

# 梅州市农村产权流转交易管理办法（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总 则

**第一条** 为贯彻落实《中华人民共和国乡村振兴促进法》《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）精神，加快农村产权流转交易和管理信息化建设，规范农村产权流转交易行为，保障农村交易参与主体的合法权益，推动乡村振兴和实体经济高质量发展，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内农村产权流转交易行为及相关管理活动适用本办法。法律法规另有规定的，从其规定。

**第三条** 本办法所称农村流转产权交易，是指农村产权交易主体依法依规通过本市农村产权流转交易市场，依法自主愿、规范有序、公开流转交易农村产权的活动。

**第四条** 本办法所指交易主体，是指依法自主愿参与农村集体资产交易的转让方、受让方（含意向受让方或特定意向人，下同）。

进行农村产权流转交易，应当遵守有关法律、法规、规章和政策规定，遵循依法、自愿、公开、公正、规范的原则。

**第五条** 各级人民政府应当加强对农村产权流转交易工作的组织领导，将农村产权流转交易工作纳入国民经济和社会发展规划，制定农村产权流转交易市场规划。

**第六条** 农村集体资产流转交易要坚持统一规范、公开透明、公平竞争、广泛服务原则，实行应进必进平台公开交易，确保农村集体资产阳光交易，杜绝场外交易和暗箱操作。

**第七条** 农村集体经济组织作为农村集体资产的出让方，依法依规参与农村产权流转交易，负责收集、整理、提交农村集体资源、资产、权益流转交易信息及材料。

**第八条** 各级人民政府成立由农业农村、市场监管、自然资源、水利、林业、金融监管等农村产权流转交易关联部门组成的农村产权流转交易市场监督管理委员会，承担组织协调、政策制定等方面的职责，负责做好农村产权流转交易的业务指导和监督管理。

## 第二章 交易市场建设

**第九条** 全市农村产权流转交易市场由市、县（市、区）、镇（街道）农村产权流转交易机构组成。

**第十条** 市农业农村行政主管部门负责统筹、协调、指导和监督全市农村产权流转交易管理服务工作，建立农村产权流转交

易管理服务信息化平台，推动省、市、县、镇平台互联互通和实时对接，组织实施本办法。

县级人民政府负责指导和监督管理本辖区内农村产权流转交易，成立农村产权流转交易监督管理委员会，建立县级农村产权流转交易管理服务中心，承担本行政区域内农村产权流转交易信息收集发布、受理交易咨询和申请、组织流转交易、出具交易鉴证、协助办理产权变更登记手续等综合服务工作，健全权责明确的内部监督管理制度和风险管控制度，制定规范的内部章程、资金管理制度、会员管理制度、信息披露制度、财务管理制度、风险管理制度、纠纷调解制度、数据和档案管理制度等。

镇人民政府、街道办事处负责建立镇级农村产权流转交易管理服务站，根据本办法确定的流转交易权限，承担本行政区域内农村产权流转交易信息收集发布、受理交易咨询和申请，指导本辖区内农村集体开展资产清理、台账建立和年度盘点，并组织农户、农民合作社、农村集体经济组织、涉农企业等进入交易服务机构交易。协助县（市、区）人民政府及其有关职能部门开展农村产权流转交易管理服务工作。

