- 2、出席的村民（户）代表对历史征地（留用地）相关材料真实性及留用地公开转让情况确认核实；
- 3、签名确认。

会议决议事项：

1、村民（户）代表：同意按照《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）完善（或出具）本经济合作社名下位于××镇（街道）××××地段，面积为×××平方米的征地留用地的规划条件（证号为：×××）。

2、村民（户）代表：同意按照《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）规定组织材料公开转让该征地留用地。

3、村民（户）代表：同意由属地镇街政府委托有资质的土地评估公司对该留用地的评估价格进行复核及协助完成公开转让所要求的相关事项。

4、村民（户）代表签名并按手印确认：

序号	村民（或户代表） 签名确认	序号	村民（或户代表） 签名确认	序号	村民（或户代表） 签名确认
1		21		31	
2		22		32	
3		23		33	
4		24		34	
5		25		35	
6		26		36	
7		27		37	
8		28		38	
9		29		39	
10		30		40	

同意（确认核实）××人，弃权××人，反对××人，缺席××人，通过比例达到××%，超过 2/3。

×××经济合作社（盖章）：

×××村民小组（盖章）：

××××年××月××日

（备注：这里需同时盖经济合作社和村小组公章）

三、公示材料

本经济合作社（名称：×××）于××××年××月××日召开成员大会（或代表会议），同意将本经济合作社名下位于惠阳区×××地段，证号为：惠阳国用（×××）第×××号或粤（×××）惠州市不动产权第×××号，面积为×××平方米的国有征地留地使用权通过公开方式挂牌转让。

该地《关于同意按照〈惠州市惠阳区历史征地留地问题处理意见〉（惠阳府办〔2017〕39号）完善本经济合作社名下留地〈建设用地规划条件〉及办理留地转让相关手续的会议记录〈会议记录〉》情况已在×××村民小组及×××村委会的党务村务公开栏、农村“三资”管理平台上公示15日以上，公示期间无异议，并已将公示情况、公示结果记录存档。

- 附件：1. 在×××村民小组党务村务公开栏公示记录
2. 在×××村委会小组党务村务公开栏公示记录
3. 农村“三资”管理平台公示记录

×××经济合作社（盖章）：

法定代表人（或委托代理人）（签名）：

××××年××月××日

四、关于国有征地留用地合作开发意向方案（合同）

甲方：××××经济合作社

乙方：××××公司

法律依据：根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）、《惠州市征地留用地管理实施办法》（惠府办〔2015〕13号）和《惠州市历史征地留用地问题处理意见》（惠市国土资〔2016〕428号）、《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）等有关规定。

一、国有征地留用地情况：

用地位置、界址、面积、证号、用途、建设用地规划条件情况（明确本经济合作社享有留用地的容积率权益）。

二、合作方案：

（一）合作模式

（二）项目开发资金投入

（三）分配方式（须包括物业分成情况，例如：按照该地的《建设用地规划条件》，容积率×××，总建筑面积×××平方米，其中商业×××平方米，住宅×××平方米。该项目开发需无偿分配给经济合作社商业×××平方米，住宅×××平方米，以及停车位×××平方米等等。）竞得人在完成建设并将上述物业交付（需竣工合格验收，且达到办理不动产权证书条件）给经济合作社前，未经该经济合作社书面同意不得处置经济合作社享有的土地及相应的物业权益。

