

神湾府规字〔2022〕2号

中山市神湾镇人民政府文件

神湾府〔2022〕42号

关于印发《神湾镇农村集体资产 交易管理办法》的通知

各村（社区）、各有关部门（单位）：

现将《神湾镇农村集体资产交易管理办法》印发给你们，请认真遵照执行，执行过程中遇到的问题，请径向镇农业农村局反映。



（联系人：陈百雄，联系方式：86609236）

神湾镇农村集体资产交易管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范农村集体资产交易行为,确保农村集体资产交易过程的公开、公平、公正,保护农村集体经济组织成员合法权益,维护农村基层社会的和谐稳定,促进农村经济发展,根据《中华人民共和国村民委员会组织法》《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》《农业部关于进一步加强农村集体资金资产资源管理指导的意见》(农经发〔2009〕4号)、《中山市人民政府办公室关于加强我市农村集体资产管理的意见》(中府办〔2015〕50号)以及《神湾镇农村集体资产交易管理办法》(神湾府〔2018〕6号)等有关规定,结合我镇实际,制定本办法。

第二条 在我镇行政区域范围内,以农村集体经济组织为交易方进行的农用土地发包、集体土地出租;集体各种物业资产、土地资源的租赁、抵押、拍卖、出售、出让、转让以及利用农村集体资产折价入股、合作建设等交易行为,适用本办法。

农村集体经济组织包括:村级股份合作经济联合社、村级经济联合社、以村集体资产为依托成立的资产经营公司;组级股份合作经济社,组级经济合作社。

第三条 本办法所称农村集体资产交易,是指农村集体经济组织将其拥有所有权的生产资料和生产经营项目、以及依法

取得使用权的国有资产和资源，在依法核实相关资料、做好资料登记和档案管理的基础上，通过民主议事、民主决策、民主监督、立项登记等程序，有偿出租、发包、转让、出让给本集体经济组织成员或组织外的个人、公司企业和其他合法交易主体从事生产经营，并订立经济合同以确定双方当事人权利和义务的全过程行为。

第四条 农村集体资产交易应当遵循平等自愿、诚实守信、有偿等价、有序竞争和公开、公平、公正的原则，不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

第五条 农村集体经济组织开展集体资产管理和交易，必须接受镇主管部门的指导和监管；接受上级业务主管部门的监督。

第二章 设立机构

第六条 镇设立农村集体资金、资产、资源“三资”管理的专门机构，负责辖区内农村集体经济组织的资产管理和交易行为的指导和监管，提供农村集体资产管理交易过程的政策指导、立项登记、见证交易等服务。镇“三资”管理机构的职能：

（一）制定和完善农村集体资产交易管理办法和规章制度；

（二）指导村集体经济组织建立和完善资产、资源管理台账，并进行动态管理；

(三)指导村、组级集体进行资产交易申报;

(四)对村集体经过民主议事、民主决策、民主监督的资产交易方案进行审核，并出具审核意见；

(五)协助集体经济组织资产交易信息的发布，提供咨询服务。

(六)监督村集体资产交易的进程，并协助其做好经济合同的签订；

(七)对村集体在资产交易过程产生的纠纷、投诉进行调解处理。

(八)监督村集体操作使用资产监管交易平台情况；

(九)指导村集体做好集体资产交易档案资料的整理和归档工作。

(十)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 各村成立农村集体资产交易工作站（以下简称“交易站”）。交易站是集体经济组织对集体资产进行管理和交易的机构，由村经联社的社长或者理事长、资产管理人员、民主理财监督组（监事会）、村务监督委员会等相关人员组成；交易站为村开展资产交易活动提供合适的场所，实施规范的管理。交易站的职能：

