

台山市农业农村局文件

台农农〔2021〕136号

关于印发《台山市农业农村局关于农村集体 资产资源交易管理的办法》的通知

各镇（街）政府（办事处），市有关单位：

《台山市农业农村局关于农村集体资产资源交易管理的办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



公开方式：主动公开

台山市农业农村局关于农村集体资产 资源交易管理的办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我市农村集体资产交易行为，保障农村集体资产资源保值增值，确保农村集体资产交易过程公平、公开、公正，维护农村稳定，根据《广东省农村集体资产管理条例》《江门市农村集体资金资产资源管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内农村集体经济组织的集体资产资源交易管理。

第三条 农村集体资产资源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，不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

第二章 机构设置及职能

第四条 各镇（街，下同）政府（办事处，以下统称镇政府）应成立农村集体资金资产资源管理工作领导小组，负责对农村集体资产资源交易重大事项进行研究和协调。

第五条 各镇政府应建立健全农村集体资产资源交易平台，在镇级设农村集体资产资源管理交易中心（以下简称交易中心），在村级设农村集体资产资源管理交易工作站（以下简称交

易工作站），为农村集体资产资源交易提供交易管理及服务。

交易中心和交易工作站应为非营利性机构。

第六条 各镇政府应设立农村集体资金资产资源管理服务机构，负责辖区内农村集体资产、资金、资源管理的指导和监督。

第七条 各镇政府农村集体资金资产资源管理服务机构履行以下职能：

（一）针对即将到期的经济合同，提前三个月告知村组集体经济组织，指导村组申请立项重新发包；

（二）提供集体资产资源交易场所；

（三）对交易双方提交文件资料进行审核；

（四）发布交易信息和提供信息咨询服务；

（五）依照本办法组织交易；

（六）指导交易双方签订经济合同；

（七）负责将成交合同的相关信息录入平台并做好交易资料的归档管理；

（八）定期开展清产核资，确保账证相符和账实相符；

（九）其他农村集体资金资产资源管理指导和监督事项。

第三章 对象和标准

第八条 农村集体资产资源交易是指本市行政区域内的农村集体经济组织将其拥有的资产资源对外承包、租赁、合作、转让，并订立合同，确定双方当事人权利和义务的一种经济活动。农村

集体资产资源主要包括：

（一）法律规定属于农村集体的可交易的耕地、荒地、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）依法属于农村集体所有或者经营管理的其他资产。

第九条 农村集体资产资源交易活动实行分级交易，属大额交易的进入镇交易中心交易，小额交易的由村依规自行组织交易（标准详见附件）。

第十条 在村进行交易的，由村委会具体组织实施，并将交易材料报镇交易中心备案，接受镇交易中心的指导和监督。

第十一条 农村集体资产资源的交易，应当采取招标、公开竞拍、公开协商等方式进行。禁止非法设立条件限制或者排斥潜在

竞投入，禁止非法对潜在竞投入实行歧视待遇。确有需要依法设立条件的须经相关民主议事程序表决通过。

第十二条 农村集体资产资源一般应当采取招标、公开竞投方式进行交易，符合下列情形之一的集体资产资源项目，可以采取公开协商谈判方式进行交易：

（一）公共公益设施建设项目等非营利性项目；

（二）经连续两次采用招标、公开竞投方式都未能成功交易的项目，且涉及的交易条件须与前两次公开交易的交易条件一致；

（三）特殊招商引资项目等市、镇、村发展特殊需要的项目。

拟采取公开协商谈判方式交易的，由村组集体经济组织通过相关民主议事程序表决同意后提出申请，经镇交易中心预审，并公示（5 个工作日）无异议后方可实施。

各镇政府农村集体资金资产资源管理服务机构应将协商交易项目录入台山市农村产权流转管理服务平台进行管理，并在平台及所在村组公开栏进行公示，公示期不得少于 5 个工作日。

第四章 交易程序及要求

第十三条 农村集体资产资源的交易，要严格依法按“四议两公开”和台山市农村集体“三资”管理制度及有关法律法规规定的程序执行。

第十四条 农村集体资产资源申请进入镇交易中心交易，按以下程序进行：

（一）立项申请。村组集体经济组织应当向镇交易中心提交以下材料，并保证其真实、完整：

1. 交易方案、合同草案、申请表、民主议事表、会议纪要、公示证明等材料；

2. 农村集体经济组织登记证、法定代表人（负责人）身份证复印件以及单位授权委托书等有效身份证明材料；

3. 标的物所有权和处分权权属的有效证明材料；

4. 镇（街）交易中心依法认为需要提交的有关材料。

前款所需要提供的材料应加盖农村集体经济组织印章，属于复印件的，应提交原件进行核对。

交易中心应当对农村集体组织所提交的资料进行审查，并自收到全部资料之日起3个工作日内，作出是否受理交易的答复，对不受理的要说明原因。

（二）信息发布。对受理进入镇交易中心交易项目的交易信息，镇交易中心必须在台山市农村产权流转管理服务平台、村组村务公开栏公开发布，公示时间不得少于5个工作日。镇交易中心应在交易日前3天将进入镇交易中心的交易告知镇人大。

（三）组织报名。镇交易中心一般应自受理之日起15个工作日内组织交易。

有意向竞投人在交易日时须提交以下资料：

1. 有意向竞投人的有效身份证明（包括经核对与原件相符的且加盖公章的单位营业执照、法人身份证复印件以及委托书原件

等)；

2. 竞价报价表；
3. 交易保证金；
4. 按照交易公告规定需要提交的其他材料。

交易保证金的标准为：属出租、发包的按交易底价的一年租金计算；属出让、转让的按交易底价的 20% 计算。保证金不接纳现金。保证金必须按交易公告要求汇到指定账户，并提供缴款凭证核对。一份保证金只能竞得一宗交易，若不能成功竞得，可以多次竞投其他交易。未能成功交易的竞投人所缴纳的保证金在交易活动结束后按交易公告约定时间内予以无息退回。

