附件1

深圳市深汕特别合作区农村集体

资产流转交易管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步深化农村改革，更好发挥市场配置资源的决定性作用，规范本区农村集体资产流转交易行为，推动乡村经济高质量发展，保护农村集体及成员合法权益，发展壮大农村集体经济，助推乡村全面振兴，根据《农村土地经营权流转管理办法》《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》等法律、法规和相关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本区行政区域内农村集体资产流转交易活动，相关法律、法规和规章另有规定的，从其规定。属于农村集体经济组织成员、农民专业合作社、村办企业及其他市场主体所有的私有资产，委托农村集体经济组织对外流转交易的，亦适用本办法。

第三条 本办法所称农村集体资产流转交易，是指农村集体资产流转交易主体依法自愿、规范有序、公开交易农村集体资产的活动，包括将农村集体资产进行出让、转让、发包、转包、出租以及利用农村集体资产作价入股、合作建设等交易行为。

第四条 本办法所称农村集体资产流转交易主体，是指依法参与农村集体资产流转交易的转让方、受让方（含意向受让方或特定意向人，下同），主要包括农户、农民专业合作社、农村集体经济组织、涉农企业和其他投资者。农村集体资产流转交易转让方是指依法流出农村集体资产方，受让方是指依法流入农村集体资产方。

第五条 农村集体资产流转交易应当坚持民主决策、统一规范、公开透明、公平竞争、公益性原则，转让方在履行相关民主决策程序后，除法律法规及上级文件另有规定的，实行“应上必上”区级农村产权流转交易管理服务平台公开交易，着力提高资源配置效率和公平性。

第六条 农村土地承包经营权、集体建设用地使用权、征地返还留用地使用权以及其他重大的集体资产的流转交易行为，应当依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》《农村土地经营权流转管理办法》《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》《深圳市深汕特别合作区留用地管理办法（试行）》等有关法律法规和文件规定执行。

第七条 农村集体资产流转交易不得损害农村集体经济组织和利害关系人的合法权益。农村土地承包经营权流转交易不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得改变承包土地的所有权性质及其农业用途，制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

第八条 本办法所称农村集体资产包括：

（一）法律规定属于农村集体经济组织成员集体所有和国家所有由集体使用的耕地、荒地、山地、森林、林地、草场、水面、滩涂等的经营权或使用权以及林木所有权和使用权；

（二）农村集体经济组织投资投劳兴建的建筑物、构筑物、生产生活设施，以及购置的交通运输工具、机械、机电设备、库存物品等资产；

（三）农村集体经济组织投资兴办或者购买、兼并企业的资产产权；

（四）农村集体经济组织与其他单位或个人合资、合作所形成的资产中占有的份额或股权；

（五）农村集体经济组织接受政府拨款、补贴补助、减免税费以及其他单位和个人资助、捐赠等形成并依法由农村集体所有的资产产权；

（六）农村集体经济组织拥有的现金、存款、有价证券、债权以及所产生的利息、衍生收入等资产；

（七）农村集体经济组织拥有的商标权、专利权、著作权、专有技术等无形资产；

（八）依法属于农村集体经济组织成员集体所有，且法律法规未禁止入市交易的其他资产。

以上农村集体资产的流转交易活动，除法律法规及上级文件明确应通过公共资源交易平台进行或另有规定的，实行“应上必上”农村产权流转交易管理服务平台公开交易，禁止私下非法压价流转交易集体资产。

第九条 在同等条件下，农村集体经济组织成员和遵守诚信经营原则的原受让方享有农村集体资产转让标的物的优先受让权。农村集体经济组织成员和原受让方以相同条件竞标的，依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》等法律法规和相关规定确定优先级，依旧无法确定的，采取抽签方式确定。

