

# 英德市人民政府办公室文件

英府办〔2021〕20号

---

## 英德市人民政府办公室关于印发英德市 农村集体资产资源交易办法（修订）的通知

各镇人民政府、英城街道办事处，市直各单位：

《英德市农村集体资产资源交易办法（修订）》业经市十五届八十三次市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

英德市人民政府办公室  
2021年8月13日



# 英德市农村集体资产资源交易办法（修订）

## 第一章 总则

第一条 根据《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》、《关于全面推进农村集体资产资源交易平台建设的意见》（粤纪发〔2013〕27号）、《关于加快推进农村集体资金资产资源管理服务平台建设的意见》（省委农办〔2014〕10号）、《英德市建设农村集体“三资”管理服务平台工作方案》（英委办〔2015〕24号）等文件精神，制订本办法。

第二条 本办法所称集体资产资源交易，是指农村集体经济组织（含经济总社、经济联合社、经济合作社，下同）对属于集体所有或国家所有由集体使用的耕地、林地、山岭、草地、荒地、滩涂、水面等自然资源和厂房、商铺、专业区场以及其他集体资产的出让、出租、发包等行为。

第三条 在英德市行政区域内的镇（街）集体资产交易中心和村集体资产交易站进行的集体资产资源交易活动遵从本办法。非集体资产资源不纳入交易中心交易。在英德市公共资源交易中心交易的集体资产遵从该中心规则。

第四条 交易中心对所受理的交易事项，不收取服务费用，如进入市公共资源交易中心的交易项目，则按该中心的收费标准收取。

聘请拍卖师临时提供服务的，可以约定聘用成本由竞得人承担。

**第五条** 集体资产交易应当遵循民主、公开、自愿、诚信的原则，不得侵犯集体或他人的合法权益，不得损害社会公共利益。

## **第二章 管理机构**

**第六条** 市委农办、市农业农村局、市财政局、市纪委监委、市工信局、市公共资源交易中心等部门统筹协调全市各镇（街）农村集体资产交易工作。镇（街）负责建立农村集体资产交易中心，组织农村集体资产交易。有条件的行政村（社区）可以建立农村集体资产交易站，在镇（街）交易中心指导下组织开展小规模集体资产交易。

**第七条** 各镇（街）农村集体资产管理交易中心具体负责本镇（街）集体资产交易的指导、审查和监督工作。

交易中心为集体资产交易提供中间服务。交易中心应当有固定的交易场所，配备办公设备、投影仪、视频监控等设施。交易站根据实际需要配备设备。

各镇（街）农村集体资产管理交易中心组建农村集体资产交易审查小组，成员由农业农村、自然资源、住建、规划、财政、司法、林业等部门人员组成，负责对复杂交易事项进行审查。

**第八条** 各镇（街）农村集体资产管理交易中心一般设主任

一人，副主任一人，记录员一人。业务量大的镇（街）可以根据实际情况增加人员。主任由行政编制公务员担任，副主任由镇（街）财政部门人员担任。主任负责中心全面工作，副主任负责交易业务工作，记录员负责记录并协助开展工作。

**第九条** 各镇（街）农村集体资产管理交易中心的主要职责：

- （一）指导集体经济组织建立健全集体资产和交易管理。
- （二）对集体经济组织申请交易的资料进行审核，必要时提请集体资产交易审查小组对交易申请进行审查。
- （三）监督交易的进程及交易合同的签定。
- （四）监督集体资产交易信息公开情况。
- （五）对集体资产交易的审查资料和合同归档备案。
- （六）协助纪检监察部门调查处理违法违规交易行为。
- （七）提供集体资产交易的场所。
- （八）统一发布集体资产交易信息。
- （九）接受受让意向人咨询和报名，审查受让意向人资质。
- （十）组织开展公开交易。
- （十一）保存管理集体资产交易文件和交易活动记录等资料档案。
- （十二）指导村交易站组织较小规模集体资产开展公开交易。

