黄圃镇农村产权流转交易管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范我镇农村产权流转交易行为，确保交易活动公平、公正、公开，促进集体资产保值增值，推动集体经济高质量发展，为实施乡村振兴战略提供有力保障。根据《中华人民共和国农村集体经济组织法》、《广东省农村集体经济组织管理规定》、《广东省农村集体资产管理条例》《中山市农村产权流转交易操作指引（试行）》等有关规定，结合中山市农村集体三资和财务监管一体化平台（以下简称“一体化平台”）使用实际情况以及我镇实际，制定本办法。

第二条 农村产权流转交易的范围和品种，依据相应法律法规确定。现阶段农村产权流转交易品种主要包括：农户承包土地经营权（包括集体统筹家庭承包农地及未承包农地后统一对外发包，或其他地类以专业承包方式发包的）、林权、“四荒”使用权、农业类知识产权、农村集体经营性资产（不含土地）所有权或使用权，以及农户、农民合作组织、农村集体等拥有的农业生产设施设备所有权（或使用权）、小型水利设施使用权等。农村集体土地所有权除外。

第三条 本办法适用于本镇行政区域内依法设立的农村集体经济组织，包括经济联合社、经济合作社和股份合作经济社等，及其所有的企业、代行农村集体经济组织职能的村民委员会和村民小组、村民委员会改制为居民委员会后的原农村集体经济组织。

第四条 农村产权流转交易应当坚持民主决策、公开交易、公平公正、诚实守信、依法合规原则，通过一体化平台进行交易。

第五条 农村产权流转交易各主体应严格遵守国家、省、市、镇有关交易活动的管理规定，自觉服从一体化平台的运营管理制度，接受行政监督部门的监督。农村产权流转交易不得侵犯集体或他人的合法权益，不得损害公共利益，不得扰乱正常市场秩序。

第二章 管理机构及职责

第六条 黄圃镇人民政府负责统筹、协调、指导和监督辖区内农村产权流转交易管理工作，农村产权流转交易管理机构（即原农村“三资”管理机构）设在镇农业农村部门，具体负责本镇农村产权流转交易的指导和监督工作，具体履行以下职责：

（一）制定和完善农村产权流转交易管理办法和规章制度；

（二）指导农村集体经济组织开展清产核资，建立健全集体资产台账、合同台账，并录入一体化平台进行管理，监管农村集体资产动态变化和合同履行情况；

（三）指导、监督农村集体经济组织按规定流程选择交易方式并进行交易，审核辖区内农村集体提交的农村产权流转交易资料是否完整、齐全；

（四）牵头协调辖区内涉及多部门职能的交易事项审核工作；

（五）开设交易保证金账户，对保证金实行专户储存、专账核算管理；

（六）监督组织交易过程和交易信息公开情况；

（七）监督交易的进程以及合同的签订、变更和归档；

（八）协助调查处理农村产权流转交易过程中的投诉、举报。

（九）发现违反违法违纪线索的，移交纪委或司法机关处理。

（十）负责法律、法规赋予的其他职责和上级部门交办的其他事项。

第七条 全镇15个有农村集体经济的村（社区）是实施农村产权流转交易的主体，设立农村产权流转交易管理小组（以下简称产权管理小组），由村（居）股联社的社长或者理事长、资产管理人员、村（居）务监督委员会等相关人员组成。具体履行以下职责：

1. 负责贯彻执行上级制定的农村产权流转交易管理办法和规章制度；
2. 做好村、组两级农村集体资产资源清产核资，建立规范的集体资产台账、合同台账，并将集体资产、资源、合同等信息录入一体化平台，履行集体资产日常管理工作职责；
3. 负责村、组两级农村产权流转交易的组织实施，包括拟定农村产权流转交易方案、落实民主议决、办理交易项目审批立项、信息发布和公示、答疑或接受咨询、组织交易、合同签订、归档上传项目实施过程全部档案资料至一体化平台等各环节工作；
4. 负责村、组两级有关农村产权流转交易合同纠纷的调处工作，调查处理农村产权流转交易过程中的投诉、举报；
5. 负责法律、法规赋予的其他职责和上级部门交办的其他事项。