第二章 工作机构及其职责

第十条 区农业农村和海洋渔业局负责指导和监督全区集体资产交易活动，应当履行以下职责：

（一）建设和维护农村产权流转交易管理服务平台；

（二）指导全区农村集体资产流转交易申请；

（三）监督组织交易过程和交易信息公开情况；

（四）负责组织农村集体资产流转交易相关业务培训；

（五）指导和调查处理交易过程中的相关投诉。

第十一条 镇人民政府农经管理机构为农村集体资产流转交易的直接监督管理机构，具体负责本辖区内农村集体资产流转交易行为，应当履行以下职责：

（一）指导和审核辖区内农村集体资产流转交易申请；

（二）监督组织交易过程和交易信息公开情况；

（三）调查处理交易过程中的相关投诉。

第十二条 农村产权流转交易服务机构在区农业农村和海洋渔业局的监督指导下履行以下职责：

（一）指导和受理全区农村集体资产流转交易申请；

（二）负责农村产权流转交易管理服务平台的运营和维护；

（三）开展农村集体产权流转交易平台档案数据管理分析和信用预警监测；

（四）开设交易保证金账户，对保证金实行专户储存、专账核算管理；

（五）协助开展农村集体资产流转交易业务培训工作。

第十三条 区农业农村和海洋渔业局、镇人民政府农经管理机构和农村产权流转交易服务机构等相关农村集体资产流转交易工作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。农村集体经济组织有义务在交易公告或合同中履行完全披露瑕疵责任，在交易前未披露或不完全披露瑕疵的，竞得人或受让方有权拒签或不履行合同，已缴纳保证金的，应当退还。

第三章 交易方式

第十四条 农村产权流转交易管理服务平台公开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。

第十五条 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管理服务平台通过竞价形式达成的交易。原则上，除法律法规明确应通过公共资源交易平台进行或另有规定的，任何农村集体资产交易项目，均可采用公开竞价交易方式。

公开竞价交易实行保证金制度，加强资金监管，防范交易风险。单笔交易保证金的具体金额、缴纳时间、缴纳方式、退还方式和处置方法等内容由转让方自行合理确定并通过平台公示。

第十六条 公开协商交易。公开协商交易是指对于符合条件的农村集体资产，由农村集体经济组织直接与特定意向人公开协商达成的交易。原则上，公开协商交易的适用范围如下：

（一）符合各级政府产业规划导向政策或连片开发的项目；

（二）特定意向人属于市、区、镇划定的重点企业；

（三）农村集体经济组织与各级政府或其代表机构（含市属、区属、镇属企业）的交易项目；

（四）单一行政村范围内行政村、村民小组或集体经济组织间的交易项目；

（五）涉及公共利益或民生的项目；

（六）已租用农村集体经济组织资产进行经营的企业因需要配套的专用设施或扩大生产规模而与同一集体经济组织的交易项目；

（六）集体非货币资产置换或利用集体资产折价入股、合作开发的项目；

（七）其他确需采用公开协商交易方式的特殊项目，须经镇人民政府农经管理机构审核同意。

第十七条 续约交易。续约交易是指对于合同约定或符合续约交易条件的农村集体资产，原交易合同到期前12个月内，原受让人与农村集体经济组织达成续约的交易。

原则上，对于符合诚信经营的农村集体资产承租或合作项目，均可采用续约交易形式。原承租人由于增资扩产、升级改造确需提前12个月以上申请续约交易的，须经镇人民政府农经管理机构审核同意。农村集体资产原交易合同已到期超过30日，原承租方提出续约交易申请的，原则上不予受理。

第十八条 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集体资产，可简化交易程序达成的交易。原则上，小额简易交易的适用范围如下：

1. 原值5万元（含）以下的资产所有权转让；
2. 面积2亩（含）以内且期限3年以内的农村土地经营权流转；

（三）期限不超过6个月的临时摊位出租；

（四）原合同最后一个月单宗月租金2000元以下，且新出租期限为3年以内的商铺、简易房、出租房、市场摊位、果树等。

严禁将超出上述标准的集体资产化整为零，分拆后进行小额简易交易，发现上述行为的，镇人民政府农经管理机构有权终止交易；交易已经完成的，镇人民政府农经管理机构可对交易细节进行调查，有权根据事实责任将交易主体纳入平台交易信用警示名单。

第十九条 各镇人民政府农经管理机构可根据本辖区集体资产交易实际情况，另行制定适用公开协商交易、续约交易、小额简易交易的农村集体资产具体标准，并通过农村产权流转交易管理服务平台公开。未制定的，执行本办法相关规定。

