

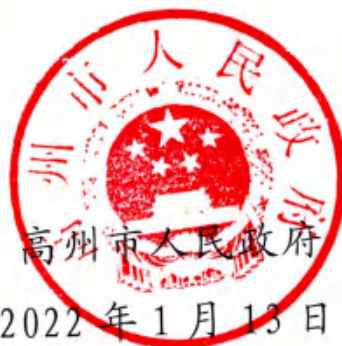
高州市人民政府文件

高府规〔2022〕1号

高州市人民政府关于印发《高州市农村产权流转交易管理办法》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，市府直属各单位：

《高州市农村产权流转交易管理办法》已经市政府十七届4次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市农业农村局反映。



高州市农村产权流转交易管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我市农村集体资产交易秩序和土地经营权流转行为，确保交易过程公开、公平、公正，促进农村集体资产保值增值，发展壮大农村集体经济，保护农民合法权益，维护农村社会稳定，依据《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》《农村土地经营权流转管理办法》和《广东省农村集体经济组织管理规定》等法律法规和有关政策，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市镇、村、组三级集体经济组织所有及统一经营管理的资产的发包、出租、入股、转让(出售)等交易活动适用本办法。农户以家庭承包方式承包经营的耕地、林地、养殖水面等农用地经营权以转包、出租、入股等方式流转的，可根据个人意愿，由村集体统一预流转后，进行流转。镇、村、组三级集体经济组织包括经济联合总社、经济联合社、经济合作社。

第三条 本办法所指的农村集体资产交易范围包括：

- (一) 属于农村集体所有的可交易的耕地、荒地、山地、林地、草地、养殖水面等土地经营权；
- (二) 属于农村集体所有的森林、林木；

(三) 农村集体经济组织通过积累、投资投劳所兴办的集体企业的资产、股权，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、农田水利设施和教育、文化、卫生、体育等设施；

(四) 农村集体所有的有价证券、股权；

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

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

(七) 农村集体经济组织及其企业所拥有的商标权、专利权、著作权等无形资产；

(八) 农村集体经济组织出资组建的企业的经营权；

(九) 依法属于农村集体经济组织所有或者经营管理的其它资产。

国家投资建设但归农村集体经济组织实际管理使用的基础设施、公益设施不属前款所列农村集体经济组织所有的，不得交易。

第二章 工作机构和职责

第四条 市农业农村局负责指导和监督全市农村集体

资产交易及土地经营权流转管理工作，建立并保障市农村集体产权网上交易平台持续稳定运行，并组织实施本办法。

第五条 市、镇（街道）农村产权流转交易管理及服务机构须设立固定办公场所、配备专职工作人员，运作经费列入各级财政预算。

第六条 镇（街道）农业农村工作部门下设的农村产权流转交易管理及服务机构是本辖区内农村集体资产流转交易管理及服务机构（以下简称镇（街道）交易管理机构），并履行以下职责：

（一）指导农村集体经济组织将农村集体资产台帐和经济合同台帐的信息分别录入高州市智慧农业平台-农村集体资产管理系统及合同管理系统；

（二）监督、提示合同期满前的交易申请；

（三）统一发布资产资源、流转交易信息；

（四）接受竞投意向人咨询和报名，审查竞投意向人资质；

（五）提供农村集体资产交易的场所，指导交易合同签订；

（六）保存管理资产交易文件和交易活动记录等档案；

（七）对资产交易的合同归档备案；

（八）记录交易主体的诚信情况。

镇（街道）交易管理机构不对进场交易的农村资产资

源的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任。

第七条 农村集体经济组织须加强集体资产管理。

（一）定期开展农村集体资产清查，重点核实资产的增减变动情况，建立和完善资产管理台帐、经济合同台帐，实行动态及信息化管理，定期公开资产登记信息。

（二）加强集体资产日常管理，建立安全管理制度和使用巡查制度，落实安全生产和消防安全监管措施，减少安全隐患，防止使用过程中发生土地违法、违法建设、环境违法或其它违反国家相关政策等行为，集体资产被立案查处或者处理未完结的，或者被自然资源、城市管理、生态环境、林业等部门认为土地违法、违法建设、环境违法的，不得对外交易。