(一)执行镇制定的农村集体资产交易管理办法和规章制度。

(二)做好农村集体资产、资源、经济合同资料的核实和录入工作，建立规范的集体资产、资源管理台账，履行农村集体资产日常管理工作，接受镇主管部门监管。

(三)当村、组级集体开展资产交易活动时，对其行为是否按照民主议事、民主决策、民主监督的要求进行初审，并提交镇“三资”管理机构出具意见，按规定的立项、公示、交易、存档等程序执行。

(四)及时将村集体资产交易的相关资料报送镇主管部门备案。

(五)发布农村集体资产交易信息，回答社员有关集体资产管理方面的咨询。

(六)为村开展资产交易活动提供交易场所，组织开展资产交易工作。

(七)做好集体资产交易资料的整理和存档工作。

(八)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 资产交易

第八条 通过交易站进行管理和交易的集体资产包括：

(一)农村集体经济组织所有的经营性资产。厂房、仓库、员工宿舍、货运场、商业街、市场、商铺、酒楼、宾馆、水电排灌设施、机器设备等，以及各种流动资产、固定资产、长期

投资、无形资产和其他资产。

(二)农村集体经济组织所有的非经营性资产。村办公楼、学校、幼(托)儿园、老人活动站、卫生服务站、宗族祠堂等，以及其他公益性资产。

(三)农村集体经济组织所有的资源性资产。一是农用地。包括耕地、园地、林地、草地、交通用地(农村道路)、水域及水利设施用地(鱼塘、水塘、山塘)等；二是未利用地。包括滩涂(沿海、内陆)、河流水面、空闲地等土地；三是集体建设用地。

农村集体经济组织将农民宅基地、特殊用地、公共服务用地等其它土地纳入集体资产管理范畴。

(四)农村集体经济组织与企业或其他组织、个人按照合作协议及实际出资形成的资产所占的股份。

第九条 农村集体经济组织必须建立资产台账、经济合同台账，详细记录资产增加、减少、日常使用、维修保养、报废、以及经济合同执行等情况，与资产监管和交易管理平台衔接，实行集体资产运作的全程动态跟踪与管理。

第十条 农村集体经济组织有权依法自主决定其资产的经营方式，集体资产交易根据资产处置性质要求、以及资产标的额的不同，分为市级公开交易、镇级监督交易、交易站公开交易和自行组织交易等四种方式，实行分级管理。

第十一条 根据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》

法》（省人民政府令第 100 号）、《关于印发中山市土地使用权公开交易管理办法的通知》（中府〔2007〕124 号）的规定，出让、出租和抵押集体建设用地使用权的交易项目，其立项登记、民主议决、信息公开的步骤不变，应参照国有土地使用权公开交易的程序和办法，通过市土地交易机构招标、拍卖、挂牌等方式进行交易：

1. 农村集体经济组织以集体建设用地使用权作价入股（出资），与他人合作、联营等形式共同兴办企业的项目，视同集体建设用地使用权出让；
2. 农村集体经济组织集体建设用地使用权的出让、出租用于工业及商业、旅游、娱乐等经营性项目；
3. 农村集体经济组织土地使用权转让项目（含以土地使用权为条件进行的联营或合作建房项目）。

第十二条 村集体资产交易符合以下其中之一条件的，在有镇工作人员现场监督下，采取公开竞投方式进行交易：

1. 村集体建设用地使用权的出租；
2. 单宗合同土地面积 50 亩以上，及出租年限 10 年以上的耕地、园地、鱼塘（山塘）、山地、林地、滩涂等农业土地承包经营权的交易；
3. 单宗合同标的额 10 万元以上，及出租年限在 5 年以上、建筑面积 1000 平方米以上的商场、市场、酒楼、宾馆、商业楼宇等物业使用权或经营权的交易；

4. 单宗合同期限在 5 年以上，及建筑面积 2000 平方米以上的厂房、仓库使用权或经营权的交易；
5. 单宗合同期限在 5 年以上，及年租金收入 5 万元以上的市场摊位、商铺等资产的经营权交易；
6. 其他在全镇范围内影响较大的集体资产的交易。

