

汕头市澄海区农村集体资产交易管理办法

(修订稿)

第一章 总则

第一条 为进一步规范我区农村集体经济组织资产交易行为，保护农村集体资产所有者和经营者的合法权益，确保农村集体资产交易过程公平、公开、公正，促进农村集体经济发展和社会稳定，根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省农村集体资产管理条例》《汕头经济特区农村集体资金资产资源管理条例》及有关法律法规和政策，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本辖区内的经济联合社、经济合作社、股份合作经济联合社、股份合作经济社以及其他村（社区）农村集体经济组织（以下统称集体经济组织）。

镇（街道）经济联合总社、股份合作经济联合总社所有的集体资产的交易参照本办法执行。

第三条 农村集体资产是指属于农村集体经济组织成员集体所有的资产，根据《广东省农村集体资产管理条例》第八条规定，具体包括：

（一）法律规定属于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）农村集体经济组织接受政府拨款、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。

第四条 农村集体资产交易是指集体经济组织将其依法拥有的集体资产所有权、使用权、经营权、受益权，采取发包、出租、出让、转让、交换、入股、租赁、合作等方式

流转交易，给予本集体经济组织成员（包括本集体设立的企业和其他经济组织）或者本集体经济组织以外的自然人、法人、其他组织经营或者使用，并订立合同确定双方当事人权利和义务的过程。农村集体资产实行分级交易。

农村集体资产交易应当遵循自愿平等、诚实信用和公开、公平、公正、合法竞争的原则，不得侵犯集体或者他人的合法权益和损害社会公共利益。

农村集体资产交易应当保障集体经济组织成员合法权益，禁止将集体资产化整为零或者分割，规避通过交易平台进行交易的行为，禁止单纯为追求资产溢价而损害集体经济组织成员权益的交易行为。

第五条 集体经济组织应当定期清查核实本集体资产情况，理顺产权关系，制定并执行集体资产运行管理民主决策、民主监督、责任考核和风险控制等制度，自觉接受上级的审核、审计和监督。

集体经济组织应当加强合同管理，签订的资产交易合同应全部录入农村集体资产管理信息系统；对到期的资产租赁（承包）合同，要及时通知对方解除合同，并按照本办法规定组织交易。

第二章 机构设置

第六条 区成立“澄海区农村集体资产交易领导小组”，统一组织领导全区农村集体资产交易工作，由区领导任组长，区政府办一位副主任、区农业农村局、市自然资源局澄海分局、区政数局主要领导任副组长，区财政局、区民政局、区住建局、区司法局等单位各一位领导，以及各镇镇长（街道办事处主任）为成员。领导小组下设办公室（设在区农业农村局），负责全区交易平台建设和运作过程的日常协调工作，指导、监督区级、镇级交易平台的运作，办公室由区农业农村局主要负责人任主任。

第七条 镇（街道）成立“XX镇（街道）农村集体资产交易领导小组”（以下简称镇级交易领导小组），由镇长（街道办事处主任）任组长，镇（街道）分管农业农村、城市管理、自然资源、环境保护、综合执法、党政综合等领导任副组长，成员应包括农业农村办、城管办、环保办、执法办、党政综合办、公共服务办等部门的负责人。镇级交易领导小组是本镇（街道）农村集体资产交易领导机构，负责统一组织领导本区域农村集体资产交易工作；为镇级交易平台顺利运行提供各方面保障；负责对进入区级、镇级交易平台的交易项目和公开协商项目进行审查；协调解决本镇（街道）农村集体资产交易重大事项；对集体经济组织自行交易的项目、

程序和规则进行监督，及时纠正集体经济组织违法违规交易行为。

镇级交易领导小组办公室设在农业农村办，是本镇（街道）农村集体资产交易日常协调机构，负责协调处理本镇（街道）农村集体资产交易有关事项。办公室主任由镇级交易领导小组一位副组长担任，下设副主任若干名，其中，设置一位专职副主任兼任镇（街道）农村集体资产交易服务中心主任。

第八条 镇（街道）设置“XX镇（街道）农村集体资产交易服务中心”（以下简称镇级交易服务中心），是本镇（街道）农村集体资产交易工作日常办理机构，负责镇级交易平台日常管理工作，并为进入镇级交易平台交易提供服务；统一受理本区域集体经济组织资产交易项目申请，并对进入区级、镇级交易平台和公开协商项目进行审核；接受在村级交易平台进行交易的项目备案，并指导集体经济组织开展村级交易。镇级交易服务中心不以营利为目的，对所有的进场交易行为不收费，日常运作费用列入各镇（街道）财政预算给予保障。

