

NHZJ2022012

主动公开

佛山市南海区西樵镇党政综合办公室文件

樵府办〔2023〕1号

佛山市南海区西樵镇党政综合办公室关于印发 《佛山市南海区西樵镇农村集体资产交易 管理办法》的通知

各有关单位：

《佛山市南海区西樵镇农村集体资产交易管理办法》业经镇政府同意，现予印发，请认真贯彻执行，如有问题，请径向镇农业农村办公室反映（联系电话：0757-86859236）。

佛山市南海区西樵镇党政综合办公室

2023年1月1日

办公室

佛山市南海区西樵镇农村集体资产交易 管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范我镇农村集体资产管理行为，确保农村集体资产交易活动公平、公开、公正，根据《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》、《佛山市农村集体资产管理办法》（佛府办〔2017〕44号）以及《佛山市南海区农村集体资产管理办法》（南府〔2021〕142号）等文件规定，结合我镇实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我镇行政区域内农村集体经济组织、农村（社区）自治组织和农民集体设立的法人组织的集体资产交易活动。

第三条 农村集体资产交易是指将农村集体资产采取出租、转租、出让、转让、入股、合资、合作、拍卖等方式流转交易的行为。本办法所涉及的交易品种包括但不限于以下类型：

（一）由农村集体统一经营管理的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业生产的土地（包括水域、滩涂、荒山、荒沟、荒丘、荒滩等），通过出租、入股等方式流转交易。

（二）农村集体除土地之外的农村集体经营房屋、机械设备、工具器具等经营性资产的所有权或使用权，采取承（发）包、出租、转让、入股、合资、合作、拍卖等方式流转交易。

(三) 农村集体所有或使用的依法可交易的农村集体经营性建设用地，通过出让、出租、转让、转租、出资、抵押等方式流转交易。

农村集体经营性建设用地使用权流转交易，应当按照区政府关于农村集体经营性建设用地使用权流转规范性文件及其相关配套文件规定的交易方式进行流转。

第四条 除下列农村集体资产禁止流转交易外，其余农村集体资产交易应做到“应上必上”：

- (一) 已被司法、行政机关采取查封、冻结等强制措施的；
- (二) 已设立抵（质）押权，未经抵（质）押权人同意的；
- (三) 产权关系不清、处置权限有争议的；
- (四) 法律、法规明文禁止交易的。

第五条 农村集体资产交易活动应当遵循自愿公平、民主公开、等价有偿、诚实信用的原则，不得侵犯农村集体或他人的合法权益和损害社会公共利益。

第二章 管理机构及职责

第六条 西樵镇农业农村办公室(以下简称“镇农业农村办”)是立项和区、镇两级交易的受理部门，西樵镇农村集体资产立项审核联席会议(以下简称“镇联席会议”)是镇内集体资产交易立项审核最高决策机构，成员由镇农业农村办、党政办、经发办、财政办、自然资源管理所、城建和水利办、应急办、城市更新办、

公资办、生态环境监管所、消防办、市政办、综合执法办、公共资源交易所等镇内职能部门组成。主要从产业规划、用地政策、安全生产、消防安全和环境保护、受让方资质要求、交易方案和合同的规范性等方面对拟交易的上镇级或以上规模项目进行审核，引导集体经济组织合法合规进行交易。

镇联席会议下设镇联席会议办公室[西樵镇农村集体资产管理交易审核小组]，是立项审核机构，负责办公室的日常工作。

镇农业农村办是农村集体资产镇级交易的审批部门，除组织本级交易管理外还负责指导、监管全镇农村集体资产交易管理以及本级交易的投诉处理。

村（社区）设立集体资产交易立项审核联席会议（以下简称“村（社区）联席会议”），由村（社区）集体资产管理委员成员组成，负责本辖区内集体资产管理交易的审核和监督工作（包括村级交易的公开协商项目审核）。村（社区）联席会议下设村（社区）集体资产管理办公室（以下简称“村（社区）资产办”），村（社区）资产办是村（社区）级交易受理部门，组织农村集体资产按规定流程进行交易；监督本辖区内的农村集体资产交易工作，负责本级交易的投诉处理；负责将资产台账、交易台账及合同台账等数据信息录入“资产管理交易系统”。

第七条 集体资产通过“资产平台”公开交易确定经营者之后，农村集体经济组织原则上不得签订补充协议变更合同租金，因政策规定、客观实际情况或不可抗力原因等须变更合同租金：

一是减少或降低单宗合同租金在 10 万元以下（含 10 万元）的，需经出租方召开原交易表决会议或更高级别会议表决同意，并经村（社区）联席会议审批。二是减少或降低单宗合同租金在 10 万元以上的，需经出租方召开原交易表决会议或更高级别会议表决同意，并经镇联席会议审批。三是增加合同租金的，需经经济社成员代表会议或经联社联席会议表决同意公示五天无异议后，报村（社区）联席会议审批。