第三章 民主议决

第八条 村级的单个项目交易拟总标的额在100万元（含）以上的，纳入村（社区）重大财务事项，按照“四议两公开”工作法程序决策、实施；拟总标的额在50万元（含）至100万元的，由有监事会会员列席的“两委”会议讨论决定；拟总标的额50万元以下的，由“两委”会议讨论决定。

第九条　组级的单个项目交易拟总标的额在100万元（含）以上的，纳入组级重大财务事项，按照“四议两公开”工作法程序决策、实施；拟总标的额在5000元至100万元或交易期限在3年以上的由村（居）民小组长和代表出具方案，并经三分之二以上的成员代表表决决定；拟总标的额5000元（含）以下且交易期限3年（含）以下的，由村（居）民小组长和代表共同研究决定。

第十条 纳入村（社区）或组级重大财务事项的项目，应报镇农业农村局、镇财政分局备案。经“四议两公开”流程全部通过后，方可开展交易。

第十一条 农村产权流转交易讨论表决事项应包括以下内容：

（一）交易所涉资产的详细信息（包括现状与拟定用途）；

（二）交易方式及竞投人资格条件；

（三）交易底价及递增幅度；

（四）交易保证金数额；

（五）合同期限及履约保证金数额；

（六）合同范本；

（七）其他与项目相关的特殊要求。

第四章 审批管理

第十二条 村（社区）每月对即将到期（6个月内）的产权流转经济合同进行梳理，按本办法相关规定开展民主议决并提交项目交易审批。对于因特殊原因未能及时流转交易的土地和资产，集体经济组织应加强管理，避免集体资产被侵占或被违规使用。

第十三条 经审核批复的项目，如涉及交易价格、合同期限等交易核心事项变更的，应重新提交审核。

第十四条 集体土地资源管理

（一）建设用地租赁

1.建设用地在办理合法用地手续之前，禁止新建或加建任何建筑物；已办理土地产权证相关手续的，新建或加建建筑物需严格履行报建手续。

2.禁止在合同条款内以承诺到期后可续租年限或附带延长租赁期限的合同（补充协议）等形式突破20年的租赁期限。

3.建设用地出租时，应有合同相关条款约定由承租方建设的不可移动建筑物、固定设施在合同到期后的产权归属，避免争议。

4.对于涉及“三旧”改造、“政府储备用地”等土地临时租赁，应与承租人公开协商，经民主议事程序表决同意并提交部门审核后，签订不定期临时租赁合同或委托管理合同，临时租赁合同期限一般不超过2年，如遇特殊情况，经民主议事程序通过和部门审批后，可适当延长临时租赁合同期限。

（二）农用地承包或流转

1.农用地流转期限一般不超过5年。如租赁面积较大、前期投资大、回报周期长或经相关职能部门确认属产业引进等特殊情况，可延长流转期限，但最长不得超过20年。

2.土地利用规划为耕地的，严禁承包耕地新增挖塘养鱼、种植苗木、草皮、非农建设等破坏耕作层的生产经营行为，属于永久基本农田保护区的应重点用于稻谷、玉米和薯类等粮食作物生产；

3.土地利用规划为耕地，现状是鱼塘、草皮或已硬底化等破坏耕作层生产经营类型，且属于2020年度国土变更调查后新增或纳入镇复耕范围的，应按复耕要求予以整改后发包，经营类型必须符合耕地种植规定，通过调整种植结构实现复耕；未纳入镇复耕范围的，可保持现状经营，根据现行政策逐步引导土地生产经营类型向农业种植类转型。

4. 涉及水利保护用地到期后重新交易的，需严格按照水利部门有关意见开展生产经营。

5. 鼓励农用地适度规模经营，农村集体经济组织可选择统租统管模式。通过民主决策和公开程序后，选择合适的经营方案，并按照市级文件要求对流转面积较大的单个项目实施备案。已录入平台的农用地一般不得随意拆分，如确有拆分需要，应报镇农业农村局及镇分管农业农村工作领导审批后再通过一体化平台操作。