竞投人报名截止期至正式交易日间隔应不少于 1 个工作日。

(四) 组织交易。镇交易中心应在交易日按照以下规则组织交易：

1. 只有一个竞投人的，以不低于底价的报价交易；
2. 有两个或两个以上竞投人的，应当按价高者得的原则，采取竞投方式交易；
3. 在竞价同等条件下，原承租方、农村集体组织成员依照有关规定享有优先权；若竞投人的价格与条件均相同的，一般以抽签的形式确定最终竞得人（承包人），但交易公告或交易文件对竞得人（承包人）有特殊要求的，按交易公告或交易文件的规定执行；
4. 无人参与竞投的，另行组织交易。

农村集体资产资源的所有权或使用权进行交易，其交易方式一般采用价高者得的方式进行交易，特殊情况下也可以根据实际情况决定交易方式。

（五）交易确认。交易条件达成一致后，交易双方应当在镇交易中心现场签订《成交确认书》。交易中心应将竞投结果在台山市农村产权流转管理服务平台、村组村务公开栏公示，公示时间不得少于5个工作日。

（六）合同签订。交易双方应当在竞投结果公示期满后5个工作日内到镇交易中心现场签订合同。

各镇政府农村集体资金资产资源管理服务机构和交易中心应指导农民集体在交易公告发布时明确以下内容：“若竞得人在规定期限内没有与村、组集体组织签订合同的，视为放弃交易，缴纳的交易保证金不予退回。”

第十五条 各镇政府农村集体资金资产资源管理服务机构应当对农村集体资产资源交易合同进行把关，对合同签订程序不规范、条款不齐全、内容不完整、租期超长、租金超低、兑现不严肃的问题合同进行清理和监督，对没有纳入监管的合同进行全面清查登记，确保所有合同录入“三资”管理平台系统。定期对所属农村集体经济组织的合同管理情况进行清理清查，规范合同法律行为。合同到期后，镇交易中心应指导农村集体组织将该合同标的物重新进入镇交易中心竞投交易，不支持私下续期。

第十六条 农村集体组织小额资产资源交易程序如下：

（一）发包方向镇交易中心提出申请，请求在村交易工作站进行交易，并提供交易方案、合同草案、民主议事表决结果、交易标的物基本情况、公示情况；

（二）镇交易中心审核通过后，村组集体经济组织在村交易工作站采取招标、公开竞投、公开协商等方式进行交易，并将结果向村民公开公示不少于 5 个工作日；

（三）公示期满无异议后在镇交易中心的监督下进行签订正式合同；

（四）农村集体经济组织将相关交易资料报交易中心备案；

（五）交易中心将成交合同信息录入平台。

第十七条 农村集体经济组织成员对资产资源交易公示事项有异议的，可在公示期内向村组集体经济组织或交易中心（交易工作站）提出异议。村组集体经济组织或交易中心（交易工作站）应对相关事项进行调处，对合理的意见建议要积极采纳、整改完善后再予实施。

交易完成后，10 人以上集体组织成员联名提出书面申请，可委托村务监督委员会查阅交易资料。

第十八条 在交易过程中，因出现以下特殊情况之一导致无法正常交易的，交易中心（交易工作站）可作出延期交易、中止交易的决定，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，且确有证据的；

（三）竞投入有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等嫌疑，需调查确认的；

（四）其他导致交易无法正常进行的特殊情况。

第五章 监督管理和法律责任

第十九条 农村集体资产资源交易全过程应接受村务监督委员会的监督。

第二十条 各镇政府农村集体资金资产管理服务机构和交易中心应指导农民集体按标准将农村集体资产资源提交到镇交易中心进行交易，禁止违法违规进行私下交易。依法应进入镇交易中心的农村集体资产资源必须进入镇交易中心交易，严禁擅自违法将农村集体资产标的金额（或面积）分拆，规避进入镇交易中心交易。一经发现，将依法追究相关责任人的责任。

第二十一条 在农村集体资产资源交易过程中，农村集体经济组织相关人员和镇政府工作人员以权谋私，滥用职权，玩忽职守，造成农村集体资产损失的，依法追究其法律责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章附 则

第二十二条 本办法所称“四议”是指村党支部会提议、村“两委”会商议、党员大会审议、村民代表会议或村民会议决议；“两公开”是指决议公开、实施结果公开。

第二十三条 本办法自 2021 年 9 月 6 日起施行，有效期至 2026 年 9 月 5 日。

附件：台山市农村集体“三资”管理平台准入标准参考一览表

附件

台山市农村集体“三资”管理平台准入 标准参考一览表

资源类平台准入管理标准	资产类平台准入管理标准
1. 单宗合同林地面积 50 亩（含 50 亩）以上，其他农用地（包括耕地、鱼塘、水库等）面积 10 亩（含 10 亩）以上的土地承包经营权的交易； 2. 单宗建设用地合同面积 5 亩（含 5 亩）以上的农村集体建设用地使用权出租或转租的交易。	单宗合同商铺、住房集体物业建筑面积 100 m²（含 100 m²）以上，其他集体物业（厂房、仓库、办公楼、市场、员工村等）建筑面积 500 m²（含 500 m²）以上使用权出租或转租的交易。