第二十条 农村集体资产交易方式由农村集体经济组织履行民主决策程序后，经镇人民政府农经管理机构审核确定。镇人民政府农经管理机构在审核交易申请时，应同时审核交易方式是否符合本辖区标准，不符合的，应予以纠正，并要求农村集体经济组织重新发起申请。

第四章 交易程序

第二十一条 大额资产及建设用地使用权交易，应当先行委托具有合法资质的评估机构对资产价值进行评估。以集体资产入股、合作开发，投资数额较大或涉及建设用地的，应当在价值评估后，进行可行性研究，可以委托具备法定资质的第三方进行。资产价值评估及可行性研究的程序及标准，依照《深圳市深汕特别合作区农村集体资产管理办法》执行。

第二十二条 公开竞价交易程序包括：方案表决、交易申请、信息发布、报名并缴纳保证金、平台交易、成交结果公示、签订合同、发布成交公告等流程。

（一）方案表决。农村集体经济组织按规定召集成员(代表)大会对农村集体资产流转交易方案进行表决，并报镇人民政府农经管理机构进行备案。方案应包括交易项目情况、评估报告（如有）、可行性研究报告（如有）、交易方式、交易底价、竞投人资格条件、资产瑕疵、合同文本、交易保证金等内容。涉及大额资产或建设用地使用权交易的，参考《深圳市深汕特别合作区农村集体资产管理办法》执行。

（二）交易申请。交易方案经民主表决通过后，农村集体经济组织在农村产权流转交易管理服务平台提出公开竞价交易申请。

（三）审核。镇人民政府农经管理机构对交易申请进行审核。镇人民政府农经管理机构认为交易方案存在缺陷或资料不完善的，应予以纠正，并要求农村集体经济组织重新发起申请。

（四）信息发布。审核通过后，由农村产权流转交易服务机构按规定受理交易申请，将交易项目在农村产权流转交易管理服务平台公开发布交易公告，公告期限不少于5个工作日，具体期限由农村集体经济组织自主协商确定。交易公告应当包括交易项目基本情况、交易方式、交易底价、竞投人资格条件、资产瑕疵、合同文本、交易保证金金额和缴纳方式及处置方法、报名时间及方式、竞价时间及方式、联系人及联系方式、其他需要公告的内容。竞投人有权事先联系农村集体经济组织对标的资产进行实地勘察，农村集体经济组织应当予以配合。

（五）报名并缴纳保证金。竞投人应仔细阅读交易公告中竞投人资格条件及交易保证金相关内容，按照规定时间报名并缴纳保证金，保证金缴纳账户名称必须与竞投人名称保持一致。

（六）平台竞价。农村产权流转交易服务机构组织平台竞价，按照价高者得方式成交。出现多名最高出价者的，按抽签方式确定竞得人，涉及优先受让权的，按照本办法第九条确定竞得人。无人竞投的，本次交易程序终止。

（七）成交结果公示。成交项目在农村产权流转交易管理服务平台和农村集体经济组织公开栏进行公示，公示期限不少于3个工作日，具体期限由农村集体经济组织和农村产权流转交易服务机构协商确定。

（八）签订合同。公示无异议或异议不成立的，由农村产权流转交易服务机构组织农村集体经济组织与竞得人签订合同。

（九）发布成交公告。合同签订后，在农村产权流转交易管理服务平台和农村集体经济组织公开栏发布交易结果公告。

第二十三条 公开协商交易程序包括：民主决策、发布遴选公告、前期遴选、审核、成交结果公示、签订合同、发布成交公告等流程。

（一）方案表决。农村集体经济组织按规定召集成员(代表)大会对农村集体资产流转交易方案进行表决，并报镇人民政府农经管理机构进行备案。方案应包括交易项目情况、评估报告（如有）、可行性研究报告（如有）、交易方式、交易底价、竞投人资格条件、资产瑕疵、合同文本等内容。涉及大额资产或建设用地使用权交易的，参考《深圳市深汕特别合作区农村集体资产管理办法》执行。

