

附件 1

开平市农村产权流转交易管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范我市农村集体资产、资源交易秩序和土地承包经营权流转行为，确保交易过程公开、公平、公正，促进农村集体资产保值增值，发展壮大农村集体经济，保护农民利益，依据《中华人民共和国农村集体经济组织法》《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》《广东省农村集体资产管理条例》《广东省农村产权流转交易管理办法（试行）》《广东省农村集体经济组织管理规定》等法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的农村产权流转交易活动，适用本办法。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 我市建设运用开平市农村产权流转交易管理服务平台，为各类农村产权流转交易提供服务。

第四条 农村产权流转交易应当坚持民主决策、应进必进、公开公正、诚实守信、依法合规原则。

农村集体资产（含农村集体经济组织管理和受委托管理的资源资产、集体经济组织全资或控股的各类市场主体资产等）租赁、

出让、转让、入股、合资、合作等流转交易，应当进入农村产权流转交易管理服务平台，防止暗箱操作。

鼓励和引导农户以家庭承包方式承包的农村土地的经营权、其他单位和个人合法拥有的农村产权通过农村产权流转交易管理服务平台公开交易。

第五条 法律没有限制的品种均可入场流转交易。现阶段农村产权流转交易品种主要包括：农户承包土地经营权、林权、“四荒”经营权、农村集体经营性资产、农业生产设施设备、小型水利设施使用权、涉农知识产权以及农村建设项目招标、产业项目招商和转让等其他符合法律、法规和政策要求的交易品种。

集体经营性建设用地入市按国家、省、市有关规定办理。按照有关规定进入农村产权流转交易管理服务平台的集体建设用地使用权出让、出租、以集体建设用地使用权折价入股、合作建设等重大资产交易，应先取得自然资源管理部门的审查意见。

第六条 农村产权进入平台交易的应当权属清晰，权属存在瑕疵的，应当如实披露。

交易双方应当具有完全民事行为能力，对其提交材料的真实性、合法性、完整性负责。

第七条 农村产权流转交易应当保障农村集体经济组织成员、原承租方等有关主体在同等条件下享有的法定优先权或者约定优先权。

第八条 农村产权流转交易实行保证金制度。根据我市实

际情况，竞投保证金账户开设于村级，由各镇人民政府（街道办事处）承担农村集体“三资”管理职能的部门负责监督管理。为规范保证金账户管理及方便竞投人缴纳保证金，各村级只开设一个保证金账户，保证金账户禁止提现，保证金缴纳原则上只支持转账缴纳，保证金的退还和划转均由软件系统自动触发，因特殊情况确需人手操作的，由镇人民政府（街道办事处）农村集体“三资”管理部门审核同意后方可实施。

第二章 工作机构和职责

第九条 市农业农村局负责健全农村产权流转交易服务体系，指导和监督农村产权流转交易活动，建立并保障农村产权流转交易管理服务平台持续稳定运行，组织实施本办法。

镇人民政府（街道办事处）承担农村集体“三资”管理职能的部门负责完善农村产权流转交易体系建设，监督农村集体资产及农户承包土地进入平台公开交易，并会同同级自然资源、林业、环保等有关部门指导和复核交易项目立项申请，审核交易项目立项申请，指导和监督交易组织过程和交易信息公开情况，调查处理农村产权流转交易过程中的相关投诉。

第十条 镇人民政府（街道办事处）承担农村集体“三资”管理职能的部门或其设立的农村产权流转交易服务机构（以下简称镇级流转交易服务机构）负责辖区内农村产权流转交易服务，

在农业农村部门指导监督下履行以下职责：

- （一）提供交易指导与服务；
- （二）审核、受理辖区内交易申请，按规定组织交易；
- （三）做好交易档案管理；
- （四）开展农村产权流转交易业务培训工作；
- （五）调查处理农村产权流转交易过程中的相关投诉。
- （六）按规定记录交易主体的诚信情况。

