

徐闻县农村集体资产交易管理实施细则

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为进一步加强本县农村集体资产的交易管理,规范农村集体资产交易行为,确保农村集体资产交易过程公开、公平、公正,推动农村集体资产优化配置和保值增值,根据《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》《湛江市农村集体资金资产资源管理暂行规定》等法律法规及规范性文件,结合本县实际,制定本细则。

第二条 本县行政区域内农村集体经济组织的资产交易及相关管理行为适用本细则。

第三条 本细则所指的农村集体经济组织,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,包括经济联合总社、经济联合社、经济合作社和股份合作经济联合社、股份合作经济社及其所属的经济实体(以下统称农村集体)。

第四条 本细则所称农村集体资产交易,是指在确保农村集体资产所有权不变的前提下,对农村集体资产经营权、使用权进行承(发)包、出租、转让、入股、合资、合作、拍卖等方式的交易行为。

第五条 本细则所指的农村集体资产包括：

（一）法律规定的所有权、经营权、使用权属于农村集体所有的耕地、荒地、山地、森林、林木和林地、草场、水面、滩涂等自然资源；

（二）农村集体投资投劳兴建和国家财政投资兴建属于农村集体以及与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、科技、文化、卫生、体育、供水供电、交通通讯等设施；

（三）属于农村集体所有的农林牧渔产品、工业产品、购置商品以及库存物资等；

（四）农村集体与有关企业或其他组织、个人按照协议及实际出资形成的资产中占有的份额及增值资产权益；

（五）农村集体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；

（六）农村集体及其企业所有的商标权、专利权、著作权、土地使用权等无形资产；

（七）属于农村集体所有的货币资金，包括现金、银行存款、有价证券等。

（八）法律法规规定属于农村集体所有的其他资产。

第六条 农村集体资产交易应遵循如下原则和要求：

（一）农村集体资产交易应当遵循民主决策、平等自愿、诚实守信和公开、公平、公正的原则，应当合理制定交易底价，不得侵犯集体或他人的合法权益，不得损害社会公共利益。

（二）农村集体资产交易应当全部纳入广东省农村产权流转交易服务平台等平台进行交易，做到“应纳尽纳”。

（三）农村集体资产交易实行保证金制度，加强资金监管，防范交易风险。

（四）农村集体要按规定做好资产交易和公开工作，建立健全资产和经济合同台账，对集体资产实行动态管理，防止资产流失，促进资产保值增值。

（五）乡镇人民政府（街道办事处）要对辖区内农村集体的农村集体经济组织登记证和法人代表身份证复印备案，建立集体资产交易出让方的名录。

第二章 机构职责

第七条 县级农业农村部门负责本辖区内农村集体资产交易的管理、指导和监督工作。

负责建立农村集体资产交易中心等管理机构，依托该管理机构，组织开展交易平台系统的运营和维护；组织开展交易平台档案数据管理、分析和预警检测；组织设立交易保证金账户，对保证金实行专户储存、专户核算管理；组织开展交易业务培训；指导和监督辖区内乡镇人民政府（街道办事处）交易申请审核、交易信息发布、交易

合同签订、档案资料归档等工作；组织调处交易相关投诉。

第八条 乡镇人民政府（街道办事处）负责本辖区内农村集体资产交易申请审核、业务培训、指导监督和档案归档等工作。

负责设立农村产权流转交易服务管理机构，依托该机构，指导和协助农村集体经济组织，建立健全农村集体资产和经济合同台账、开展资产交易前期评估、制定交易方案、组织交易方案的民主表决、交易信息发布；对农村集体资产交易申请资料完整性、真实性和资产交易前期评估必要性进行审核；受理受让意向人咨询和报名，并对受让意向人资质进行审查；跟进交易进程及组织交易合同签订；指导和监督交易信息公开；组织开展交易业务培训工作；组织评定和发布农村集体资产交易受让人黑白名单；整理和归案交易档案资料；排查违法违规行为，并及时向有关单位移交问题线索。

第九条 农村集体经济组织是农村集体资产交易主体，依法经营管理本农村集体经济组织资产，组织开展本农村集体经济组织资产交易。

在乡镇人民政府（街道办事处）的指导和监督下，负责建立健全农村集体资产和经济合同台账，开展资产交易前期评估，制定交易方案、组织开展交易方案的民主表决、交易信息发布和合同签订；整理归档交易档案资料。

第三章 资产评估

第十条 农村集体资产交易有下列情形之一的，应进行交易前期资产评估：

（一）对农村集体资产进行承包、租赁，以及以参股、联营、合资、合作方式交易农村集体资产的；

（二）对农村集体资产以拍卖、转让、产权交易等方式进行产权变更的；

（三）农村集体企业出现兼并、分立、破产清算情形的；

（四）在农村集体资产上设立抵押权及其他担保物权的；

（五）农村集体资产交易额较大的；

（六）其他依法依规需要进行资产评估的。

第四章 交易方式和交易程序

第十一条 农村产权流转交易通过公开竞价交易、公开协商交易、续约交易、小额简易交易等方式进行。农村产权交易方式依法定程序由农村集体经济组织民主表决，并经乡镇人民政府（街道办事处）审核确定。

