

广州市农村集体资产交易管理办法

(2015 年 4 月 15 日广州市人民政府令第 119 号公布 自
2015 年 6 月 1 日起施行)

第一章 总 则

第一条 为规范本市农村集体资产交易行为，确保交易过程公开、公平、公正，加强农村基层廉洁建设，保护农村集体经济组织成员合法权益，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》《广东省农村集体资产管理条例》《广东省农村集体经济组织管理规定》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所指的农村集体经济组织（以下简称农村集体）是指原人民公社、生产大队、生产队建制经过改革、改造、改组形成的合作经济组织，包括经济联合社、经济合作社和股份合作经济联合社、股份合作经济社及其所属的经济实体。

本办法所称农村集体资产交易，是指将农村集体资产进行承

发包、租赁、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。

第三条 本市行政区域内农村集体的资产交易行为及相关管理活动适用本办法。

第四条 本办法所指的农村集体资产包括：

（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、宅基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）农村集体企业经营权；

（九）依法属于农村集体所有或者经营管理的其他资产。

国家投资建设但归农村集体实际管理使用的公益设施不属于前款所列农村集体资产，不得交易。

农村集体应当对集体资产开展清理和建立台账，并进行年度盘点。

第五条 农村集体资产交易应当遵守相关法律法规，遵循民主决策、平等有偿、诚实守信和公开、公平、公正的原则，不得侵犯集体或他人的合法权益。

第二章 工作机构及其职责

第六条 市农业行政主管部门负责统筹、协调和指导全市农村集体资产交易管理工作，组织实施本办法。

区人民政府负责指导和监督管理本辖区内农村集体资产交易，建立农村集体资产交易服务机构和农村集体资产信息化监管平台。

镇人民政府、街道办事处负责协助区人民政府及其有关职能部门开展农村集体资产交易监督管理工作，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，并组织农村集体资产进

入交易服务机构交易。

第七条 区农业行政主管部门或者区人民政府指定的机构、镇（街）农业管理机构或者镇人民政府（街道办事处）指定的机构是本辖区内农村集体资产交易的管理机构，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监管平台，监管农村集体资产信息化监管平台使用情况；
- （二）指导农村集体进行交易申请；
- （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）调查处理交易过程中的相关投诉。

第八条 区人民政府可以建立本辖区统一的农村集体资产交易服务机构，或者根据本辖区实际分级、分片建立农村集体资产交易服务机构。交易服务机构是农村集体资产交易的专门服务平台，履行以下职责：

- （一）提供农村集体资产交易的场所；
- （二）统一发布农村集体资产交易信息；
- （三）接受竞投意向人咨询和报名，审查竞投意向人资质；
- （四）按照规定组织交易；

（五）指导交易合同签订；

（六）保存管理农村集体资产交易文件和交易活动记录等资料档案；

（七）对农村集体资产交易的合同归档备案；

（八）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集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任。

第九条 区人民政府应当根据本地实际，保障区、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。区人民政府可以根据实际需要，设立互联网交易平台。

村（联社）农村集体交易服务机构由村（社）委会（理事会、董事会）、民主理财监督小组（监事会）、村务监督委员会相关成员组成，实行村（社）长（理事长、董事长）负责制。

第十条 农村集体应当参照《广东省村务公开条例》有关规定公开集体资产交易相关信息，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信息化监管平台，对集体资产实行动态管理。

第三章 交易方式

第十一条 农村集体资产应当进入农村集体经济组织所在地的交易服务机构进行交易。进入区、镇（街）、村（联社）交易服务机构交易的集体资产金额、面积、期限等具体标准由区人民政府自行确定，严禁将集体资产通过分割立项、化整为零的方式降级交易。

农村集体建设用地使用权出让、出租等重大资产交易应当通过该土地所在的区一级交易服务机构或者广州公共资源交易中心进行。

第十二条 农村集体资产应当采取公开竞投方式进行交易。

符合下列情形之一的项目，可以不采取公开竞投方式：

- （一）发展幼儿园、养老院、社区保洁服务等公益事业项目；
- （二）地铁等政府投资并与农村集体发生经济关系的公共设施建设项目；
- （三）经连续两次采用公开竞投方式交易都因无人报名而未能成功交易的项目；
- （四）以集体建设用地使用权之外的集体资产折价入股、合作建设的项目。

不采取公开竞投方式的，由农村集体提出申请，镇(街)交易管理机构审核，经镇人民政府、街道办事处批准后报区农业行政主管部门备案，并经社员大会或者社员代表会议表决通过，可以采取协商谈判等其他方式进行。

第十三条 以公开竞投方式进行的农村集体资产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。因特殊原因，需要以价高者得以外的方式成交的，由区人民政府根据本区实际情况自行确定适用的情形；

(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，以现场抽签方式确定竞得人。

第四章 交易程序

第十四条 农村集体资产公开交易前，农村集体应当向镇(街)交易管理机构申报交易意向。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。