(十三) 其他与交易有关的职责。

**第十条** 集体经济组织要按规定做好资产交易和公开工作，建立健全集体资产和交易台账，对集体资产实行动态管理，防止资产流失。

**第十一条** 各镇（街）农村集体资产管理交易中心运作经费列入镇（街）财政预算。

### 第三章 交易主体

**第十二条** 依照本办法转让、出租或发包其所有的或经营管理的资产、资源的集体经济组织统称业主单位（出让方）；业主单位依照本办法转让、出租或发包资产、资源的行为统称为资产交易行为。

**第十三条** 业主单位可以根据标的物实际情况，合理设置受让资格条件，但不应出现具有明确指向性或违反公平竞争的内容。

**第十四条** 各镇（街）农村集体资产管理交易中心要对辖区内集体经济组织的登记证进行复印备案，建立集体资产交易出让方的名录。

**第十五条** 各镇（街）农村集体资产管理交易中心每年对农村集体资产受让人的履约情况等信用信息至少进行一次审查，根据审查结果，将信用情况恶劣的受让人列入黑名单，经市公共资

源交易中心审核汇总后，统一录入全市集体资产交易网络平台并予以公布。

## 第四章 交易方式

第十六章 农村集体资产资源交易应根据标的物大小或出租年限确定交易方式：

（一）符合以下条件之一的农村集体资产资源交易，必须进入镇（街）农村集体资产管理交易中心交易：

1. 村集体经济组织主动要求进入交易中心的集体资产资源。
2. 单宗合同 1 亩以上（含 1 亩）的农村集体建设用地使用权出租、转租的交易。
3. 单宗合同 5 亩以上（含 5 亩）或出租年限在 3 年以上（含 3 年）的农用地（耕地、林地、山岭、草地、荒地、滩涂、水面）发包。
4. 单宗合同面积 100 平方米以上（含 100 平方米），或出租年限 3 年以上（含 3 年）的集体物业（含厂房、仓库、办公楼、商铺、市场等）使用权出租、转租的交易。
5. 农村集体建设用地和集体物业（含厂房、仓库、办公楼、商铺、市场等）出让或转让等交易。
6. 依法取得使用权的国有建设用地的出租、转租的交易。

(二) 交易金额达到 400 万元 (含 400 万) 以上的, 必须进入市公共资源交易中心交易平台。

### 第十七条 农村集体小额工程建设项目。

(一) 农村集体小额工程建设项目是指集体资金或使用各级财政资金、银行贷款等非个人资金建设的工程项目。

(二) 单项合同预算总价在 100 万 (含 100 万) 以上, 400 万元 (含 400 万元) 以下的建设工程, 需进入三资交易中心按规定的程序进行交易。100 万元以下的建设工程, 优先选择本村内农民工匠带头人承接, 申请承接人员超过实际承接需求的, 可综合考虑经验能力, 通过民主投票, 随机抽取等公开方式确定承接方。

(三) 镇 (街) 是农村集体小额工程建设项目交易的组织者, 负责建立监督交易的组织架构, 负责对交易进行交易前把关, 提出交易意见, 并对交易过程和交易后续工作实施监督, 确保交易公平、公正、公开。

(四) 农村集体小额工程建设项目需依法依规符合政策, 交易中心只负责交易的组织。建筑工程各种审批事项和工程质量由各职能部门审批监督, 交易结果不成为违法建筑或者违规事项的认可证明。

### 第十八条 集体资产交易应当合理制定交易底价。各镇 (街)

应结合当地实际，根据每次不同交易，参考集体经济组织意见，监督农村集体资产资源交易底价，防止底价过低情况。同时要充分听取公示期间群众的投诉和意见反映。

对农村集体资产出让、转让、抵押或其他担保的情形，应当由农村集体经济组织委托具有相应资格的资产评估机构进行资产评估。评估结果向本组织全体成员公布，并报镇（街）农村集体资产管理交易中心备案。

**第十九条** 下列农村集体资产禁止交易：

- （一）产权关系不清的。
- （二）处置权限有争议的。
- （三）已实施司法、行政强制措施的。
- （四）合同、契约约定的期限内不得交易的。
- （五）出让方提交资料不全或弄虚作假的。
- （六）未经农村集体成员大会或成员代表会议同意通过的。
- （七）法律、法规和规定明文禁止交易的。

**第二十条** 严禁将达到镇级交易标准的集体资产化整为零、分拆交易。

## 第五章 交易程序

**第二十一条** 集体经济组织向所在镇（街）农村集体资产管

理交易中心提交资产交易意向申请。各镇（街）农村集体资产管理交易中心负责对交易申请进行审查，一般在7个工作日内回复。

## 第二十二条 交易程序

### （一）预审

农村集体经济组织的项目交易意向应符合土地利用总体规划、城乡总体规划、产业发展规划、环保等要求，并由理事会提出拟定的交易方案，报所在镇（街）农村集体资产管理交易中心预审，经批准才可进行正式交易流程操作。

