

濠江区农业农村局  
濠江区自然资源局 文件  
濠江区住房和城乡建设局

汕濠农农水[2019]7号

关于印发《汕头市濠江区农村集体资产资源  
交易实施细则》的通知

各街道办事处，区直相关单位：

为贯彻落实和规范区各级农村集体资产资源交易平台管理和运作，确保公平、公开、公正交易，维护集体合法权益，结合我区实际，区农业农村局牵头制定《汕头市濠江区农村集体资产资源交易实施细则》，经四届九十一次区政府常务会和6月6日区农村集体资产资源交易专项工作组会议讨论研究原则同意，并提请区政府法制部门法律审查同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

附件：汕头市濠江区农村集体资产资源交易实施细则

汕头市濠江区农业农村局

汕头市濠江区自然资源局

汕头市濠江区住房和城乡建设局

2019年6月25日

# 汕头市濠江区农村集体资产资源交易实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为贯彻落实和规范区各级农村集体资产资源交易平台管理和运作，确保公平、公开、公正交易，维护集体合法权益，根据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（粤府令第100号）、《汕头经济特区集体资金资产资源管理条例》、《关于进一步完善农村集体“三资”管理服务平台建设的意见(试行)》（汕农资建〔2017〕1号）、《汕头市濠江区农村集体资产资源交易管理办法》等有关规定及政策，特制订本实施细则。

**第二条** 农村集体资产资源交易是指涉农社区（经联社）将其依法拥有的集体资产资源所有权、使用权、经营权、受益权，采取发包、出租、出让、转让、交换、入股、租赁、合作等方式流转交易，给予本经联社成员（包括其主办的企业、其他经济组织）或本经联社以外的自然人、法人、其他组织经营或使用，并订立书面合同确定双方当事人权利和义务的过程。

**第三条** 濠江区农村集体资产资源交易专项工作组（下称区交易专项组）负责全区交易平台建设和运作过程中的日常协调工作。区农业农村和水务局、区自然资源局、区住房和城乡建设局、区财政局等成员单位要按照分工履行职责，并做好相关协调服务工作。

街道农村集体资产管理交易领导小组（下称街道交易领导小组）是本街道农村集体资产资源交易领导机构，具体职责：统一组织领导、协调、审查和监督本区域农村集体资产资源交易工作；

为街道交易平台顺利运行提供各方面保障；负责对进入区级、街道交易平台的交易项目和公开协商项目进行审查工作；协调解决本街道农村集体资产交易重大事项和交易活动产生的争议和纠纷；对经联社自行交易的项目、程序和规则进行监督，及时纠正或移交有关部门处理经联社违法违规交易行为。

街道交易领导小组下设办公室，是本街道农村集体资产资源交易工作日常协调机构。

社区农村集体资产资源交易平台工作小组（下称社区交易平台工作小组）是组织实施农村集体资产在社区交易平台进行交易，负责制订竞投方案、审核竞投申请人资格和组织实施社区交易平台交易。

**第四条** 区设置的农村集体资产资源交易中心，承担区级农村集体资产资源交易平台的交易事项。负责做好区级交易平台的日常管理工作，为进入区级交易平台交易提供服务。

街道设置的农村集体资产管理交易中心（下称街道交易中心），是本街道农村集体资产资源交易工作日常办理平台，统一受理本区域经联社集体资产资源交易申请；街道交易中心负责对进入区级交易平台项目预审、对进入街道交易平台项目进行审核，接受在社区交易平台交易项目和公开协商项目预审、备案。负责街道级交易平台日常管理工作，为进入街道级交易平台交易提供服务。

交易中心不以营利为目的，对所有的进场交易行为不收费。交易中心的具体职责包括：

- （一）提供农村集体资产资源交易场所和设施；
- （二）审查交易方案；

- (三) 审核交易资格;
- (四) 发布交易信息;
- (五) 提供交易咨询服务;
- (六) 组织交易活动;
- (七) 建立和管理交易档案;