镇（街道）应当根据本地实际为镇级交易服务中心配备所需的专职工作人员，专职人员专门负责办理日常公开交易事项和为进入镇级交易平台交易提供服务。区有关部门为镇

级交易服务中心专职人员提供相关业务培训，培训费用由区财政专项安排。

第九条 集体经济组织成立“XX村（社区）农村集体资产村级交易平台工作小组”（下称村级交易平台工作小组）。村级交易平台工作小组由集体经济组织负责人任组长，成员由村（社区）“两委”干部、本组织成员代表和村（居）务监督委员会（监事会）成员等5~9人组成，其中，村（社区）“两委”干部不得超过1/2。村级交易平台工作小组是组织实施集体资产在村级交易平台进行交易的临时机构，不是常设工作机构，职责随交易结束而终止。具体职责是制订竞投方案，审核竞投申请人资格，组织实施村级交易平台交易。

第十条 我区农村集体资产交易平台分为区级交易平台、镇级交易平台和村级交易平台。区级交易平台使用“广东省公共资源交易平台”网站，镇级、村级交易平台统一使用“汕头市澄海区农村集体资产资源管理服务网”。按照省、市的统一布署，有序开展农村承包土地经营权、集体林权、四荒地（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）使用权、农村集体经营权性资产等在“广东省农村产权流转交易管理服务平台”的线上流转试点交易，积极推进省平台的全面使用，提升农村产权交易信息化管理水平。

组织区级交易平台交易的机构（即汕头市公共资源交易中心澄海分中心，以下简称区级交易机构）应根据区级交易平台建设的要求，配备工作人员及相关设备，负责做好区级交易平台的日常管理维护，核验进场交易主体、中介机构及进场交易项目资料，及时发布交易信息，按规则和程序组织交易，做好成交确认及档案管理；对镇级交易平台运作相关业务提出有关指导意见。

镇（街道）应加强镇级交易平台的建设和运作，配备专门办公场所（包括交易场所）和办公设备（包括摄影机、监控设备、电脑、打印机等）。镇级交易平台的场地、设备、运作经费应列入镇（街道）财政预算。

集体经济组织应该本着实用原则整合现有设备、场所、人员，加强村级交易平台建设，保证交易过程公平、公开、公正。各级应为村级交易平台建设提供必要经费支持和人员培训。

第十一条 农村集体资产交易监督管理机构及交易服务机构不对进入农村集体资产交易平台交易项目的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任。

第三章 交易范围

第十二条 应当进入交易平台交易的农村集体资产，主要包括以下内容：

（一）集体经济组织依法取得权属证书的国有建设用地（包括国有房地产）使用权；

（二）依法取得权属证书的农村集体建设用地使用权；

（三）农村集体统一经营管理的耕地、园地、养殖水面、滩涂等经营权；

（四）农村集体林地经营权和林木所有权、使用权；

（五）农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权；

（六）农村集体统一经营管理的经营性资产（不含土地）所有权或者使用权；

（七）农业生产设施设备；

（八）小型水利设施使用权；

（九）农村工程建设项目招标；

（十）集体经济组织委托镇（街道）管理的集体资产、资源经营权的交易；

（十一）其他品种，包括集体经济组织依法拥有和控制的无形资产、产业项目招商和转让等。

上述应当进入交易平台交易的农村集体资产，符合公开协商方式标准的，可以按程序以公开协商方式进行交易。如果镇级交易领导小组不同意或者集体经济组织成员大会或者成员代表会议票决不能通过的，则应进入交易平台进行交易。

以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等经营权可以进入交易平台交易。

对于产权关系不清、处置权限有争议，在未理顺权属之前的；已实施司法、行政等强制措施，在未解除强制措施之前的；对于经有关部门认定农用地擅自非法改变用途用于非农建设的，不得进入交易平台交易。

第十三条 集体经济组织采购与工程建设项目相关的勘察、设计、监理等服务，单项合同估算价在 100 万元（含）以上的应当招标，单项合同估算价在 100 万元以下 5 万元（含）以上的，应当通过广东省网上中介服务超市选取中介服务机构。除此以外，集体经济组织采购其他服务项目符合网上中介服务超市交易范围，单项合同估算价在 5 万元（含）以上的，也应当通过网上中介服务超市进行交易。单项合同估算价未达到限额的服务项目，鼓励通过网上中介服务超市进行采购。法律、法规和上级政策文件另有规定的，从其规定。

第十四条 农村集体资产实行分级交易。

（一）达到区级交易平台交易标的具体标准的，应当在区级交易平台进行交易；

（二）达不到区级交易平台交易标的具体标准，但达到镇级交易平台交易标的具体标准的，应当在镇级交易平台进行交易；

（三）达不到镇级交易平台交易标的具体标准的，应当在村（社区）进行公开交易，或者委托镇级交易平台进行交易。

第十五条 镇级交易平台的交易项目原则上在镇（街道）农村集体资产交易服务中心指定的交易场所进行交易，如因实际需要，也可以在村（社区）办公场所或者标的物现场进行交易，但应做好交易过程中的业务监控和安全保障等工作，维护正常的交易秩序。