**第十一条** 县级人民政府或者县级农业农村行政主管部门指定的机构、镇（街）农业农村管理机构是本辖区内农村产权流转交易的管理服务机构，履行以下职责：

（一）监督农村集体将集体资产交易情况录入农村集体资产

信息化交易监管平台，监管农村产权交易监管平台使用情况；

（二）指导农户、农民合作社、农村集体经济组织、涉农企业等进行交易申请；

（三）监督交易的进程以及合同的签订、变更；

（四）监督、提示合同期满前的交易申请；

（五）监督农村集体资产交易信息公开情况；

（六）负责公开协商方式交易项目的备案工作；

（七）受理、调查、处理交易过程中的相关投诉。

**第十二条** 县级人民政府在本辖区县（市、区）、镇（街道）设立本级农村产权流转交易服务机构。交易服务机构是农村产权流转交易的专门服务平台，履行以下职责：

（一）提供农村产权流转交易的场所；

（二）统一发布农村产权流转交易信息；

（三）接受意向受让方咨询和报名，审查意向受让方资质；

（四）按照规定组织交易；

（六）指导交易合同签订；

（七）跟进农村产权交易异常情况；

（八）保存管理农村产权交易文件和交易活动记录等资料档案；

（九）对农村产权交易的合同归档备案；

（十）记录交易主体的诚信情况。

交易服务机构不对进场交易的农村产权的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任。

**第十三条** 县（市、区）人民政府应当根据本地实际，保障县（市、区）、镇（街）交易服务机构有固定的场所、配备专职工作人员，运作经费列入各级财政预算。

**第十四条** 农村集体资产流转交易应当参照《广东省村务公开条例》有关规定，执行“四议两公开”制度，建立集体资产和经济合同台账，将集体资产交易及相关经济合同台账、财务收支情况录入农村集体资产管理信息化监管平台，对集体资产实行动态管理。

### 第三章 交易品种

**第十五条** 法律没有限制的品种均可以入农村产权流转交易交易管理服务平台流转交易，但流转交易的方式、期限和流转交易后的开发利用必须遵循相关法律、法规和政策。现阶段的交易品种主要有：

（一）农村土地经营权。包括以家庭承包方式承包的或者仍由村集体统一经营的耕地、草地、养殖水面等的经营权。

（二）林权。包括集体林地经营权，林木所有权、使用权。

（三）“四荒”使用权。包括农村集体所有的荒山、荒沟、荒

丘、荒滩以及大规模未开发利用土地使用权。

（四）水域滩涂养殖使用权。包括在规划范围内，依法取得的水域、滩涂水产养殖使用权。

（五）农村集体经营性资产。包括由农村集体统一经营管理的经营性资产（不含土地）的所有权、使用权。

（六）农业生产设施设备。包括农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的农业生产设施设备。

（七）小型水利设施所有权、使用权。包括农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的小型水利设施所有权、使用权。

（八）农业类知识产权。包括涉农专利权、商标权、版权、著作权、植物新品种、新技术等。

（九）农村集体资产股权。包括农村集体资产股份合作组织及其成员依法享有的股权。

（十）依法可以流转交易的农户房屋所有权和宅基地使用权。

（十一）农村工程建设项目招标、货物和服务采购、涉农项目招商和转让等。村集体用自有资金或上级部门投入村集体的资金项目开展招标、采购、招商和转让等。

（十二）农村集体经营性建设用地使用权、农村生物资产、资产处置等其他依法可以流转交易的产权。

**第十六条** 流转交易转让方、受让方以及所交易的农村产权应当具备下列条件：

- （一）产权权属合法清晰；
- （二）转让方、受让方具有流转交易农村产权的真实意愿；
- （三）转让方、受让方是具有完全民事行为能力 and 民事行为能力的自然人、法人和非法人组织；
- （四）流转交易的方式、期限、项目和流转交易后的开发利用符合有关法律法规以及国家和本省关于金融、生态、土地、规划等方面的政策规定。

**第十七条** 农村产权流转交易通过公开竞价交易、公开协商交易、续约交易、小额简易交易等方式进行。

（一）公开竞价交易。公开竞价交易是指竞投人在农村产权流转交易平台通过竞价形式达成的交易，采取在底价基础上逐次递增报价的形式进行。

（二）公开协商交易。公开协商交易是指符合条件的农村产权，由转让方直接与特定意向人公开协商达成的交易。

（三）续约交易。续约交易是指对于合同约定和符合续约交易标准的产权项目，原交易合同到期 6 个月前，原受让人与转让方达成续约的交易。

（四）小额简易交易。小额简易交易是指对于符合小额简易交易条件的农村产权项目，可简化交易程序达成的交易。

**第十八条** 农村集体资产、资源、权益流转交易和农村集体建设项目招标、采购必须进入所在地的农村产权流转交易市场流转交易。进入县（市、区）、镇（街）交易服务机构交易的产权金额、面积、期限等具体标准如下：

（一）农村集体产权交易统一进入县（市、区）交易服务机构进行交易；

（二）农村集体产权之外的农村产权交易符合下列条件之一的须进入县（市、区）交易服务机构进行交易：

（1）单次交易额达到 100 万元以上（含 100 万元）的集体固定资产的出让、转让。

（2）占地面积 15 亩以上（含 15 亩）的集体农用地的出租。

（3）建筑面积 10000 平方米以上（含 10000 平方米）的集体物业（含厂房、仓库、办公楼、商铺、市场等）使用权的出租。

（4）合同标的首年金额达 200 万元以上（含 200 万元）的土地、集体物业（含厂房、仓库、办公楼、商铺、市场等）使用权的出租。

不符合上述条件的农村产权，根据属地管理的原则，由镇（街）交易服务机构组织交易。

**第十九条** 以公开竞投方式进行的农村产权流转交易应当遵守以下成交规则：

（一）只有一个竞投人的，成交价不得低于底价；



(二) 有两个以上竞投人的，按照价高者得的方式成交。

(三) 在价格与条件相同的情况下，本农村集体经济组织成员、原承租人等依法、依约定享有优先权的竞投人优先竞得。同时存在两个以上优先权的，法定优先权在先；不能确定优先权次序的，以抽签方式确定竞得人。