**第五条** 农村集体资产资源交易应当遵循自愿平等、诚实信用和公开、公平、公正、合法竞争的原则，不得侵犯集体或他人的合法权益和损害社会公共利益。

农村集体资产资源交易应当保障集体经济组织成员合法权益，禁止将集体资产化整为零或者分割，规避通过交易平台进行交易的行为，禁止单纯为追求资产溢价而损害集体经济组织成员权益的交易行为。

## 第二章 交易标准划分

**第六条** 根据农村集体资产资源的性质类别、标的物金额、面积、期限等不同分别进入区级交易平台、街道交易平台、社区交易平台和采用公开协商进行交易。特殊情形不进入区、街道、社区交易平台的，由街道党工委研究，报区农村集体资产资源交易专项工作组审核后再报区纪委批准，以确保交易事项应入尽入。

**第七条** 进入区级交易平台交易的农村集体资产资源包括：

(一) 农村集体依法取得权属证书的农村集体建设用地（包括该地块上已确权为农村集体所有的房产，不包括居民的宅基地，下同）使用权出让、转让；

(二) 农村集体依法取得权属证书的国有建设用地（包括该地块上已确权为农村集体所有的房产）使用权出让、转让；

(三)使用财政拨款、农村集体资金或社会捐赠等资金投入金额在100万元(含)至400万元(不含)的农村工程项目施工建设、购买服务的招标。

(四)按规定应进入区级交易平台交易的农村集体资产资源。

**第八条** 进入街道交易平台交易的农村集体资产资源包括:

(一)农村集体依法取得权属证书的农村集体建设用地使用权出租;

(二)农村集体依法取得的国有建设用地(包括该地块上已确权为农村集体所有的房产)使用权出租;

(三)农村集体经济组织选择合作主体进行合作经营(包括旧村庄合作改造);

(四)面积30亩(含)以上或使用期限五年(含)以上的耕地、园地、养殖水面、滩涂等经营权的交易;

(五)资产资源(不含农村集体建设用地使用权)估值在50万元(含)以上经营权的交易;

(六)使用财政、农村集体资金或社会捐赠等资金投入金额在10万元(含)至100万元(不含)的农村工程项目施工建设、购买服务的招标;

(七)街道受委托管理的国有(集体)资产及资源经营权交易;

(八)按规定应进入街道交易平台交易的农村集体资产资源。

**第九条** 进入社区交易平台交易的农村集体资产资源包括:

(一)面积5亩(含)以上30亩(不含)以下或使用期限五年(不含)以下的耕地、园地、养殖水面、滩涂等经营权的交易;

(二) 资产资源 (不含农村集体建设用地使用权) 估值在 10 万元 (不含) 以上 20 万元 (不含) 以下, 或使用期限超过一年 (不含) 经营权的交易;

(三) 资产资源 (不含农村集体建设用地使用权) 估值在 20 万元 (含) 以上 50 万元 (不含) 以下经营权的交易;

(四) 按规定应进入社区交易平台交易的农村集体资产资源。

**第十条** 可以进行公开协商的农村集体资产资源包括:

(一) 面积 5 亩 (不含) 以下且期限不超过一年 (含) 的耕地、园地、滩涂、养殖水面等经营权的交易;

(二) 资产资源 (不含农村集体建设用地使用权) 估值在 10 万元 (不含) 以下, 且使用期限不超过一年 (含) 经营权的交易;

(三) 经连续两次在街道或社区交易平台采用公开竞投方式交易都因无人报名而未能成交交易的农村集体资产项目, 法律法规及上级政策要求必须通过招拍挂等公开交易的除外;