第四章 价值评估

第十六条 集体经济组织应成立资产价值评估小组对拟交易的资产进行初评。评估小组人员由村（社区）“两委”干部、村（居）务监督委员会（监事会）成员、村（居）民小组长及其他专业人员等 5 至 11 人组成，参与评估人员与评估项目有利害关系的，应当回避。

经资产价值评估小组对资产进行初评，有下列情形之一的，集体经济组织应当委托具备资质的资产评估机构对资产进行评估。

（一）初评价值 50 万元（含）以上的资产参股、联营、股份合作、合资、合作经营的；

（二）初评价值 50 万元（含）以上的资产以拍卖、转让、置换等方式进行产权变更的；

（三）以初评价值 50 万元（含）以上的资产设定抵押及其他担保的；

（四）集体经济组织设立、合并、分立、改制、改组的；

（五）集体经济组织占有股份的企业兼并、分立、破产清算的；

（六）其他依法应当进行评估的情形。

对初评价值 50 万元（不含）以下的资产可按初评价值进行处理。评估结果应当经本组织成员大会或者成员代表会议确认，并公开公示无异议或者异议不成立后，报镇（街道）农村集体资产交易领导小组办公室备案。

第五章 交易程序

第十七条 集体经济组织在交易前，应当制订交易方案，经镇（街道）审核通过（备案）后，按照有关法律、法规以及集体经济组织民主议事规则和程序进行票决。对于交易项目属于《澄海区关于强化农村基层党组织领导核心作用、规范村级重大事项决策工作的指导意见》（澄委基层治理领导小组〔2019〕1 号）文件规定的村级重大事项的，应按规定实行“四议两公开”。

第十八条 农村集体资产进入区级或者镇级交易平台交易的，集体经济组织应当按照区级或者镇级交易平台的规定提交有关文件和资料，并保证其真实性和完整性。

第十九条 区有关部门和镇级交易领导小组要分别对集体经济组织提交进入区级、镇级交易平台交易的有关文件和资料进行审查、核验，按各自职责出具审查、受理意见。

第二十条 区级交易机构或者镇级交易服务中心对受理交易的项目，应当按照有关规定公开发布交易信息，集体经济组织也应当在村（居）务公开栏上同步公布。

在信息发布期限内，未经区级交易机构、镇级交易服务中心同意，集体经济组织不得对交易项目作出修改或者无故终止交易程序。

在信息发布期限内，竞买（投）申请人应分别向区级、镇级交易平台提出竞买（投）申请并提交有效身份证明、保证金及其他要求提供的资料。

第二十一条 进入区级交易平台的交易项目，应当按公开交易的程序和办法，采用招标、拍卖、挂牌等方式进行。

第二十二条 农村集体资产进入区级、镇级交易平台交易的，集体经济组织应落实专人负责交易工作，并在交易时派员到现场进行监督。

第二十三条 集体经济组织可以自主委托招标代理机构依法办理招标事宜，但应报镇（街道）农村集体资产交易服务中心同意后，在本区农村集体资产交易相应平台同步发布招标公告、招标结果等相关信息，接受监督。

第二十四条 交易项目成交的，受托组织交易的区级交易机构或者镇级交易服务中心应按规定与竞得人签订《成交确认书》，向中标人发出《中标通知书》，并在规定的网站公布成交（中标）结果，委托方与竞得人（中标人）应按约定的时间签订合同；交易项目未成交的，受托组织交易的区级交易机构或者镇级交易服务中心应向委托方发出通知。

工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权，按照法律法规规定应当经过资格审查、项目审批的，在与委托方签订合同之前应当按照有关规定经相关部门审查审核通过。

竞得人（中标人）有下列行为之一的，视为违约，可取消其竞得人（中标人）资格，交易保证金不予退还：

（一）逾期或者拒绝签订《成交确认书》的；

（二）逾期或者拒绝签订《交易合同》的。

竞得人（中标人）在镇级和村级交易平台参与交易，半年内累计违约两次或者以上的，可由镇级交易领导小组公告取消其自公告发布之日起180日内参与本镇（街道）农村集体资产交易竞投资格。法律、法规和上级政策文件另有规定的，从其规定。

第二十五条 在农村集体资产进入各级交易平台交易过程中，因程序的原因、不可抗力、司法裁判或者其它特殊原因，导致交易活动无法正常开展，经处理仍未能解决的，区分不同层级平台进行处理，对进入区级交易平台进行交易