第八条 镇农业农村办履行以下职责：

（一）指导农村集体经济组织将所有的集体资产台账、合同台账等相关信息录入“资产管理交易系统”，监管农村集体资产动态变化和合同履行情况；

（二）监督农村集体经济组织将集体资产交易情况录入“资产管理交易系统”，监管“资产管理交易系统”运行情况；

（三）根据资产属性在“资产管理交易系统”指派相关职能部门依职能作立项前置联审；

（四）指导、监督农村集体经济组织按规定流程进行交易；

（五）监督交易的进程以及合同的签订、变更；

（六）监督农村集体资产交易信息公开情况；

（七）调查处理农村集体资产交易过程中的投诉、举报。

第九条 交易组织机构、村（社区）集体资产管理交易站是集体资产交易的服务机构，其主要职责包括：

（一）提供本级农村集体资产交易场所和录音、摄像、视频

监控等设施设备；

（二）提供本级农村集体资产交易信息和咨询服务；

（三）组织本级集体资产交易活动；

（四）管理本级农村集体资产交易档案。

第十条 对资产权属、用地手续、资产质量等存在瑕疵的集体物业等资产，交易服务机构提供交易服务时，应提醒农村集体经济组织在交易公告中进行必要的风险提示及风险告知。

交易的集体资产的质量瑕疵、权属瑕疵以及合同违约等风险由交易双方承担法律责任。

第三章 交易方式

第十一条 农村集体资产交易原则上采用公开竞投的方式。若需采用公开协商方式交易的，须依职权报镇联席会议审批同意（符合村级交易的公开协商项目除外），经农村集体经济组织表决通过后实施。

不采取公开竞投方式进行的交易，其交易信息应当按照公开竞投方式的信息公布规则进行信息公布，并录入“资产管理交易系统”。

第十二条 公开竞投包括面向社会公开竞投、面向本农村集体经济组织成员公开竞投，农村集体经济组织在制订资产交易方案时应当明确竞投人范围，并经农村集体经济组织民主表决通过；方案没有明确竞投人范围的，视为面向社会公开竞投。

第十三条 公开协商交易，是指农村集体经济组织依照本办法规定的步骤就交易项目与拟交易对象“一对一”协商达成交易目的的方式。

公开协商交易时，农村集体经济组织应组织社委会成员、成员代表(总共不少于 5 人)与意向受让方代表进行公开协商谈判；监事会成员应到场见证监督交易，村（社区）可派村（社区）纪检机构成员或村（社区）务监督委员会成员到场监督交易。

以下项目可采用公开协商方式进行交易：

（一）幼儿园、养老院、医院卫生站等公办的公益事业项目。

（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）同等条件下连续两次及以上采取公开竞投未能成功交易的项目。

（四）已纳入“三旧”改造或村级工业园改造前期土地整备范围，各级政府及公有企业需实施预租、统租托管的集体资产。

（五）纳入各级政府重点工程项目范围需实施预租、统租的集体资产；因各级政府重点工程项目的建设需要，临时使用项目范围以外需提前实施预租、统租的集体资产。

（六）由各级政府引入或主导实施的农村集体重大项目或产业（包括被认定为重点招商项目、重点龙头企业等），或涉及水、电、煤气、通信等特殊行业的交易项目。

（七）对属区、镇两级优质企业类、主体产业类、更新改造

类等企业为增效扩产、升级改造或完善基础设施配套的项目。

（八）按法律、法规和政策规定不适用公开竞投方式交易的其他项目。

因第（三）种情形采取公开协商方式进行交易的，交易条件不低于前两次公开竞投交易的交易条件。

第十四条 达到以下条件之一的项目可以优先续约：

（一）已纳入征地拆迁、更新改造类（含三旧改造、村级工业园提升改造等）：对指定地域计划在将来某一时点进行连片开发、升级改造、征地拆迁，已形成具体方案将付诸实施，而该地域内集体资产只能临时出租，且不宜长租的项目。

（二）企业配套类：对在同一地域租用2宗以上（含2宗）资产的企业，其租赁资产合同到期时间不一致，但合同已到期的资产是企业持续经营所必须配套的，可视需要对地域内合同已到期的资产续约。续约期不得超过其合同未到期资产中最长的剩余时限。

（三）农村集体土地出租用于生产及经营性建设，租赁合同没有约定地上建筑物期满后的归属，或约定地上建筑物期满后归承租方的。在合同到期前，出租方与承租方根据公平、公正的原则友好协商，通过续约方式约定新的租赁合同期满后地上建筑物无偿归属出租方所有的项目。

（四）历史的农村集体土地或物业有实际出租行为但没有签订租赁合同，或虽与承租方签订租赁合同但没有明确合同年限的

事实。出租方与承租方根据公平、公正的原则友好协商，解除原租赁合同后再通过续约方式约定新的租赁合同期满后地上建筑物无偿归属出租方所有的项目。

（五）幼儿园、养老院、医院卫生站等公办的公益事业项目。

（六）短小零散类：符合短小零散资产交易划分标准并需要以续约方式交易的项目。

第十五条 “资产管理交易系统”增设“短小零散”管理模块，农村集体的出租屋、停车位、清拆前临时出租的物业、自留地、流动摊挡等金额小、时限短、流动性大的资产交易项目，可采取简易交易方式进行。

