

中共陆丰市委组织部
陆丰市农业农村局文件
陆丰市财政局

陆农农〔2023〕18号

关于印发《陆丰市农村集体资产交易管理办法
(试行)》的通知

各镇(街、场)党(工)委、人民政府(办事处), 星都管理办公室党委:

现将《陆丰市农村集体资产交易管理办法(试行)》印发给你们, 请认真贯彻执行。

中共陆丰市委组织部



陆丰市农业农村局



陆丰市财政局

2023年1月18日



陆丰市农村集体资产交易管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范农村集体资产管理交易行为，优化资源配置，确保农村集体资产交易过程公开、公平、公正，保护农村集体经济组织成员合法权益，维护农村社会和谐稳定，促进农村集体经济发展，根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《广东省农村集体资产管理条例》、《广东省农村集体经济组织管理规定》、《汕尾市农村集体资产交易管理办法（修订）》（汕农农〔2021〕248号）、《汕尾市推动农村产权交易管理规范化工作方案》（汕农农〔2022〕51号）、《关于推动农村产权交易服务中心规范化运营的参考意见》、《陆丰市农村集体“三资”管理规定（试行）》（陆农农〔2020〕130号）等有关政策法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体经济组织，是指原人民公社、生产大队、生产队建制经过改革、改造、改组形成的合作经济组织，具体包括经济联合总社和股份合作经济联合总社、经济联合社和股份合作经济联合社、经济合作社和股份合作经济社等。

第三条 本办法所称农村集体资产交易，是指农村集体经济组织将其资产资源进行承发包、租赁、出让、转让；利用农村集体资产折价入股、合作建设等交易行为。

第四条 本市行政区域内农村集体经济组织的资产交易行为及相关管理活动适用本办法。

第五条 本办法所指的农村集体资产包括：

（一）法律规定属于农村集体经济组织的可交易的耕地、荒山、山地、林地、草场、水面、滩涂等土地经营权以及经济发展用地、公共设施用地、宅基地等集体建设用地使用权；

（二）属于农村集体所有的森林、林木；

（三）农村集体投资投劳兴建和各种合作方式取得的建筑物、构筑物，以及购置的交通运输工具、机械、机电设备、农田水利设施以及教育、文化、卫生、体育等设施；

（四）农村集体所有的有价证券、债权；

（五）农村集体经济组织与企业或者其他组织、个人按照协议及实际出资形成的资产中占有的份额；

（六）农村集体经济组织接受国家无偿划拨和其他经济组织、社会团体及个人资助、捐赠的资产；

（七）农村集体所有的商标权、专利权、著作权等无形资产；

（八）农村集体企业经营权；

（九）依法属于农村集体所有或者经营管理的其他资产；
国家投资但归农村集体经济组织实际管理使用的公益设施不属前款所列农村集体资产，不得交易。

农村集体经济组织应当对集体资产开展清理和建立台账，并进行年度盘点。

第六条 农村集体资产交易应当遵守相关法律法规，遵循民主决策、平等有偿、诚实守信和公开、公平、公正原则，不得侵犯集体或他人的合法权益。

第二章 工作机构及其职责

第七条 市人民政府统筹、协调、指导市农村产权交易服务中心建设工作。

第八条 市农业农村局负责统筹、协调、指导、管理和监督全市农村集体资产交易管理工作。履行以下职责：

- （一）监管全市农村集体三资平台使用情况和农村产权交易服务中心运营情况；
- （二）指导和监督全市农村集体资产交易管理工作；
- （三）调查处理交易过程中的相关投诉；
- （四）相关法律法规规定的其他职责。

第九条 各镇级三资管理办公室是本辖区内农村集体资产交易的管理机构（以下简称三资办），履行以下职责：

- （一）建设镇级农村产权交易服务中心，为农村产权交易提供平台；
- （二）负责辖区内农村三资管理平台镇级端口的管理和维护；
- （三）监督辖区内农村集体资产交易情况录入农村集体三资管理平台，监管辖区内农村集体三资管理平台的使用情

况;

(四) 指导辖区内农村集体经济组织进行交易申请;

(五) 受理和审核辖区内农村集体资产交易申请的文件资料;

(六) 监督辖区内农村集体资产交易的进程以及合同的签订、变更;

(七) 监督、提示合同期满前的辖区内农村集体经济组织交易申请;