三、履约保证金

四、项目用地取得方式

需通过公开挂牌转让（通过区公共资源交易分中心）。相关税费由竞得人自行负责。

五、项目运营及管理

（一）项目公司的设立与管理

（二）项目土地开发建设

（三）开发建设期限

六、物业的交付

- (一) 交付标准
- (二) 交付方式
- (三) 不动产登记及费用承担

七、甲、乙方责任

- (一) 甲方责任
- (二) 乙方责任

八、不可抗力

九、违约责任

十、争议解决

因履行本合同发生争议的双方应协商解决，协商不成的，提交项目土地所在的人民法院诉讼解决。

十一、其他约定

本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，土地所在的镇人民政府（街道办事处）执壹份。

（以下无正文）

甲方：

××××经济合作社（盖章）

法定代表人（或委托代理人）（签名）

乙方：

××××公司（盖章）

法定代表人（或委托代理人）（签名）

××××年××月××日

五、委托书（初评）

惠阳区行政服务中心（中介超市）：

位于惠阳区××镇（街道）×××地段面积为×××平方米的工商留用地，属本经济合作社（×××经济合作社）的征地留用地，已办理用地手续及登记发证（证号：×××）。该地块的《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔2017〕×××号）。

本×××经济合作社拟通过区公共资源交易分中心公开挂牌转让上述国有征地留用地，按照《惠州市惠阳区人民政府办公室关于印发〈惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见〉的通知》（惠阳府办〔2017〕39号）等相关规定，现委托贵单位在中介备选库中摇珠选取土地评估机构对上述国有征地留用地进行地价评估，该评估价格将作为土地挂牌转让价的参考价格。

特此委托。

×××经济合作社（盖章）：

×××年××月××日

六、委托书（复核）

×××土地评估机构：

位于惠阳区××镇（街道）×××地段面积为×××平方米的工商留用地，属惠州市惠阳区××镇（街道）×××经济合作社的征地留用地，已办理用地手续及登记发证（证号：×××）。该地块的《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔20××〕××号）。

×××经济合作社拟通过区公共资源交易分中心公开挂牌转让上述国有征地留用地，按照×××经济合作社《关于国有征地留用地公开转让申请书》及《惠州市惠阳区人民政府办公室关于印发〈惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见〉的通知》（惠阳府办〔2017〕39号）的规定，×××年××月××日已委托××评估公司对该地的价值进行了评估，根据×××评估公司出具的评估报告结果，反映该地评估价值为×××元（楼面单价：×××元/平方米）。

现委托×××土地评估机构对上述国有征地留用地的初评估报告进行复核，并出具相关复核意见。

特此委托。

×××镇人民政府（街道办事处）（盖章）

××××年××月××日

八、关于对《关于审核×××经济合作社×××平方米征地留用地评估结果意见的函》的回复（初评估公司根据复核公司的意见进行修改完善后，再向镇街政府回复意见）

×××镇人民政府（街道办事处）：

贵街道办发来《关于审核×××经济合作社×××平方米征地留用地评估结果意见的函》收悉。经公司内部审核，已对相关问题进行了整改，评估过程、结果符合《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价款评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）等有关规定，我司修改后出具的评估报告（编号：×××；备案号：×××）能真实反映出×××经济合作社位于×××地段×××平方米评估价值为×××元（楼面单价：×××元/平方米）。根据贵镇府（街道办）来函的要求，我司整改情况如下：

