

徐闻县海安镇人民政府文件

海府发〔2024〕37号

签发人：蔡国屏

关于印发《海安镇农村集体资产流转交易管理实施细则》的通知

各村（社区）、机关事业单位、镇各办公室：

现将《海安镇农村集体资产流转交易管理实施细则》印发给你们，请结合实际认真抓好落实。

徐闻县海安镇人民政府

2024年8月30日



海安镇农村集体资产流转交易管理实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步加强我镇农村集体资产的流转交易管理，规范农村集体资产流转交易行为，确保农村集体资产流转交易过程公开、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》《湛江市农业农村局关于加强农村集体资产平台流转交易管理工作的通知》，《徐闻县农村集体资产流转交易管理实施细则》等法律法规及规范性文件，结合我镇实际，制定本细则。

第二条 海安镇行政区域内农村集体经济组织的资产流转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流转交易，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) 法律规定的属于农村集体所有的土地和森林、山岭、草地、荒地、滩涂、水域等自然资源；
- (二) 农村集体经济组织成员集体所有的建筑物、构筑物、设施设备、库存物品等资产；
- (三) 农村集体经济组织用于教育、科学、文化、卫生、体育、水利、交通、福利等公益事业的资产；
- (四) 农村集体经济组织投资兴办或者购买、兼并的企业的资产，以及与其他单位或者个人合资、合作所形成的资产中占有的份额、股权；

(五)农村集体资产的经营收益，以及属于集体所得部分的土地补偿费和生态补偿费；

(六)农村集体接受政府拨款、补贴补助和减免税费以及其他单位和个人的资助、捐赠等形成的资产；

(七)农村集体经济组织拥有的现金、存款、有价证券、债权以及所产生的利息、衍生收入等资产

(八)农村集体经济组织拥有的商标权、专利权、著作权、专有技术等无形资产；

(九)属于国家所有依法由农村集体经济组织成员集体行使使用权、享有收益权的资产；

(十)依法属于农村集体经济组织成员集体所有的其他资产

第六条 农村集体资产流转交易应遵循如下原则和要求：(一)农村集体资产流转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)农村集体资产流转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)农村集体资产流转交易实行保证金制度，加强资金监管，防范交易风险，保证金可按照交易底价的10%至20%收取

(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)镇农业农村部门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 镇人民政府负责本辖区内农村集体资产流转交易的管理、指导和监督工作。

负责建立农村集体资产流转交易中心等管理机构，依托该管理机构，组织开展流转交易平台系统的运营和维护；组

组织开展流转交易平台档案数据管理、分析和预警检测;组织设立流转交易保证金账户,对保证金实行专户储存、专户核算管理;组织开展流转交易业务培训;指导和监督辖区内农村集体经济组织流转交易申请审核、交易信息发布、交易合同签订、档案资料归档等工作;组织调处流转交易相关投诉。

第八条 镇人民政府负责本辖区内农村集体资产流转交易申请审核、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、开展资产流转交易前期评估、制定交易方案、组织交易方案的民主表决、交易信息发布;对农村集体资产流转交易申请资料完整性、真实性和资产流转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流转交易合同签订;指导和监督流转交易信息公开;组织开展流转交易业务培训;组织评定和发布农村集体资产流转交易受让人黑白名单;整理和归案流转交易档案资料;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流转交易主体,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流转交易。

在镇人民政府的指导和监督下,负责建立健全农村集体资产和经济合同台账,开展资产流转交易前期评估,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;整理归档流转交易档案资料。

第三章 资产评估

第十条 农村集体资产流转交易有下列情形之一的,应进行流转交易前期资产评估:

(一)数额较大的资产实行参股、联营、股份合作、合资合作经营的;

(二)数额较大的资产进行拍卖、转让、转换等产权变更的;(三)数额较大的资产抵押及其他担保的;

(四)农村集体经济组织合并、分立、改制、改组及其设立或者占有份额的企业兼并、分立、破产清算的;

(五)其他依法需要进行资产价值评估的。

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。农村产权流转交易方式依法定程序由农村集体经济组织民主表决,并经镇人民政府审核确定。

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。镇人民政府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,由镇人民政府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,镇人民政府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,并经镇人民政府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。由镇人民政府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。镇人民政府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。经农村产权流转交易服务管理机构线上审核审查通过的成交项目，由镇人民政府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，由镇人民政府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，由镇人民政府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镇人民政府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,由镇人民政府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,由镇人民政府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。由镇人民政府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,由镇人民政府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 镇人民政府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流转交易受让方、特定意向人黑名单的,不得作为受让方参与农村集体资产流转交易活动。

受让方或特定意向人在农村集体资产流转交易过程中有下列行为之一的,由镇人民政府农村产权流转交易服务管理机构将其列入农村集体资产流转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) 不按交易合同约定的;

(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流转交易方案的内容损害其合法权益的,可以在公告期内向镇人民政府农村产权流转交易服务管理机构提出质疑;镇人民政府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,镇人民政府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

投入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。

第十九条 在农村集体资产流转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、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。

第二十条 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。

第二十一条 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流转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

第二十二条 本细则海安镇人民政府负责解释。各农村集体经济组织可结合实际制定具体的实施细则。

第二十三条 本细则与法律、法规以及上级政策不一致的，从法律、法规以及上级政策规定。本细则自发布之日起施行，有效期3年。