第十六条 农村集体经济组织公开招引城市更新项目（旧村改造项目除外）投资合作方的，须经集体资产交易平台进行公开选取。

第十七条 农用地不得以农村集体建设用地名义流转，也不得与农村集体建设用地捆绑流转。

农用地流转时，不得在流转条件中设定该宗地转为农村集体建设用地后其使用权由农用地原合同使用人直接取得。已流转的农用地拟全部转为农村集体建设用地流转的，必须先解除原农用地流转合同；已流转的农用地拟部分转为农村集体建设用地流转的，应变更原农用地流转合同的面积或解除原合同；并按区政府关于农村集体建设用地使用权流转规范性文件及其配套文件规定办理交易手续。

第十八条 农村集体资产交易实行分级交易管理：

（一）区级交易项目。区级交易项目必须进入区级交易平台进行交易，农村集体资产区级交易项目是指符合以下条件的项目：

1. 持有《集体土地使用证》和《房产证》，且单宗建筑面积10000平方米以上（含10000平方米）或涉及面广、标的金额大、对当地有较大影响的集体物业使用权出租，交易申请方申请区级交易的，由镇农业农村办负责受理，经初审后提交区农业农村局审批，同意后进入区级交易。

2. 持有《集体土地使用证》的所有集体建设用地使用权的流转均须按《关于加强农村集体经营性建设用地入市交易管理工作的通知》及相关文件规定进入区级交易。日后上级文件如有调整的，则按新文件执行。

（二）镇级交易项目。镇级交易项目必须进入镇级交易平台进行交易，农村集体资产镇级交易项目是指符合以下条件的项目：

1. 未达到上区交易标准，但第一年年标的金额达20万元以上（含20万元）持有《集体土地使用证》和《房产证》的集体物业（含厂房、仓库、办公楼、商铺、市场等）使用权出租的交易。

2. 单宗合同100亩以上（含100亩）的且第一年年标的金额在50万元以上（含50万元）的农用地使用权（含耕地、鱼塘、苗木地等）发包、出租。

3. 除不动产以外的集体资产且标的金额在50万元以上（含50万元）的拍卖或转让交易。

4. 其他确有必要纳入镇级交易的项目。

纳入镇级交易范围的资产，交易申请方向镇农业农村办申请镇级交易，镇农业农村办进行审核批准后进入镇级交易。

（三）村（社区）级交易项目。不纳入区、镇两级公开交易范围的农村集体资产为村（社区）级交易项目（含已办理《集体土地使用证》的土地带上盖物使用权出租的交易）均属村（社区）级交易项目，其中包括短小零散和较小规模项目两类：

1. 短小零散项目。农村集体资产短小零散项目是指符合以下条件的项目：

（1）符合以下全部条件的农用地：

- ①出租期限在 5 年（含 5 年）以下；
- ②出租面积在 20 亩（含 20 亩）以下；
- ③第一年合同标的金额在 20 万元（含 20 万元）以下。

（2）符合以下全部条件的集体物业：

①出租建筑物建筑面积在 2000 平方米（含 2000 平方米）以下；

- ②出租期限在 5 年（含 5 年）以下；
- ③第一年合同标的金额在 30 万元（含 30 万元）以下。

2. 较小规模项目。除短小零散项目和区、镇两级的交易以外的其他交易项目均属较小规模项目。

村（社区）级交易项目允许由村（社区）自行组织交易，属鱼塘发包的，可选在交易标的物现场进行交易，其他农村集体资

产的交易必须设在居委会（村委会）办公场所内进行。

第十九条 农村集体资产交易以公开竞拍方式进行的，应当遵守以下成交规则：若只有1名竞投人参与竞投的，视为本次交易以底价成交，该竞投人竞得本项目；若有2名或以上竞投人参与竞投的，按照择优原则确定竞投人，在同等条件下，由依法、依约定享有优先权的竞投人竞得；若全体竞价人均不到场或到场均不应价的，采用抽签方式在全体竞价人中确定竞得人，本次交易以底价（起竞价）成交。若无人报名或无符合竞价资格的竞价意向人，另行组织交易。

进入区级交易的集体建设用地使用权流转必须按区政府关于集体建设用地流转规范性文件及其配套文件规定的交易方式和交易规则进行交易。

第二十条 集体建设用地使用权流转类资产交易的使用期限不得超过同类用途国有土地使用权出让的最高年限，其他类型资产出租年限由出租方根据实际情况确定，不超过20年，农地承包期限最长不超过30年。严禁签订长期或无期限合同等以租代售的方式处置集体资产。

第二十一条 集体资产交易达到以下标的，原则上须聘请有资质的社会代理机构进行交易：

（一）资产交易总标的额在500万元以上的（含500万元）的交易；

（二）集体建设用地使用权流转入市的交易。

第四章 交易程序

第二十二條 采取公开竞投、公开协商方式，在区、镇、村（社区）等交易服务机构交易的一般程序为：

（一）交易立项申请。农村集体经济组织可以在合同到期前6个月提出立项申请，如涉及区、镇重点项目或所需交易的项目较为复杂的，可在合同到期前1年内向镇农业农村办提出交易立项申请。