第十三条 允许交易站根据集体资产交易标的额的大小，依照规定的资产交易流程，在交易站进行公开交易：

1. 单宗合同土地面积 50 亩以下，及出租年限在 10 年以下的耕地、园地、鱼塘（山塘）、山地、林地、滩涂等农业土地承包经营权的交易；
2. 单宗合同标的额 10 万元以下，及出租年限在 5 年以下、建筑面积 1000 平方米以下的商场、市场、酒楼、宾馆、商业楼宇等物业使用权或经营权的交易；
3. 单宗合同期限在 5 年以下，及建筑面积 2000 平方米以下的厂房、仓库使用权或经营权的交易；
4. 单宗合同期限在 5 年以下，及年租金收入 5 万元以下的市场摊位、商铺等资产的经营权交易。

第十四条 村自行组织交易的集体资产，应根据该项资产以往的交易价格，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，按照相关民主决策程序进行表决、公示，报送镇“三资”管理机构备案，接受镇的指导和监督。村集体对以下资产自行组织交易：

1. 租期在一年以内，租赁人员变动比较频繁的员工宿舍、商铺的出租项目；
2. 经镇同意的具有明确合作伙伴的交易项目；
3. 其他经镇同意的适合由村自行组织交易的集体资产。

第十五条 符合下列条件的优质承租户（企业），村集体在合同到期后可与其协议续约并自行组织交易：

1. 原承租或承包租金符合市场价格水平；
2. 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；
3. 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。

村集体对于涉及厂房、宿舍、市场、商铺等物业资产的续租自行组织交易项目，应实行每年定期的民主议事制度，制定具体交易方案，经相关民主决策程序进行表决通过后，及时公布相关信息，并将议决的租赁方案送交镇“三资”管理机构备案。

如若公示期间有 1/10 以上有选举权股东联名提出异议，村集体应收回有争议的续租交易方案，重新制定方案。

第十六条 涉及村重大的集体资产交易项目，由镇农业农村局征求城市建设管理、经济发展和科技统计、综合行政执法局（生态环境局）、市场监管分局、应急管理局、财政

分局等职能部门在土地、规划、能耗、环保、产业、安全等方面提出的意见和建议，提出综合意见后反馈给村，作为村集体决策的依据。

1. 凡涉及重大经济事项的合同为重大集体资产交易项目，主要包括：（1）集体拥有的国有建设用地使用权的转让、集体建设用地使用权的流转、集体资产所有权的转让等需要通过市土地交易机构招投标、拍卖、挂牌等方式进行的交易项目；（2）以集体资源作价入股（出资），与他人合作、联营等形式参与建设的项目；（3）单项年租金收入占上一年集体总收入 10%以上的集体资产资源交易项目；（4）单一合同标的额在 100 万元（含 100 万元）以上的土地发包、300 万元（含 300 万元）以上的集体厂房物业租赁项目；（5）集体资产租赁期限和土地流转期限超过 10 年（含 10 年）的项目；（6）单一合同标的超 500 万元（含 500 万元）的工程建设或固定资产购建项目；（7）100 万元（含 100 万元）以上的非生产性开支；（8）其他对农村集体经济组织产生重大影响的经济事项。

2. 严格落实议事和交易程序。重大经济事项必须严格按照“四议两公开”的规定，由村党组织提议、村“两委”会商议、党员大会审议、成员（股东）代表会议或成员（股东）大会决议通过，并将项目立项和民主表决情况上传市资产监管交易平台，经镇集体“三资”管理部门审核通过后，根据资产处置性质要求、以及资产标的额不同，按照市级公开交易、镇级

监督交易和村级交易站公开交易等方式进行交易，并将结果进行公布。

3. 重大集体资产交易项目的审查。重大集体经济交易项目程序确认完成后，各村需将项目的立项及交易资料、合同草案、成交确认书等材料报送镇集体“三资”管理部门或司法部门进行合法性审查后方能签订合同。