## 第四章 交易程序与规范

**第二十条** 凡是法律、法规和政策没有限制的法人和自然人均可以进入市场参与流转交易，具体准入条件按照相关法律、法规和政策执行。

**第二十一条** 农村产权流转交易基本程序为：交易申请—受理登记—信息公告—意向受让登记—交纳交易保证金—组织交易—成交签约—合同备案—交易资金结算—出具交易鉴证书。

**第二十二条** 交易申请。农村产权公开交易前，出让方向农村产权流转交易管理服务机构提交交易申请及相关材料，并保证材料的真实性、完整性、有效性。交易管理机构应当针对交易意向所涉项目的行业、类别和特点，根据区域产业发展规划、环保要求等提供指引。

**第二十三条** 受理登记。农村产权应当在完成交易意向登记后编制交易方案。农村集体交易方案按照层级民主决策制度进行

表决。交易方案应当包括以下内容：

- 1.资产详细信息；
- 2.交易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数额；
- 6.违约责任。

出让方可以根据市场价格提出交易底价，但法律、法规规定必须进行资产评估的，交易底价应当根据产权评估结果确定。

**第二十四条** 信息公告。资料齐全的，交易服务机构应当自收到资料后5个工作日内在梅州市农村产权流转交易管理服务平台以及其他政府规定的平台网站和交易服务机构公告栏发布交易公告。

农村集体产权交易应当同时在村务公开栏、标的物所在地等处所发布交易公告。交易公告应当包括以下内容：

- 1.项目基本情况；
- 2.交易底价；
- 3.竞投人资格条件；
- 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。

**第二十五条** 农村产权交易的交易公告期限应当根据交易底价的数额确定。农村产权的交易根据以下标准确定交易公告期限:

(一) 交易年底价金额在 100 万元以下的项目, 交易公告时间不少于 5 个工作日;

(二) 交易年底价金额在 100 万元以上、500 万元以下的项目, 交易公告时间不少于 10 日;

(三) 交易年底价金额在 500 万元以上的项目, 交易公告时间不少于 20 日。

交易公告发布当日不计入交易公告发布期限(法定休假日顺延)。

**第二十六条** 农村产权交易在交易公告期间, 无正当理由, 出让方不得撤销项目或者变更公告内容。确需撤销项目或者变更公告内容的, 出让方征求相应级别交易管理机构意见后向对应级别的交易服务机构提出书面申请。对应级别的交易服务机构应当在收到申请的 2 个工作日内发布撤销项目或变更交易信息公告。属于变更公告内容的, 应当于公告结束 3 个工作日前向相应级别的交易服务机构提出书面申请, 经同意后方可撤销、变更公告。如提交申请次日离公告结束时间不足 3 个工作日的, 公告时间自

然顺延，确保变更交易信息的公告时间不少于3个工作日。

**第二十七条** 农村产权交易在交易公告期间，与项目存在利益关系的第三方对交易项目实名提出书面异议的，相应级别的交易管理机构至少在交易公告结束3个工作日前完成异议问题核实工作，并书面告知对应级别的交易服务机构是否继续交易；相应级别的交易管理机构未按时书面反馈核实情况的，对应级别的交易服务机构可暂停项目交易的后续工作，并依据相应级别的交易管理机构的核实情况开展交易的后续工作。

与项目存在利益关系的第三方对交易项目提出书面异议的时间离交易公告结束不足3个工作日或项目已在交易中的，处理异议的职能部门或相应的交易管理机构应及时与对应级别的交易服务机构明确是否暂停项目交易的后续工作后，相应的交易管理机构对异议问题进行核实。

经相应级别的交易管理机构核实，异议属实的，由出让方与异议方协商，相应级别的交易管理机构给予指导、协助，出让方与异议方达成一致意见且不影响继续交易的，出让方申请、相应级别的交易管理机构核实后，对应级别的交易服务机构继续开展后续工作；出让方与异议方未能达成一致意见的，相应级别的交易服务机构应终止交易工作。经相应级别的交易管理机构核实，异议不属实的，相应级别的交易服务机构收到书面核实情况后继续开展后续工作。

**第二十八条** 意向受让方书面要求出让方就交易信息予以澄清的，出让方认为需要澄清的，应将澄清信息报相应级别的交易管理机构核实后，通过公告方式予以澄清。

澄清公告内容与交易公告内容存在实质性变化的，澄清公告不少于3个工作日，澄清公告结束时间晚于交易公告结束时间的，交易公告时间自然顺延。

在交易公告期间，出让方正在起草交易信息澄清材料的，相应级别的交易服务机构应在收到处理异议的职能部门或相应级别的交易管理机构的暂停交易的意见后暂停受理报名。出让方澄清交易信息后，不影响项目正常交易的，相应级别的交易服务机构根据项目暂停时剩余的公告期限继续接受意向受让人报名。

**第二十九条** 受让登记。在信息公告期限内，意向受让方应向农村产权流转交易市场提交受让申请及相关材料，主要包括受让申请书、受让方主体资格证明、同意受让的有效证明、受让方资信证明及法律、法规和政策规定需要提交的其他材料，并保证材料的真实性、完整性、有效性。农村产权流转交易机构应向意向受让方明确告知具体的受理期限。