（二）立项审核。村（社区）根据交易资产情况提交镇农业农村办公室进行审核。

（三）方案表决。立项申请审核通过后，农村集体经济组织按规定对资产交易方案进行民主表决。

（四）交易申请。交易方案经民主表决通过，农村集体经济组织向镇农业农村办提出交易申请，经审批通过后将交易材料转到相应的交易服务机构。

（五）交易信息发布。对受理进入交易服务机构交易项目的交易信息，农村集体经济组织在交易标的物现场及村（社区）务公开栏、社务公开栏发布交易信息。进入区、镇级交易的，还须在政府门户网站上发布交易信息。

（六）组织交易。交易服务机构按规定组织交易，但公开协商交易的方式除外。

（七）交易结果确认与公示。在政府门户网站、村（社区）务公开栏、社务公开栏和标的物现场公示交易结果，公示时间不

得少于5天（无明确指出为工作日的均指自然日，下同）。

（八）合同签订。公示交易结果结束无异议后交易双方按约定签订合同。

（九）资料归档及录入。村（社区）集体资产管理办公室自交易完成之日起5个工作日内将交易项目资料整理归档并登记录入“资产管理交易系统”。

第二十三条 镇农业农村办应建立科学、灵活、高效的农村集体资产交易立项审核机制，对集体资产交易项目是否符合当地产业规划、用地政策、安全生产、消防安全和环境保护等要求、是否完成确权登记、补办手续或纳入违法建设“6+x”监管平台等进行事前审核，将相关部门的意见及时向资产交易申请方反馈落实。

农村集体资产交易前，交易申请方须向镇农业农村办提交立项申请，经批准后，按民主议事决策制度进行表决，表决内容包括《交易方案》草案和《交易合同》草案等，并形成《农村集体资产交易表决书》。

第二十四条 交易申请方申请立项时，须提交以下材料：

- （一）立项申请表；
- （二）交易方案草案；
- （三）交易合同草案；
- （四）交易申请方的农村集体经济组织登记证等有效证件；
- （五）交易标的物权属有效证明材料；

(六) 交易标的物坐标图 (红线图)。

属于集体建设用地使用权流转的除须提交《承诺函》外还要按区政府关于集体建设用地使用权流转规范性文件规定提交立项材料；涉及农用地流转的须提交《农用地流转监管承诺书》。

第二十五条 农村集体资产交易方案在实施前必须按《佛山市南海区农村集体资产管理办法》(南府〔2020〕62号)、《关于实施重要事权清单管理巩固村(社区)党组织领导地位的意见》(佛委党办发〔2021〕1号)、《关于实施集体经济组织事权清单管理强化党组织领导核心地位的意见(试行)》(南组通〔2018〕124号)和《佛山市南海区西樵镇农村集体资产管理办法》(樵府办〔2022〕14号)等有关规定进行民主决策,落实“四议两公开”决策机制。交易方案应当包括以下内容:

- (一) 资产详细信息;
- (二) 交易方式、竞投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(履约定金)数额;
- (六) 违约责任。

农村集体经济组织不得设定影响公平、公正竞争的限制条件,不得为特定竞投人量身定做、设定排他性条件。

农村集体经济组织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。

第二十六条 交易申请方申请交易时，须提交以下材料：

- （一）交易意向立项申请表；
- （二）立项审核材料；
- （三）民主决议材料；
- （四）交易方案；
- （五）交易合同样本。

第二十七条 镇农业农村办应审查交易申请方所提交的申请交易材料，对申请进入镇级交易的，镇农业农村办在3个工作日内作出是否进入镇级交易的受理意见；对申请进入区级交易的，镇农业农村办应在2个工作日内完成初审并提交区农业农村局，区农业农村局应在2个工作日内作出审批意见，镇农业农村办根据区级审批意见作出是否受理进入区级交易。进入区、镇级交易的，由镇农业农村办负责受理登记和通知，不予受理的要说明理由。

第二十八条 经同意进入交易环节的集体资产交易项目，交易申请方须在交易标的物现场及本村（社区）务公开栏、社务公开栏上公布交易信息。

进入区、镇级交易的，交易组织机构须在政府门户网站发布交易信息。如集体资产存在瑕疵问题须一并公布。

农用地和集体物业资产交易信息发布期原则上不得少于5个工作日，集体建设用地使用权交易信息发布期原则上不少于30

天。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、合同保证金数额及缴纳方式；
- （六）交易时间、地点、方式；
- （七）联系人和联系方式。

交易保证金数额和合同保证金数额一般不超过标的总额的20%，具体参考年度租金情况或资产价值情况由交易申请方确定。交易保证金须按要求一次性汇入指定的账户，在竞价当日竞价意向人须提供缴款凭证核对。

第二十九条 农村集体经济组织需撤销交易或者变更公告内容的，须在交易日前3天向所在镇的农业农村办或村（社区）资产办提出书面申请，经同意后方可撤销交易、变更公告。撤销交易或者变更公告内容后须进行公示，公示时间不得少于5个工作日。