(四) 街道根据《汕头市经济特区农村集体资金资产资源管理条例》第二十八条、第三十二条、第三十五条规定精神, 结合本区域实际研究确定的其它农村集体资产项目。

经社区居民 (成员) 代表大会授权, 对于投资额在 10 万元 (不含) 以下的农村集体建设项目施工发包、购买服务的交易, 由社区两委会按民主程序研究决定。

**第十一条** 对可进行公开协商交易或可在社区平台交易的项目, 经街道办事处同意, 可进入街道交易平台交易。

对于抗灾抢险等应急特殊情况下投入金额 10 万元 (含) 以上 60 万元 (不含) 以下的工程项目施工, 应先报街道党工委

记报告同意后方可先组织实施，但必须在项目实施后 5 天内报街道交易中心公示备案并在社区党务居务公开栏进行公布，在下次居民（成员）代表会议上进行通报。

### 第三章 交易准备工作

**第十二条** 合同终止或解除。对于合同到期终止，或双方协商一致提前终止，或因一方违约等发生合同条款约定解除情况而解除合同的，经联社相应向原承租人发出《合同到期通知书》或签订《提前终止（解除）合同协议书》。合同到期前三个月，经联社需提前按本实施细则规定的程序组织办理交易事宜，避免出现集体资产资源闲置，确保新旧合同的无缝对接。

**第十三条** 制订交易方案。合同终止或解除后，经联社必须制订《濠江区\_\_\_街道\_\_\_经联社集体资产资源交易方案》（以下简称《交易方案》）并经社区两委会同意。《交易方案》应载明交易资产资源类型、规模、评估价格、标底、竞投人资格、交易方式、竞得者确认条件设定、合同重要条款等相关内容。《交易方案》和合同文本应由社区法律顾问把关。

#### **第十四条** 项目审核或备案

（一）在区级或街道交易平台交易的项目（审查）。社区根据本实施细则第七条、第八条规定，对须进入区级或街道交易平台交易的农村集体资产资源，经联社向街道交易中心提出交易意向，并填写《汕头市濠江区\_\_\_街道农村集体资产资源交易项目预审表》（以下简称《预审表》）。提交材料（原件及复印件）包括：《交易方案》、社区“两委”会议记录、原合同文本、终止（解除）通知书（协议书），涉及工程施工发包的，还需要出具

工程造价预算书(经审核)和街道交易中心要求提交的其他材料。

对于经联社提出的交易意向,街道交易中心应该在3个工作日内对经联社提交的材料进行审核,出具审核意见,并加盖街道交易中心印章。同意在街道交易平台交易的,在《预审表》中标注“经初步审核,该项目可以向街道办事处申请在街道交易平台交易”;同意在区级交易平台交易的,在《预审表》中标注“经初步审核,该项目可以向街道办事处提出申请在区级交易平台进行交易”;不同意在区级或街道交易平台交易的,在《预审表》中标注“经初步审核,该项目不属于在区级或街道交易平台进行交易的项目,不予受理”。街道交易中心对社区提交的材料,同意受理的必须留存,不同意受理的应退还社区。

(二)在社区交易平台交易的项目(备案)。社区根据本实施细则第九条规定,对拟在社区交易平台由社区自行组织交易的农村集体资产资源交易项目,必须在交易之前向街道交易中心报备,并填写《汕头市濠江区\_\_\_\_街道农村集体资产交易项目备案表》。报备时须提交材料(原件及复印件):《交易方案》、社区“两委”会议记录、原合同文本、终止(解除)通知书(协议书),涉及工程施工发包的还需要出具工程造价预算书(经审核)和街道交易中心要求提交的其他材料。达不到进入街道交易平台交易的标的具体标准的,应当在社区进行公开交易,或者委托街道交易平台进行交易。

#### 第四章 区级交易平台交易流程

**第十五条** 经联社依据本实施细则第七条规定应当进入区级交易平台进行交易的农村集体资产资源出让或转让、农村工程项

目施工建设和购买服务的招标等，交易流程由区农业农村和水务局会同有关部门制定相关交易规则。

其中经联社集体建设土地使用权和由集体管理的国有土地使用权（包括地上建筑物）的出让、转让根据最符合集体利益的方式，经报区自然资源局和所属街道办事处批准同意采取网上竞价、招标、拍卖和挂牌的出让或转让方式。

## 第五章 街道交易平台交易流程

**第十六条 交易项目议决。**项目预审通过后经联社应及时将《交易方案》提交社区居民（成员）会议或居民（成员）代表会议民主票决，并将民主票决通过的交易事项在社区党务居务公开栏及时公示，公示期 5 日。民主票决必须根据《汕头经济特区农村集体资金资产资源管理条例》（以下简称《特区条例》）第四十条、四十一条、四十二条、四十三条等条款以及有关法律法规规定的民主议事规则和程序进行。