镇级流转交易服务机构不对农村产权及农户承包土地的质量瑕疵、权属合法性瑕疵、合同违约等风险承担责任。

第十一条 市农业农村局指导建立交易参考价制度，镇人民政府（街道办事处）承担农村集体“三资”管理职能的部门，结合农村产权流转交易成交价格实际情况，适时报送交易参考价。

交易参考价可作为镇级流转交易服务机构指导、审核农村集体经济组织拟定的交易底价、交易保证金数额、合同履行保证金数额、续约租金的参考依据。

第三章 交易方式

第十二条 农村集体资产的流转交易应当通过开平市农村产权流转交易管理服务平台（以下简称“管理服务平台”）进行交易。

农村集体资产交易原则上采用公开竞价交易的方式，符合相

关条件的农村产权流转项目可以通过公开协商交易、续约交易、小额简易交易等方式进行。公开竞价交易、公开协商交易、续约交易必须由镇级流转交易服务机构组织进行；符合小额简易交易的项目，经审核通过后，可由农村集体经济组织在镇级流转交易服务机构监督下组织进行，其交易信息也必须向本农村集体经济组织成员公布并在管理服务平台完整录入和公示。

严禁将集体资产通过拆解分割、化整为零的方式规避公开竞价交易。

第十三条 符合下列条件的项目，可以采取小额简易交易：

（一）农用地流转出租期限在 5 年（含 5 年）以下，或集体物业出租期限在 3 年（含 3 年）以下；

（二）农用地流转出租面积在 10 亩（含 10 亩）以下，或集体物业出租面积在 100 平方米（含 100 平方米）以下；

（三）合同期内流转金额在 5 万元（含 5 万元）以下。

对不符合上述条件，但属于出租屋、停车位、流动摊档等金额小、年限短、流动性大的“短小零散”类特殊资产项目，经镇人民政府（街道办事处）审慎研究制定管理规范并报市农业农村局备案后，可采用小额交易方式进行交易。

第十四条 符合下列情形之一的项目，可以采取公开协商的方式进行：

（一）公共公益设施建设项目或非营利性机构（如国家行政机关、公益性事业单位和其他公益性社会团体）需要租用或受让

的农村集体物业、土地等资产资源的项目；

（二）政府投资并与农村集体经济组织发生经济关系的公共设施建设等民生类、区域经济发展重大项目；

（三）以集体建设用地之外的集体资产、资源折价入股、合作建设的项目；

（四）经连续两次采用公开竞价方式交易都未能成功交易的项目。

不采取公开竞价交易方式的，由农村集体经济组织提出，先经镇（街道）党（工）委研究讨论后，按重大财务事项决策程序经“四议两公开”并报镇人民政府（街道办事处）审核通过后，可采取公开协商交易方式进行，有关情况报市农业农村局备案。

第十五条 符合下列情形的项目，可以采取续约交易的方式进行：

（一）原合同到期前 3—12 个月提出申请的项目；

（二）原合同由镇级流转交易服务机构组织进行的项目；

（三）申请人在协议续约前连续经营该资产项目的时间不得少于 5 年（含 5 年）；

（四）申请人在合同履行期间无违法经营、拖欠租金等情况；

（五）续约合同的定价在原合同最高一期租金的基础上增幅不少于 5%，且不能低于租金评估价或同类型资产交易参考价。

镇人民政府（街道办事处）可在不违反上述规定的前提下，根据实际情况，按照资产的性质类别、资产交易前连续经营时间、

转让转包情况等细化本辖区续约要求，并报市农业农村局备案。

第四章 交易程序

第一节 公开竞价交易

第十六条 采取公开竞价交易的，交易流程包括：交易前期准备、交易方案表决、交易立项申请、交易信息发布、组织交易、交易结果公示、竞投交易成果确认。

第十七条 镇级流转交易服务机构指导农村集体经济组织及时梳理 6 个月内到期的合同信息和其他闲置资产资源。如有特殊情况需提前超过 6 个月申请交易的，需按重大财务事项决策程序经“四议两公开”并报镇人民政府（街道办事处）审核，且提前不得超过 12 个月。

