

开平市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 为规范我市农村集体资产、资源交易秩序和土地承包经营权流转行为，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，保护农民利益，依据《中华人民共和国农村土地承包法》《农村土地经营权流转管理办法》《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》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市村、组两级集体经济组织所有及统一经营管理的资产、资源的承（发）包、租赁、出让、转让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参照本办法执行。法律、法规、规章和政策另有规定的，从其规定。

村、组两级集体经济组织包括经济联合社、经济合作社，以及代行集体经济组织职能的村民委员会、居民委员会（村改社区）和村民小组、居民小组。

第三条 农村集体资产交易应当遵守相关法律法规，遵循民主决策、统一规范、应上必上、公开透明、公平竞争、公益性原

则，不得侵犯集体或他人的合法权益。转让方在履行相关决策程序后，通过农村产权流转交易管理服务平台（以下简称“服务平台”）公开交易，着力提高资源配置效率和公平性。

第四条 在同等条件下，农村集体经济组织成员、原受让方享有农村产权转让标的物的优先受让权。

第二章 工作机构和职责

第五条 市农业农村部门负责指导和协调全市农村集体资产资源交易及土地承包经营权流转管理工作，建立并保障服务平台持续稳定运行，组织实施本办法。

镇人民政府、街道办事处相关职能部门负责开展农村集体资产交易及土地承包经营权流转监督管理工作，组织农村集体资产及农户承包土地进入交易服务机构交易。

第六条 镇（街）农业农村工作部门下设的农村产权流转管理服务中心是本辖区内农村集体资产资源的交易管理及服务机构（以下简称镇级交易管理机构），履行以下职责：

（一）负责本镇（街）服务平台的管理工作，将农村集体产权交易信息录入服务平台；

（二）指导与监督农村集体组织实施产权交易的相关事项；

（三）审核农村产权交易方案和民主议事程序是否完备；

（四）提供农村产权交易的场所和信息咨询；

- (五) 指导、监督和组织农村产权交易程序、信息公开；
- (六) 指导农村集体建立健全产权交易合同台账；
- (七) 对农村产权交易的资料和合同归档备案；
- (八) 记录交易主体的诚信情况，协助调查违法违规交易行为。

镇级交易管理服务机构不对进场交易的农村集体资产、资源及农户承包土地的质量瑕疵、权属合法性瑕疵、合同违约以及现场突发的人身伤害或财产损失等风险承担法律责任，但有权拒绝产权关系不清、未按规定经集体审议通过、资料不完整或存在弄虚作假的交易。

第三章 交易要求和标准

第七条 凡属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、出让（出售）等要进入服务平台，按照本办法规定的程序，通过公开竞价交易、公开协商交易等方式进行。交易过程接受镇级交易管理服务机构统一监督管理。

第八条 符合下列条件之一的交易必须由镇级交易管理服务机构组织，进入指定的场所开展公开竞价交易：

（一）单宗合同林地面积 30 亩以上（含 30 亩，下同）或 10 亩以上的农用地（包括耕地、鱼塘、水库等）的发包交易。

（二）单个商铺、单套公寓楼或单套商品房建筑面积 30 m²

以上或其他集体物业（含厂房、仓库、办公楼、市场、旧校舍等）建筑面积 100 m²以上所有权或经营权的出售或出租交易。

（三）现值估价（底价）在 2 万元以上的资产出售交易。

（四）农村集体建设用地使用权出让、出租和抵押，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、市有关规定到江门市公共资源交易中心开平分中心办理相关手续。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等）要同步报镇级交易管理服务机构备案，纳入服务平台统一管理。

第九条 未达到前款规定标准的交易可通过小额简易交易程序进行交易。

第十条 符合下列情形之一的项目，可以采取公开协商的方式进行交易：

（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）需要租用或受让的农村集体物业、土地等资产资源的，在出具相关部门文件或相关证明材料原件后，可在严格执行民主决策程序的基础上，通过公开协商的方式进行发包。

（二）以集体建设用地之外的的集体资产、资源折价入股、合作建设的项目，在镇级交易管理服务机构指导下，通过公开协商的方式进行发包。

（三）经连续两次采用公开竞价方式交易都因无人报名而未

能成功交易的项目。本条款只适用交易全过程都由镇级交易管理服务机构组织的交易。

第十一条 凡涉及农村集体资产资源处置，禁止以任何借口或通过拆零方式规避进入平台组织公开交易。

第十二条 镇级交易管理服务机构组织应当根据本地区实际，结合农村产权交易调研及交易成交价格实际情况，制定并更新交易参考价。交易参考价可作为镇级交易管理服务机构组织指导、监督、审核农村集体拟定交易底价、交易保证金数额、合同履行保证金数额、续约租金的参考依据。