(八) 监督农村集体资产交易情况信息公开情况;

(九) 调查处理农村集体资产交易中的相关投诉;

(十) 相关法律法规规定的其他职责。

第十条 市农村产权交易服务中心设置在市公共资源交易中心, 作为全市农村集体资产交易的服务机构(以下简称市交易中心), 履行以下职责:

(一) 优化升级全市农村集体资产交易信息平台并指导交易平台的使用;

(二) 指导农村集体经济组织在市农村集体三资平台完善集体资产交易信息工作, 跟进农村集体资产交易异常情况;

(三) 提供农村集体资产交易场所;

(四) 受农村集体经济组织委托组织农村集体资产交易活动;

(五) 统一发布农村集体资产交易信息;

(六) 接受竞投意向人咨询和报名, 审查竞投意向人资

质；

(七) 指导农村集体经济组织交易合同签订工作；

(八) 负责农村集体资产交易文件、交易活动记录和交易合同等档案资料管理工作；

(九) 记录农村集体资产交易主体的诚信情况。

市交易中心不对进场交易的农村集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任，交易双方应在合同明确相关事项应承担的法律责任；

(十) 相关法律法规规定的其他职责。

第十一条 镇级农村产权交易服务中心依托现有政务服务中心设立服务窗口，作为本辖区内农村集体资产交易服务机构（以下简称镇级交易中心），其主要职责是：

(一) 建设辖区内农村集体资产交易平台，为农村产权交易提供平台；

(二) 负责农村集体资产交易平台镇级管理端口的管理和维护；

(三) 建设和管理交易场所

(四) 受理并解答辖区内农村集体资产交易有关的咨询；

(五) 受理和审核辖区内农村集体资产委托交易申请；

(六) 受委托发布辖区内农村集体资产交易的相关信息并负责将交易情况录入农村集体三资管理平台；

(七) 组织辖区内农村集体资产交易，并根据交易情况出具集体资产成交确认书；

(八) 负责组织交易合同的签订；交易文件和交易活动记录等相关资料的归档备案；

(九) 负责农村集体资产交易活动中质疑解答，协助相关行政监督部门处理有关投诉；

(十) 记录交易主体的诚信情况。

镇级交易中心不对进场交易的农村集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任，交易双方应在合同明确相关事项应承担的法律责任；

(十一) 相关法律法规规定的其他职责。

第三章 交易范围

第十二条 农村集体资产交易按规定分别由市、镇级交易中心组织交易。按照有关政策规定需要到市公共资源交易中心交易的，从其规定执行。农村集体建设用地使用权出让、出租等重大资产交易应当通过县级以上公共资源交易中心进行。严禁将集体资产通过分割立项、化整为零的方式降级交易。符合以下条件之一的农村集体资产交易项目，进入市交易中心交易：

(一) 单位合同标的额在 350 万元以上（含 350 万元）400 万元以下的使用财政资金或集体资金投资的各类基础设施建设（含房屋建设）的工程项目或采购项目。

(二) 有关法律法规规定需要到市交易机构交易的，从其

规定执行。

第十三条 满足以下条件之一的，进入镇级交易中心交易：

（一）单位合同标的额在10万元以上（含10万元）350万元以下的使用财政资金或集体资金投资的各类基础设施建设（含房屋建设）的工程项目或采购项目。

（二）除工程项目或采购项目外，辖区内单宗项目交易金额5000元以上（含5000元）的农村集体经济组织的各类产权交易；

（三）辖区内建筑面积在40平方米以上（含40平方米）的农村集体经济组织的建筑物或构筑物的交易项目；

（四）辖区内合同期限在3年以上（含3年）的交易项目。

第十四条 前款规定标准以下的农村集体资产由农村集体经济组织自行组织交易或委托镇级交易中心组织交易。自行组织或委托组织交易的按本办法第十八条规定提交相关资料，报镇级管理机构审查同意或备案后方可进行交易。交易信息公开发布、交易程序和要求参照本办法的有关规定进行。交易结束后，交易资料录入农村集体三资管理平台。

第十五条 农村集体资产应当采取公开竞投方式进行交易。以公开竞投方式进行的农村集体资产交易应当遵守以下成交规则：

（一）只有一个竞投人的，产权交易成交价不得低于底价；

(二) 有两个或两个以上竞投人的，按照工程或采购类价低者得，其他类产权交易价高者得的方式成交。

(三) 在价格与条件相同的情况下，农村集体经济组织成员、原承租人等依法、依约定享有优先权的竞投人优先竞得。同时存在两个以上优先权的，法定优先权在先；不能确定优先权次序的，以现场抽签方式确定竞得人。