第三十条 竞投意向人是指报名参与竞投但未被确认有竞投资格的人员。竞投人是指被确认有竞投资格的竞投意向人。

第三十一条 采用现场竞投方式交易的，竞投意向人（自然人或法人）在报名时须提交以下材料：

- （一）竞投意向人的有效身份证明（委托竞投的，受托人要

持委托人出具的合法委托书及委托人、受托人双方身份证明)；

(二) 竞投承诺函等承诺文件；

(三) 符合按交易信息公告规定的交易保证金交纳凭证；

(四) 按照交易信息公告规定需要提交的其他材料。

农村集体资产存在瑕疵的，竞投意向人在报名时须签字领取《瑕疵披露告知书》。交易服务机构完成对竞投意向人相关资料审核后，按照规定组织交易。

第三十二条 区、镇级交易的集体资产项目，交易结果由交易组织机构于成交后3个工作日内在政府门户网站进行公示，交易申请方应同步在本村（社区）务公开栏、社务公开栏进行公示；村（社区）级交易的集体资产项目，交易结果由交易申请方于成交后3个工作日内在本村（社区）务公开栏、社务公开栏进行公示。交易结果公示期为5天。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。

第三十三条 交易结果公示期间无异议的，公示结束之日起5个工作日内，农村集体经济组织和竞得人应当到指定的场所签订合同，同时做好合同签订现场的录音、摄影、录像等措施的证据记录工作。

采用现场竞投方式交易的，交易服务机构和竞得人应签订《成

交确认书》和《告知函》，竞得人须按照《成交确认书》和《告知函》约定时间和场所与交易申请方签订合同，集体资产存在瑕疵的应当签订《承诺书》；若竞得人未在约定时间内与交易申请方签订合同的，由交易申请方取消竞得人资格和没收交易保证金，报交易受理部门和交易服务机构备案，并可启动新一轮的交易程序。

第三十四条 村（社区）资产办应在合同签订日起5个工作日内将合同录入“资产管理交易系统”。每宗交易项目要建立完整的交易档案，档案资料主要包括：意向立项申请表、意向立项明细表、标的物相关资料、民主决议材料、交易方案、交易信息公告、竞投报名表、见证人员签到表、竞投资格确认书及竞投意向人有效身份证明材料、竞投承诺函、竞投记录表、竞投会现场监督见证书、成交确认书、交易信息结果公布表、交易合同等。

第五章 流标和转租

第三十五条 集体资产交易出现流标，需要重新组织交易的，不需要重新立项，但必须重新进行信息发布。

（一）如再次交易的任何条款不改变，交易申请方向镇农业农村办提交经村（社区）联席会议初审的《西樵镇农村集体资产交易信息发布申请表》（附原《农村集体资产交易表决书》），经镇农业农村办审核通过，即可进入信息发布。

（二）如再次交易的底价或其他必要的条件有改变，要重新进行民主议事表决，按照信息发布和组织交易要求进行操作。

第三十六条 村（社区）集体资产出租（出让）后，如经双方协商终止合同，出租（出让）方收回承租（受让）人未到期的资产，由出租（出让）方重新按照规定分级组织交易；如原承租（受让）人中途将资产转租（转让）给第三人的，原租赁合同对转租（转让）有约定的，从其约定。

原租赁合同对转租（转让）没有约定或约定不明的，在遵守原合同的前提下，由原承租（受让）人提出书面申请，阐述理由。如出租人是股份合作经济社的，则由本股份合作经济社的成员代表表决同意，经村（社区）联席会议审批同意并公示5个自然日无异议后方可转租（转让）。如出租人是经济联合社的，则由本经济联合社的社委会表决同意，经村（社区）联席会议审批同意并公示5个自然日无异议后方可转租（转让）。转租（转让）的期限不能超过原合同的剩余期限，村（社区）所有转租（转让）交易须经“财监系统”审批。如村（社区）集体资产管理委员会为出租人的转租（转让），按实际资产权属人民议事规则进行表决。

第六章 短小零散交易

第三十七条 符合“短小零散”资产交易项目的，可按以下简化程序进行公开交易：

（一）拟定方案。农村集体经济组织社委会拟订交易初步方案，按民主议事决策权限组织表决，报村（社区）党组织审批。审批通过后，交易方案、民主表决书在村（社区）务公开栏、社

务公开栏公示 5 天。

（二）立项申请。公示 5 天无异议的，村（社区）资产办在“资产管理交易系统”中录入立项申请，协同网上报镇农业农村办审批。网上审批通过后，由村（社区）集体资产管理交易站组织交易活动。