- 1、×××
- 2、×××
-

×××评估公司（盖章）（初评估公司）
×××年××月××日

九、关于同意《国有征地留用地合作开发意向方案》及《国有征地留用地评估价值》的《会议记录》

会议时间：××××年××月××日

会议地点：×××

农村经济组织名称：×××

主持人（姓名、职务）：×××

村民（户）代表共××人；本次会议出席××人、缺席××人。

记录人：××× 农村经济组织负责人：×××

村委会见证人：×××、×××、……

会议议题：关于同意《国有征地留用地合作开发意向方案》及《国有征地留用地评估价值》的《会议记录》

会议记录：

一、主持人×××同志介绍本次会议相关内容；

二、出席的村民（户）代表对历史征地（留用地）相关材料真实性及留用地合法开发意向方案、留用地评估价值情况确认核实；

三、签名确认。

会议决议事项：

1、村民（户）代表：对留用地合法开发意向方案无异议

2、村民（户）代表：对国有征地留用地委托的×××评估机构出具的《评估报告》（编号：×××）《技术报告》无异议。

3、村民（户）代表：本村集体同意按照评估楼面单价×××元/平方米，评估总价×××元，对国有征地留用地公开挂牌转让。

4、村民（户）代表：对该国有征地留用地公开转让程序无异议。

5、村民（户）代表签名并按手印确认：

序号	村民（或户代表） 签名确认	序号	村民（或户代表） 签名确认	序号	村民（或户代表） 签名确认
1		21		31	
2		22		32	
3		23		33	
4		24		34	
5		25		35	
6		26		36	
7		27		37	
8		28		38	
9		29		39	
10		30		40	

同意（确认核实）××人，弃权××人，反对××人，缺席××人，通过比例达到××%，超过 2/3。

附件：1、国有征地留用地合作开发意向方案

2、土地评估报告、土地技术报告

×××经济合作社（盖章）：

×××村民小组（盖章）：

××××年××月××日

（备注：这里需同时盖经济合作社和村小组公章）

十、公示材料

本经济合作社（名称：×××）于××××年××月××日召开成员大会（或代表会议），同意将本经济合作社名下位于惠阳区×××地段，证号为：惠阳国用（×××）第×××号或粤（×××）惠州市不动产权第×××号，面积为×××平方米的国有征地留地使用权通过公开方式挂牌转让。

经×××土地评估公司对该地进行了价值评估，评估楼面单价×××元/平方米，评估总价×××元，评估结果已在×××村民小组及×××村委会的党务村务公开栏、农村“三资”管理平台上公示15日以上，公示期间无异议，并已将公示过程、公示结果记录存档。

- 附件：1. 在×××村民小组党务村务公开栏公示记录
2. 在×××村委会小组党务村务公开栏公示记录
3. 农村“三资”管理平台公示记录

经济合作社（盖章）：

法定代表人（或委托代理人）（签名）：

×××年××月××日

十一、关于征求《关于惠阳区××镇（街道）×××经济合作社×××平方米征地留用地公开挂牌转让的方案》的函

区国土资源分局、区住房城乡建设局、区财政局：

位于惠阳区××镇（街道）×××地段面积为×××平方米的工商留用地，属惠州市惠阳区××镇（街道）×××经济合作社的征地留用地，已办理用地手续及登记发证（证号：×××）。

该留用地的合作开发意向方案及用地的评估结果已取得该地的经济合作社及村民小组同意认可，并在×××村民小组及×××村委会的党务村务公开栏、农村“三资”管理平台上进行了公示，同时，我镇（街道）对土地价值进行了复核（附件1）。我镇（街道）根据×××经济合作社的申请及《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）的要求，拟定了《关于惠阳区××镇（街道）×××经济合作社×××平方米国有征地留用地公开挂牌转让的方案》（附件2），现将该方案送贵单位，请贵单位提出意见建议。

- 附件：1. 关于×××经济合作社×××平方米征地留用地评估结果的复核意见（由街道办或镇政府出具）
2. 关于惠阳区××镇（街道）×××经济合作社××平方米国有征地留用地公开挂牌转让的方案

联系人：×××

联系电话：×××

×××镇人民政府（街道办事处）（盖章）：

××××年××月××日

附件 1:

关于×××经济合作社×××平方米 征地留用地评估结果的复核意见

位于惠阳区××镇（街道）×××地段面积为×××平方米的工商留用地，属惠州市惠阳区××镇（街道）×××经济合作社的征地留用地，已办理用地手续及登记发证（证号：×××）。

该留用地的价值“经×××初评估公司及×××复核评估公司审核”，该地的评估过程、结果符合《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价款评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）等有关规定，根据评估报告反映位于惠阳区淡水街道×××地段面积为×××平方米，属惠州市惠阳区淡水街道×××经济合作社的征地留用地【证号：×××】评估价值为×××元（楼面单价：×××元/平方米）。