第十六条 续约交易

符合下列条件的项目，可采取协议续约：

- (一) 符合镇村产业规划、诚信经营、按时交租的标的；
- (二) 原合同到期前6个月内；
- (三) 股东（代表）大会表决通过；
- (四) 表决结果公示无异议；
- (五) 镇级三资办审核同意。

续约交易原则上，续约租金单价不低于此前租赁期内最后一个计租期租金单价。受市场变化等特殊情况影响，续约租金单价确需低于此前租赁期内最后一个计租期租金单价的，需经镇级三资办审查并经股东（代表）大会表决通过。

集体资产原交易合同已到期超过30天，原承租方提出续约书面申请的，原则上不受理。原承租方被列入农村集体三资管理平台信用风险警示名单的，不受理其续约申请。

第十七条 磋商交易

符合下列情形之一的项目，可以采取磋商交易等不公开竞投方式进行交易：

(一) 发展幼儿园、养老院、社区保洁服务等公益事业项目;

(二) 经连续两次采用公开竞投方式交易都因无人报名而未能成功交易的项目;

(三) 以集体建设用地使用权以外的集体资产折股入股、合作建设的项目。

拟采取磋商谈判等不公开竞投方式交易的, 由农村集体经济组织提出申请, 镇级三资办审核, 经镇级人民政府批准后市农业农村行政主管部门备案, 并经成员大会或成员代表大会表决通过后, 方可实施。

第四章 交易程序

第十八条 预立项

农村集体资产公开交易前, 持有该集体资产的农村集体经济组织(以下称“委托方”)进行交易价格评估或资产评估, 确定交易底价后, 编制交易方案(附件1)、合同样本(附件2.1-2.9), 呈镇级交易中心审核, 交易方案及合同样本至少应包括以下内容:

- (一) 公开交易的资产资源信息;
- (二) 交易方式及竞投人资格条件;
- (三) 交易底价及递增情况;
- (四) 合同期限及履约保证金数额;

(五) 交易保证金数额;

(六) 违约责任。

交易保证金、合同履行保证金具体数额由农村集体经济组织在相关法律法规规定范围内民主表决决定。

第十九条 镇级审核

镇级交易中心应当在受理后3个工作日内, 由镇级承担司法职能的机构审查合同样本的合法性, 农村产权交易中心审查交易方案的合规性。视情况对交易方案及合同样本提出修改意见, 并明确民主会议召开的层级以及交易层级。

须进入市交易中心交易的项目, 市交易中心应提前对交易方案中的竞投人条件、交易条件等内容提供规范性指引。

第二十条 民主表决

预立项经镇审核通过后, 委托方将交易方案及合同样本按照层级民主决策程序进行表决, 并填写《集体资产交易民主表决书》(附件3)。

由市交易中心组织的交易项目, 须提交农村集体经济组织全体成员(代表)会议的民主表决结果。镇级三资办应派管理人员参与。表决事项包括以下内容:

(一) 资产详细信息;

(二) 交易方式及竞投人资格条件;

(三) 交易底价及递增幅度;

(四) 交易保证金数额;

(五) 合同期限及履约保证金数额;

(六) 违约责任。

经表决通过后，应将交易方案、合同样本及民主表决情况在本集体公告栏上公示，公示时间不少于7天，并形成《资产交易公示情况报告表》（附件4）。

第二十一条 立项交易申请

公示期间无人提出异议的，委托方应自公示结束90日内向市或镇级交易中心提交立项交易申请材料，超过90日未提交的，必须重新进行民主表决。并保证其真实性和完整性。

立项交易申请资料应包括以下内容：

- (一) 《立项交易申请表》（附件5.1、5.2）；
- (二) 《交易民主表决书》；
- (三) 《公示情况报告表》；
- (四) 《集体资产交易方案》；
- (五) 交易合同样本；
- (六) 标的物权属的有效证明材料或对标的物处置权的承诺书（附件6）。
- (七) 委托方的证明材料；
- (八) 交易所需的其他材料。