6.加强窝棚整治，合同已到期的发包项目需完成窝棚整治才可提交审批，如提前审批流程的需由集体经济组织出具窝棚整治承诺书，并确保合同到期后完成窝棚整治。

第十五条 如制定的资产交易方案违反土地资源管理规定，则审批不通过；交易受让人签订合同后因违反土地资源管理和交易合同有关规定开展经营的，由有关职能部门负责查处，发包、承包方必须无条件配合实施，如涉及相关整治费用的，由交易受让人承担。

第五章 交易方式及程序

第十六条 农村产权流转交易根据资产性质要求及资产标的额的不同，主要通过电子竞投、公开协商（公开遴选）、公开协商（定向协商）、简易挂牌、续约、小额零散交易等方式进行。交易方式依法定程序由农村集体经济组织民主决策，并经镇农业农村部门审核确定。

### **第一节 电子竞投**

第十七条 农村产权流转交易一般采取电子竞投交易方式进行，竞投人在一体化平台通过竞价形式达成交易。农村集体在制定资产交易方案时应当明确竞投人范围，并经农村集体经济组织民主表决通过；方案没有明确竞投人范围的，视为面向社会公开竞投。

第十八条 电子竞投交易程序一般包括：民主决策、交易申请、审核发布、报名并缴纳保证金、网上竞价、成交结果公示、签订合同、发布成交公告等流程。

（一）民主决策。农村集体经济组织按规定召开相应层次会议对农村产权流转交易方案进行表决。方案应包括的内容详见第三章第十一条。

（二）交易申请。交易方案经民主表决通过后，农村集体经济组织按立项审批结果在一体化平台提出交易申请。申请资料应包括但不限于以下内容：

1、项目审批表

2、拟定的交易合同和产权流转交易方案；

3、依权限表决通过交易方案的会议记录；

4、属重大事项的，按“四议两公开”工作法规定应提交的材料；

5、交易资产现状图、测量图、窝棚整治承诺书；

6、按有关要求应提交的其他材料。

（三）审核发布。由镇农村农村部门对交易申请进行审核，通过审核的交易项目由村（社区）将《村（社区）集体资产项目审批表》、民主议决会议纪要、合同样板等相关资料，在村（社区）、组公开栏上进行公开，并在一体化平台、村（社区）、组公开栏等渠道发布交易招标公告，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、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。

（四）报名并缴纳保证金。竞投人按照规定时间报名并通过银行转账方式一次性足额将保证金转入到指定账户，保证金缴纳账户名称必须与竞投人名称保持一致。

（五）网上竞价。竞投人通过一体化平台进行电子竞投，在规定时间内出价最高的竞投人为竞得人。竞得人应在规定时间内签订成交确认书。

（六）成交结果公示。成交项目发布中标公告，在一体化平台和农村集体经济组织公开栏进行公示，公示期限不少于3个工作日。

（七）签订合同。公示无异议或者异议不成立的，由村（社区）组织农村集体经济组织与项目竞得人签订合同。

（八）发布成交公告。合同签订后，发布成交公告，在一体化平台和农村集体经济组织公开栏进行公示，公示期限不少于5个工作日。因竞得人原因未签订合同的，在一体化平台发布弃标公告。

第十九条  根据实际工作需要，经镇农业农村部门审核，农村集体经济组织可在交易公告中对意向竞投人适当设置条件要求，条件要求须清晰合理，不得出现可能影响公平竞争的限制性、倾向性条件。其他交易条件一般在交易合同中载明。

第二十条 镇农业农村部门及各村（社区）产权管理小组成员不得向他人透露已参与报名的潜在竞投人的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关竞投的其他情况。

第二十一条 因无人报名或无人出价导致农村集体资产在网上公开竞价环节流标的，农村集体经济组织可重新发布招标公告公示不少于3个工作日后再次交易，也可以以原底价作为挂牌价，发布招标公告不少于3个工作日后转入正式挂牌交易环节。挂牌交易每次挂牌时间最长不超过三个月。挂牌期内，如竞价人报名成功即按挂牌价成交。经民主议决和部门审批后的半年内，若不变更交易核心条款的，可实现多次电子竞投或挂牌交易，租赁开始日期一般不得早于成交结果公示结束日期。