**第十七条 提出申请。**由经联社在民主票决同意之日起 30 日内，向所在街道交易中心提出进入街道交易平台的交易申请，并根据类别提交以下相关资料：

- （一）填报《汕头市濠江区\_\_\_街道农村集体资产交易项目审查表》（街道交易平台）；
- （二）民主票决通过的项目《交易方案》；
- （三）民主票决交易项目的会议记录、票决情况签名表、决议事项公示图片等相关资料；
- （四）广东省经联社登记证，法人代表身份证明；
- （五）交易项目要求估价的，还必须出具评估报告书；

(六) 标的物权属证书;

(七) 合同文本;

(八) 涉及规划、环保等,还需要有相关职能部门提供的证明材料;涉及工程施工的,还需要出具设计施工图纸、造价咨询等工程施工相关材料;

(九) 按照法律法规规章有关规定需要提交的其他资料。

**第十八条 组织审查。**由街道农村集体资产资源管理交易领导小组召集相关部门对街道农村集体资产交易中心提交的经联社申请交易的相关资料进行审查,原则上只对程序审查和造价审查,不得增加其它审查项目,在3个工作日内作出审查书面答复,即在《汕头市濠江区\_\_\_街道农村集体资产交易项目审查表》(街道交易平台)中填写审核意见:

(一) 经审核同意,标注“经本街道进行审查,同意该项目由街道交易中心组织交易”,并加盖街道办事处公章;由申请的经联社与街道交易中心签订《汕头市濠江区\_\_\_街道农村集体资产交易委托书》,并出具《承诺保证书》;

(二) 对提交资料不全、弄虚作假、超过时效或不属于街道交易平台业务受理范围的交易申请,标注“不同意申请”并说明理由,保留申请表及有关资料复印件备查,原件退还申请单位。

**第十九条 信息发布。**进入街道交易平台进行交易的项目,应在“汕头市濠江区农村集体资产资源交易网”、街道公开栏、社区党务居务公开栏上同步发布交易项目的公告(包括交易项目的具体情况、竞投资格、竞投规则等),公告时间5个工作日,法律法规及上级政策有规定的,依其规定。

在信息发布期限内,进入街道平台的交易项目,未经街道办

事处同意，经联社不得无故中止、终止交易程序。在信息发布期间，经联社如需要变更交易信息的，需在交易日 3 日前以书面形式向街道交易中心提出申请，同时公告时间顺延。如果要变更信息内容涉及交易品种、期限、价格、数量、流转方式、申请人条件等重大内容的，必须重新依照程序办理。

**第二十条 竞投申请。**街道交易中心接受竞投人申请，并按交易方案所提的条件对竞投人资格进行审查。

（一）竞投人应当详细阅读《竞投人须知》，并在参与报价前对交易标的物的权属和品质现状进行相关资料查阅、尽职调查和现场看样、勘验。竞投人参与报价，视为已对交易标的物现状状况充分了解，并愿意按现状交易。

（二）竞投人应在信息发布有效期内（节假日除外）按竞投规则到街道交易中心填写《汕头市濠江区\_\_\_\_街道农村集体资产交易竞投申请书》进行报名登记，并按竞投规则履行相关义务。竞投人的保证金应按要求在限定时间内足额缴入街道交易中心指定的账户。

（三）街道交易项目的交易保证金根据具体交易项目由经联社提出，报街道研究确定。成功竞得的竞投人在合同签订后，将保证金转为合同履约金（不计息）。未能成功交易的竞投人所缴纳的保证金在交易活动结束后在 5 个工作日内予以一次性退回。

（四）街道交易中心应按受理时间顺序对各交易项目及时安排交易。原则上应自受理之日起 15 日内组织交易。特殊情况超过 15 日的，必须经街道交易领导小组批准。竞投人报名截止期至正式交易日间隔为 1 个工作日。