交易项目设置交易保证金、履约保证金或风险保障金的，意向受让方应根据出让公告交纳交易保证金、履约保证金或风险保障金。并遵守交易保证金、履约保证金、风险保障金相关交易规则。交易服务机构应当对意向受让方的报名资格进行确认并告知

确认结果，并按照规定对意向受让方的信息保密。

**第三十条** 符合报名资格的意向受让人在约定期限内将交易保证金交纳到指定账户（以银行实际到账时间为准），凭交纳交易保证金的银行有效票据上传平台办理报名手续，银行有效票据作为办理保证金退还和会计核算的依据。

意向受让人应以银行账户转账方式向相应级别的交易服务机构交纳交易保证金，交易保证金应以意向受让人名义交纳，不得由他人代交。

**第三十一条** 农村产权交易的交易保证金以项目交易底价计算，标准如下：

（一）资源性资产交易项目，交易保证金不低于项目年底价金额的 30%。

（二）经营性资产交易项目，交易保证金不低于项目年底价金额的 20%。

交易保证金最高不能超过年底价的数额。农村集体根据前款标准确定交易保证金的具体金额，履行民主决策程序。

**第三十二条** 县（市、区）、镇（街）级交易服务机构需开设交易保证金银行账户，用于代收各项目的交易保证金。交易保证金收付业务纳入开户单位会计核算，不得设置账外账。

意向受让人未能成功竞得的，交易保证金在该项目交易结果公示结束后 5 个工作日内由相应级别的交易服务机构原路退回。

受让人的交易保证金，在签订合同并上传平台后 5 个工作日内由相应级别的交易服务机构将交易保证金转入出让方指定的履约保证金账户。

为提高效率节约时间，交纳交易保证金以银行有效票据作为凭据，不再开具收款票据。

农村产权项目的交易，意向受让人一份保证金只能参加一个项目的交易。

**第三十三条** 组织交易。农村产权流转交易可以采取协议出让、公开竞价（包括拍卖、招投标、网络竞价以及其他竞价方式）和国家法律、法规规定的其他方式进行。

农村产权交易采取网上公开竞价方式交易的项目，相应级别的交易服务机构应在交易公告结束后 5 个工作日内组织交易。

**第三十四条** 农村产权交易在交易过程中，因出现以下特殊情形之一导致无法正常交易的，经出让方申请，镇（街）交易管理机构核实同意，县（市、区）交易管理机构批准后，县（市、区）级交易服务机构可作出取消竞投人交易资格，延期、中止或终止交易的决定，并于收到出让方申请资料之日起 3 个工作日内公告，公告不少于 3 个工作日：

- （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）意向受让方有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、

威胁他人等嫌疑，且需要调查确认的；

（四）采取网上公开竞价的项目在交易过程中交易系统出现异常的；

（五）其他导致交易无法正常进行的情形；

因无人竞投、竞投无效或交易失败的，出让方可在不变更交易条件的情况下向相应级别的交易服务机构申请重新发布交易公告，并组织交易；需变更其他交易条件的，按本办法规定重新申报交易意向。

农村产权只变更底价的，可按照经出让方同意的交易方案约定方式直接变更底价，并续期发布交易信息后另行组织交易。

**第三十五条** 交易完成后，交易服务机构应当组织出让方和受让方通过网上信息或书面形式确认交易结果，并将交易结果在梅州市的梅州市农村产权流转交易管理服务平台网站、交易服务机构公告栏予以公示，农村集体还应当在村务公开栏、标的物所在地等处所公示。公示时间不得少于5个工作日。交易结果公示应当包括以下内容：

- （一）交易项目名称及概况；
- （二）竞得人；
- （三）交易时间及成交价格；
- （四）公示期限；
- （五）投诉受理机构和联系方式。



**第三十六条** 组织签约。在确定受让方后，交易双方在农村产权流转交易市场组织下签订流转交易合同。合同的签订应遵守国家法律、法规及政府相关规定。农村土地经营权流转应参照《农村土地经营权出租合同（示范文本）》和《农村土地经营权入股合同（示范文本）》，签订规范合同。

**第三十七条** 农村产权交易在交易结果公示结束后5个工作日内，出让方和受让方应当到交易服务机构指定的场所签订合同。

**第三十八条** 交易结果公示期间收到投诉的，交易双方按照投诉处理结果确定是否继续签订合同。

因特殊情况，出让方和受让方未按规定时间签订合同的，出让方和受让方达成一致意见后，可暂缓签订合同。未经出让方同意，受让方因自身原因，未按规定时间与出让方签订合同的，视为放弃受让资格，出让方不再接受该受让方参与本项目的竞投。受让方交纳的交易保证金按照交易规则处理；未经受让方同意，出让方未按规定时间与受让方签订合同的，需按照交易规则处理。