第十二条 公开竞价交易。公开竞价交易是指竞投人在产权交易平台通过竞价形式达成的交易。适用于无特定意向人或多个潜在意向人的农村集体资产流转交易项目。流程如下：

（一）交易方案制定。农村集体经济组织根据拟交易

的农村集体资产及资产评估报告（按规定需要提供评估报告的项目）等制定交易方案，交易方案应包括交易项目情况、交易方式（公开竞价）、交易底价（包括最低加价幅度、最高加价幅度）、竞投人资格条件、合同范本等内容。

（二）交易方案表决。农村集体经济组织按规定召开成员（代表）大会对交易方案进行民主表决，并制作《农村集体资产交易民主表决书》和《农村集体资产交易民主表决会议记录》。

（三）交易申请。交易方案经民主表决通过后，农村集体经济组织在交易平台“立项申请”栏提交公开竞价交易申请，填写交易方案、上传《农村集体资产交易民主表决书》、《农村集体资产交易民主表决会议记录》、拟签约合同模板及资产评估报告等相关信息资料。

（四）信息发布。乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构对交易申请进行审核，通过审核的交易项目在交易平台公开发布交易公告，公告期限不少于 5 个工作日。交易公告应当包括交易项目基本情况、交易底价（包括最低加价幅度、最高加价幅度）、竞投人资格条件、报名时间及方式、交易保证金金额及缴纳方式、交易时间及方式、联系人及联系方式、其他需要公告的内容。

（五）报名并缴纳保证金。竞投人按照交易公告规定时间完成线上报名并按要求缴纳保证金（保证金缴纳账户

名称必须与竞投人名称保持一致）。

（六）平台交易。交易线上自动进行，价高者得。竞投人报名并按要求缴纳保证金后，全程线上竞价。

（七）成交结果公示。项目成交后，由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织在交易平台和农村集体经济组织信息公开栏进行公示，公示期限不少于 5 个工作日。

（八）签订合同。公示无异议或者异议不成立的，乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织农村集体经济组织与项目竞得人签订交易合同。

（九）发布成交公告。合同签订后，在交易平台上传合同扫描件，并经乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构经线上审核通过后，由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织在交易平台和农村集体经济组织信息公开栏发布交易结果公告。

第十三条 公开协商交易。公开协商（遴选）交易是指符合条件的农村产权，由农村集体经济组织直接与特定意向人公开协商达成的交易。适用于有特定意向人或特定用途的农村集体资产流转交易项目。程序如下：

（一）交易方案制定。农村集体经济组织根据拟交易的农村集体资产情况制定交易方案，交易方案应包括交易项目情况、交易方式（公开协商）、交易价格、特定意向

人资格条件、合同范本等内容。

（二）民主决策。农村集体经济组织按规定召开成员（代表）大会对交易方案进行民主表决，并制作《农村集体资产交易民主表决书》和《农村集体资产交易民主表决会议记录》。

（三）发布遴选申请。交易方案经民主表决通过后，农村集体经济组织在交易平台“公开协商遴选”栏发布遴选公告。遴选申请应当包括交易项目基本情况、资格条件、报名时间及方式、联系人及联系方式、其他需要公告的内容。

（四）初审。由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构经线上审核确认后，交易平台将自动发布遴选公告，公告期限不少于 5 个工作日。

（五）前期遴选。意向人可在线上进行遴选申请，由农村集体经济组织与符合公开协商交易条件的特定意向人在线下开展公开协商，初步达成交易方案，并经民主表决确定方案。

（六）协商立项。农村集体经济组织根据经民主表决确定交易方案在交易平台提交协商立项申请。

（七）审核审查。乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构对农村集体经济组织提交的协商方案进行线上审核，并在交易平台发布协商方案。

（八）意向人同意方案。特定意向人经线上确认协商

方案并缴纳保证金。

（九）成交结果公示。经县级、乡镇（街道）级农村集体资产交易中心等管理机构线上审核审查通过的成交项目，由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织在交易平台和农村集体经济组织信息公开栏进行公示，公示期限不少于 5 个工作日。

（十）签订合同。公示无异议或者异议不成立的，由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织农村集体经济组织与项目中标人签订合同。

（十一）发布成交公告。合同签订后，由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织在交易平台和农村集体经济组织信息公开栏发布交易结果公告。

第十四条 续约交易。续约交易是指对于合同约定或符合续约交易条件的农村集体资产交易项目，原合同到期前 2 个月内，原受让人与农村集体经济组织达成续约的交易。适用于合同到期后原承租方继续签约的农村集体资产流转交易项目。程序如下：