（三）集体资产交易合同履行过程中，发现承租（使用）人有土地违法、违法建设、环境违法等行为的，农村集体经济组织应及时报告有关部门，并主动督促承租（使用）人限期纠正。

（四）农村集体经济组织须加强集体资产经营管理，及时盘活闲置资产。

第三章 交易要求和方式

第八条 农村集体经济组织所有及统一经营管理的资

产、资源的发包、出租、入股和转让(出售)等农村集体产权流转交易活动要进入高州市农村集体资产网上交易平台(以下简称“交易平台”),按照本办法规定的程序,通过电子竞投(竞价)的方式组织公开交易。交易过程接受镇(街道)交易管理机构统一监督管理。

农村集体建设用地使用权转让和抵押,农村集体经济组织持有的国有建设用地使用权的转让,要按照国家、省、茂名市有关规定到镇(街道)交易管理机构备案后再到市公共资源交易中心办理相关手续。相关资料(包括民主议事记录、交易方案、合同文本和交易结果)要同步报镇(街道)交易管理机构备案,纳入交易平台统一管理。

第九条 符合下列情形之一的项目,可以不采取电子竞投(竞价)的方式进行交易。

(一)公共公益设施建设项目或非营利性机构(如国家行政机关、公益性事业单位和其他公益性社会团体)需要租用或受让农村集体物业、土地等资产资源。

(二)经连续两次采用电子竞投(竞价)方式交易都因无人报名而未能成功交易的项目。

不采取电子竞投(竞价)的,由农村集体经济组织提出申请,镇(街道)交易管理机构审核同意备案,并经成员大会或者成员代表会议表决通过,可以采取协商谈判等其他方式进行。

第十条 凡涉及农村集体资产处置，禁止以任何方式规避进入交易平台组织公开交易。

第十一条 资产交易成交价均不得低于标的底价，法律、法规、规章以及上级文件另有规定的，从其规定。

第十二条 农村集体资产流转采取电子竞投（竞价）方式进行交易的，按照以下原则确定竞得人。

（一）有两位或两位以上的竞投意向人有效报名的，交易标的按“价高者得”原则确定竞得人（由集体统一经营的资产、资源，在同等条件下，本农村集体经济组织成员、原承租方等依法、依约定享有优先权的竞投人优先竞得）。

（二）只有一位竞投意向人报名参加竞投的，交易标的以其有效报价作为成交价格直接确定竞得人。

（三）在规定时间内无人报名参加竞投的，按规定另行组织交易。

第十三条 农户以家庭承包方式承包经营的农用地，可自愿由村集体经济组织预流转后，向村委会、镇（街道）交易管理机构提出申请，经审批同意后通过网上竞投（竞价）的方式公开交易。

第四章 交易程序

第一节 集体资产交易

第十四条 在镇（街道）交易管理机构的指导下，村（组）集体经济组织理事会要及时梳理六个月内到期的经济合同信息和其他闲置资产，做好开展资产交易的前期各项准备工作。

第十五条 村（组）集体经济组织理事会要提前三个月拟订资产交易方案和合同文本，并进行公示，公示时间不少于 5 个工作日。村级（经联社）资产交易信息公示范围要涵盖村委会和下属村小组；组级（合作社）资产交易信息公示范围可以限于本村小组。

第十六条 对经公示无异议的资产交易方案和合同文本，村（组）集体经济组织要及时组织召开成员大会或成员代表会议进行表决，形成集体资产交易会议决议记录表。会议决议记录表必须记录资产交易方案的主要条款，如交易底价、承包款递增方式、发包期限和起止日期、资产资源用途、违约责任等。

第十七条 在拟订资产交易方案和合同文本的过程中，要全面合理评估资产资源的市场价值，并参考相似或相邻资产资源的最新市场交易价格确定交易底价。

第十八条 对一定时间内（指一年内或半年内）集体资产交易数量较多的村组集体经济组织，可以采取“集中表决”形式进行，即通过适时召开一次成员大会或成员代表

会议，对期内多宗拟开展交易的资产资源的交易底价、交易方式、期限和起止日期等交易事项进行集中逐一表决。

（一）召开成员大会，要有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织 2/3 以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过。