产权交易前，农村集体经济组织拟定交易方案和合同样本，向镇级流转交易服务机构申报交易意向，交易方案应当包含以下内容：

（一）交易资产的详细信息；

（二）交易方式及竞投人资格条件，交易方案未明确竞投人资格限制条件的，视为面向社会公开竞投，交易方案明确竞投人限于本农村集体经济组织成员的，应当在合同中明确转让、转包范围同样限于本农村集体经济组织成员；

（三）交易底价及递增幅度，交易底价结合交易参考价设定，

合同期超过 5 年的必须设置递增条款；

（四）交易保证金数额，出租和发包交易竞投保证金一般按交易底价一年租金计算，出让（出售）交易按交易底价 20% 计算，对有可能出现围标、串标或恶意抬价的情况，镇级流转交易服务机构可指导农村集体经济组织提高竞投保证金的额度；

（五）合同期限及履约保证金数额，合同期限设置要符合相关法律法规要求；

（六）资产适用的产业范围；

（七）违约责任；

（八）其他需注明的事项。

第十八条 农村集体经济组织向镇级流转交易服务机构提出交易预审通过后，应将交易方案和合同样本公示 5 个工作日，村级农村集体经济组织产权交易信息公示范围要涵盖行政村和下辖村民小组；组级农村集体经济组织产权交易信息公示范围可以限于本村民小组。

对经公示无异议的资产交易方案和合同文本，农村集体经济组织要及时组织召开成员大会或成员代表会议进行表决，形成集体资产交易会议决议记录表。会议决议记录表必须记录资产交易方案的主要条款。

对一定时间内（指一年内或半年内）集体资产交易数量较多的农村集体经济组织，可以采取“集中表决”形式进行，即通过适时召开一次成员大会或成员代表会议，对期内多宗拟开展流转

交易的资产的交易底价、交易方式、期限和起止日期等交易事项进行集中逐一表决。

第十九条 交易方案经民主表决通过后，农村集体经济组织应向镇级流转交易服务机构提交以下交易材料，进行交易立项申请：

（一）准予开展交易的证明资料。包括《集体资产交易方案》《集体资产交易会议决议记录表》《资产交易立项申请表》《合同文本》和相关公示过程证明材料（如公示现场图片、视频等）等；

（二）农村集体经济组织登记证、法定代表人身份证件等；

（三）交易标的的详细说明及有效的权属证明资料。一是物权材料，如集体土地所有权证、集体建设用地使用权证、房产证、土地承包经营权证、林权证等；二是经营权证明材料，如资产捐赠证明、资产购买和建造证明（购买合同、施工合同、合作开发合同、工程预决算资料等）以及上期无发生经营权纠纷的经济合同等；

（四）法律、法规规定需要提交的其他资料。

对于因历史或其他原因未能办到相关权属证明文件，但没有权属争议的农村集体资产，要在尊重历史和依法处置的前提下，全部纳入管理服务平台按照规定程序组织公开交易。

镇级流转交易服务机构应在农村集体经济组织提交全部立项申请资料后5个工作日内，受理并审核有关资料的真实性、完

整性、合理性、合规性和合法性。审核通过的，准许进入组织交易的下一个环节；没有通过的，不予立项，退回资料并说明原因或要求补充其他必需的交易资料。

镇级流转交易服务机构在审核交易立项申请的过程中，要征求同级自然资源、林业、环保等有关部门的意见，重点加强对交易方案中以下事项的审核：交易标的描述是否全面、客观、准确；交易底价是否合理，是否接近市场参考价格（以相似或相邻农村集体资产的最新市场交易价格确定）；表决通过是否符合法定程序和要求；交易标的用途是否符合相关法律规定。