### （二）民主表决

农村集体经济组织对已通过交易预审的项目，由农村集体经济组织编制交易方案。交易方案不得预设违反公平、公正、公开原则和国家法律法规的交易条件和方式，并按照民主议事程序提交成员大会或成员代表会议民主表决，如实记录会议决议和表决情况，形成会议纪要，连同参会人员签名表在公布栏进行公示，公示不得少于7天。表决的交易事项应至少包括以下内容：

1. 公开交易的集体资产、资源项目名称和基本信息。
2. 交易性质和方式。
3. 交易底价及递增情况。
4. 合同期限。
5. 交易保证金额数。

## 6. 违约责任。

### （三）立项申请

项目经表决通过并公示期满无异议后，须向所在镇（街）集体资产管理交易中心提交以下资料进行审核，并扫描上传资料在平台，进行立项申请：

1. 经公示的交易合同和方案。

2. 根据审批权限，由村集体经济组织相关组织机构表决通过交易方案的会议记录和表决情况签名表。

3. 公示情况表（即对会议记录、表决情况签名表、交易合同和方案等情况的公示报告）。

4. 交易标的物基本情况说明，权属证明材料原件及复印件。

5. 立项申请表。

6. 按交易中心要求应提供的其他材料。

### （四）信息发布

对程序合法、审核通过的立项申请，由所在镇（街）农村集体资产管理交易中心在互联网发布招标公告，并在经济联合社公告栏进行公告，公告时间不得少于7天。公告主要内容为：

1. 交易项目名称及基本情况。

2. 交易底价。

3. 报名人资格条件。

4. 报名时间、地点和方法。
5. 保证金交纳方式。
6. 交易时间、地点和拟采用交易方式。
7. 联系方式和联系人。
8. 其他需要公告的内容。

信息发布期间无正当理由不得撤回交易，不得变更交易信息。如确需撤回交易或变更信息的，应当在交易日的3个工作日前向所在镇（街）农村集体资产管理交易中心提出书面申请，经所在镇（街）农村集体资产管理交易中心批复后才可以作出处理决定。

#### （五）受理报名

根据公布的交易信息，竞价人应在规定时间内向所在镇（街）农村集体资产管理交易中心提交有关资料，并保证其真实性和完整性。平台操作员将相关资料录入平台，办理竞价登记，并做好保密工作。

农村集体资产管理交易中心应在交易时间前3天通知相关人员到由各镇（街）农村集体资产管理交易中心确定的交易场所参与见证和监督；如已告知但不到场见证监督的，视为自动放弃该项资产、资源交易的监督权。资产、资源交易应有业主理事会成员和监事会成员在及集体经济组织成员代表在场。

## （六）组织交易

各镇（街）农村集体资产管理交易中心应在交易日组织交易。只有1个竞投人竞投的，成交价不得低于底价；有2个以上竞投人竞投的，以交易方案设定的方式进行交易；无人竞投的，本次交易程序终止，集体经济组织可重新提出交易申请，或可在自交易终止之日起3个月内，在不改变原交易方案主要条件的基础上经所在镇（街）农村集体资产管理交易中心同意后与交易意向人达成交易，并报交易中心备案，超过3个月未能达成交易的，按本办法规定的程序重新组织交易。

采取集中竞价交易或书面报价交易的方式进行交易，按照价高者得方式成交。书面报价若出现价格与条件相同的，以现场抽签形式确定最终竞得人。符合法律法规有关优先权规定的，按相关规定确定竞得人。

在交易过程中，因特殊情况导致无法正常交易的，所在镇（街）农村集体资产管理交易中心有权作出终止交易、延期交易的决定，并及时进行相关信息公告。

各镇（街）农村集体资产管理交易中心工作人员做好现场报价和中标记录，并将报价中标信息录入平台。

## （六）交易确认

现场交易达成后，交易双方应当在所在镇（街）农村集体资

产管理交易中心即时签订农村集体资产成交确认书。各镇（街）农村集体资产管理交易中心将交易结果通过“英德市农村集体资金资源资产管理服务平台”在网上发布，同时，集体经济组织在本地财务公开栏公布交易结果不少于5天。交易结果公示应包括以下内容：