（三）发布信息。交易信息可在标的物所在地场所、村（社区）务公开栏、社务公开栏发布（须拍摄照片存档），交易信息发布不得少于 5 个工作日。

（四）组织交易。在规定的交易日内，按照交易方案，在农村集体经济组织 3—5 名成员代表的见证和监督下，由村（社区）集体资产管理交易站组织交易。

（五）公示结果。交易结果由农村集体经济组织在村（社区）务公开栏、社务公开栏上公示，公示时间不少于 5 天，交易结果公示的信息发布渠道应当和交易信息发布渠道一致。

（六）签订合同。交易结果公示期满无异议后，交易双方在村（社区）集体资产管理交易站签订交易合同，村（社区）资产办按照要求对交易资料和交易合同进行归档备案。

第三十八条 “短小零散”资产交易项目在交易方案的租期内，农村集体经济组织可根据实际需要调整合同，新合同的租期必须在交易方案的租期范围内、租金不得低于交易方案的底价。如与法律法规或上级要求相违背的，审批部门可直接叫停。

第三十九条 严禁擅自将集体资产标的金额、面积或期限分

拆为“短小零散”资产，规避进入上一级公开交易。

第七章 公开引入城市更新项目投资合作方

第四十条 农村集体经济组织公开引入城市更新项目投资合作方，须通过农村集体资产交易管理平台进行交易。

第四十一条 申请交易及受理。引入合作方方案（含服务协议）经镇人民政府批准后，由农村集体经济组织进行民主表决，表决通过的，向镇农业农村办申请交易。申请材料包括：

（一）依规定由镇人民政府批准引入合作方方案的批复文件；

（二）拟定的引入合作方方案（含服务协议）；

（三）依权限表决通过引入合作方方案（含服务协议）的民主表决材料。

镇农业农村办对申请材料进行完整性审查，审查通过后，将交易材料转到镇公共资源交易所。

第四十二条 交易信息发布。交易组织机构须在政府门户网站上发布交易信息，农村集体经济组织应同步在本村（社区）务公开栏、社务公开栏上发布交易信息。交易信息发布期原则上不少于15天。

交易信息公告发布后，由交易组织机构接受意向人的咨询和报名，审查报名人资格。关于交易流程、报名资格的咨询，交易组织机构可直接答复咨询人；关于交易项目其他内容的咨询，交易组织机构可商农村集体经济组织后答复咨询人。

第四十三条 组织交易。报名截止后，镇公共资源交易所按照交易公告规定的时间、地点召开现场竞投会，交易组织机构按照引入合作方方案规定的合作方选取原则选定城市更新项目投资合作方。

第四十四条 交易结果公示。引入合作方交易的结果由交易组织机构于成交后3个工作日内在政府门户网站网进行公示，农村集体经济组织应同步在村（社区）务公开栏、社务公开栏进行公示。交易结果公示期为5天。

第四十五条 签订合同。公示期满无异议后，农村集体经济组织与城市更新项目投资合作方签订合同。

第四十六条 资料归档及录入。镇农村农村办对引入城乡更新项目投资合作方的相关资料进行整理，归档备查。交易合同等相关资料应当及时录入“资产管理交易系统”。

第八章 监督和投诉处理

第四十七条 农村集体资产公开竞投交易时，交易申请方应组织部分成员代表和监事会成员（各3人以上）见证监督交易。如不到场见证监督，则视为自动放弃该项资产交易的监督权。区级交易的项目，区级交易审批部门应派员到场见证监督。

第四十八条 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，经农村集体经济组织同意可以作出延期交易或中止交易的决定，并自延期交易或中止交易决定作出之日起3个

工作日内向镇农业农村办备案以及同步在相关网站、村（社区）务公开栏、社务公开栏上发布公告：

（一）交易项目情况出现重大变化；

（二）第三方对本次交易提出重要异议，且确有证据或合法理由的；

（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）因不可抗力或其他特殊情况导致无法正常交易的。

第四十九条 农村集体资产交易活动的当事人和其他利害关系人投诉的，按照《佛山市南海区农村集体资产交易投诉处理办法》（南府〔2018〕35号）的相关规定进行处理。

第九章 责任追究

第五十条 农村集体经济组织须加强资产交易后的经营监管，镇人民政府和村（社区）须将集体资产经营监管工作纳入集体经济组织年度绩效考核内容。

第五十一条 纪检监察机关负责对农村集体资产交易管理工作进行监察，对镇农业农村办、交易服务机构和村（社区）的工作人员履职不力、失职失责，以及涉嫌滥用职权、玩忽职守、权力寻租、利益输送或其他违纪违法行为的，依法依规追究责任。

第五十二条 农村集体资产交易过程中相关人员存在以下行为之一的，视情节对相关人员进行处理，有违规行为的，按照干

部管理权限，由有关职能部门对相关责任单位及个人进行责任追究；造成集体资产损失的，依法追究相关责任单位及个人的经济赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）不按本办法规定组织交易的；

（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）交易活动中存在隐瞒事实、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）交易后无正当理由不按规定签订合同的，故意设置障碍不履行合同的；