××镇人民政府（街道办事处）（盖章）：

××××年××月××日

附件 2:

关于惠阳区××镇（街道）×××经济合作社×××平方米国有征地留用地公开挂牌转让的方案

一、宗地情况

该宗地位于×××地段，面积×××平方米，该宗地属惠州市惠阳区×××经济合作社的征地留用地（证号为：粤（2017）惠州市不动产权第×××号），由×××经济合作社委托区公共资源交易分中心挂牌转让。土地用途为×××用地，土地使用权使用年限分别为商服用地 40 年、城镇住宅用地 70 年。

土地按现状挂牌转让。

该宗地经委托具有资质的×××公司进行土地评估，评估商业楼面价为×××元/平方米、住宅楼面价为×××元/平方米，平均楼面价为×××元/平方米，总价为×××万元。

二、规划条件（该部分以规划主管部门出具的规划条件为准）

×××

三、土地成本

1、该宗地属惠州市惠阳区×××经济合作社的征地留用地，由×××经济合作社委托区公共资源交易分中心挂牌转让。根据《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔201××〕××号），该地的法定容积率为≤×××，×××经济合作社名下土地的容积率为≤×××。根据《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）规定以及评估容积率为 2.4，即本次挂牌转让的土地实际容积率建筑物面积为 2.4，该 2.4 容积率涉及的土地价款全额由区财政全额返还给×××经济合作社。按照《建设用地规划条件》的规定对地块进行规划建设，留用地开发建设容积率超过基准容积率 2.4 的部分，涉及的地价款在土地成交后由竞得人按规定程序申请补缴，本次挂牌转让的价款中不包括超出 2.4 容积率部分所涉地价款。

2、该地挂牌转让涉及的相关税费由土地竞得人负责缴交。

四、挂牌转让起始价

该宗挂牌转让底价为×××万元，设立起始价。出让起始价中不含应由竞得人缴纳的契税、印花税等有关费用。

出让起始价 (万元)	出让楼面地价 (元/m ²)	评估楼面地价 (元/m ²)	基准楼面地价 (元/m ²)
×××	商业××× 住宅××× 平均×××	商业××× 住宅××× 平均×××	商业××× 住宅×××

五、竞买条件

(一) 竞买人缴交的竞买保证金为×××万元人民币。

(二) 中华人民共和国境内外的企业、其他经济组织和个人(除法律法规另有规定外)，均可申请参加竞买。申请人可以单独申请，也可以联合申请。

1、单独申请竞买的，竞买申请人为个人、非我区注册登记的企业(其他经济组织)，在竞得土地后，必须于2个月内在我区市场监督管理部门注册成立项目开发公司，并以该公司名义办理土地出让登记发证手续。新成立公司必须是竞得人的全资子公司，即新公司的股东必须100%是竞买申请人作为法人的股东，新公司须履行本村企合作开发方案确定的事项，新公司须具备项目开发资质。

2、联合申请竞买的，联合竞买人在提交竞买申请材料时，须提交一份联合竞买申请书和协议，协议主要规定联合各方的权利和义务、参与竞买的代表人、联合各方的出资比例等。联合竞买申请人竞得土地后须于2个月内在本区市场监督管理部门按照申请书申报的出资人及出资比例设立新公司，新公司须履行本村企合作开发方案确定的事项，新公司须具备项目开发资质。

(三) 竞买人及其控股股东存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等违法违规违约行为的，竞买人不得参与土地竞买；欠缴土地出让价款的竞买人也不得参与土地竞买。