**第三十九条** 项目标的物实际面积与交易公告载明的面积不相符的，按照以下原则处理：

（一）项目标的物实际面积与交易公告载明的面积对比，上下浮动比例不超过交易公告载明面积的5%的，不影响交易结果；

（二）项目标的物实际面积与交易公告载明的面积对比，上下浮动比例超过交易公告载明面积的5%的，出让方可与受让方协商，按实际面积计算租金；如在合同签订前，发现面积差异之日起10个工作日内无法达成一致意见的，受让方和出让方均可申请取消本次交易结果，由出让方报镇（街）交易管理机构核实后，向县（市、区）级交易服务机构申请办理取消交易结果。交易结果取消后，原受让人的交易保证金由县（市、区）级交易服务机构按照交易规则处理。

**第四十条** 为加强履约风险防控，农村集体产权流转交易必须缴纳履约保证金。履约保证金缴纳标准不超过一年流转费。

在农村产权流转交易平台交易的50亩以上、流转期限2年以上的土地流转项目，按照“先缴钱、后用地”的原则，在足额缴纳当年（季）土地流转费后，采取缴纳履约保证金方式提供履约担保。

农村集体产权的交易由交易服务机构将受让方的交易保证金转入出让方指定的履约保证金账户作为履约保证金，转入的履约保证金不符合上款的按“多退少补”的原则处理。

**第四十一条** 农村集体经济组织需开设履约保证金银行账户，用于收取各项目的履约保证金。履约保证金收付业务纳入开户单位会计核算，履约保证金账户资金专款专用，不得将履约保证金账户资金转入其他账户挪作他用。

**第四十二条** 农村集体产权的流转收益，应当纳入本集体经济组织财产实行统一管理，按照《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定使用和管理。法律对讨论决定村集体经济组织财产和成员权益的事项另有规定的，依照其规定。农村个人产权的流转收益，归个人所有。

**第四十三条** 签订合同后，交易服务机构应当对交易项目相关资料进行整理，归档备查，并按规定将相关情况及时录入梅州市农村产权流转交易管理服务平台。

**第四十四条** 交易鉴证。产权流转交易合同审核通过后，农村产权流转交易市场应出具产权交易鉴证。鉴证内容应能反映项目目标的基本信息，且同一名称所载内容应与产权出让公告、产权交易合同保持一致。

**第四十五条** 资源性资产项目租赁期内，发生农地转为集体建设用地的，原经营合同立即中止，按照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》《梅州市农村集体经营性建设用地使用权流转管理办法》等规定的交易方式进行流转，并由县（市、区）自然资源部门和公共资源交易中心按照各自职责协助组织实施。

**第四十六条** 归档备查。产权流转交易完成后，农村产权流转交易机构应将交易过程中形成的所有具有保存价值的文字、图表、声像、电子数据等原始记录，按照有关档案法规、标准进行收集、整理、归档，并集中统一保管备查。

**第四十七条** 有下列情形之一的，农村集体经济组织可以收取适量管理费用：

（一）农村集体经济组织提供土地流转管理服务的；

（二）工商企业等社会资本利用本集体所有的农业基础设施的；

（三）法律规定或者当事人约定的其他情形。

**第四十八条** 对于符合梅州市现代都市农业发展的招商引资项目或农地设施统一建设所需连片规模农地的，可实行“线下整合、网上公开竞价、分期交地”。

由镇街联合经联社按照有关产业发展规划或计划，指导、组织经济社（跨经济社可联合委托经联社）划定连片集约农地区域，整体打包成一个资产包进行网上公开竞价，竞得人按各地块合同期届满后依次获得土地。

**第四十九条** 对于同一个资产权属单位（人）的相同类型、相同用途、相同（近）期满的资产，可在网上公开竞价中实施批量申请，项目单独竞投。

**第五十条** 符合下列情形之一的农村集体资产项目，可以采取公开协商方式交易：

（一）发展幼儿园、养老院、医院等公益事业项目；

（二）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；

（三）已纳入市、县（市、区）两级“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、统租的农村集体资产；

（四）纳入国家、省、市、县（市、区）重点工程项目范围已实施或须实施预租、统租的农村集体资产；因国家、省、市、县（市、区）重点工程项目的建设需要，临时使用项目范围以外已实施或需提前实施预租、统租的农村集体资产；