**第二十一条 交易确认。**

(一) 街道交易中心应根据本实施细则制订《交易流程》、《竞投人进场交易指南》、《竞投会场纪律》、《举牌竞投规则》、《书面报价竞投规则》等规定。

(二) 街道交易中心组织现场交易竞价时，应有社区推选的2名以上居民（成员）代表、2名以上监委会成员、1名以上社区两委干部现场监督。

(三) 街道交易平台的交易方式可以采用公开竞价、书面报价、抽签方式，特殊情况也可以采用其他公开交易方式进行。具体采用哪类交易方式以及是否适用优先权原则由各街道根据《特区条例》第三十二条规定制订交易规则并报区专项组备案。除建设工程施工发包和购买服务依据《交易方案》中的确认条件进行确认外，按照以下方式确认交易结果：

1. 只有1家提出受让的，以不低于起始价的报价交易；

2. 有2家或以上提出受让申请的，应当采取竞投的方式交易，一般按照价高者得、以不低于起始价的报价交易方式成交；

3. 对于采用抽签形式确定竞得人的，具体情形由街道交易中心制订，街道交易领导小组批准。

(四) 交易成交的，由街道交易中心现场与竞得人签订《成交确认书》，并组织经联社与竞得人签订合同。

(五) 街道交易中心、相关经联社应将交易结果在“汕头市濠江区农村集体资产资源交易网”、街道公开栏和社区党务居务公开栏上公开发布公告。

**第二十二条** 交易成功并签订合同后，街道交易中心应对每一宗交易项目的相关资料进行整理，装订成册，归档备查。

## 第六章 社区交易平台交易流程

**第二十三条 项目议决。**项目向街道交易中心报备后，经联社应及时将《交易方案》提交居民（成员）会议或居民（成员）代表会议票决，并将民主票决通过的交易事项在社区党务居务公开栏及时公示，公示期 5 日。民主票决必须根据《特区条例》第四十条、四十一条、四十二条、四十三条等条款以及有关法律法规规定的民主议事规则和程序进行。社区交易平台工作小组应在民主票决同意之日起 30 日内组织交易。

**第二十四条 信息发布。**进入社区交易平台进行交易项目必须由社区交易平台工作小组在“汕头市濠江区农村集体资产资源交易网”和社区党务居务公开栏上公开发布公告（包括交易项目的具体情况、竞投资格、竞投规则等），公告时间 5 日。信息发布期间，如需变更信息的，必须在交易日 3 日前经社区交易平台工作小组审核并报社区两委会通过；涉及需要社区居民（成员）代表大会决定的事项，必须按民主程序进行议决。公告信息变更后应同时公告时间顺延。

**第二十五条 竞投申请。**社区交易平台工作小组接受竞投人申请，并按交易方案所提的条件对竞投人资格进行审查。

（一）竞投人应当在参与报价前对交易标的物的权属和品质现状进行相关资料查阅、尽职调查和现场看样、勘验。竞投人参与报价，视为已对交易标的物现状状况充分了解，并愿意按现状交易。

（二）竞投人应在信息发布有效期内按竞投规则向社区交易平台工作小组提出报名登记、申请，并按竞投规则履行相关义务。

竞投人申请时需要提交的材料由经联社规定并在交易公告中列明。

(三)村级交易项目的交易保证金是否缴交及缴交方式由社区交易平台工作小组在《交易方案》中进行明确。

(四)社区交易平台工作小组应按受理时间顺序对各交易项目及时安排交易。原则上应自受理之日起15日内组织交易。特殊情况超过15日的，必须经社区两委会同意。竞投人报名截止期至正式交易日间隔为1日。

## **第二十六条 交易确认。**

(一)经联社应根据本实施细则制订社区交易平台各项制度。街道交易中心必须给予指导；

(二)社区交易平台的交易方式以及是否适用优先权原则由经联社制订并报街道交易领导小组批准。除了建设工程施工发包和购买服务依据其《交易方案》中的确认条件进行确认外，按照以下方式确认交易结果：