第二十条 对通过审核的交易项目由镇级流转交易服务机构在管理服务平台公开发布交易公告，同步在村务公开栏、标的物所在地公示，交易公告应当详细描述交易项目的现状和相关情况，同时附上标的物的近期图片（照片）。镇级流转交易服务机构在公告中确定交易场所，公告期限应不少于5个工作日，同时应提供不少于5个工作日的项目报名时间，公示时间及报名时间可重叠并行。

信息发布期间，无正当理由，农村集体经济组织不得撤回交易，不得变更交易信息。确需撤回交易或变更信息的，应在交易日的2个工作日前向镇级流转交易服务机构提出书面申请，镇级流转交易服务机构在收到申请的次日作出处理决定，相关信息需通过服务平台公示公告。

公告期满无人报名或交易不成功的，可以在保持原交易方案

主要条款（包括交易底价、发包期限和资产用途、违约责任等）不变的情况下延长公告期。延长公告的时间应不少于 5 个工作日。公告规定的公告期限内未有竞投人报名，农村集体经济组织可以申请在不低于原底价 90%幅度内设定新的底价再次进行公告。

第二十一条 根据公布的交易信息，竞投人按规定时间报名提交资料，具体按以下程序进行：

（一）意向竞投人通过管理服务平台的网上交易系统实名注册，经镇级流转交易服务机构审核通过后可参加全市网上竞投交易活动。为充分保护投标人信息，网上竞投交易只接受网上报名申请。

（二）意向竞投人应当仔细审查交易项目情况。对交易项目现状有异议的，应在提交报名申请前向镇级流转交易服务机构书面提出，提交报名申请即视为对交易项目现状无异议。

（三）保证金缴纳。意向竞投人根据招标公告和交易系统提示，通过银行转账的方式将竞投保证金足额、按时汇入指定的保证金账户。

（四）报名资格审查。系统确认竞投保证金足额、按时到账后，不需要资格审查的交易项目自动赋予意向竞投人投标资格。涉及必须资格审查的交易项目，意向竞投人需准备相关资料到镇级流转交易服务机构进行资格审查。

第二十二条 网上竞投交易采用明标增价法、暗标价高（价低）法，竞投人需在竞投时间开始前登陆系统准备竞投，通

过网上竞投交易系统同进行报价，确定竞得人。

第二十三条 交易完成后，竞得人签订《网上竞投交易成交确认书》，镇级流转交易服务机构在服务平台发布项目竞投结果公示，农村集体经济组织也须在村务公开栏、标的物所在地进行公示。公示日期不少于 3 个工作日。

第二十四条 成交结果公示后 5 个工作日内，农村集体经济组织和竞得人应当到镇级流转交易服务机构指定场所签订合同，并办理合同登记备案手续。镇级流转交易服务机构完成对交易项目资料的整理、归档备查，并按规定将相关情况及时录入资产和合同管理系统。

因竞得人原因未与农村集体经济组织签订合同的，视为放弃交易，其所提交的竞投保证金不予退还。交易标的按规定另行重新组织交易。

第二十五条 合同发生变更的，合同约定的价款不能低于原合同约定，租约期限不能超过原合同的剩余期限。承租方对承租农村集体资产进行转让、转租的，须经农村集体经济组织书面同意。涉及合同金额变更、承租方变更的，农村集体经济组织在镇级流转交易服务机构指引下，经民主表决通过后，方可变更，相关情况应及时录入管理服务平台。

第二十六条 农户以家庭承包方式承包经营的耕地、林地、养殖水面等农用地经营权需要进入管理服务平台公开流转的，农户应向镇级流转交易服务机构提出申请，公开交易程序参照农村