六、关于国有征地留用地合作开发意向方案

{具体内容见：关于国有征地留用地合作开发意向方案(合同)}

七、其他需要说明事项

1、竞得人在开发住宅建筑时，住宅总体套型建筑面积分配比例应严格按照“国六

条”要求进行设计；套型建筑面积90平方米以下住宅建筑面积，须达到住宅总建筑面积的70%以上。

2、该宗地属惠州市惠阳区×××经济合作社的征地留用地，×××合作社集体表决通过以村企合作方式开发建设该宗征地留用地。

3、根据《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）规定以及评估报告该地容积率为2.4，因此本次挂牌转让的土地实际容积率建筑物面积为2.4，该2.4容积率涉及的土地价款全额由区财政部门按规定程序全额返还给×××经济合作社。竞得人竞得该土地使用权后，在土地开发时如需按照上述《建设用地规划条件》确定的容积率进行建设，则超过容积率2.4的部分涉及的地价款在土地成交后由竞争人按规定程序申请补缴。

4、按《合作开发意向合同书》要求，按照总建筑面积×××平方米的×××比例分配给该经济合作社，即该经济合作社可分得总建筑面积×××平方米，其中商铺×××平方米、住宅×××平方米，以及停车位×××平方米。竞得人在完成建设并将上述物业交付（需竣工合格验收，且达到办理不动产权证书条件）给经济合作社前，未经该经济合作社书面同意不得处置经济合作社享有的土地及相应的物业权益。

5、网上挂牌成交后，惠州市公共资源交易中心惠阳分中心向××镇/街道办提交交易情况报告，并向交易双方出具《交易证明书》，交易双方凭《交易证明书》签订《成交确认书》。如公开挂牌转让有溢价，竞得人须与《成交确认书》签订之日起10天内付清成交地价款。待竞得人缴清成交地价款后，由×××经济合作社向区国土资源部门申请补办土地出让手续，并与区国土资源部门签订《国有土地使用权出让合同》，其中合同价款按转让成交价确定，出让年限按该用途土地的法定最高出让年期确定。《国有土地使用权出让合同》签订后，×××经济合作社再与竞得人签订《国有征地留用地挂牌转让合同》。

6、竞得人凭《完税证明书》向区国土资源部门申请办理不动产权证，区国土资源部门按规定核发不动产权证。涉及留用地开发建设容积率超过基准容积率的，开发建设单位须自取得不动产权证六十日内按规定向政府提出补交地价申请。

八、土地价款支付方式

土地出让价款采用一次性支付方式。如公开挂牌转让有溢价，竞得人须与《成交确认书》签订之日起10天内付清成交地价款。

竞得人不能按时支付地价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向×××经济合作社缴纳违约金，延期付款超过60日，×××经济合作社有权解除《成交确认书》，土地由×××经济合作社无偿收回，已付定金归×××经济合作社，竞得人无权要求返还，×××经济合作社并可请求竞得人赔偿损失。

挂牌转让价款不包含挂牌转让过程中产生的相关费用，挂牌转让过程中产生的相关费用以及公告费由转让双方自行约定。

九、土地使用条件

- 1、用地者在用地红线内兴建建筑物必须符合城市规划要求。
- 2、用地者必须严格按照区规划主管部门出具的《建设用地规划条件》的规定进行开发建设。
- 3、地块的动工时限为土地交付后1年内，用地者必须在动工时限内，开始对土地出让合同规定的建筑物、构筑物的建设。
- 4、地块的建设时限为3年，用地者必须在建设时限内，完成合同规定的建筑物、构筑物的建设（受不可抗力影响的除外）。
- 5、竞得土地使用权后，应到区住房城乡建设局、区发展改革局、区环保局等部门办理用地相关手续。

十、土地的交付时间

土地使用权交付时间为签订《国有征地留用地挂牌转让合同》且已交清全部土地价款的时间。

20××年××月××日

十二、关于征求《关于惠阳区××镇（街道）×××经济合作社×××平方米征地留用地公开挂牌转让的方案》的回复意见

×××镇人民政府（街道办事处）：

转来《关于征求〈关于惠阳区××镇（街道）×××经济合作社×××平方米征地留用地公开挂牌转让的方案〉的函》收悉。经研究，回复如下：

位于惠阳区×××村地段，面积为×××平方米的土地，属惠州市惠阳区×××经济合作社的征地留用地，经惠阳区×××年第×××次土地联审领导小组会议（惠阳土联字〔201×〕×××号）讨论通过，按留用地办理用地手续。该地已办理用地手续及登记发证〔证号：×××〕。