第四章 交易程序

第一节 公开竞价交易

第十三条 采取公开竞价交易的，在镇级交易管理服务机构的指导下，交易流程包括：交易前期准备、交易方案表决、交易立项申请、交易信息发布、组织交易、交易结果公示、竞投交易成果确认。

第十四条 交易前期准备

镇级交易管理服务机构指导农村集体及时梳理6个月内到期的经济合同信息和其他闲置资产资源。产权交易前，农村集体编制交易方案和合同样本，向镇级交易管理服务机构提出交易预审，交易方案应当包含以下内容：

（一）交易资产的详细信息；

- (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) 资产适用的产业范围；
- (七) 违约责任；
- (八) 其他需注明的事项。

一般情况下，出租和发包交易竞投保证金按交易底价一年租金计算，出让（出售）交易按交易底价 20% 计算，对有可能出现围标、串标或恶意抬价的情况，镇级交易管理服务机构可指导农村集体提高竞投保证金的额度。

交易方案未明确竞投人范围的，视为面向社会公开竞投，交易方案明确竞投人限于本农村集体成员的，应当在合同中明确转让、转包范围同样限于本农村集体成员。

根据我市实际情况，竞投保证金账户开设于村级（经济联合社），由各镇（街道）农村集体“三资”管理部门负责监督管理。为规范保证金账户管理及方便竞投人缴纳保证金，各经济联合社只开设一个保证金账户。为加强保证金管理，保证金缴纳原则上只支持转账缴纳，竞投人在缴纳保证金时使用的源头账号自动成为退还保证金的目的地账号，目的地账号不允许更改。

保证金账户禁止提现，所有保证金的退还和划转均由软件系统自动触发，不允许人手操作。因特殊情况确需人手操作的，由

镇（街道）农村集体“三资”管理部门审核同意后方可实施。

第十五条 交易方案表决

农村集体向镇级交易管理服务机构提出交易预审通过后，应将交易方案和合同样本公示5个工作日，村级（经联社）产权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）产权交易信息公示范围可以限于本村小组。

对经公示无异议的资产交易方案和合同文本，农村集体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。

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。

第十六条 交易立项申请

交易方案经民主表决通过后，农村集体应向镇级交易管理服务机构提交以下交易材料，进行交易立项申请：

（一）准予开展交易的证明资料。包括《集体资产交易方案》《集体资产交易会议决议记录表》《资产交易立项申请表》《合同文本》和相关公示过程证明材料（如公示现场图片、视频等）等；

（二）农村集体经济组织登记证、法定代表人身份证件等；

(三) 交易标的的详细说明及其有效的权属证明资料。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、林权证等；二是经营权证明材料，如资产捐赠证明、资产购买和建造证明（购买合同、施工合同、合作开发合同、工程预决算资料等）以及上期无发生经营权纠纷的经济合同等；

(四) 法律、法规规定需要提交的其他资料。

对于因历史或其他原因未能办到相关权属证明文件，但没有权属争议的集体资产资源，要在尊重历史和依法处置的前提下，全部纳入服务平台，按照规定程序组织公开交易。

镇级交易管理服务机构应在农村集体提交全部立项申请材料后5个工作日内，受理并审核有关资料的真实性、完整性、合理性、合规性和合法性。审核通过的，加盖公章予以确认，准许进入组织交易的下一个环节；没有通过的，不予立项，退回资料并说明原因或要求补充其他必需的交易资料。

镇级交易管理服务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：交易标的描述是否全面、客观、准确；交易底价是否合理，是否接近市场参考价格（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规定。

第十七条 农户承包土地经营权交易

农户以家庭承包方式承包经营的耕地、林地、养殖水面等农

用地经营权需要进入服务平台公开流转的，农户应向镇级交易管理服务机构提出土地流转申请，以家庭承包方式承包农用地公开交易的程序参照集体资产资源交易程序执行，并提交以下资料进行审核：

（一）农户身份证明原件及复印件；

（二）《农村土地承包经营权证》原件及复印件；

（三）农村土地承包经营权流转委托书。农村集体经济组织或中介组织（个人）受托流转承包土地的，应当同时提交承包方代表人和被委托人的有效身份证明及委托书原件，委托书应载明委托的事项、权限和期限等；委托书应由《农村土地承包经营权证》载明的承包方代表人签名或盖章；

（四）土地情况介绍书（主要包括土地位置、四至、面积、质量等级、利用现状、预期价格、流转方式、流转用途等内容）；

（五）镇级交易管理服务机构要求提供的其他材料。

第十八条 交易信息发布

对通过审核的交易项目由镇级交易管理服务机构在服务平台公开发布交易公告，同步在村务公开栏、标的物所在地公示，交易公告应当详细描述交易项目的现状和相关情况，同时附上标的物的近期图片（照片）。镇级交易管理服务机构在公告中确定交易场所，公告期限应不少于5个工作日，同时应提供不少于5个工作日的项目报名时间，公示时间及报名时间可重叠并行。