1. 交易项目名称。
2. 出租方/发包方。
3. 成交价格。
4. 承包期限。
5. 竞得人。
6. 公示期限。
7. 投诉受理机构和联系方式。

#### （八）合同签订

公示结束后10个工作日内交易双方需按照公示合同文本签订合同。各镇（街）农村集体资产管理交易中心应将整个程序所涉及的材料包括合同副本以项目为单位归档。

## 第六章 竞价意向人

第二十三条 符合业主单位规定申请资格的单位或个人，可依照本办法申请参与交易竞投活动，咨询交易竞投活动的有关情

况，并查阅与标的物有关的证明材料。

**第二十四条** 有意参与竞拍活动的单位或个人，须向相关镇（街）农村集体资产管理交易中心提交以下资料：

（一）竞价意向人有效身份证明和营业执照原件及复印件（个人申请则不须营业执照）。

（二）《集体资产竞价意向人竞拍申请表》。

（三）《法人授权委托书》（委托他人代理的须交）。

（四）代理人身份证原件及复印件（委托他人代理的须交）。

（五）按公开发布的交易信息要求提交的其他材料。

**第二十五条** 竞价意向人须对相关表格内容及提交材料的真实性、完整性、有效性负责。

**第二十六条** 竞价意向人通过镇（街）农村集体资产管理交易中心资格审核后，必须配合交易中心组织交易的相关工作，服从镇（街）农村集体资产管理交易中心的安排，遵守交易办法、交易规则及交易流程等文件的规定。

## 第七章 竞价保证金

**第二十七条** 通过资格审核的竞价意向人，须在规定期限内向指定账户汇入保证金，未按规定期限存入保证金视为自愿放弃竞价资格。保证金汇款人应与竞价人名称一致；名称不一致的，

须持有汇款人出具的证明该汇款为竞价人的竞价保证金的证明书。

**第二十八条** 保证金金额由业主单位在交易标的物底价金额10%至20%范围内自行确定；短期出租按不少于6个月租金总额交保证金。一份保证金只能参与一宗交易的竞投。

**第二十九条** 竞价意向人汇入保证金后，须凭《竞价意向人资料签收回执》及汇款凭单到相关镇（街）农村集体资产管理交易中心领取收款收据（代收）。各镇（街）农村集体资产管理交易中心开具收款收据后视为正式受理意向申请，保证金退回时收据作废。

**第三十条** 竞价意向人未中标的，在竞价交易日或报价日期截止确定未中标之日后15日内，由各镇（街）农村集体资产管理交易中心按原路径退回保证金。因退款所产生的银行费用由竞价意向人承担。

**第三十一条** 竞价意向人中标的，在签订成交合同后抵作中标人履行成交合同的押金或预付款，由镇（街）农村集体资产管理交易中心转汇给业主单位。如按成交合同的规定中标人无需支付履行合同的押金或预付款，则镇（街）农村集体资产管理交易中心将保证金按原路径返还给中标人。因退款所产生的银行费用由中标人承担。