（五）由各级政府主导实施的重点产业项目，以及涉及水、电、气、通信、金融等特殊行业的项目；

（六）由政府投资涉及农村集体的公共设施建设项目，包括轨道建设、道路建设、管道建设、河道整治、城市绿化、环境保护等项目；

（七）因解决历史遗留问题及维护农村稳定等特殊情况需要，经集体民主议事程序，经过镇（街）级审核和县（市、区）级主管部门备案的项目；

（八）村（社区）范围内集体经济组织之间进行交易的项目；

（九）法律法规和县（市、区）级以上政策文件规定适用公开协商的其他项目。

**第五十一条** 公开协商，按照“不低于底价、综合评价最优者得”的原则遴选确定成交人，公开协商交易程序一般包括：意向申报、立项申请、发布遴选公告、协商遴选、镇（街）级审核、

县（市、区）级复核、成交结果公示、签订合同、发布成交公告、交易资料归档及录入等流程。

（一）意向申报。采取公开协商方式交易的项目，根据集体经济组织的建议，村（社区）党组织班子会议提出初步议题，由集体经济组织制定初步交易方案（包括交易项目情况、拟定价格、交易参与者资格条件、是否设置交易保证金等），报村（社区）党组织研究同意。村（社区）党组织书记召集召开“两委”班子会议（可扩大至集体经济组织班子）对交易方案进行商议，形成初步意见提请镇人民政府（街道办事处）审核后，上报县（市、区）级主管部门（或授权县（市、区）级交易服务机构）备案。

（二）立项申请。按照民主决策程序，由农村集体经济组织编制交易方案（包括交易项目情况、交易价格、交易参与者资格条件、是否设置交易保证金、合同等），按规定召开成员（代表）大会会议对交易方案进行民主表决，村级加具意见提交交易申报，经镇人民政府（街道办事处）审核后，由县（市、区）级交易服务机构受理。

（三）发布遴选公告。在梅州市农村产权流转交易管理服务平台、农村集体经济组织公开栏和交易资产现场发布遴选公告，公告期限不少于5个工作日，具体参考本办法第二十四条规定处理。遴选公告应当包括交易项目基本情况、交易参与者资格条件、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）协商遴选。在县（市、区）级、镇（街）级组织指导下，由农村集体经济组织与已报名并符合资格条件的交易参与人协商谈判，遴选达成交易意向。

（五）镇（街）级审核。确认公开协商成交人后，提交镇人民政府（街道办事处）审核。

（六）县（市、区）级复核。镇（街）级审核通过后，由县（市、区）级主管部门（或授权县（市、区）级交易服务机构）复核备案。

（七）成交结果公示。成交项目在梅州市农村产权流转交易管理服务平台、农村集体经济组织公开栏和交易资产现场进行公示，公示期限不少于5个工作日。

（八）签订合同。公示无异议或者异议不成立的，由交易服务机构组织农村集体经济组织与成交人签订合同。如公示期间存在异议的按照本办法第三十七条规定处理。

（九）发布成交公告。合同签订后，在梅州市农村产权流转交易管理服务平台、农村集体经济组织公开栏和交易资产现场发布成交公告。

（十）交易资料归档及录入。发布成交公告后5个工作日内，区级、镇级和村级按各自职责要求将交易项目资料整理归档并上传到梅州市农村产权流转交易管理服务平台。

**第五十二条** 公开协商遴选规则按照以下规定标准执行：

（一）在县（市、区）级主管部门（或授权县（市、区）级交易服务机构）、镇人民政府（街道办事处）组织指导下，由项目权属人（代表）与已报名并符合资格条件的交易参与者协商谈判，遴选达成交易意向。

（二）项目权属人组织不少于 5 名代表参加协商，包括但不限于以下人员：理事机构成员、监事机构成员、党员代表和成员代表等。

（三）项目权属人（代表）分别与各交易参与者协商谈判，全面、充分了解各交易参与者包括但不限于背景、经营（使用）方向、资金投入、成交价等情况后，对各交易参与者进行综合评价（评分），以综合评价（评分）最优（高）的交易参与者为成交人。

（四）成交条件不得低于或次于项目交易公告中明确的条件。

**第五十三条** 农村集体产权的小额简易交易的交易项目各联社应先建立小额集体资产库，并提交镇人民政府（街道办事处）备案。资产库必须包含资产名称、资产类别、资产地址、资产面积等内容。未经镇人民政府（街道办事处）备案的，不得采用小额简易交易的交易方式进行交易。小额简易交易的交易公告长期对外发布（挂网周期原则上为 3-12 个月），直至确定竞得人或项目权属人申请撤回为止。符合下列情形之一的农村集体资产产



权项目，可以采取小额简易交易方式组织交易：

（一）建筑面积在 100 平方米以下（含 100 平方米）且合同期限在 1 年以下（含 1 年）的公寓、住宅集体物业的出租；

（二）交易底价不超过每月 1500 元、合同期限不超过 12 个月的单宗资产出租项目；

严禁将集体资产通过分割立项、化整为零的方式降级交易。

**第五十四条** 小额简易交易交易程序一般包括：立项申请、发布交易公告、意向受让登记并交纳交易保证金、成交签约、发布成交公告、交易资料归档并录入等。

（一）立项申请。按照民主决策程序，由农村集体经济组织编制交易方案（包括交易项目情况、交易价格、交易参与者资格条件、是否设置交易保证金、合同等），按规定召开成员（代表）大会会议对交易方案进行民主表决，村级加具意见提交交易申报，经镇（街）级交易管理机构审核后，由镇（街）级交易服务机构受理。