信息发布期间，无正当理由，转让方不得撤回交易，不得变

更交易信息。确需撤回交易或变更信息的，应在交易日的2个工作日内向镇级交易管理服务机构提出书面申请，镇级交易管理服务机构在收到申请的次日作出处理决定，相关信息需通过服务平台公示公告。

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。

第十九条 组织交易报名

根据公布的交易信息，竞投人按规定时间报名提交资料，具体按以下程序进行：

（一）意向竞投人通过开平市农村集体产权流转交易管理服务平台的农村集体产权网上交易系统实名注册，经镇级交易管理服务机构审核通过后可参加全市网上竞投交易活动。为充分保护投标人信息，网上竞投交易只接受网上报名申请。

（二）意向竞投人应当详尽阅读农村集体产权网上交易系统公告的项目交易信息，对信息有疑问的可向镇级交易管理服务机构或发布交易信息的农村集体咨询。对交易项目现状有异议的，可在提交报名申请前提出书面申请，提交报名申请即视为对交易项目现状无异议。

（三）保证金缴纳。意向竞投人根据招标公告和交易系统提示，通过银行转账的方式将竞投保证金足额、按时汇入指定的保

证金账户。

（四）报名资格审查。系统确认竞投保证金足额、按时到账后，不需要资格审查的交易项目自动赋予意向竞投人投标资格。涉及必须资格审查的交易项目，意向竞投人需准备相关资料到镇级交易管理服务机构进行资格审查。

第二十条 组织交易竞投

网上竞投交易采用明标增价法、暗标价高（价低）法，竞投人需在竞投时间开始前登陆系统准备竞投，通过网上竞投交易系统同进行报价，确定竞得人。

交易过程中，因特殊情况导致无法正常交易的，农村集体有权作出中止交易、种植交易、延期交易的决定，并及时进行相关信息公告。

第二十一条 成交结果公示

交易完成后，竞得人签订《网上竞投交易成交确认书》，镇级交易管理服务机构在产权交易平台发布项目竞投结果公示，农村集体也须在村务公告栏、标的物所在地进行公示。公示日期不少于3个工作日。

第二十二条 签订合同

成交结果公示后5个工作日内，农村集体和竞得人应当到镇级交易管理服务机构指定场所签订合同，并办理合同登记备案手续。镇级交易管理服务机构完成对交易项目资料的整理、归档备查，并按规定将相关情况及时录入资产和合同管理系统。

因竞得人原因未与农村集体签订合同的，视为放弃交易，其所提交的竞投保证金不予退还。交易标的按规定另行重新组织交易。

第二十三条 合同变更

涉及变更的，租金不能低于原合同约定，租约期限不能超过原合同的剩余期限。涉及合同金额变更、承租方变更的，农村集体在镇级交易管理服务机构指引下，经民主议事程序表决通过后，方可变更，相关情况应及时录入资产和合同管理系统。

第二节 小额简易交易

第二十四条 进行小额简易交易的，在镇级交易管理服务机构的指导下，交易流程包括：交易申请、表决、审核、签订合同。详细流程参照公开竞价交易。

（一）交易申请。符合小额简易交易条件的特定意向农村集体经济组织提出申请。

（二）表决。农村集体根据镇级交易管理服务机构的指导意见，按民主表决权限将转让方申请提交农村集体经济组织会议进行表决，表决内容应包含交易方案和合同文本。

（三）审核。民主表决通过后，镇级交易管理服务机构提对小额交易申请进行审核。

（四）签订合同。审核通过后，农村集体和受让方到镇级交易管理服务机构指定场所签订合同，在产权交易平台和农村集体

经济组织公开栏发布交易结果公告，并办理合同登记备案手续。镇级交易管理服务机构完成对交易项目资料的整理、归档备查，并按规定将相关情况及时录入资产和合同管理系统。

第三节 公开协商交易

第二十五条 采取公开协商交易的，在镇级交易管理服务机构的指导下，交易流程包括：交易方案预审、交易方案表决、发布遴选公告、前期遴选、镇级审核、签订合同。详细流程参照公开竞价交易。

（一）交易方案预审。符合交易条件的，由农村集体经济组织拟定交易方案和合同文本，并向镇级交易管理服务机构提交交易材料进行预审，镇级审核主要对是否符合公开协商交易条件及交易底价、保证金、合同年限等条款进行预审。

（二）交易方案表决。农村集体经济组织将通过预审的交易方案和合同样本公示5个工作日，对经公示无异议的资产交易方案和合同文本，农村集体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。

（三）发布遴选公告。交易事项经民主表决通过后，农村集体应向镇级交易管理服务机构提交交易材料，在服务平台进行公告，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。