（二）召开成员代表会议，要有本组织 2/3 以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表 2/3 以上通过。

第十九条 集体资产交易事项须经本集体经济组织成员依法表决通过，方可到村委会提出交易立项申请，并提交以下资料。

（一）准予开展交易的资料。包括《资产交易立项申请表》《集体资产交易方案》《合同文本》《集体资产交易会议决议记录表》和公示过程材料（如公示现场图片、视频）；

（二）农村集体经济组织登记证书副本和法人代表身份证明原件及复印件；

（三）交易标的权属资料。一是物权材料，如集体土地所有权证、集体建设用地使用权证、房产证、土地承包经营权证、林权证；二是经营权材料，如资产捐赠凭证、资产购买和建造凭证（购买合同、施工合同、合作开发合同、工程预决算资料）以及上期没有发生经营纠纷的经济合同。

第二十条 对于因历史或其他原因未能办到相关权属文件，但没有权属争议的集体资产资源，在尊重历史和依

法处置的前提下，可以进入交易平台，按照规定程序组织公开交易。

第二十一条 村委会对村、组集体经济组织所提交资产交易申请资料的真实性、完整性、合理性、合规性和合法性进行审核。审核通过的，加盖公章予以确认，准许向镇（街道）交易管理机构提出申请，同时村委会在交易平台发起交易申请；没有通过的，退回资料并说明原因或要求补充其他必需的交易资料。

第二十二条 对于村委会审核通过的资产交易立项申请，镇（街道）交易管理机构工作人员要对提交资料的合规性和合法性进行审核。审核通过的，加盖公章予以确认；没有通过的，退回资料并说明原因或要求补充其他必需的交易资料。

第二十三条 镇（街道）交易管理机构工作人员在审核交易立项申请的过程中，重点加强对交易方案中以下事项的审核：交易标的描述是否客观、全面、准确；交易底价是否合理，是否按接近市场参考价格（以相似或相邻资产资源的最新市场交易价格确定）；表决通过是否符合法定程序和要求；交易标的用途是否符合相关法律法规和政策规定。

第二十四条 对审核通过的集体资产交易申请，镇（街道）交易管理机构工作人员要及时到交易平台接收交易申

请，编制资产交易公告，并通过交易平台及时发布。公告时间应不少于 5 个工作日，法律法规另有规定的，从其规定。编制交易公告，必须详细描述标的物现状和相关情况，同时附上标的物的近期图片。

第二十五条 公告期满无人报名或交易不成功的，可以在保持原交易方案主要条款(包括交易底价、发包期限和资产资源用途、违约责任等)不变的情况下延长公告期。延长公告的时间应不少于 5 个工作日。

第二十六条 意向竞投人报名竞投，按以下程序进行。

(一) 阅读公告，注册会员。竞投意向人(法人、自然人或其他组织)登陆高州市农村集体资产网上交易平台(网址域名 <http://www.gaozhou3z.cn>)，阅读竞投公告，了解竞投公告内容，并填写资料注册会员。

(二) 竞投意向人资格网上审核。镇(街道)交易管理机构工作人员负责网上审核竞投意向人提交的个人资料，确认意向竞投人的竞投资格。

(三) 缴纳竞投保证金。竞投意向人注册成功后要在招标公告规定的时间内以银行转账或汇款的方式将竞投保证金单笔汇入市指定的银行账户，竞投保证金按标的合同总额底价 2% 交纳。在竞投结果公告发布后，5 个工作日内，竞得人的竞投保证金将自动转为合同履约保证金，其它竞投意向人的竞投保证金退回本人缴交竞投保证金的银行帐户。