第十七条 农村集体资产必须进入交易站进行交易，严禁擅自将集体资产标的金额、面积或期限分拆，规避进入交易站交易。

(一) 采取公开竞投方式进行交易的集体资产，依据交易标的物的属性情况，选择以下竞价方式：

1. 采取交易站现场举牌（或口头）竞价，以价高者得以中标成交的方式；
2. 采取规定时间进行书面密封报价，交易站现场竞投当日当众启封登记报价，以价高者得以中标成交的方式。

(二) 符合下列情形的集体资产项目，在镇“三资”管理机构监督指导下，可采取协商谈判方式进行交易：

1. 村办幼儿园、老人福利院、村（社区）保洁服务等涉及民生及公益事业项目；
2. 政府投资并与村集体发生经济关系的公共设施建设项 目；
3. 村集体自行组织交易的项目，属于与经营者协商谈判

方式进行交易的范畴。

第四章 交易过程要求

第十八条 农村集体经济组织实施资产经营交易包括：立项登记、民主议决、信息发布、组织交易、成交确认、交易结果公示、签订合同、交易资料存档等八个步骤。

交易过程的具体要求如下：

（一）立项登记。

集体经济组织对即将到期的经济合同进行梳理，与村务监督委员会一起商议相关资产交易合同续签（新签）的交易方案和合同样本，填写《村集体资产交易意向立项登记表》，并将交易方案、合同样本、《立项登记表》报送镇“三资”管理机构。

镇“三资”管理机构收到村提交的资产交易意向立项资料，结合当地土地规划、产业准入、环境保护、安全生产、建设用地政策、民主议事等情况出具意见，确认资产交易的级别、方式和发布的范围，尽快处理、回复村报送资料，并在资产交易平台系统中如实登记反映。

（二）民主议决。

立项登记通过后，集体经济组织依据资产交易的规模、方式、范围等要素，按照民主决策制度和议事规则，将交易方案提交村民（股东）代表会议或村民（股东）大会上进行讨论、

表决。讨论表决事项的内容如下：

1. 交易资产项目详细信息；
2. 交易（竞价）方式及竞投人资格条件；
3. 交易底价及递增幅度；
4. 交易保证金数额；
5. 合同期限及履约保证金（押金）数额；
6. 合同样本。

（三）信息发布。

资产交易方案表决通过后，集体经济组织将《村集体资产交易意向立项登记表》《村集体资产交易方案》和《村民（股东）大会或代表会议表决情况记录表》等相关资料，在村务公开栏上进行公开；农村集体资产所有交易项目，在农村集体资产监管交易平台相关网页（站）上发布交易信息；在公开栏和网页（站）上公布时间不少于 5 天；属于集体建设用地使用权转让的交易项目，应在市土地交易机构公开进行，信息发布期限一般不少于 30 天。资产交易信息发布的內容如下：

1. 交易项目基本情况；
2. 交易底价；
3. 报名人资格条件；
4. 报名时间、地点和方式；
5. 交易保证金数额及交纳方式；
6. 交易时间、地点、方式；

7. 联系人和联系方式；
8. 其他需要公告的内容。

交易信息发布期间，村集体不得随意变更交易信息或撤回交易项目。如遇特殊情况或因交易项目发生重大变故，确需变更交易信息或撤回交易项目，村集体应紧急召开村民（股东）代表会议，说明变更交易信息或撤回交易的原因，争取获得村民、项目竞投人的谅解；在项目交易日到期前3个工作日向镇“三资”管理机构，书面提出变更交易信息撤回交易项目声明，镇收到村声明后，立即变更村已发布的交易信息或撤销交易项目。