鉴于我区房地产市场较活跃，建议贵镇府（街道办）根据我区土地市场价格的波动情况，指导土地评估机构加以利用，合理反映土地评估价格，按照《惠州市惠阳区土地评估重要参数指导意见》（2018年修订版）及《关于确定土地评估中涉及相关重要参数》等有关的规定，进一步修正评估报告，保障村民合法权益。

该地申请转让前期手续基本符合《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）的规定。建议贵办按照相关规定依法对该留用地的合作模式、合作资金、合作结果等事项进行监管并协助惠州市惠阳区××镇（街道）×××经济合作社做好该地的公开转让工作。

惠州市国土资源局惠阳区分局

×××年××月××日

十三、关于××国有征地留用地申请公开挂牌转让审核意见

惠州市公共资源交易中心惠阳分中心：

根据×××镇府（街道办）报来《关于征求〈惠阳区×××国有征地留用地公开挂牌转让的方案〉的函》，位于×××土地，属×××的征地留用地，申请公开挂牌转让。上述土地申请转让前期手续符合《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）等相关规定，符合入市交易条件。

上述土地需由×××镇府（街道办）会同惠州市惠阳区×××经济合作社按规定程序组织有关资料报贵中心以招拍挂方式公开转让该宗国有建设用地使用权。

惠州市国土资源局惠阳区分局

××××年××月××日

十四、《国有土地使用权出让合同》补充条款（适用于国有征地留用地补出让）需签订出让合同（格式合同）+本补充条款

第一条 本合同国有征地留用地位于惠阳区××地段，证号为：惠阳国用（×××）第×××号或粤（×××）惠州市不动产权第×××号，面积为××平方米，性质为××。根据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的相关规定，本国有征地留用地，视同以出让方式取得的国有建设用地，本合同下的留用地指纯土地使用权，不包括地上附着物、建筑物及其他设施。

第二条 本国有征地留用地公开挂牌转让按照国家、省、市以及《惠州市惠阳区人民政府办公室关于印发〈惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见〉的通知》（惠阳府办〔2017〕39号）文的相关规定依法申请办理。留用地转让的权利义务由转让双方按照法律法规的相关规定进行约定。

第三条 合同价款按留用地挂牌转让成交价确定，出让年限按该用途土地的法定最高出让年期确定。

第四条 受让人取得本国有征地留用地须服从现行的城乡规划，规划情况以《建设用地规划设计条件》（惠阳规建〔20××〕××号）为依据。

第五条 本合同补充条款未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第六条 本合同作为出让人与受让人 20××年××月××日签订的《国有土地使用权出让合同》的补充，与该《国有土地使用权出让合同》具有同等法律效力。

第七条 本合同一式肆份，出让人叁份，受让人壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

出让人（签章）：
法定代表人或委托代理人
（签名：）

受让人（签章）：
法定代表人或委托代理人
（签名：）

年 月 日

十五、惠阳区国有征地留用地转让合同（适用于国有征地留用地公开挂牌转让）

合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，甲、乙双方应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地主管部门咨询。

2、对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要约定的内容，双方应当协商确定。

3、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

4、在签订合同前，甲方应当向乙方出示应当由甲方提供的有关证书、证明文件。

惠州市惠阳区国有征地留用地转让合同

本合同双方当事人

甲方（转让方）：名称：_____

【组织机构代码证】：_____

【法定代表人】：_____

住所：_____

【委托代理人】姓名（名称）：_____国籍：_____

【身份证号码】【护照号码】【营业执照注册号】：_____

住所：_____

邮政编码：_____电话：_____

乙方（受让方）：姓名（名称）：_____国籍：_____

【身份证号码】【护照号码】【营业执照注册号】：_____

住所：_____

【委托代理人】姓名（名称）：_____国籍：_____

【身份证号码】【护照号码】【营业执照注册号】：_____

住所：_____

邮政编码：_____电话：_____

根据国家和省法律、法规和有关规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就下列国有征地留用地公开挂牌转让达成如下协议：