户。

（四）竞投报名。缴纳竞投保证金成功后，竞投意向人可以对有意向的竞投项目进行网上报名。

第二十七条 参与竞投。竞投人按公告规定的竞投日期、时间登陆交易平台，做好竞投准备工作。超过竞投时间参与竞投的，视为自动放弃竞投权利。

竞投人经电子出价竞投，按价高者得原则确定竞得人。

第二十八条 竞投结果公示。镇（街道）交易管理机构工作人员及时将竞投结果公告发布上网。

第二十九条 竞得人资格现场审核。竞得人应当在网上电子竞投结果公示后，5个工作日内到镇（街道）交易管理机构提交以下资格审核资料。

（一）身份材料。指单位营业执照和法定代表人身份证明原件及复印件或自然人的身份证原件及复印件。

（二）竞投保证金缴纳凭证（银行转账或汇款凭证）。

（三）竞投公告规定的其他资料。

第三十条 合同签订。竞得人资格现场审核通过后，镇（街道）交易管理机构工作人员组织村（组）集体经济组织理事长与竞得人签订交易合同。交易合同一式三份，竞得人保存一份，村（组）集体经济组织保存一份，镇（街道）交易管理机构保存一份。在竞投结果公告发布后15个工作日内，竞得人需与农村集体经济组织签订经济合同，

最多不能超过 30 个工作日。超过规定日期没有签订经济合同的，视作竞得人自动放弃竞得权利，农村集体经济组织可以没收竞得人的竞投保证金。

第三十一条 资料归档和合同信息录入。镇（街道）交易管理机构工作人员对交易过程形成的文件资料整理归档。镇（街道）交易管理机构指导村组集体经济组织工作人员将合同信息录入高州市智慧农业平台-合同管理系统-合同台帐。

第三十二条 经济联合总社集体资产交易程序：经济联合总社理事会拟订集体资产交易方案和合同，并表决通过后，报镇（街道）党委审核同意后，直接向镇（街道）交易管理机构提出交易申请，并提交以下资料：《资产交易立项申请表》《集体资产交易方案》《合同文本》及《集体资产交易会议决议记录表》。

第二节 农户承包土地经营权交易

第三十三条 农户以家庭承包方式承包经营的耕地、林地、养殖水面等农用地经营权，可自愿由村集体经济组织统一预流转后，由村集体经济组织按照本办法交易程序，进入交易平台公开流转。村集体经济组织需提交以下资料。

（一）《资产交易立项申请表》《集体资产交易方案》《合同文本》；

(二)农村集体经济组织登记证书副本和法人代表身份证的原件及复印件;

(三)土地流转委托协议书复印件。

第五章 监督责任

第三十四条 农村集体经济组织在开展资产交易活动前,要对资产交易过程中可能出现的各种情况进行风险评估,并将围标、串标、弃标、恶意抬价等具体应对措施及时融入资产交易方案,最大限度地降低风险损失;镇(街道)交易管理机构要按照推进社会诚信体系建设的要求,切实做好对经常活跃在辖区内资产交易活动的竞投意向人、合格竞投人(竞买人)和竞得人等市场主体履约情况(信用记录和信用报告)的收集、评估和运用,及时将信用记录恶劣的人员(单位)列入负面清单,并报市农业农村局备案。

第三十五条 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,视情节轻重,依法给予处理;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)不按本办法规定进行私下交易的;

(二)交易过程中存在隐瞒事实、提供虚假资料等行为的;

(三)不按规定履行民主表决程序的;

- (四) 交易后不按规定签订合同的;
- (五) 故意设置障碍不履行合同的;
- (六) 存在行贿、受贿行为的;
- (七) 其他影响交易公开、公平、公正进行的行为。

第三十六条 市农业农村局、镇(街道)交易管理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,视情节轻重,由其行政主管部门依法给予处理;造成经济损失的,依法承担相应赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十七条 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,依法承担相应赔偿责任;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。

第三十八条 在农村集体资产交易合同履行过程中,发生纠纷的,可依据合同约定途径解决;没有约定的,可依法向人民法院提起诉讼。

第六章 附则

第三十九条 本办法由市农业农村局负责解释。

第四十条 本办法自发布之日起施行,有效期 5 年。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委监委，市武装部，市法院，市检察院，各人民
团体，各农林场，各新闻单位，茂名驻高单位。

高州市人民政府办公室

2022年1月13日印发