（七）不按规定将资产信息、合同台账等信息录入交易平台的；

（八）存在行贿、受贿行为的；

（九）存在串通竞标、故意泄露竞投秘密行为的；

（十）以“村民自治”为借口，经过民主表决将集体资产不上平台交易，或经村民表决后未经上级部门审批直接签订合同的；

（十一）上平台交易后，擅自与承租方签订补充协议、更改合同面积、承租期限、标的金额的（经上级部门审批的除外）；

（十二）其他影响交易公开、公平、公正进行的行为。

第五十三条 竞投意向人、竞投人、竞得人违反本办法规定，损害他人、集体或国家利益的，依照相关法律及交易规则承担法

律责任；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。

第十章 附则

第五十四条 本办法在执行中，如与国家新颁布的法律、法规、规章和上级政策不一致的，以国家新颁布的法律、法规和上级政策为准。

第五十五条 本办法由佛山市南海区西樵镇农业农村办公室负责解释，自2023年1月1日起实施执行，有效期五年。

第五十六条 以往文件与本办法不一致的，以本办法为准，《西樵镇农村集体资产管理交易实施办法(修订)》(樵府办〔2020〕23号)同时废止。

- 附件：1. 农村集体资产交易表决书
2. 瑕疵披露告知书
3. 承诺书
4. 农用地流转监管承诺书
5. 成交确认书
6. 告知函

附件 1

农村集体资产交易表决书（本表决书共 页，本页第 页）

权属单位(盖章): 佛山市南海区西樵镇 X 村（社区）X 股份经济合作社/X 经济联合社							
表决时间: ____年____月____日							
表决内容: ____年____月____日本社召开社委会/成员代表/户（主）代表/18 周岁及以上成员会议参加表决，按以下条件进行集体资产交易：							
1、资产名称：							
2、资产地点：							
3、资产经营用途：							
4、资产出租面积:土地 X 亩，建筑面积 X 平方米（以此为计租面积，不再重新测量）/（具体见双方确认的土地红线图）							
5、出租期限: X 年，具体起止日期以最终签订的合同为准。							
6、交易保证金: 人民币 X 元。							
7、合同履行保证金（履约定金): 人民币 X 元。							
8、交易底价（不含税): 人民币 X 元/年（X 元/年/亩）							
9、递增情况：							
10、竞投方式: 明标/暗标。							
11、付款方式: 先付款后使用。……实际缴交日期和方式以合同为准。							
12、信息发布方式: 村内公开发布/社会公开发布							
13、受让人资质要求：							
14、其他要求: ……							
表决情况:							
同意的签名如下:							
不同意的签名如下:							
弃权的签名如下:							
会议监督人员签名如下:							
表决结果: 本次应到会人数____人，实际到会人数____人，占应到会人数____%，会议有效 <input type="checkbox"/> 无效 <input type="checkbox"/> 。同意表决事项的____人，不同意的____人，弃权的____人。本次同意人数占到会人数的____%，表决通过 <input type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/> 。							

说明：1、集体资产交易应一事一议。2、根据《广东省农村集体经济组织管理规定》，成员大会会议应有本组织具有选举权的股东半数以上参加，或者有本组织 2/3 以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过。若到会人数未达到法定要求，本次会议无效。

附件 2

瑕疵披露告知书（参考格式）

（竞投意向人）：

你方拟在____年__月__日在佛山市南海区西樵镇 XX/村（社区）集体资产交易平台竞投会上竞投位于_____的土地及地上建筑物（下称“租赁物”），现将该租赁物的瑕疵或风险告知如下：

1. _____；

2. _____；

你方如成功竞得该租赁物，承诺放弃追究租赁物存在瑕疵的法律权利，并自行评估及承担一切风险。你方承诺不擅自改变现有租赁物现状，不以租赁物存在瑕疵为由对该租赁合同的效力和履行提出异议，不因此追究出租方、镇农业农村办以及交易服务机构的任何法律责任。

特此告知！

出租人：

告知日期： 年 月 日

.....（由出租单位加盖骑缝章）.....

回执

本人/单位已于____年__月__日收悉《瑕疵披露告知书》，本人/单位已经明确知悉：关于本人拟在____年__月__日在佛山市南海区西樵镇 XX/村（社区）集体资产交易平台竞投会上竞投位于_____的土地及地上建筑物（下称“租赁物”），该租赁物存在以下瑕疵或风险：

1. _____；

2. _____；

本人/单位如成功竞得租赁物，承诺放弃追究租赁物存在瑕疵的法律权利，并自行评估及承担一切风险。本人/单位承诺不擅自改变现有租赁物现状，不以租赁物存在瑕疵为由对该租赁合同的效力和履行提出异议，不因此追究出租方、镇农业农村办以及交易服务机构的任何法律责任。

意向竞投人（盖章/签字捺印）：

获知确认日期： 年 月 日

附件 3

承诺书

(参考格式)

关于本人/单位在_____年__月__日在佛山市南海区西樵镇XX/村(社区)集体资产交易平台竞投会上竞投_____的土地及地上建筑物(下称“租赁物”),本人/单位已于_____年__月__日收悉《瑕疵披露告知书》,已经知悉该租赁物存在瑕疵或风险,本人承诺如下:

1. _____;
2. _____;

3. 本人/单位承诺放弃追究资产存在瑕疵的法律权利,并自行评估及承担一切风险。本人/单位承诺不得以租赁物瑕疵为由对该租赁合同的效力和履行提出异议,也不追究出租方、镇农业农村办以及交易服务机构的任何法律责任。

4. 本人/单位自愿恪守租赁合同条款,承担由此而产生的一切经营风险,并承诺不能以租赁地块及地上建筑物的规划、报建等问题为由不履行租赁合同条款。

5. 本人/单位承诺不随意改变承租物现状,如本人/单位对该土地上建筑物进行拆除、装修、改建,须经甲方书面同意,同时须向有关部门申报同意,拆除、装修、改建费用本人/单位承担。若未经出租方书面同意而对租赁土地上建筑物进行了拆除、装修或改建的,出租方有权要求恢复原状或赔偿损失。

本人/单位特此确认本以上承诺书中的所有内容!