1. 只有1家提出受让的，以不低于起始价的报价交易；
2. 有2家或以上提出受让申请的，应当采取竞投的方式交易，一般按照价高者得、以不低于起始价的报价交易的方式成交；
3. 采用抽签等其它公开交易方式的，确认条件由经联社制订报街道交易中心备案。

(三)交易成交的，由社区交易平台工作小组现场与竞得人签订《成交确认书》，并组织经联社与竞得人签订合同；

(四)社区交易平台工作小组应该将交易结果在“汕头市濠江区农村集体资产资源交易网”和社区党务居务公开栏进行公布。

## **第二十七条 在社区交易平台交易成功并签订合同后，经联**

社应对每一宗交易相关资料进行整理，装订成册，归档备查，并报街道备案。

## 第七章 公开协商交易流程

**第二十八条** 对于采用公开协商方式进行交易的农村集体资产资源，各经联社必须严格履行以下程序并适用优先权原则：

**（一）项目审查。**经联社根据本实施细则第十条规定，对拟召开社区居民（成员）代表会议进行公开协商的农村集体资产资源交易，经联社必须向街道交易中心提出申请，并填写《汕头市濠江区\_\_\_街道农村集体资产公开协商交易项目申请表》（下称《公开协商交易申请表》）。提交材料（原件及复印件）包括：《交易方案》、社区“两委”会议记录、原合同文本、终止（解除）通知书（协议书），涉及工程施工发包的，还需要出具工程造价预算书（经审核）和街道交易中心要求提交的其他材料。

街道交易中心对经联社提交的材料进行审核，出具审核意见，并加盖街道交易中心印章。同意的，在《公开协商交易申请表》上标注“经初步审核，同意该经联社向街道办事处申请该项目采用公开协商方式进行交易”；不同意的，在《公开协商交易申请表》上标注“经初步审核，该项目不属于可以采用公开协商方式进行交易的事项，不同意该项目采用公开协商方式进行交易”。

对于街道交易中心同意受理的公开协商交易项目，街道交易领导小组组织相关部门在3个工作日内对街道交易中心提交的经联社申请资料进行审查，然后在《公开协商交易申请表》上出具审核意见，并加盖街道办事处印章：同意申请的，标注“经本街道组织进行审查，该项目交易涉及的交易标的，符合公开协商

交易范围，同意将该交易项目提交社区居民（成员）代表大会民主票决”；不同意的，标注“经本街道组织进行审查，该项目涉及的交易标的，不符合公开协商交易范围，不予核准”。

**（二）信息公示。**经街道交易领导小组审查同意的，经联社应将协商交易方案，在“汕头市濠江区农村集体资产资源交易网”和党务居务公开栏进行公示，公示时间 5 日。

**（三）民主票决。**经街道交易领导小组审查同意后，经联社必须在 15 日内（超过 15 日的，必须经街道交易领导小组审批同意）将公开协商交易方案按照重大事项民主决策票决制的程序交由社区居民（成员）代表会议进行票决，票决必须按《特区条例》第四十条、四十一条、四十二条、四十三条条款进行。如果社区居民（成员）代表会议对公开协商交易方案意见不一致的或票决不能通过的，则应将交易事项交由社区交易平台依照本实施细则第六章社区交易平台交易流程进行交易。

**（四）交易确认。**经社区居民（成员）代表大会票决同意后，经联社按照公开协商方案内容签订合同。同时将交易结果向街道交易中心报备，并在“汕头市濠江区农村集体资产资源交易网”和社区党务居务公开栏进行公布。

公开协商交易结束后，经联社必须将公开协商交易过程文档进行整理归档，以备查。

## 第八章 特别规定

**第二十九条** 农村集体资产资源交易过程中，发生产权交易纠纷的，按照属地管理的原则，双方当事人可以进行协商，协调不成的，当事人可以向所属街道人民调解委员会申请调解，或按

法律程序申请裁决。

## 第九章 附 则

**第三十条** 本实施细则自 2019 年 7 月 1 日起施行,有效期至 2021 年 6 月 30 日止,由区农业农村和水务局、区自然资源局和区住房和城乡建设局共同联合负责解释。