交易信息发布渠道，村集体可委托镇“三资”管理机构统一发布；或由村集体通过平台系统自行发布。具体情况由各镇相关部门商定。

（四）组织交易。

1. 报名登记。在公告期限内，交易站接受有意进行资产交易的个人、公司企业、法人单位等申请人的报名登记；资产交易项目采取公开竞投方式进行交易，经交易站审查符合竞投条件的申请人，应及时通知其参加资产交易的竞投活动，并按规定缴纳交易保证金。

2. 资料准备。交易双方进行交易须提交必要的资料，并保证其真实性和完整性。

村集体（发包、转让）方提交的资料是：

(1) 交易筹备资料。包括《村集体资产交易意向立项登记表》《村集体资产交易方案》《村民（股东）大会或代表会议表决情况记录表》；

(2) 集体经济组织证明书和组织机构代码证等有效身份证件；

(3) 标的物权属的有效证明材料；

(4) 交易合同样本；

(5) 按照法律、法规规定或交易站认为需要提交的其他材料。

资产交易意向人（方）提交的资料是：

(1) 交易意向人的有效身份证明；

(2) 竞价报价表；

(3) 交易保证金。资产交易项目采取公开竞投方式进行交易的，交易意向人应缴纳一定数额的交易保证金；具体金额由（发包、转让）方依据资产交易的规模、额度大小等因素制定，并在公开栏或信息公布窗口发布；

(4) 按照信息发布的规定需要提交的其他材料。

3. 开展交易。在信息发布到期后，村集体资产交易站应在交易日，按照既定的交易方式组织交易。

(1) 符合竞投资格者签名报到；

(2) 对交易意向人资格条件审查，在场民主监督小组成员代表签名确认；

(3) 村集体介绍竞投资产的基本情况;

(4) 宣布竞投规则，按价高者得的原则或交易文件设定的规则确定竞得人。

(五) 成交确认。

交易成功后，资产交易竞得人必须在交易现场与交易站签订《成交确认书》。

(六) 交易结果公示。

村成功进行交易的农村集体资产，交易结束后3个工作日内在市农村集体资产监管和交易管理平台网站上将交易结果进行公示；村集体则同步将交易结果在村政务财务公开栏、电子屏幕等窗口上公布，接受群众监督，公示时间不少于5个工作日。交易结果公示的内容如下：

1. 交易项目名称及概况；
2. 竞得人名称；
3. 交易时间及成交价格；
4. 公示期限；
5. 投诉受理机构和联系方式。

(七) 签订合同。

公示期间若无人表示异议，从公示期届满次日起5个工作日内，交易站将资产交易合同文本、成交确认书和相关资料（纸质版及电子文档），送交镇集体“三资”管理机构；经镇集体“三资”管理机构加具意见后，交易双方须及时签订书面经济

合同。资产交易竞得人（方）未按规定期限内签订合同的，视为放弃交易，缴纳的交易保证金不予退回；农村土地承包合同应办理鉴证或备案手续。

（八）交易资料存档。

资产交易完成后，交易站对交易资料进行分类整理、装订成册、存档保管，并报送镇“三资”管理机构备案。

第十九条 交易站在实施上述资产交易八个步骤时，必须同步运用平台系统中的“农村集体经济合同监管模块”，进行网上起草、送审、签约、见证、备案和存档管理。

第五章 交易管理与监督

第二十条 村集体交易的资产必须是所有权限明确、处置权限清晰的；提交资料必须是真实有效、并按层级民主议事决策制度要求表决通过的。

第二十一条 农村集体资产交易在保证公开、公平、公正的前提下，采取报名竞价、召开现场竟价会等方式进行交易。

（一）资产交易过程中，如果只有一个资产交易意向人到达交易站现场，村（组）集体以不低于该项资产的交易底价进行交易，并把竞投结果在村政务、财务公开栏公示 5 天；

（二）有两个及以上资产交易意向人到达交易站现场，村（组）集体应当采取竞投方式进行交易，按照价高者得的方式成交，若价格与条件相同的，原承租方享有优先权；无人参与

竞投的，另行组织交易。

(三)如连续两次公开交易都未能成功的项目，资产权属方可向交易站申请自行发包；但交易条件发生变化的，村(组)集体收回流拍的交易项目，调整议决交易项目条款，择日公开交易。