（二）发布遴选公告。交易方案经民主表决通过后，在农村产权流转交易管理服务平台发布遴选公告，公告期限不少于5个工作日，具体期限由农村集体经济组织自主协商确定。遴选公告应当包括交易项目基本情况、资产瑕疵、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）前期遴选。由农村集体经济组织与符合公开协商交易条件的特定意向人开展协商，初步达成交易方案，并经民主表决确定方案。

（四）审核。由农村集体经济组织向镇人民政府农经管理机构提交公开协商申请，镇人民政府农经管理机构应重点审核交易项目是否符合本办法第十六条标准，对于不符合的，有权否决交易申请。

（五）成交结果公示。审核通过后，成交项目在农村产权流转交易管理服务平台和农村集体经济组织公开栏进行公示，公示期限不少于3日，具体期限由农村集体经济组织和农村产权流转交易服务机构协商确定。

（六）签订合同。公示无异议或异议不成立的，由农村产权流转交易服务机构组织农村集体经济组织与项目中标人签订合同。

（七）发布成交公告。合同签订后，在农村产权流转交易管理服务平台和农村集体经济组织公开栏发布交易结果公告。

第二十四条 续约交易程序一般包括：提出续约申请、民主表决、初审、复审、发布成交公告、签订合同等流程。

（一）提出续约申请。由符合续约交易条件的原受让方在原合同到期前12个月前内农村集体经济组织提出续约申请。

（二）民主表决。农村集体经济组织对申请材料进行审查后,召开成员（代表）会议对续约交易事宜进行表决。经镇人民政府农经管理机构同意，农村集体经济组织可召开成员（代表）会议将续约表决权授权给理事会，授权范围须清晰，授权限期结束或换届后，须重新授权。涉及大额资产或建设用地使用权交易的，不可授权，且民主决策程序参考《深圳市深汕特别合作区农村集体资产管理办法》执行。

（三）审核。由农村集体经济组织向镇人民政府农经管理机构提交续约交易申请，镇人民政府农经管理机构应重点审核原受让方利用集体资产诚信经营及合同履约情况，对于有缺陷的，有权否决交易申请。

（四）签订合同。审核通过后，由农村产权流转交易服务机构组织农村集体经济组织与原受让方签订合同。

（五）发布成交公告。合同签订后，在农村产权流转交易管理服务平台和农村集体经济组织公开栏发布成交公告。

第二十五条 小额简易交易程序一般包括：交易申请、表决、审核、发布成交公告、签订合同等流程。

（一）交易申请。符合小额简易交易条件的特定意向人向农村集体经济组织提出申请。

（二）民主表决。农村集体经济组织对召开成员（代表）会议对小额简易交易事宜进行表决。

（三）审核。由农村集体经济组织向镇人民政府农经管理机构提交小额简易交易申请，镇人民政府农经管理机构应重点审核标的资产是否符合本办法第十八条标准，对于不符合的，有权否决交易申请。

（四）签订合同。审核通过后，由农村产权流转交易服务机构组织农村集体经济组织与与特定意向人签订合同。

（五）发布成交公告。合同签订后，在农村产权流转交易管理服务平台和农村集体经济组织公开栏发布交易结果公告。

第五章 交易监管

第二十六条 农村产权流转交易管理服务平台推行信用警示制度。农村产权流转交易服务机构应当对从事农村集体资产流转交易活动的交易主体信用情况进行记录，并依托“信用中国”“信用广东”等平台归集交易双方信用情况，对于国家、省、市有关失信联合惩戒名单中的单位和个人，应及时纳入平台交易信用警示名单。对于平台交易信用不良的单位和个人，按国家有关要求实施联合惩戒，具体参考本办法第三十八条。

第二十七条 纳入平台交易信用警示名单的情形包括：

（一）单位或个人对同一交易标的竞得后2次弃标的，从第2次弃标之日起3年内纳入平台交易信用警示名单。单位或个人对不同交易标的竞得后3次弃标的，从第3次弃标之日起3年内纳入平台交易信用警示名单。

（二）承租人或合作方在利用集体资产经营过程中违反合同约定的，从审查确认之日起3年内纳入平台交易信用警示名单。违反法律法规的，从审查确认之日起5年内纳入平台交易信用警示名单。