第二十二条 委托受理

委托方向市或镇级交易中心申请进场交易，按规定提交以下资料，并保证其真实性和完整性：

- (一) 申请立项交易所提交的全部资料；
- (二) 委托方的相关身份证明文件；

(三) 法律、法规规定需要提交的其他材料。

市或镇级交易中心对委托方提交资料的完整性进行审核，符合受理条件的，应予受理；不符合受理条件的，市或镇级交易中心应将理由清楚告知委托方，并函询市或镇级承担农业集体资产管理职能的机构，由市或镇级承担农村集体资产管理职能的机构审核交易事项并出具书面意见。

市或镇级交易中心自受理交易后5个工作日内，编制委托项目的《交易规则》（附件7）等交易文件，并提交委托方书面确认。

第二十三条 信息发布

符合受理条件的，市或镇级交易中心应当自收齐资料后5个工作日内通过市农村产权管理服务平台、市“三资”交易管理服务平台等渠道同步发布交易信息。委托方也须同时在社区公告栏、交易标的物现场进行公告，信息公告期不得少于7个工作日。公告内容包括：

- (一) 交易项目名称；
- (二) 交易项目基本概况；
- (三) 报名人资格条件；
- (四) 报名时间、地点和方法；
- (五) 保证金交纳方式；
- (六) 交易时间、地点和交易方式；
- (七) 联系人和联系方式；
- (八) 镇级“三资”交易监督电话；

（九）其他需要公告的内容。

交易信息一经发布，委托方不得擅自变更公告的内容和交易条件，未经市或镇级农村产权交易服务中心同意不得撤回交易。公告期间确实需要撤销交易申请或者变更公告内容的，应当于公告结束3个工作日内向市或镇级交易机构提出书面申请，经同意后方可撤销、变更公告。

在规定的公告期限内未征集到符合条件的意向方，且不变更信息公告内容的，可以按照公告的约定，延长信息公告期限，每次延长期限应当不少于7个工作日。

未在公告中明确延长信息公告期限的，信息公告到期自行终止，委托方可选择变更交易条件，并按规定重新办理相关手续。

信息公告期间，与项目存在利益关系的第三方对交易项目提出异议且确有证据的，由委托方负责与异议方进行沟通协商，市或镇级交易中心给予指导、协助；竞投意向人就交易信息提出疑问的，由委托方予以答疑。

第二十四条 报名登记

意向受让方按公告的要求向市或镇级交易中心办理交易登记手续，填写《竞投报名登记表》（附件8.1、8.2），提交身份证明材料和名下账户证明材料，并保证提交材料的真实性和完整性，或者采用线上报名的方式同步上传相应的附件信息。意向方应按公告或《交易规则》的要求以其名下账户交纳交易保证金，签署《保证金承诺书》（附件13）。

交易保证金在交易期间由受委托交易的主办机构进行集中管理，一份保证金只能竞得一宗交易，在该项交易结果公示结束后5个工作日内，向未竞得者一次性不计息全额退回保证金；竞得方的保证金在签订合同后划转到交易委托方账号转为合同履约金。

市或镇级交易中心对竞投意向人的报名资格进行审核，符合报名条件的，通过书面信息或电子信息确认其报名资格；不符合报名条件的，应及时告知意向人。

市或镇级交易中心应按照规定对竞投意向人的信息保密。

第二十五条 组织交易

市或镇级交易中心按照《交易规则》的具体规定组织交易活动，并相应发布线上开标时间。交易之前竞投人填写《竞投会签到表》（附件9）或在线上签到，交易过程中同步开展线上竞价，市或镇级交易中心填写《竞投会记录表》（附件10.1、10.2），交易成功后，竞得人应当签署《农村集体资产交易成交确认书》（附件11）。

无竞投人或交易失败的，委托方可申请重新发布公告或重新申请交易。

第二十六条 交易结果公示

成交确认后，市或镇级交易中心填写《交易结果公告》（附件12），将交易结果在原信息发布渠道进行公示，委托方也同步在社区公告栏公告，公示时间不少于5个工作日。

交易结果公示内容包括：

- (一) 交易项目名称；
- (二) 竞得人；
- (三) 交易时间及成交价格；
- (四) 公示期限；
- (五) 投诉受理机构和联系方式。

第二十七条 合同签订

公示结束后5个工作日内，交易双方签订交易合同，所签订的合同不得对交易条件作实质性修改，并由交易服务中心审核。交易合同各提交一份给市或镇级交易中心备案。

若在公示结束后5个工作日内，因竞得人的原因，没有与委托方签订合同的，或未按合同规定交付合同价款的，视为放弃交易，其交纳的交易保证金不予退回，并按《交易规则》的规定和有关法律规定承担相应的法律责任。