(四)一般情况下，合同期满的农村集体经济项目须通过交易站进行立项交易，并重新签订合同。

(五)个别具有带动性、先进性，在当地具有较大影响力，能严格履行合同的相关约定，在群众中口碑较好，需要续约的项目，集体经济组织需先拟定续约方案并说明续约的理由和原因，经镇集体“三资”管理机构加具意见后，按照民主决策程序进行表决，表决通过后进行交易。

(六)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“三资”管理机构备案后，可以通过我市其他合法交易机构进行公开交易。

第二十二条 农村集体资产交易时，必须由部分股东代表和2名以上监委会成员到场见证监督；达到镇级监管标的额度资产交易项目，邀请镇工作人员到交易现场监督指导。

第二十三条 交易站应在签订集体资产交易合同后3个工作日内将集体资产交易信息录入各镇集体资产管理交易系统。

第二十四条 在交易站签订的农村集体资产交易合同由镇集体“三资”管理机构见证审核，镇法律服务机构给予业务上的协助和指导。需要鉴证和公证的，按有关法律法规办理，鉴证或公证的费用，按照“谁受益，谁承担”原则处理。

第二十五条 为了减少农村集体经济组织因集体资产交易工作需要而召开的民主决策会议次数，简化工作环节，提高工作效率，村集体可将半年内即将到期的资产交易项目，成批进行立项登记和民主议决。

第二十六条 在现场交易过程中，因出现以下之一特殊情况或突发事件导致无法正常交易的，村集体有权作出延期交易或中止交易的决定，立即向镇“三资”管理机构反映情况，迅速将决定信息进行公告：

1. 因不可抗力原因导致无法正常交易的；
2. 第三方对本次资产交易项目提出异议，且确实掌握有效证据的；
3. 竞投人有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等行为嫌疑，且需调查确认的；
4. 其他特殊情况或突发事件导致资产交易无法正常进行的。

第二十七条 镇农业行政管理部门、“三资”管理机构收到涉及资产交易违规的投诉、举报的，应当及时受理，对投诉情况进行调查核实，并按有关规定作出处理。

第二十八条 农村集体经济组织有关人员违反本办法规定进行农村集体资产交易的，或将必须进行招投标的项目分拆或者以其他方式规避招投标的，或不按合同规定的条款严格执行的，未造成经济损失的，由镇主管部门责令其限期改正、并在一定范围内进行通报，并视其情节轻重扣减其年底报酬考核分值；造成集体经济损失的，依法、依规追讨经济赔偿，并由镇纪检、监察部门追究有关当事人的责任，按照党纪、政纪等有关规定予以处理；后果严重、涉嫌违法犯罪的，移送司法机关依法处理。

第二十九条 交易关系的竞投意向人、竞投人、竞得人采取弄虚作假、串通、瞒骗等不正当手段，损害他人、农村集体利益的，村集体依法、依规追讨其赔偿责任；有行贿、敲诈勒索、威胁他人等情形，经调查情况属实、证据确凿的，依法追究其法律责任；涉嫌违法犯罪的，移送司法机关依法处理。

第三十条 农村集体资产交易合同履行过程中发生纠纷，当事人可依据合同约定途径解决；或向镇“三资”管理机构、行政管理部门申请调解；没有约定的，依法向人民法院提起诉讼。

第六章 附 则

第三十一条 本办法与有关法律、法规和规章的规定不一致的，从其规定。

第三十二条 本办法由神湾镇农业农村局负责解释，从2022年5月1日起施行，有效期为5年；有关法律法规、政策依据发生变化，根据实施情况评估修订。

公开方式：主动公开

中山市神湾镇党政综合办公室

2022年5月17日印发