第一条 土地使用权情况

甲方名下的国有征地留用地位于_____地段、【土地使用证】【不动产权证书】证号为_____为_____，该地块土地面积为_____，用途为_____，土地批准使用年限至_____年

____月____日止，甲方享有该国有征地留用地的容积率参照《惠州市惠阳区人民政府关于确认建设用地基准容积率的实施意见》（惠阳府〔2016〕25号），统一认定为2.4（如《建设用地规划设计条件》规定的容积率低于2.4的，按实际执行。

该地的规划设计条件情况详见：惠阳区规划主管部门出具的《建设用地规划设计条件》（惠

阳规建条(20××)×××号)。

甲方将上述【土地使用证、不动产权证书证号为_____】土地使用权通过惠阳区公共资源交易分中心挂牌转让,由乙方竞得,乙方取得的土地使用权容积率认定为2.4(如区规划主管部门出具的《建设用地规划设计条件》规定的容积率低于2.4的,按实际执行;如区规划主管部门出具的《建设用地规划设计条件》规定的容积率高于2.4的,高于2.4的部分乙方需另行按规定补交地价款,应补缴的地价款不包含在本合同的土地使用权转让价款中)。

第二条 转让土地使用权价款、付款方式

甲、乙双方议定该土地使用权的成交价款为(____币)____亿____仟____佰拾____万____仟____佰____拾____元整。乙方应于合同签订后____日内支付甲方一次性付款土地成交价款为(____币)____亿____仟____佰____拾____万____仟____佰____拾____元整。

第三条 转让登记手续办理

本合同签订之日起30日内,甲、乙双方应携带有关资料到区国土资源部门办理土地使用权转移登记手续。

第四条 土地使用权交接

土地使用权交付使用时间为签订《国有征地留用地挂牌转让合同》且交清全部地价款时间。

第五条 违约责任

土地价款采用一次性支付方式。成交确认后,乙方支付的竞买保证金按成交价20%转作受让地块的定金;乙方须于《成交确认书》签订起10个工作日内与甲方签订《国有征地留用地挂牌转让合同》,合同签订后,竞买保证金抵作土地价款,剩余土地价款在签订转让合同后30日内一次性付清。

乙方逾期签订《国有征地留用地挂牌转让合同》的,甲方有权解除《成交确认书》,定金不予返还。

乙方不能按时支付地价款的,自滞纳之日起,甲方可要求乙方每日按迟延支付款项的1%缴交违约金,延期付款超过60日,甲方有权解除《国有征地留用地挂牌转让合同》,土地由甲方无偿收回,已付定金归甲方,乙方无权要求返还,甲方并可请求竞得人赔偿损失。

第六条 权利保证约定

甲方保证上述土地使用权没有权利纠纷和财务纠纷或其他权利限制，若发生转让前即已存在任何纠纷或权利障碍的，概由甲方负责处理，并承担相应法律责任，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。乙方取得土地后，同时承担甲方对土地所拥有的权利与义务。

第七条 转让登记保证约定

在办理权利转移登记的过程中，因甲方原因，经转让登记机关审核，不符合产权登记条件而导致不能为乙方办理转移登记的；或在登记过程中该地块被司法机关、行政机关依法查封或以其他形式限制土地使用权权利的，乙方有权解除合同，并要求退还已交的成交价款，造成乙方损失的，甲方应予赔偿。

