

附件

江门市江海区农村集体资产交易管理办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为进一步规范农村集体资产交易行为，确保交易过程公开、公平、公正，维护农村集体经济组织和农民群众的合法权益，促进农村集体经济发展和农村社会稳定，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》《江门市农村集体资金资产管理暂行办法》的规定，结合江门市江海区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体经济组织，是指江海区行政区域内农村集体经济组织、代行农村集体经济组织职能的村民委员会和村民小组、村民委员会改制为居民委员会后的原农村集体经济组织及其所属的经济实体。

第三条 本办法所称农村集体资产交易，是指农村集体经济组织将其拥有的资产，通过承包发包、租赁、出让、转让以及利用农村集体资产折价入股、合作建设等方式，依法与其他组织或者个人签订合同，明确双方当事人权利和义务的一种经济活动。农村集体资产交易不含工程项目发包，不含涉案资产的转让。

第四条 本办法所称农村集体资产，是指属于农村集体经济组织成员集体所有的资产及权益。农村集体资产包括：

（一）法律法规规定属于农村集体所有且可交易的耕地、荒地、山岭、林地、草地、水域、滩涂等土地经营权以及经济发展用地、公共设施用地等集体建设用地使用权；

（二）属于农村集体所有的森林、林木；

（三）农村集体投资投劳兴建和各种合作方式取得的建筑物、构筑物，以及购置的交通运输工具、机械、机电设备、农田水利设施以及教育、文化、卫生、体育等设施；

（四）农村集体所有的有价证券、债权；

（五）农村集体与企业或者其他组织、个人按照协议及实际出资形成的资产中占有的份额；

（六）农村集体接受国家无偿划拨和其他经济组织、社会团体及个人资助、捐赠的资产；

（七）农村集体所有的商标权、专利权、著作权等无形资产；

（八）农村集体企业经营权；

（九）依法属于农村集体所有或者经营管理的其他资产。

国家投资建设但归农村集体实际管理使用的公益设施不属前款所列农村集体资产，不得交易。

农村集体资产的权属确认及其变动和争议处置按国家

相关法规和程序办理。集体土地涉及政府征收（用）、土地收储等行为的，依土地征收（用）、土地收储的相关法规政策执行。

农村集体经济组织应当建立资产管理制度，定期清查资产，对资产存量及变动情况进行登记，建立资产台账。

第五条 农村集体资产由农村集体经济组织代表本组织全体成员行使所有权，并以本组织的名义依法自主经营管理。

第六条 农村集体资产交易接受农村集体资产管理部门的监督和指导。农村集体资产交易应当遵守相关法律法规，遵循民主决策、民主管理、民主监督和公开、公平、公正原则。任何单位和个人不得干预农村集体资产的正常交易，不得侵犯集体或他人的合法权益。

第二章 机构与职责

第七条 健全和完善江海区规范农村集体“三资”管理工作机制，设立专门工作机构负责统筹、协调、指导和监督全区农村集体“三资”管理工作，组织实施本办法。

第八条 各街道办事处对农村集体“三资”管理负主体责任，应当健全农村集体资产管理机构、充实管理队伍力量，负责建立和健全街道各项“三资”管理规章制度和实施细则，指导和监督本地农村集体“三资”管理工作，保证农村集体“三

资”规范管理、有序运行。

第九条 街道农村集体资产管理部門的主要职责：

（一）贯彻落实上级有关农村集体“三资”管理的法律法规及有关制度；

（二）建立和健全本辖区农村集体“三资”管理制度；

（三）指导和监督农村集体经济组织开展“三资”管理工作。指导和监督农村集体经济组织做好清产核资工作，建立健全资产和经济合同台账；指导和监督农村集体经济组织做好资产交易管理、运营工作；指导和监督农村集体经济组织的资金管理和财务活动；指导和监督农村集体“三资”管理履行民主议事程序、落实信息公开；调查处理农村“三资”管理过程中的相关投诉。

（四）定期分析本辖区农村集体“三资”管理状况，着力解决“三资”管理中出现的問題和历史遗留问题；

（五）完成上级交办的其他工作。

街道农村集体资产管理部門不对进场交易的农村集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵及合同违约等风险承担法律责任，具体风险及法律责任由交易双方承担。

第三章 交易方式

第十条 农村集体资产实行统一管理，统一交易。所有农村集体资产须纳入江海区农村产权流转管理服务平台登

记管理。

第十一条 农村集体资产交易须进入江海区农村产权流转管理服务平台交易,并接受街道农村集体资产管理部門的指导和监督。

农村集体经济组织以集体资产折价入股、合作建设等方式交易,交易总标的金额较大的,原则上需通过市级以上交易中心进行交易,具体金额标准由各街道自行制定。

第十二条 进入江海区农村产权流转管理服务平台交易的农村集体资产,其所有权、使用权应属于本农村集体经济组织。

第十三条 农村集体资产原则上采取公开竞投方式交易,特殊情况下,可采取公开协商、协议续约方式进行交易。农村集体经济组织不得以不合理的条件限制或排斥潜在竞投人,不得对潜在竞投人实行歧视待遇。农村集体经济组织可根据交易项目特点与项目实际需要,合理设置竞投人资质要求,并经相关民主议事程序表决通过。法律、法规、政策等对竞投人资质要求另有规定的,从其规定。

公开竞投包括现场竞投和网上竞投两种方式。其中,现场竞投可采取举牌竞投或书面报价方式进行竞投。农村集体资产交易鼓励优先采用网上竞投交易方式。

第十四条 符合下列情形之一的集体资产项目,可以采取公开协商方式进行交易:

（一）政府或者农村集体经济组织租赁其他集体经济组织的资产，用于公共服务的项目；

（二）经联总社与村（经联社）、下属组（经济社），村（经联社）与下属组（经济社），或下属组（经济社）之间的交易；

（三）经连续两次采用公开竞投方式交易都因无人报名而未能成功交易的项目，且涉及的交易条件必须与最后一次公开竞投的交易条件一致；

（四）用于不属于工程建设有关的重要设备、材料等采购的公共配套、公益事业、涉及重大社会利益以及其他不宜进行公开竞投交易的项目，且交易完成后不得改变项目用途；

（五）用于政府统筹发展的项目：由政府统筹农村集体土地和厂房等，进行统一开发或招商，以提高农村资产资源的开发效益和招商引资质量；

（六）为配合政府征地拆迁或其他用地工作，对被拆迁户进行安置的项目；

（七）各街道根据实际情况自行增加公开协商的情况，向区农业农村和水利局报批后实施。

第十五条 承租人承租期间不存在任何违约情形的，农村集体经济组织可以与承租人采取协议续约方式进行交易，并应当按照以下要求进行：

（一）原合同到期前（一年内），承租人提出书面申请；

(二) 农村集体经济组织提供合法的项目评估报告。评估程序须按《广东省农村集体资产管理条例》规定的程序执行。

(三) 农村集体项目经相关民主议事程序表决通过。表决的续租价格不能低于评估价；

(四) 经所在街道同意；

(五) 表决结果公示无异议；

(六) 各街道根据实际情况自行制定协议续约的标准，向区农业农村水利局报批后实施。

第十六条 合同签订期限不超过一年（含一年）且年度收入三万元（含三万元）以下的临时摊档、停车位等“短小零散”资产出租项目，可以采取公开协商方式进行交易。

第十七条 租赁合同的租赁期限不得超过国家相关法律法规，超过法定期限的部分视为无效。

以建设用地使用权合作开发项目的（采取租赁土地的合作方式除外），项目的最高合作年限应参照同类用途的国有建设用地出让年限执行，且不得超过农村集体经济组织依法可使用的年限，法律法规另有规定的，依照其规定。合作开发项目的方式，由街道办事处指导实施。

第四章 交易程序

第十八条 农村集体资产交易，按以下程序进行：

（一）交易申请

农村集体资产交易前，农村集体经济组织应向街道农村集体资产管理部门提出交易申请，提交经民主议事程序表决通过且公示无异议的交易方案等交易材料，并保证其真实性和完整性。街道农村集体资产管理部门要加强对农村集体资产交易项目的指导监督。交易申请经所在街道行政主要领导同意后方可实施。

（二）信息发布

通过的交易申请，统一由街道农村集体资产管理部门在江海区农村产权流转管理服务平台发布公示，村、组集体经济组织同步在本村、组务公开栏进行发布公示。

（三）组织报名

竞投意向人按照交易公告报名，并保证报名资料的真实性和完整性。街道农村集体资产管理部门应按照规定对竞投意向人的信息保密。

交易保证金应按照交易公告要求交纳，以银行转账方式汇到指定账户。一份保证金只能参与一宗交易的竞投。交易保证金具体数额由农村集体经济组织经民主表决合理确定。

（四）组织交易

街道农村集体资产管理部门按照交易公告在规定的时间内组织交易。

（五）交易确认

竞投人成功竞得的，交易双方应当签订《成交确认书》。交易结果统一由街道农村集体资产管理部门在江海区农村产权流转管理服务平台发布公示，村、组集体经济组织同步在本村、组务公开栏进行发布公示。

（六）合同签订

交易双方应在约定期限内到街道农村集体资产管理部门打印确认正式合同，签名盖章。竞得人在签订合同时，签订名称必须与竞投人、保证金交付人保持一致。

（七）归档备查

交易成功并签订合同后，街道农村集体资产管理部门应对交易相关资料进行整理，归档备查。合同及相关资料应及时录入江海区农村产权流转管理服务平台，对农村集体资产台账、合同台账进行实时动态管理，并按有关行业主管部门要求备案。

第五章 附 则

第十九条 农村集体经济组织可结合实际，每年度或者半年度召开村民（成员）大会或村民（成员）代表会议，集中将要交易事项的底价、年限、面积、交易方式等进行事先表决，形成会议决议。农村集体经济组织应结合周边同地段市场价，合理设置租金的递增率。

交易事项的审议，必须一事一审议。审议表决事项须按

《广东省农村集体经济组织管理规定》执行。

第二十条 农村集体经济组织是农村集体资产的属地管理主体单位，负有最直接的管理责任。农村集体资产管理、使用，应当符合自然资源、城市管理等相关法律法规，对违反相关规定或整治农村乱占耕地建房、耕地“非粮化”“非农化”、养殖池塘尾水治理等问题不严不实、玩忽职守，各街道应依法依规从严查处。

农村集体资产交易应接受纪检监察部门的监督，严禁将交易项目化整为零、分割交易，各街道要严肃处理故意规避街道农村集体资产管理部门监管的违规行为。如发现涉嫌违纪违法的问题线索，移交区纪委监委依纪依法办理。

各街道应当将农村集体资产交易管理工作纳入农村集体年度绩效考核内容，作为农村集体经济组织领导班子成员奖惩依据。

第二十一条 各街道参照本办法建立健全农村集体资产交易管理的具体实施细则，并报区农业农村水利局备案。

第二十二条 本办法如与有关法律法规条款相抵触的，以法律法规为准。

第二十三条 本办法自 2025 年 6 月 1 日起施行，有效期 1 年。