第二十八条 资料归档

交易结束后，市或镇级交易中心对每一宗集体资产交易项目的相关材料进行整理，装订成册，归档备案，并及时将交易资料以电子表格的方式报市和镇级承担农村集体资产管理职能的机构备案。

第五章 交易规则

第二十九条 农村集体产权的交易须经本集体经济组织

成员（代表）大会讨论通过，形成决议；交易底价低于评估价的，应当经本集体经济组织成员（代表）大会同意。

依照本集体经济组织《章程》规定及议事规则，经镇级三资办同意后，理事会执行成员（代表）大会就本办法相关事项作出的授权决议。授权范围须明晰，授权期限结束或换届后，须重新授权。

第三十条 农村集体资产交易服务，免交流转交易服务费用。涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

第三十一条 在交易过程中，因出现以下特殊情形之一导致无法正常交易的，经农村集体经济组织申请，市或镇级交易中心根据实际情况，可以做出延期交易、中止交易、终止交易的决定，并在2个工作日内进行公告：

- （一）因不可抗力导致无法正常交易的；
- （二）第三方对本次交易提出异议，且确有证据证实的；
- （三）产权存在权属争议的；
- （四）竞投人有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等嫌疑，且需要调查确认的；
- （五）其他导致交易无法正常进行的情形。

第六章 交易管理与监督

第三十二条 市有关部门、镇级人民政府和村组党组织应依法对村组两级集体经济组织的资产交易进行指导和监

督。

市应对农村集体资产信息化监管平台进行实时分析、实时预警和实时监管。

第三十三条 镇级人民政府应将农村集体资产交易管理工作纳入农村集体年度绩效考核内容，作为集体经济组织理事会、监事会成员的奖惩依据。

第三十四条 交易管理机构、交易服务机构应当定期对资产交易、合同履行等信用情况进行记录，并告知市农业农村行政主管部门。

市农业农村行政主管部门应当建立信用评价机制，并强化评价结果运用。

第三十五条 农村集体资产进行交易时，农村集体经济组织理事会、监事会应当派员到场见证监督。监事会发现违规交易行为，或者接到相关投诉、举报的，应当及时向交易管理机构报告。

第三十六条 农业农村行政主管部门、交易管理机构或者纪委监委接到涉及交易违规的投诉、举报的，应当及时受理，并按有关规定作出处理。

第七章 法律责任

第三十七条 农村集体经济组织有关人员违反本办法规定，存在以下行为之一的，由相关部门依法进行处理；给集

体经济造成损失的，依法承担相应赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

- （一）不按本办法规定进入交易服务机构公开交易的；
- （二）对标的金额、面积、期限等进行分拆，以规避进入上一级交易服务机构公开交易的；
- （三）交易过程中存在隐瞒事实、提供虚假资料等行为的；
- （四）不按规定履行民主表决程序的；
- （五）扰乱交易程序、影响交易正常进行的；
- （六）交易后不按规定签订合同的；
- （七）故意设置障碍不履行合同的；
- （八）存在行贿、受贿行为的；
- （九）其他影响交易公开、公平、公正进行的行为。

第三十八条 市农业农村行政主管部门、交易管理机构相关工作人员违反本办法规定，不履行或者不正确履行职责的，依法进行处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 交易服务机构工作人员违反本办法规定，滥用职权、不履行或者不正确履行职责的，由其行政主管部门依法进行处理；造成经济损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 竞投意向人、竞投人、竞得人违反本办法规定，损害他人、农村集体利益的，依法承担赔偿责任；有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等情形的，

依法追究其法律责任。

第四十一条 在农村集体资产交易合同履行过程中，发生纠纷的，双方应尽量本着有利于团结、社会稳定、平等互利、互让互谅的原则协商解决。协商不成的，可依据合同约定途径解决；没有约定的，可依法向合同履行地或被告住所地的人民法院提起诉讼。

第八章 附 则

第四十二条 本办法由陆丰市农业农村局负责解释，各镇、各集体经济组织遵照实施。

第四十三条 本办法自印发之日起施行，有效期 3 年。