第八条 税费约定

根据《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》惠阳府办〔2017〕39号及评估该地容积率为2.4，挂牌转让容积率建筑物面积为2.4，该2.4容积率涉及的土地价款全额由区财政按规定程序全额返还给甲方，再由甲方与乙方结算。超过容积率2.4的部分涉及的地价款在土地成交后由乙方另行按规定程序向有关政府部门申请补缴。办理上述土地使用权转让所需缴纳的全部税费，由乙方负责。

第九条 合同争议的解决方法

本合同履行过程中如发生争议，双方应及时协商解决，协商不成的，依法向土地所在地人民法院起诉。

第十条 合同未尽事宜处置及生效

本合同未尽事宜，双方可协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十一条 本合同保存

本合同一式肆份，甲乙双方各一份，土地所在的镇人民政府（街道办）一份，区国土资源分局一份。均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（签章）：

法定代表人或委托代理人

（签名：）

乙方（签章）：

法定代表人或委托代理人

（签名：）

年 月 日

十六、国有征地留用地挂牌转让委托书

惠州市公共资源交易中心惠阳分中心：

经我方同意，决定将位于_____地段，面积_____平方米征地留用地（不动产权证号为_____），依据国家的相关法律法规，委托贵中心公开挂牌转让交易并发布交易信息，土地竞买保证金由贵中心代收代退，具体组织实施按《××××××××××征地留用地挂牌转让方案》办理。

- 附件：
1. ××××××××××征地留用地挂牌转让方案；
 2. 区国土资源分局关于××××××××××征地留用地申请挂牌转让的审核意见；
 3. 委托承诺书；
 4. ××镇（街道）出具的委托材料审核情况说明；
 5. 村企合作开发土地项目合同（模板）；
 6. 建设用地规划条件；
 7. 土地评估报告书；
 8. 建设用地红线图及宗地图；
 9. 《不动产权证书》复印件；
 10. 宗地现状数码相片。

委托人：××××经济合作社（盖章）

××××年××月××日

十七、委托承诺书

惠州市公共资源交易中心惠阳分中心：

我方现就位于×××地段，面积×××平方米的征地留用地（不动产权证号为：×××号）向贵中心提出申请，委托贵中心挂牌交易并公开发布交易信息。我方依照公开、公平、公正、诚信的原则，作如下承诺：

1. 本次转让是我方真实意愿表示，交易土地权属清晰，我方对该土地拥有完全的处置权且实施公开挂牌转让交易不存在设置任何限制性条件；

2. 我方将尽合理努力保持交易土地的现状，非因不可抗力因素导致交易土地现状发生改变的，将由我方承担一切相关法律责任；

3. 我方转让相关行为已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；

4. 我方所提交的转让材料内容真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

5. 我方在交易过程中，遵守法律法规规定和土地交易市场的相关规则，按照有关要求履行我方义务。

我方保证遵守以上承诺，如违反上述承诺或有违规行为，给交易相关方造成损失的，我方愿意承担法律责任及相应的赔偿责任。

委托方（盖章）：××××经济合作社

法定代表人（签名或盖章）：

××××年××月××日

十八、关于惠阳区××镇（街道）××地段××平方米国有征地留用地公开挂牌转让的委托材料审核情况说明

惠州市公共资源交易中心惠阳分中心：

惠州市惠阳区××经济合作社决定将位于惠州市惠阳区××地段、面积××平方米的征地留用地（不动产权证号：××××号）委托贵中心公开挂牌转让，并给贵中心出具了《国有征地留用地挂牌转让委托书》。同时，××经济合作社按照《国有征地留用地挂牌转让委托书》上所列的附件清单第 1-10 项提供了完整、真实的材料。

据此，我镇（街道）已拟定《惠阳区××地段××平方米国有征地留用地公开挂牌转让方案》。根据《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39 号）文的相关规定，请贵中心依法依规给予办理公开挂牌转让手续。

特此说明。

××××镇人民政府（街道办事处）（盖章）

××××年××月××日