集体资产流转交易程序执行，并提交以下资料进行审核：

（一）农户身份证明原件及复印件；

（二）《农村土地承包经营权证》原件及复印件；

（三）农村土地承包经营权流转委托书。农村集体经济组织或中介组织（个人）受托流转承包土地的，应当同时提交承包方代表人和被委托人的有效身份证明及委托书原件，委托书应载明委托的事项、权限和期限等；委托书应由《农村土地承包经营权证》载明的承包方代表人签名或盖章；

（四）土地情况介绍书（主要包括土地位置、四至、面积、质量等级、利用现状、预期价格、流转方式、流转用途等内容）；

（五）镇级流转交易服务机构要求提供的其他材料。

第二节 小额简易交易

第二十七条 进行小额简易交易的，参照公开竞价交易程序执行，交易流程主要包括：民主表决、交易申请、审核发布、报名并缴纳保证金、签订合同、发布成交公告等。

（一）民主表决。农村集体经济组织按规定召开会议对农村产权流转交易方案进行表决。

（二）交易申请。交易方案经民主表决通过后，农村集体经济组织按规定在管理服务平台提出交易申请。

（三）审核发布。由镇级流转交易服务机构对交易申请进行审核，通过审核的交易项目在管理服务平台公开发布交易公告，

公告期限不少于 3 个工作日。

（四）报名并缴纳保证金。意向人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意向人名称保持一致。

（五）签订合同。审核通过后，由镇级流转交易服务机构组织交易双方签订合同。

（六）发布成交公告。合同签订后，在管理服务平台和农村集体经济组织公开栏发布成交公告。

第三节 公开协商交易

第二十八条 采取公开协商交易的，参照公开竞价交易程序执行，交易流程主要包括：交易方案预审、交易方案表决、发布遴选公告、前期遴选、镇级审核、签订合同。

（一）交易方案预审。符合交易条件的，由农村集体经济组织拟定交易方案和合同文本，并向镇级流转交易服务机构提交交易材料进行预审，镇级审核主要对是否符合公开协商交易条件及交易底价、保证金、合同年限等条款进行预审，并报镇（街道）党（工）委研究讨论。

（二）交易方案表决。农村集体经济组织将通过预审的交易方案和合同样本，按重大财务事项决策程序经“四议两公开”程序进行表决方案应包括交易项目情况、成交价格、意向受让方资格条件、合同等内容。

（三）发布遴选公告。交易事项经民主表决通过后，经镇级

流转交易服务机构审核通过后，在管理服务平台发布遴选公告，公告期限不少于 5 个工作日。遴选公告应当包括交易项目基本情况、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。

（四）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公开协商，初步达成交易意向。

（五）交易申请。由农村集体经济组织向镇级流转交易服务机构提交公开协商交易申请。

（六）审核复核。镇级流转交易服务机构审核通过后，由镇人民政府（街道办事处）承担农村集体“三资”管理职能的部门进行复核，并向市农业农村局报备。

（七）协商结果公示。协商结果在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。

（八）签订合同。公示无异议或者异议不成立的，由镇级流转交易服务机构组织交易双方签订合同。镇级流转交易服务机构完成对交易项目资料的整理、归档备查，并按规定将相关情况及时录入资产和合同管理系统。

（九）发布成交公告。合同签订后，在管理服务平台和农村集体经济组织公开栏发布成交公告。

第四节 续约交易

第二十九条 进行续约交易的，交易流程包括：提出续约

申请、镇级预审、交易方案表决、成交结果公示、签订合同。详细流程参照公开竞价交易。

（一）提出续约申请。符合续约交易条件的原受让方在原合同到期前规定时限内，向农村集体经济组织提出续约申请。

（二）镇级预审。农村集体经济组织收到受让方申请并审查后，向镇级流转交易服务机构提交交易材料进行预审；

（三）民主表决。预审通过的，农村集体经济组织按规定召开会议对续约交易事项进行民主表决。

（四）审核复核。镇级流转交易服务机构审核通过后，由镇人民政府（街道办事处）承担农村集体“三资”管理职能的部门进行复核。

（五）签订合同。由镇级流转交易服务机构组织交易双方签订合同。镇级流转交易服务机构完成对交易项目资料的整理、归档备查，并按规定将相关情况及时录入资产和合同管理系统。