第十五条 农村集体应当在完成交易意向登记后编制交易方案，并将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：

- （一）资产详细信息；
- （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）违约责任。

农村集体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，交易底价应当根据资产评估结果确定。

第十六条 农村集体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。

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，按照本规定和区人民政府制订的标准确定交易服务机构，并将资料转交该机构。

第十七条 资料齐全的，交易服务机构应当自收到资料后5个工作日内在广州市农村廉政信息公开平台、农村集体资产交易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：

（一）项目基本情况；

（二）交易底价；

（三）竞投人资格条件；

（四）报名时间、地点和方式；

（五）交易保证金数额及交纳方式；

（六）交易时间、地点、方式；

（七）联系人和联系方式；

（八）其他需要公告的内容。

第十八条 交易公告期限应当根据交易底价的数额确定，数额较小的不得少于 7 个工作日，数额较大的不得少于 20 天，数额巨大的不得少于 60 天，具体标准由区人民政府根据本区实际制订。公告期间需撤销交易申请或者变更公告内容的，应当于公告结束 3 个工作日前向交易服务机构提出书面申请，经同意后方可撤销、变更公告。

第十九条 竞投意向人应当按交易公告要求向交易服务机构提交资料报名，交纳交易保证金，并保证报名资料的真实性和完整性。

交易服务机构应当对竞投意向人的报名资格进行确认并告知确认结果。

第二十条 交易服务机构应当按照所在区人民政府制订的具体交易规则组织交易。

交易完成后，交易服务机构应当组织农村集体和竞得人现场书面确认交易结果，并将交易结果在广州市农村廉政信息公开平台、农村集体资产交易平台网站、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。

第二十一条 公示结束后 5 个工作日内，农村集体和竞得人应当到交易服务机构指定的场所签订合同。因竞得人原因，未与农村集体签订合同的，视为放弃交易，交易保证金按交易规则予以处理。

第二十二条 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农村集体资产信息化监管平台。

第二十三条 无竞投人、竞投无效或者交易失败的，农村集体可以在不变更交易条件的情况下申请重新发布交易公告。变更交易条件的，应当按照本办法规定重新申报交易意向。

第五章 交易管理与监督



第二十四条 区人民政府应当将农村集体资产信息化监管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。

第二十五条 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，作为社委会（理事会、董事会）成员的奖惩依据。

第二十六条 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，并告知区农业行政主管部门。

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。

第二十七条 农村集体资产进行交易时，农村集体村（社）委会（理事会、董事会）、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。

第二十八条 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，经交易管理机构同意，交易服务机构可以作出延期交易、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）竞投人有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等嫌疑，且需调查确认的；
- （四）其他导致交易无法正常进行的特殊情况。

第二十九条 竞投人应当按照交易公告要求向交易服务机构交纳交易保证金。一份保证金只能参加一项交易的竞投。

竞投人未能成功竞得的，在该项交易结果公示结束后 5 个工作日内一次性全额返还。

竞投人成功竞得的，在合同签订后 5 个工作日内一次性全额返还，或者按公告约定转为合同履约金。

第三十条 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。

第六章 法律责任

第三十一条 农村集体有关人员违反本办法规定，存在以下行为之一的，视情节轻重，给予责令改正、通报批评、扣减薪酬或者绩效奖金、建议罢免等处理；给集体经济造成损失的，依法承担相应赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）不按本办法规定进入交易服务机构公开交易的；

（二）对标的金额、面积、期限等进行分拆，以规避进入上一级交易服务机构公开交易的；

（三）交易过程中存在隐瞒事实、提供虚假资料等行为的；

（四）不按规定履行民主表决程序的；

（五）扰乱交易秩序、影响交易正常进行的；

（六）交易后不按规定签订合同的；

（七）故意设置障碍不履行合同的；

（八）存在行贿、受贿行为的；

（九）其他影响交易公开、公平、公正进行的行为。

第三十二条 市、区农业行政主管部门、交易管理机构相关工作人员违反本办法规定，不履行或者不正确履行职责的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 交易服务机构工作人员违反本办法规定，滥用职权、不履行或者不正确履行职责的，视情节轻重，由其行政主

管部门给予扣减薪酬、辞退、问责、处分等处理；造成经济损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 竞投意向人、竞投人、竞得人违反本办法规定，损害他人、农村集体利益的，依法承担赔偿责任；有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等情形的，依法追究其法律责任。

第三十五条 在农村集体资产交易合同履行过程中，发生纠纷的，可依据合同约定途径解决；没有约定的，可依法向人民法院提起诉讼。

第七章 附 则

第三十六条 区人民政府应当根据本办法，结合本地实际制定交易管理细则、交易规则等配套制度，并报市农业行政主管部门备案。

第三十七条 本办法自 2015 年 6 月 1 日起施行。