(本承诺书作为租赁合同的附件,合同编号:字()第 号)

承诺人(盖章/签字/指纹):

法定代表人(签字)

年 月 日

附件 4

农用地流转监管承诺书

西樵镇违法违规用地整治领导小组办公室：

我村（社区）下属___股份经济合作社拟申请将位于地段农用地在镇农村集体资产管理交易平台进行公开流转交易，面积共计XX平方米（亩），详见坐标红线图。

上述土地流转交易后，我村（社区）及土地所属经济社将积极履行对该土地的监督管理责任，坚持农地农用的原则，督促承租方保护和合理利用农用地，禁止承租方进行任何形式的破坏耕作层的行为：（1）填土行为（包括倾倒各种淤泥、垃圾、建筑垃圾、化工废料等）；（2）对地表进行水泥或砂石的硬底化；（3）搭建永久或临时的建（构）筑物；（4）各类非农业生产的堆放行为；（5）将农用地改造成临时或永久的停车场或汽车训练场；（6）其他擅自改变或变相改变农地农用性质，将农用地用于非农业建设的行为。

若承租方违反农地农用要求，我村（社区）及土地所属经济社将积极制止其改变农业用途及破坏农用地的行为，主动与承租方终止合同，并配合政府部门做好查处整改工作，承担农用地复耕复绿责任。若我村（社区）及土地所属经济社履行土地监管职责不到位的，将依法接受法律责任追究。

若出租的农地是耕地性质的，出租方须明确耕地利用方向，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得改变租赁土地的所有权性质及其农业用途，确保农地农用，优先用于粮食生产，防止耕地非粮化和明确相关违约罚则条款，以落实村（社区）党组织和集体经济组织的监管责任。

西樵镇 X 村（社区）X 经济社社长/经联社社长（签名、盖章）：

西樵镇 X 村（社区）党组织书记（签名、盖章）：_____ 日期：_____年_____月_____日

附件 5

成交确认书

项目名称：_____，中心编号：樵中农立【202X】__号

于__年__月__日由佛山市南海区西樵镇 XX 村（社区）XX 股份经济合作社所组织的_____项目公开竞价招租会中，_____竞得位于_____项目，出租面积__亩/平方米（以此为出租面积，不再重新测量/具体见双方确认的土地红线图）。现出租方与竞得人将有关事项确认如下：

一、成交金额(不含税)：_____

二、资产经营用途：

三、租期为 X 年，具体租赁起止时间以最终签订的合同为准。

四、竞得人取得《成交确认书》并经公示结束无异议后五个工作日内到_____签订《XX 合同》，并按合同约定履行义务。

五、竞得人不按期签订《XX 合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

六、在《XX 合同》签订之前，本《成交确认书》和立项号为中心编号：樵中农立【202X】__号的竞价文件将作为出租方与竞得人之间具有法律约束力的文件。

七、本《成交确认书》一式四份，出租方、交易服务机构和农业农村办公室、竞得人各执一份，均具有同等法律效力。

特此确认。

出租方(盖章)：__

法定代表人：

竞得人(盖章/签字/指纹)：

统一社会信用代码：

住所：

法定代表人：

身份证号码：

电话：

日期： 年 月 日

附件 6

告知函

_____ (竞得人):

你方于____年__月__日在佛山市南海区西樵镇公共资源交易所开标 X 室通过明/暗标形式竞得_____项目 (中心编号: 樵中农立【202X】__号), 成交价为 (不含税): 人民币____元/年/亩。如若本项目在成交结果公示期间 (公示五天, 自然日) 无收到质疑和投诉, 或者相关质疑和投诉已处理完毕, 根据本项目竞价文件的要求, 现双方约定于____年__月__日__午__时__分在____签订《XX 合同》。

如你方需要变更合同签订时间, 请向出租方书面提出申请并审批同意为准, 否则不按时签订《XX 合同》视了违反竞价文件规定, 视为放弃竞得资格, 出租方将无偿没收你方的____元交易保证金, 一切损失和责任均由你方负责。

特此函告。

出租方 (盖章): _____

告知日期: ____年__月__日

本告知函一式四份, 出租方、竞得人和西樵镇农业农村办、交易服务机构各执一份, 均具有同等法律效力。

竞得人 (盖章/签字/指纹): _____

统一社会信用代码 (身份证号码): _____

住址: _____

联系电话: _____

被告知日期: ____年__月__日

领取本告知函地点: _____

佛山市南海区西樵镇党政综合办公室

2023 年 1 月 1 日印发