农村集体资产采取小额简易交易的交易信息可采取一年立项一次民主表决一次的方式。立项自批准一年内有效，民主表决结果自表决之日起一年有效。小额集体资产交易底价下调幅度超过 15% 的，需重新履行立项及民主表决程序。

村级提交的交易申请材料包括：《交易立项申请表》、合同样本、交易方案、民主表决等交易申请资料。

（二）发布交易公告。在梅州市农村产权流转交易管理服务平台、农村集体经济组织公开栏和交易资产现场发布交易公告，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、交易参与者资格条件、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）意向受让登记并交纳交易保证金。意向受让方在梅州市农村产权流转交易管理服务平台进行意向登记，成功完成交易保证金交纳的意向受让方即视为成交唯一待定方。

（四）成交签约。由交易服务机构组织农村集体经济组织与成交人签订合同。

（五）发布成交公告。合同签订后，在梅州市农村产权流转交易管理服务平台、农村集体经济组织公开栏和交易资产现场发布成交公告。

（六）交易资料归档及录入。发布成交公告后5个工作日内，镇（街）级交易服务机构和村级按各自职责要求将交易项目资料整理归档并上传到梅州市农村产权流转交易管理服务平台。

联社须在每月20日前对通过小额简易交易签订的合同信息进行公示，公示的内容应包括资产名称、资产地址、资产面积、租金、合同期限、承租人等信息。

**第五十五条** 农村集体资产采取续约方式交易的，应按以下要求进行：

（一）原合同到期前一年内方可发起续租交易；

（二）价格参考周边同地段市场价，原合同总额超过 20 万元的由具备法定资质的资产评估机构对续租资产进行评估并结合周边同地段市场价确定；

（三）在原租赁物基础上新增的建（构）筑物，应当纳入续租范围；

（四）由农村集体拟定续租交易文件，报镇（街）交易管理机构处初审同意并经农村集体民主表决通过后，报镇（街）交易管理机构处批准，录入梅州市农村产权流转交易管理服务平台后方可实施。

**第五十六条** 农村集体产权的租赁合同的租赁期限不得超过 20 年。建设用地合作建设项目中，属于商业、旅游、娱乐用地的，合作年限最高不得超过 40 年（含建设期限）；属于工业、仓储及其他非住宅用地的，合作年限最高不得超过 50 年（含建设期限）。农村集体依法拥有合作建设地块使用权（经营权）的年限少于前款规定年限的，合作年限不得超过农村集体依法可使用的年限。

**第五十七条** 农村集体产权交易需履行民主决策程序，应当自民主表决通过之日起 180 日内向镇（街）交易管理机构提交以下资料，超过 180 日未提交的，必须重新进行民主表决：

（一）经民主表决通过的交易方案、农村集体全部成员名单、

参加表决成员名单及签名表、表决票数等表决情况；

（二）交易意向登记情况、交易申请、信息发布申请；

（三）法定代表人的身份证明；如申请方为公司的，须提供组织机构代码证；

（四）标的物权属的证明材料；

（五）合同样本；

（六）需通过审核审批程序的相关审批材料。

镇（街）交易管理机构应当在接收资料后 5 个工作日内完成审核，按照本规定和本办法第十七条的相关规定制订的标准确定交易服务机构，并将资料转交该机构。

**第五十八条** 工商企业等社会资本租赁农地的，应当通过农村产权流转交易市场公开进行。鼓励引导农户、家庭农场、农民专业合作社拥有的产权进入农村产权流转交易市场流转交易。

**第五十九条** 交易完成后，农村产权流转交易机构可以根据自身条件，开展资产评估、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资等配套服务，还可以引入财会、法律、资产评估等中介服务组织以及银行、保险等金融机构和担保公司，为农村产权流转交易提供专业化服务。

## 第五章 交易管理与监督

**第六十条** 县（市、区）人民政府应当将农村产权流转交易管理服务平台纳入农村廉情预警防控系统，进行实时预警、实时分析和实时监管。

**第六十一条** 镇人民政府、街道办事处应当将农村集体资产交易管理工作纳入农村集体年度绩效考核内容以及奖惩依据。

**第六十二条** 交易管理机构、交易服务机构应当定期对资产交易、合同履行等信用情况进行记录，并告知县（市、区）农业行政主管部门。县（市、区）农业行政主管部门应当建立信用评价机制，对信用评价差的竞投人，通知交易服务机构限制其参与竞投。

农村集体资产交易和合同履行过程中，竞投人和竞得人存在下列情形之一的，从县（市、区）交易管理机构、镇（街）交易管理机构、农村集体确认之日起，可以禁止其在梅州市3年内参与农村集体资产项目竞投。