第二十二条  经交易报价确定竞得人的，集体经济组织不可单方面终止交易。经交易双方协商同意终止交易的，应由双方共同出具终止交易的书面声明报镇农业农村部门备案。

交易过程中，如因集体经济组织责任或双方争议出现交易终止情况，按农村集体经济组织财务制度开支权限审批后可减免没收竞得人的交易保证金。

因集体经济组织责任导致交易终止造成竞得人损失的，竞得人可与集体经济组织协商赔偿事宜，协商不成的，由交易双方通过法律途径解决。

### **第二节 公开协商（公开遴选、定向协商）**

第二十三条公开协商交易，是指农村集体经济组织依照本办法规定的步骤就交易项目与特定意向人通过线下公开协商达成交易的方式。其中公开协商交易可分为公开遴选（一对多）和定向协商（一对一）两种交易方式。

以下项目可采用公开协商方式进行，但拟承租价格不得低于同等条件资产的市场平均价格，且一般不得分租、转租：

（一）符合各级政府产业规划导向政策或连片开发的项目；

（二）由各级政府引入或主导实施的农村集体重大项目或产业，或涉及水、电、煤气、通信等特殊行业的交易项目；

（三）已纳入“三旧”改造或村级工业园改造前期土地整备范围，各级政府需实施预租、统租托管的集体资产；

（四）纳入国家、省、市重点工程项目范围需实施预租、统租的集体资产；因国家、省、市重点工程项目的建设需要，临时使用项目范围以外需提前实施预租、统租的集体资产；

（五）租用集体经济组织资产进行经营的企业需要配套的专用设施，或企业利用同一集体经济组织集体资产扩大生产规模；

（六）集体经济组织与各级政府或其代表机构（含国企央企，省属、市属、镇属企业）的交易项目，本村（社区）范围内的集体经济组织间的交易项目；

（七）幼儿园、养老院、村（社区）保洁服务等涉及民生和公益事业项目；

（八）以农村集体建设用地使用权之外的集体资产折价入股、合资、合作的项目；

（九）拟承租方属优质企业，近5年来有获得市级或以上的资质认定或荣誉表彰；或投资规模超过1000万元的优质项目；

（十）为化解历史遗留问题或因其他不可抗力因素开展的项目；

（十一）按法律、法规和政策规定不适用公开竞投方式交易的其他项目；

（十二）经各级人民政府研究同意的其他需采用公开协商方式的特殊项目。

**第二十四条** 公开遴选交易程序应包括：民主决策、发布遴选公告、报名并缴纳保证金、开展遴选、审核、成交结果公示、签订合同、发布成交公告等流程。

（一）民主决策。农村集体经济组织按规定召集会议对农村产权流转交易方案进行民主表决。方案应包括交易项目情况、报名者资格条件、遴选评审方式、合同等内容。

（二）发布遴选公告。由镇农业农村部门对公开遴选交易申请进行审核，通过审核的交易项目在一体化平台发布遴选公告，公告期限不少于5个工作日。遴选公告应当包括交易项目基本情况、资格条件、报名时间地点及方式、联系人及联系方式、其他需要公告的内容。

（三）报名并缴纳保证金。意向受让方按照规定时间报名并缴纳保证金，保证金缴纳账户名称必须与意向受让方名称保持一致。

（四）资格审核。成立5人及以上（单数）的评审小组，成员由村“两委”干部、监委会成员代表、村（社区）纪委书记组成，并可按遴选评审条件需要，邀请镇相关职能部门参与。

（五）开展遴选。由农村集体经济组织与已报名的符合公开遴选交易条件的意向受让方开展公开协商，并按照民主决策确定的遴选评审方式确定受让方。选择公开遴选的交易项目需由镇农业农村部门相关工作人员在场监督交易过程，交易结果需由交易双方及镇农业农村部门现场确认签字。

（六）成交结果公示。成交项目在一体化平台和农村集体经济组织公开栏进行公示，公示期限不少于3个工作日。

（七）签订合同。公示无异议或者异议不成立的，由农村集体经济组织与项目受让方签订合同。

（八）发布成交公告。合同签订后，在一体化平台和农村集体经济组织公开栏发布交易结果公告，公示期限不少于5个工作日。未签订合同的，在一体化平台发布弃拍公告。

**第二十五条** 定向协商交易程序应包括：民主决策、审核、成交结果公示、签订合同、发布成交公告等流程。

（一）民主决策。农村集体经济组织按规定召集会议对农村产权流转交易方案进行民主表决。方案应包括交易项目情况、定向协商受让方的基本情况、采用定向协商方式的原因、合同等内容。