（三）农村集体经济组织已在交易公告或合同中完全履行瑕疵披露责任，竞得人仍以集体资产存在已披露的瑕疵为由拒不履行合同的。

（四）单位或个人在交易活动中经查实有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等干扰正常交易秩序情形的。

（五）集体资产的承租人或合作方拖欠应缴租金或其他款项超过6个月（从第一笔起算）且累计金额超过1万元的。

（六）单位或个人因违规参与平台交易、放弃交易等原因，按规则应被没收交易保证金而拒不履行的。

（七）因承租人在合同约定的租赁期满后不撤出原租用的集体资产或其他不良履约情况造成租赁合同双方仲裁、诉讼等纠纷，承租人尚未依法承担其应承担的全部违约责任的。

（八）单位或个人经平台交易签订集体土地使用合同但未按约定使用土地，造成违法用地且未按期整改到位的。

（九）已被纳入各级国家机关或授权单位依法公布的其他信用警示名单的。

第二十八条 被纳入平台交易信用警示名单的主体，禁止参与公开协商交易、续约交易和小额简易交易。农村集体经济组织有权不接受信用警示名单内主体对公开竞价交易项目的竞投报名。

第二十九条 单位或个人在农村产权流转交易管理服务平台注册后可查询平台交易信用警示名单。因第二十六条第（三）项至第（九）项原因被列入平台信用警示名单的单位或个人，履行相应责任或被行政机关（授权单位）移出警示名单后可向农村产权流转交易服务机构申请解除信用警示。被纳入信用警示名单的单位或个人认为不存在第二十六条所列情形的，可向农村产权流转交易服务机构提出书面申诉。在申请或申诉受理期间，信用警示记录继续生效。

第三十条 农村集体经济组织成员、竞投人或特定意向人认为交易方案的内容损害其权益的，可以在公告期内向转让方、镇人民政府农经管理机构或农村产权流转交易服务机构提出质疑；转让方、镇人民政府农经管理机构或农村产权流转交易服务机构认为质疑理由成立的，应当修改交易方案，重新组织交易活动。

第三十一条 在公示期内，农村集体经济组织成员、竞投人或特定意向人对交易结果提出质疑的，转让方或者农村产权流转交易服务机构应当进行核实并作出书面答复；竞投人或特定意向人对核实结果有异议的，可向区农业农村和海洋渔业局提出复核申请。

第三十二条 在农村集体资产流转交易过程中发生争议的，交易双方可协商解决，未能解决的，可申请镇人民政府或区农业农村和海洋渔业局进行调解，或申请仲裁机构仲裁，或向人民法院提起诉讼。

第三十三条 区农业农村和海洋渔业局应当定期组织对农村产权流转交易服务机构进行评价，并根据评价结果向农村产权流转交易服务机构提出改进建议。

第三十四条 任何公民、法人和其他组织对农村集体资产流转交易活动中的违规行为，有权向镇人民政府或区农业农村和海洋渔业局投诉和举报，收到相关投诉举报的机构应当及时处理，并予以答复。

第六章 法律责任

第三十五条 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流转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，依法给予政务处分；涉嫌构成法罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十六条 农村产权流转交易服务机构及其工作人员有下列行为之一的，区农业农村和海洋渔业局或镇人民政府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，依法移送监察机关处理。

（一）扰乱交易秩序的；

（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农村集体经济组织经济损失的；

（四）以权谋私、徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的；

（五）有其他违法违规行为的。

第三十七条 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，由区农业农村和海洋渔业局或镇人民政府责令限期改正，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产权流转交易管理服务平台上交易的；

（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。

第三十八条 受让方或特定意向人在农村集体资产流转交易过程中有下列行为之一的，农村产权流转交易服务机构可依法依规将其列入失信惩戒名单。

（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。

第三十九条 农村集体经济组织、交易监督管理机构、交易服务机构、行政机关等出现其他违反本办法的行为，法律法规已有规定的，从其规定。

第七章 附则

第四十条 本办法由区农业农村和海洋渔业局负责解释。

第四十一条 本办法自印发之日起施行。