（四）前期遴选。由农村集体经济组织与符合公开协商交易条件的特定意向人开展公开协商，初步达成交易方案。

（五）镇级审核。农村集体经济组织向镇级交易管理服务机构提交交易材料，由镇（街）农业农村工作部门复核通过，并在在产权交易平台进行公示，农村集体也须在村务公告栏、标的物所在地进行公示。公示日期不少于3个工作日。

（五）签订合同。成交结果公示后5个工作日内，农村集体和受让方到镇级交易管理服务机构指定场所签订合同，并办理合同登记备案手续。镇级交易管理服务机构完成对交易项目资料的整理、归档备查，并按规定将相关情况及时录入资产和合同管理系统。

第四节 续约交易

第二十六条 进行续约交易的，在镇级交易管理服务机构的指导下，交易流程包括：提出续约申请、镇级预审、交易方案表决、成交结果公示、签订合同。详细流程参照公开竞价交易。

（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到期前6个月前向农村集体经济组织提出续约申请。

（二）镇级预审。农村集体经济组织收到受让方申请并审查后，向镇级交易管理服务机构提交交易材料进行预审，镇级审核需符合以下条件：

1.续约合同租金原则上需在原合同租金最后一期租金（最高一期租金）的基础上增幅不少于 10%，原合同未设置递增条款的，按合同期内每年递增 2%计算最后一期租金；

2.续约年限不得超过原合同年限；

3.原合同受让人存在拖欠租金、不合规经营等负面情况的，或纳入全市产权交易“黑名单”的，不得续签。

（三）交易方案表决。预审通过的，农村集体按照规定召集会议对续约交易事宜进行民主表决。

（四）成交结果公示。民主表决通过后，并交由镇（街）农业农村工作部门复核通过后，在产权交易平台进行公示，农村集体也须在村务公告栏、标的物所在地进行公示。公示日期不少于 3 个工作日。

（四）签订合同。成交结果公示后 5 个工作日内，农村集体和原受让方到镇级交易管理服务机构指定场所签订合同，并办理合同登记备案手续。镇级交易管理服务机构完成对交易项目资料的整理、归档备查，并按规定将相关情况及时录入资产和合同管理系统。

第五章 交易监管

第二十七条 开展集体资产资源交易活动，镇级交易管理服务机构根据实际情况，组织工作人员、农村集体相关人员等到指

定场所见证监督交易活动开展情况。

第二十八条 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。

镇级交易管理服务机构应当对从事农村产权流转交易活动的交易主体信用情况进行记录，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（农村财务管理办公室）备案。对符合有关失信联合惩戒名单中禁止参与公共资源交易活动惩戒措施的交易主体，应当禁止参与农村产权流转交易活动。

成交结果公示期间只受理不符合交易组织程序的投诉，由镇级交易管理服务机构进行核查。

第二十九条 竞投人或特定意向人认为交易方案的内容损害其合法权益的，可以在公告期内向镇级交易管理服务机构提出质疑；镇级交易管理服务机构认为质疑理由成立的，转让方应当修改交易方案，重新组织交易活动。

在公示期内，农村集体经济组织成员、竞投人或特定意向人对交易结果提出质疑的，镇级交易管理服务机构应当进行合适并作出书面答复。

第三十条 镇级交易管理服务机构工作人员和村组集体经济组织经办人员（村组干部）要认真履行职责，保证资产交易活动依法依规有序开展，最大限度地保护农民利益。

有下列行为之一的，由镇（街）或上级纪检监察部门责令改正或严肃查处；造成集体经济损失的，及时追偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事法律责任：

（一）不按规定履行程序和有关职责，怠于组织产权交易活动的；

（二）私自处置集体资产、私下组织交易或以各种方式、借口规避进入服务平台进行交易的；

（三）欺上瞒下，弄虚作假，提供虚假资产交易资料和信息

的；

（四）利用职务之便，故意泄露竞投人身份信息、报价信息及其他相关信息；

（五）扰乱交易秩序的；

（五）对交易资料审核把关不严或存在其他工作失误的。

第三十一条 受让方或特定意向人在农村产权流转交易过程中有下列行为之一的，镇级交易管理服务机构可报市农业农村局备案，依法依规将其列入失信惩戒名单：

（一）交易过程中围标串标，从中谋取私利的；

（二）提供虚假材料，造成严重后果的；

（三）交易完成并结束后，受让方拒不签约或不按公告阅读缴交有关应付价款的；

（四）有其他违规违法行为，造成不良后果的。

第六章 附 则

第三十二条 本办法由开平市农业农村局负责解释。

第三十三条 本办法自 2022 年×月×日起施行,有效期 5 年。
2017 年 4 月 1 日印发的《开平市农村产权流转交易管理办法》(开府办〔2017〕19 号)同时废止。