（二）审核。由农村集体经济组织向所属村（社区居）委会提交书面申请，村（社区居）委会初审后提交到镇农业农村部门对定向协商交易申请书和方案进行复审。采取定向协商方式进行交易的由镇农业农村部门从严把握范围。

（三）成交结果公示。成交项目在一体化平台和农村集体经济组织公开栏进行公示，公示期限不少于3个工作日。

（四）签订合同。公示无异议或者异议不成立的，由农村集体经济组织与项目受让方签订合同。

（五）发布成交公告。合同签订后，在一体化平台和农村集体经济组织公开栏发布交易结果公告，公示期限不少于5个工作日。未签订合同的，在一体化平台发布弃拍公告。

**第三节 续约交易**

**第二十六条** 续约交易。对于合同约定或符合续约交易条件的农村产权项目，原受让人与农村集体经济组织依程序达成续约的交易。续约交易需符合以下条件：

（一）原承租或承包租金符合市场价格水平；

（二）原承租厂房、市场、商铺等物业资产的经营者信誉良好，承包经营期间准时缴纳承包租金，无偷税漏税、拖欠员工工资、拖欠租金记录，不涉及违规经营，未被列入失信被执行人名单；

（三）原承租物业资产的经营者，在经营期间投入巨资修缮场所采购设备，通过改善生产、生活环境实施长期经营运作；

（四）续约年限不得超过20年。

**第二十七条** 续约交易程序应包括：提出续约申请、民主决策、审核、签订合同、发布成交公告等流程。

（一）提出续约申请。由符合续约交易条件的原受让方在原合同期限届满6个月前向农村集体经济组织提出续约申请,一般不可提前超过1年办理续租审批。续租物业参照周边同类资产的市场价格制定交易底价、制定资产交易方案。

（二）民主决策。农村集体经济组织对申请材料进行审查后，按规定召集会议对续约交易方案进行民主表决。如有1/10以上有选举权股东联名提出异议，集体经济组织应收回有争议的续租交易方案，重新制定方案。

（三）审核。由农村集体经济组织向镇农业农村部门提交申请，镇农业农村部门对续约申请进行审核。申请续约所需提交的资料：1、村（社区）、组提交续租申请，说明符合续约交易的相关情况。2、村（社区）、组同意续租的签名表决表。3、符合续约交易条件的原受让方的相关证明材料，包括：①承租方续租申请;①村（社区）、组出具不欠缴租金的证明；②承租方出具不欠工人工资的证明；③税务部门的完税证明；④其他可证明符合续租条件的材料。

（四）签订合同。审核通过后，由农村集体经济组织与原受让方签订合同。

（五）发布成交公告。合同签订后，在一体化平台和农村集体经济组织公开栏发布成交公告，公示期限不少于5个工作日。未签订合同的，在一体化平台发布弃拍公告。

**第四节 小额简易交易**

**第二十八条** 单宗交易（权益）总标的额在5000元（含）以下且交易年限在3年（含）以下的组级资产交易项目，可启用农村集体小额资产交易流程，由农村集体经济组织建立内控制度，在村（社区）农村集体资产交易工作站（以下简称交易站）进行交易，并按交易程序要求录入一体化平台系统。严禁将超出小额简易交易标准的集体资产化整为零、分拆交易。

**第二十九条** 小额简易交易程序应包括：民主决策、交易申请、审核发布成交结果、签订合同、发布成交公告等流程。

（一）民主决策。农村集体经济组织按规定对农村产权流转交易事项进行民主表决。

（二）交易申请。交易方案经民主表决通过后，农村集体经济组织按规定在一体化平台提交交易结果。

（三）审核发布成交结果。镇农业农村部门对小额简易交易结果进行审核，通过审核后成交项目在一体化平台和农村集体经济组织公开栏进行公示，公示期限不少于3个工作日。

（四）签订合同。公示无异议或者异议不成立的，由农村集体经济组织与项目受让方签订合同。

（五）发布成交公告。合同签订后，在一体化平台和农村集体经济组织公开栏发布成交公告，公示期限不少于5个工作日。未签订合同的，在一体化平台发布弃标公告。

第六章 交易及合同管理

第三十一条 拟总标的额在5万元以上或发包年限在3年以上的经营项目的合同必须经驻村律师审核，使用经镇司法部门审核通过的制式合同除外。另外需要见证和公证的，按有关法律法规办理，见证或公证的费用，按照“谁受益，谁承担”原则处理。