（一）参加集体资产交易，存在有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人情形的；存在其他严重扰乱交易秩序、影响交易正常进行行为的。

（二）未经农村集体同意，竞得人2次放弃交易的，从第2次放弃交易之日起计算。

（三）在报名参与竞投时，存在拖欠集体租金或其他款项以及霸占农村集体资产的；合同履行过程中未按合同规定时间交纳租金，拖欠期超过6个月（从第一笔欠款计算）的。

（四）因原租户不按合同约定，逾期不清场、拒绝交出合同标的物的。

（五）已被纳入各级政府或部门其他公开性信用警示名单的。

竞投人和竞得人还清所有欠款、撤出原租用的集体资产或交还标的物并赔偿集体损失的，经县（市、区）交易管理机构、镇（街）交易管理机构、农村集体共同确认后可立即恢复其参与农村集体资产项目竞投资格。

**第六十三条** 农村集体资产进行交易时，农村集体理事会、民主理财监督小组（监事会）、村务监督委员会应当派员到场或通过网上见证监督。民主理财监督小组（监事会）、村务监督委员会发现违规交易行为，或者接到相关投诉、举报的，应当及时向交易管理机构报告。未准时见证监督的，不影响交易，因未履行见证监督所产生的后果由农村集体自行承担。

**第六十四条** 农业行政主管部门、交易管理机构或者监察部门接到涉及交易违规的投诉、举报的，应当及时受理，并按有关规定作出处理。

**第六十五条** 农村集体产权流转交易收益应当纳入本集体

经济组织账户，按照农村集体资产管理规定使用和管理。

**第六十六条** 农村产权流转交易市场应当对市场主体从事农村产权流转交易活动的信用情况按照规定进行记录。推行农村产权流转交易“信用警示”管理制度。

**第六十七条** 在农村产权流转交易市场流转交易过程中发生纠纷的，当事人可以通过协商解决，也可以请求乡（镇）人民政府、街道办事处、村民委员会等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依据双方合同约定申请仲裁或者依法向人民法院提起诉讼。

## 第六章 法律责任

**第六十八条** 各级农业农村行政主管部门相关工作人员在农村集体资产交易监督管理工作中，不履行或不正确履行职责的，或以权谋私、滥用职权、玩忽职守，造成农村集体资源资产或者农村集体经济组织成员权益受损的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六十九条** 农村集体资产交易服务机构及社会服务机构工作人员有下列行为之一的，农村集体资产交易监督管理机构要对相关责任人进行调查处理。涉嫌职务违法或职务犯罪的，移送监察机关处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

（一）扰乱正常交易秩序，不听劝阻的；

- (二) 篡改交易信息进行虚假交易的;
- (三) 违规泄露交易信息造成经济损失的;
- (四) 以权谋私、徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的;
- (五) 对交易项目进行围标串标, 从中牟取私利的;
- (六) 法律法规和国家政策规定的其他违规行为。

**第七十条** 农村集体经济组织相关责任人违反本办法规定, 存在下列行为之一的, 由县(市、区)级以上人民政府有关部门或者乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正, 可以向农村集体经济组织提出对直接责任人暂停职务或者予以罢免的建议; 造成损失的, 由负有责任的人员承担赔偿责任, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任:

(一) 不按规定将农村集体资产在农村集体产权流转交易平台上交易的;

- (二) 不按规定履行民主表决程序的;
- (三) 不按规定履行审批审核程序的;
- (四) 扰乱交易秩序、影响交易正常行为的;
- (五) 交易过程中隐瞒事实、提供虚假材料的;
- (六) 泄露交易资产底价, 造成经济损失的;

(七) 交易后无正当理由拒绝与农村集体资产交易竞得人签订合同, 或者擅自与竞得人另行订立背离合同实质性内容协议不按规定签订合同的;

(八) 瞒报、谎报农村集体资产, 不按规定将资产信息、



合同台账等信息录入交易系统的；

（九）故意设置障碍不履行合同的；

（十）滥用职权、不履行或者不正确履行职责造成农村集体资产损失，或存在行贿、受贿等职务违法行为的；

（十一）泄露报名人信息的；

（十二）其他违反农村集体资产交易管理规定，应当追究责任的情形。

**第七十一条** 受让方在交易过程中有下列行为之一的，农村产权交易监督管理机构或农村产权交易服务机构将依法依规追究其经济或法律责任。

（一）交易过程中围标串标，从中牟取私利的；

（二）提供虚假材料，造成严重后果的；

（三）交易完成后，受让方拒不支付交易价款的；

（四）有其他违规违法行为，造成不良后果的。

**第七十二条** 交易主体、交易监督管理机构、交易服务机构、农村集体经济组织、行政机关等出现其他违反本办法的行为，法律、行政法规已有规定的，从其规定。

## 第七章 附则

**第七十三条** 本办法由梅州市农业农村局负责解释。

**第七十四条** 本办法自印发之日施行，有效期×年。