**第三十二条** 竞价人如经竞价方式确定为成交竞得人，应当与业主单位签订成交合同，竞价保证金为成交约定金。如竞得人拒绝签订成交合同后，则所交付的保证金归业主单位所有；如成交后业主单位拒绝签订成交合同，则应当双倍返还保证金。

**第三十三条** 在集中竞价的竞价意向人开始报价前，或非集中竞价方式的业主单位作出承诺前，业主单位有权根据实际情况决定中止或终结交易活动。业主单位决定终结交易活动的，由相关镇（街）农村集体资产管理交易中心将各竞价人的保证金退还给竞价人。

## 第八章 标的物规则

**第三十四条** 交易标的物按权属现状和品质现状（其中包括非种类物的数量现状等）及业主单位提供的资料描述的现状状况交易。

**第三十五条** 竞价意向人应当在参与报价前查阅标的物的相关资料并进行尽职调查和现场勘验。竞价意向人参与报价以前，视为已对交易标的物权属现状、品质现状和其他现状状况充分了解，并愿意按现状转让。

**第三十六条** 竞价意向人接到相关镇（街）农村集体资产管理交易中心通知，资格审核通过，可向该镇（街）农村集体资产

管理交易中心提出到现场看样的预约申请，由交易中心组织竞价意向人到现场看样。

**第三十七条** 竞价成交后，竞得人不得以对交易标的状况不了解为由提出撤销交易或不履行成交合同。

## 第九章 竞出价规则

**第三十八条** 集体资产交易采取集中竞价交易和书面报价交易的方式进行交易。

各类竞价交易方式，均按照价高者得的原则成交。

原租赁合同约定享有优先租赁权的原承租人参与竞价的，在同等条件下，由原承租人优先竞得。

**第三十九条** 集中竞价交易的，竞价意向人原则上只能 1 人出席拍卖竞投大会，若须他人陪同出席的须事前知会相关镇（街）农村集体资产管理交易中心，经相关镇（街）农村集体资产管理交易中心同意后方可参加，但出席人员最多不超过 3 人。

**第四十条** 业主单位有权保留底价。竞价人低于底价的报价无效。若书面报价出现价格与条件相同的，以现场抽签形式确定最终竞得人。

**第四十一条** 竞价意向人在集中竞价确定中标人或书面报价开标后到达会场的视作缺席，投标活动不重新进行，因缺席造成

的损失由竞价意向人自己承担。

**第四十二条** 竞价意向人在交易日集中竞价确定中标或书面报价开标前到达会场的视作迟到，在不影响竞投活动正常进行的情况下可与相关镇（街）农村集体资产管理交易中心联系报到，办理竞投的登记和领取竞投牌等材料，参与拍卖竞投，投标活动不重新进行，因迟到造成的损失由竞价意向人自己承担。

## 第十章 成交签约规则

**第四十三条** 招标公告和各镇（街）农村集体资产管理交易中心代业主单位提出的报价及业主单位其他形式的报价，视为邀约邀请；竞价意向人根据集中竞价、书面报价的要求所作的报价，视为邀约；镇（街）农村集体资产管理交易中心代业主单位接受竞价人的报价，视为承诺。承诺生效时，竞价交易达成。

**第四十四条** 集中竞价成交，或现场开标确定成交人的，竞得人或其授权代理人应当场签订成交确认书，公示结束后 10 个工作日内交易双方应按照公示合同文本签订合同。参与报价或现场开标的竞价人如不是交易人或法定代表人的，应当事先提交授权签订成交合同的授权委托书。成交合同签订后，需补盖单位公章或补签法定代表人签名的，竞得人应于 3 日内办理，并完善合同手续。

第四十五条 成交合同签订后，合同条款如有变更，须报相关镇（街）农村集体资产管理交易中心备案。未经业主单位成员代表会议表决同意，不得作出减让业主单位合同利益或降低业主单位原设合同条件的合同变更。

## 第十一章 责任追究

第四十六条 农村集体经济组织有关人员在组织交易过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，有以下损害组织及其成员合法权益行为的，由所在镇（街）视情节对相关责任人给予警告或按照集体经济组织规定的程序建议罢免职务；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

（一）对不符合规定条件的农村集体资产应当进入而未进入镇（街）农村集体资产管理交易中心交易的。

（二）不按规定进行民主表决，营私舞弊发包、折价、出租或转让农村集体资产、资源交易的。

（三）擅自对农村集体资产、资源交易标的金额、面积、年限等进行分拆，以降低审核级别或规避公开交易的。

（四）采取提供虚假资料、隐瞒事实真相等不正当手段，实现农村集体资产、资源交易的。

（五）恶意串通、干扰正常交易秩序进行交易的。

(六) 泄漏交易竞价人信息，造成不良影响的。

第四十七条 镇（街）农村集体资产管理交易中心有关人员违反本办法组织农村集体资产、资源交易的，由所在镇（街）责令其改正，视情节进行通报批评，并依有关规定作出处理；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

## 第十二章 附则

第四十八条 本办法如与国家有关法律、法规及政府相关部门对资产交易有关规定相抵触的，以国家有关法律、法规及政府相关部门对资产交易有关规定为准。

本办法由市农业农村局负责解释。

第四十九条 本办法自 2021 年 9 月 20 日起施行，有效期为 5 年，2021 年 9 月 20 日至 2026 年 9 月 19 日。

公开方式：主动公开