（六）发布成交公告。合同签订后，在管理服务平台和农村集体经济组织公开栏发布成交公告。

第五节 交易中止与终止

第三十条 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经镇级流转交易服务机构确认后中止交易：

- （一）交易项目权属存在纠纷尚未解决的；
- （二）交易项目发生重大变更的；

（三）存在法律、法规、规章禁止的其他行为。

中止期限由镇级流转交易服务机构根据实际情况设定，一般不超过 30 个自然日。超过 30 个自然日尚未恢复交易的，由镇级流转交易服务机构直接终止交易项目。

第三十一条 交易过程中出现弃拍、流拍、中止、终止情况的，镇级流转交易服务机构应当及时发布公告。

第五章 交易监管

第三十二条 小额交易等不由镇级流转交易服务机构直接组织进行的交易活动，镇级流转交易服务机构要组织工作人员、村干部、村务监督委员会成员到指定场所见证监督交易活动开展情况。

第三十三条 竞投人或特定意向人认为交易方案损害其合法权益的，可以在公告期内向镇级流转交易服务机构提出异议；镇级流转交易服务机构认为异议理由成立的，农村集体经济组织应当修改交易方案，重新申请交易。

在成交结果公示期内，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书面异议的，由镇级流转交易服务机构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，可向镇人民政府（街道办事处）或市农业农村局提出复审申请。

在农村产权流转交易活动中发生争议的，交易双方可以协商解决，也可以向镇人民政府（街道办事处）或市农业农村局申请调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第三十四条 镇级流转交易服务机构工作人员和农村集体经济组织经办人员（村、组干部）要认真履行职责，保证资产交易活动依法依规有序开展，最大限度地保护农民利益。

有下列行为之一的，镇人民政府（街道办事处）或市农业农村局应当责令其限期改正；造成集体经济损失的，及时追偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事法律责任；市农业农村局根据实际情况，对违法违规行为向镇人民政府（街道办事处）进行通报，有关线索移交纪检监察等部门；镇人民政府（街道办事处）承担农村集体“三资”管理职能的部门根据实际情况，对违法违规行为，在村务公开栏等场所向农村集体经济组织进行公示公告：

（一）不按规定履行程序和有关职责，怠于组织产权交易活动的；

（二）私自处置集体资产、私下组织交易或以其他方式、借口规避进入服务平台进行交易的；

（三）欺上瞒下，弄虚作假，提供虚假资产交易资料和信息

的；

（四）利用职务之便，故意泄露竞投人身份信息、报价信息

及其他相关信息；

（五）扰乱交易秩序的；

（六）对交易资料审核把关不严或存在其他工作失误的。

第三十五条 镇级流转交易服务机构应当对从事农村产权流转交易活动的交易主体信用情况进行记录，推行农村产权流转交易信用警示制度。

受让方或特定意向人在农村产权流转交易过程中有下列行为之一的，镇级流转交易服务机构可报市农业农村局备案，依法依规将其列入失信惩戒名单：

（一）交易过程中操纵交易、围标串标、恶意竞价、敲诈勒索的；

（二）交易过程中隐瞒事实、提供虚假材料的；

（三）交易结果公示结束后，受让方在约定期限内拒不签订合同或不按公告约定缴交有关应付价款的；

（四）有其他违法违规违约行为，造成不良后果的。

第六章 附则

第三十六条 本办法由开平市农业农村局负责解释。

第三十七条 本办法自 2025 年×月×日起施行，有效期 5 年。2017 年 4 月 1 日印发的《开平市农村产权流转交易管理办法》（开府办〔2017〕19 号）同时废止。