第三十二条 合同签订后，若出现承租方不按合同规定的用途使用土地或未经集体经济组织书面同意私下转租、分租等违反合同条款行为，村（社区）集体有义务制止纠正，若制止无效，应及时向镇农业农村部门书面报告相关情况，并按合同相关条款追究承租方责任。

第三十三条 集体经济组织的资产交易项目有特殊要求，需要在我市其他合法交易机构进行交易的，其资产交易方案经民主议决程序通过，并经镇农业农村部门备案后，可以通过一体化平台同步发布公告并通过我市其他合法交易机构进行公开交易。

第三十四条 在发布交易公告期间，因不可抗力原因或突发事件导致无法正常交易的，村（社区）、组集体有权作出延期交易或中止交易的决定，在交易正式开始前至少12小时前向镇农业农村部门反映情况，经镇农业农村部门对相关情况调查核实并将决定信息进行公告后，由村（社区）、组集体择日重新交易。若公告期间发现交易公告有误，应经集体经济组织确认和镇农业农村部门审核后，在一体化平台发布更正公告。

第三十五条 各村（社区）要加强对收费工作的日常管理，严格执行有关规定，签订的资产项目一般不得附带未经审核的收费项目。

第三十六条 各村（社区）应加强合同管理，交易完成后3个工作日内在一体化平台录入新签订的合同，做好合同归档和及时入账，并进一步做好应收款登记、催收和核销相关工作，建立健全债权管理机制，防范集体资金流失。

第三十七条 已签订的合同确需变更合同条款的，须按支出审批权限经民主决策后报镇农业农村部门备案。合同按法律法规规定和合同违约条款约定应终止的，村级经“两委”会议、组级经小组长和村民代表会议表决后，提交镇农业农村部门备案。

备案后各村（社区）须在公开栏公示合同变更或终止情况，公示时间不少于5个工作日，并及时签订补充协议或终止协议，签订后的合同需公示不少于5个工作日并在一体化平台进行合同变更操作。

第三十八条 合同生效后，租金如需减免的，按市相关文件要求执行。

第七章 监督管理

第三十九条 镇农业农村部门负责接受农村集体资产项目管理过程中的纠纷、投诉和举报，应及时调查，向当事人做好解释工作，必要时可暂停资产项目并公示。

第四十条 农村集体资产项目需及时将每个环节的资料上传一体化平台，在平台如实登记反映，纳入平台日常监管。镇农业农村部门需对平台操作加强指导和监管。

第四十一条 在项目公示过程中或完成后，凡发现不按本办法规定实施农村集体资产管理的、擅自改变交易方案和交易合同、将公开交易资产项目分拆或以其他方式规避公开交易的、不按合同条款规定执行等损害集体利益行为的，未造成经济损失的，由镇农业农村部门责令5个工作日内整改，并根据工作需要进行通报；造成集体利益损失的，交由镇纪检、监察部门追究有关当事人的责任；后果严重、涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究当事人的法律责任。

第四十二条 建立农村集体资产交易黑名单制度。对于恶意扰乱农村集体资产交易、在交易过程中弄虚作假等的投标或承包人，由村“两委”研究决定，视情况严重性列入本村（社区）农村资产交易黑名单，5年内禁止其报名参与本村（社区）的农村集体资产交易；涉及违纪违法的投标或承包人，由镇农业农村部门决定列入黄圃镇农村资产交易黑名单，5年内禁止其报名参与全镇农村集体资产交易。

第八章 附则

第四十三条 本办法自发布之日起执行，有效期为5年。我镇此前制定的农村集体资产交易管理办法，同时废止。

第四十四条 本办法由镇农业农村部门负责解释。

第四十五条 本办法执行过程中如遇上级法规政策调整的，按上级法规政策执行。