的，由区级交易机构按照省、市相关业务交易规定进行处理；对进入镇级、村级交易平台进行交易的，组织交易的镇级、村级机构有权作出中止交易、终止交易、延期交易的决定，并应及时公告相关信息。

农村集体资产交易过程中，发生产权交易纠纷的，按照属地管理的原则，应先由资产属地村（社区）委员会进行调解，调解不成的，当事人可以向所属镇（街道）农村集体资产交易领导小组申请调解，也可以依据合同的约定申请仲裁，或者依法向人民法院提起诉讼。

第六章 监督管理

第二十六条 区农业农村局负责指导本行政区域内农村集体资产交易工作，开展法律法规和政策宣传，组织业务培训，研究制定农村集体资产交易相关制度，规范工作程序，加强农村土地承包等合同管理，调解处理合同纠纷，并按职能做好相关服务协调工作。

区财政局负责农村集体资金财务管理的指导和监督工作，推进农村财务管理规范化建设，建立健全农村集体资金管理制度，开展农村集体经济的审计工作。

市自然资源局澄海分局负责农村集体土地开发、土地复垦、土地整理的监督管理，组织实施土地用途管制，审核农地转（征）用以及划留农村集体建设用地，开展集体建设用

地使用权流转的监督管理。按职能对进入区级交易平台项目土地权属等相关内容进行审查，出具审查意见，并做好相关服务工作。

区政数局负责全区公共资源交易平台及网上中介服务超市管理相关工作。负责组织制定公共资源交易平台、网上中介服务超市相关管理制度，推进公共资源交易重大平台和网上中介服务超市建设，监督检查公共资源交易中心和平台规范运行相关工作。市公共资源交易中心澄海分中心为组织区级交易平台交易的机构和本级网上中介超市运营机构。

区委编办、区水务、民政、住建、生态环境、文广旅体、司法、审计、档案等有关部门，按照各自职责共同做好农村集体资产交易相关工作。

第二十七条 镇人民政府、街道办事处是本辖区内农村集体资产交易管理的监督责任主体，具体负责农村集体资产交易的管理监督、指导服务和权益维护工作。负责对进入区级、镇级交易平台项目有关用地是否符合城镇规划和村庄规划进行审查，并按规定出具农村集体建设用地的规划设计条件。

镇（街道）农业农村、综合执法、党政综合、城市管理、生态环境保护等部门按各自职责做好农村集体资产交易的指导、监督和服务。

集体经济组织及其成员有保护农村集体资产的权利和义务。集体经济组织是本农村集体资产交易的责任主体，应当依法保证农村集体资产交易公开、公平、公正进行。

第七章 有关责任

第二十八条 集体经济组织有关人员在农村集体资产交易过程中，存在以下行为之一的，视其情节轻重，由纪检监察机关、镇（街道）党（工）委、镇人民政府（街道办事处）和区有关部门依据《中国共产党纪律处分条例》《中华人民共和国监察法》《中华人民共和国监察法实施条例》《中国共产党问责条例》等有关规定，分别进行教育、通报批评、诫勉谈话、谈话提醒、责令检查、减发或者扣发补贴和奖金、党纪政务处分；造成集体资产损失的，由负有责任的人员承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

（一）擅自对农村集体资产交易标的的金额、面积、年限等进行分拆，以规避进入区级、镇级交易平台和村级交易平台公开交易的；

（二）采用提供虚假资料、隐瞒事实真相等不正当手段，以实现农村集体资产交易的；

（三）不按本管理办法所要求的程序进行农村集体资产交易的；

（四）不按规定进行民主表决，徇私舞弊进行发包、出让、出租、转让农村集体资产的。

第二十九条 区、镇（街道）相关部门和交易机构的工作人员在农村集体资产交易管理工作中违纪违法违规的，由纪检监察机关、所在单位或者上级主管部门依据《中国共产党纪律处分条例》《中华人民共和国监察法》《中华人民共和国监察法实施条例》《中国共产党问责条例》等有关规定，对直接负责的主管人员和其他有关责任人员进行谈话提醒、批评教育、责令检查或者予以诫勉；情节严重的，依纪依法给予党纪政务处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十条 对检举揭发交易过程中侵占、损害农村集体资产行为的人员进行打击报复的，由有关部门依法查处；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第八章 附则

第三十一条 区农业农村局根据本办法牵头起草实施细则，并牵头区有关部门负责解释本办法。

第三十二条 此前区制定的相关规定凡与本办法不一致的以本办法为准。本办法依据的法律、法规、规章如有修订的，以新修订的为准。涉及职权已下放的事项，按有关规定执行。

第三十三条 本办法自 202X 年 XX 月 XX 日起施行，有效期 5 年。澄海区集体经营性建设用地入市的试点期为 2023-2024 年，试点结束后，按国家统一部署推进。有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订。