（一）到期前 2 个月内制定交易方案，交易方案应包括交易项目情况、交易方式（续约交易）、交易价格、合同等内容。

（二）民主决策。农村集体经济组织按规定召开成员（代表）大会对交易方案进行表决，并制作《农村集体资

产交易民主表决书》和《农村集体资产交易民主表决会议记录》。

（三）发布续约申请。交易方案经民主表决通过后，农村集体经济组织在交易平台“重提续约管理”栏发布续约申请。续约申请应当包括交易项目基本情况、报名时间、联系人及联系方式、其他需要的内容。

（四）续约申请审核。农村集体经济组织将民主表决通过的续约交易方案在线提交到乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构进行审核。

（五）原受让方确认。原受让方经线上确认续约申请条件。

（六）签订合同。审核通过并经原受让方确认后，由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织农村集体经济组织与原受让方签订合同。

（七）发布成交公告。合同签订后，由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织在交易平台和农村集体经济组织信息公开栏发布成交公告。

第十五条 小额简易交易。小额简易交易是指对于符合小额简易交易条件的农村集体资产交易项目，可简化交易程序达成的交易。适用于交易金额不超过 2000 元、履约时间不超过 12 个月的小额农村集体资产流转交易项目。程序如下：

（一）农村集体经济组织根据拟交易的农村集体资产

情况制定交易方案，交易方案应包括交易项目情况、交易方式（小额简易交易）、交易价格、合同等内容。

（二）民主决策。农村集体经济组织按规定召开成员（代表）大会对交易方案进行民主表决，并制作《农村集体资产交易民主表决书》和《农村集体资产交易民主表决会议记录》。

（三）发布公告。交易方案经民主表决通过后，农村集体经济组织在交易平台“立项申请”栏提交小额简易交易申请，公告期限不少于 5 个工作日。公告应当包括交易项目基本情况、报名时间及方式、联系人及联系方式、其他需要公告的内容。

（四）报名并缴纳保证金。意向人经线上报名并缴纳保证金（保证金第一个到账的人为竞得人）。

（五）签订合同。由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织农村集体经济组织与特定意向人签订合同。

（六）发布成交公告。合同签订后，由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构组织在交易平台和农村集体经济组织信息公开栏发布成交公告。

第五章 监督管理

第十六条 乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构应对受让方、特定意向人的信息和履约情况进行记录，组织评定受让人、特定意向人黑白名

单，并在交易平台上发布。列入国家有关失信惩戒名单和农村集体资产交易受让方、特定意向人黑名单的，不得作为受让方参与农村集体资产交易活动。

受让方或特定意向人在农村集体资产交易过程中有下列行为之一的，由乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构将其列入农村集体资产交易受让方和特定意向人黑名单：

- （一）交易过程中围标串标，从中牟取私利的；
- （二）提供虚假材料，造成严重后果的；
- （三）交易完成并结束公示后，受让方拒不签约或不按公告约定缴交有关应付价款的；
- （四）不按交易合同履约的；
- （五）有其他违规违法行为，造成不良后果的。

第十七条 竞投人或特定意向人认为交易方案的内容损害其合法权益的，可以在公告期内向乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构提出质疑；乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构经调查后认为质疑理由成立的，应撤下交易公告并督促农村集体经济组织修改交易方案，重新组织交易活动。

第十八条 在公示期内，农村集体经济组织成员、竞投人或特定意向人对交易结果提出质疑的，乡镇人民政府（街道办事处）农村产权流转交易服务管理机构应当进行核实并作出书面答复；竞投人或特定意向人对核实结果有

异议的，可逐级提出复审申请。

（四）在农村集体资产交易过程中发生争议的，交易双方可协商解决或逐级申请镇（街）、县两级农村产权流转交易服务管理机构调解，亦可依法向人民法院提起诉讼。

（五）县、镇两级农村产权流转交易服务管理机构应设立投诉举报方式并在交易平台上公布。任何公民、法人和其他组织对农村集体资产交易活动中的违规行为，均有权向农村产权流转交易服务管理机构投诉和举报，农村产权流转交易服务管理机构应当及时处理，并予以答复。

（六）县、镇两级农村产权流转交易服务管理机构应当加强农村集体资产交易监督管理，杜绝出现农村集体资产不上交易平台交易和交易前应进行资产评估而未进行评估的违规行为发生。不上交易平台交易、交易前应进行资产评估而未进行评估、以权谋私、滥用职权、玩忽职守等造成农村集体资产或者农村集体经济组织成员合法权益受损的，依规依纪将问题线索移交有关部门追究相关单位和相关人员责任；涉嫌构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第六章 附 则

第十九条 本办法由徐闻县农业农村局负责解释。各乡镇人民政府（街道办事处）可结合实际制定具体的实施细则。

第二十条 本规定自发布之日起施行，有效期 3 年。