

农村集体资产流转交易实施细则



第一章 总 则

第一条 为规范农村集体资产流转交易行为，防止集体资产流失，保护农村集体资产所有者和经营者的合法权益，提高农村集体资产管理规范化水平，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农业法》《中共中央、国务院关于稳步推进农村集体产权制度改革的意见》（中发〔2016〕37号）《国务院关于引导农村产权交易市场健康发展的指导意见》（国办发〔2014〕71号）《关于农村牧区产权流转交易市场建设的实施意见》（内政办发〔2015〕149号）等相关法律法规和政策规定，制定本实施细则。

第二条 农村集体资产是指由农村集体统一经营管理的各类资产的所有权和使用权，包括经营性资产和资源性资产。

第三条 本细则所称集体资产交易，是指将农村集体资产进行承发包、租赁、出让、转让以及利用农村集体资产折价入股、合作建设等交易行为。集体资产交易应遵循以下原则：

（一）平等协商、自愿、有偿，任何组织和个人不得强迫或者阻碍农村集体和承包方进行集体资产的流转交易；

（二）不得改变土地所有权的性质；

（三）承包方让渡集体经营性和资源性资产的再流转交易，其流转的期限不得超过承包期的剩余期限。

第四条 乌兰浩特市农村产权交易中心（以下简称“中心”）作为农村集体资产、资源交易和集体资金采购的公共交易平台，为农村集体资产、资源交易和集体资金采购提供场所设施、信息发布、交易鉴证、资金结算等服务，并提供政策咨询、业务培训、价格指导等相关配套服务，负责接受竞投意向人的咨询和报名，审查竞投意向人资质，指导交易合同签订，保存管理农村集体资产交易文件和交易活动记录等档案资料，记录交易主体的诚信情况。

第五条 凡在本市行政区域内进行农村集体资产流转交易活动的，适用本细则。法律、法规和政策另有规定的，从其规定。

第二章 交易范围和方式

第六条 农村集体资产及交易项目包括：

（一）法律规定属于农村集体所有的耕地、“四荒”地、草地、水面、滩涂等土地经营权以及经济发展用地等集体建设用地使用权；

（二）通过公共积累、投资投劳所兴办的集体企业资产或者权益，以及通过兼并、分立、有偿转让等方式形成的权益；

（三）农村集体经济组织所有未确权到户的土地及其他集体资产清产核资后，折股量化到集体经济组织成员的农村集体资产；

（四）农村集体经济组织的建筑物、构筑物、农业机械、机电设备、交通工具、农田水利设施、采矿设施和教育、科技、文化、卫生、体育等设施；

（五）农村集体经济组织兴办、控参股、合资、合作的企业以及在联营企业、股份合作企业、股份制企业、中外合资、合作企业和集资建设的项目中，按照合同、协议、章程规定属于集体所有的资产或者权益；

（六）农村集体经济组织所有的牲畜(禽)等生物资产；

（七）国家机关、社会团体、企事业单位、其他组织和个人对农村集体经济组织的无偿拨款、资助、补贴、减免税和捐赠财物等形成的资产；

（八）农村集体经济组织及其企业设立的专项资金，征用集体土地各项补偿费中属于集体所得部分，生产经营者上缴的承包款物、租金及劳动义务工劳动积累形成的资产；

（九）农村集体经济组织所有的有价证券、债权等流动资产；

（十）法律法规规定属于农村集体经济组织所有的其他资产。

第七条 农村集体资产交易范围包括：

（一）农村集体经济组织投资或参与投资工程建设项目，采购大宗物品、设备、材料等，形成新的集体经营性资产所有权的行为；

（二）农村集体经济组织在不改变集体经营性资产所有权的前提下，采取承包、租赁、入股、合资、合作等方式交易，让渡集体经营性资产使用权的行为；

（三）农村集体经济组织采取转让方式流转交易，让渡集体经营性资产所有权的行为；

（四）承包方通过招标、拍卖、公开协商等其他方式取得农村集体资源性资产使用权后的转让、出租、入股、抵押等方式流转交易及再流转的行为；

（五）承包方通过其他方式承包集体资源性资产且经依法登记取得农村土地承包经营权证的权利人，在承包期限之内采取转让、出租、入股、抵押等方式流转交易集体资产的行为。

第八条 交易基本条件：

（一）交易双方必须是具有完全民事权利能力和民事行为能力的自然人、法人或其他组织，且有流转交易的真实意愿；

（二）农村集体资产实行承包、租赁、参股、联营、合资和合作经营的，进行资产拍卖、转让等产权变更的，进行资产抵押

以及其他担保的，农村集体经济组织应当委托依法设立的资产评估机构进行资产评估。评估结果应当经本集体经济组织成员会议或者其代表会议确认；

（三）农村集体经济组织变更或者终止集体经营性资产所有权，其集体资产数额较大的，须经三分之二以上成员或者三分之二以上代表同意；

（四）农村集体资源性资产受让方应当具有相应的农业经营能力。

第九条 法律规定其他限制权利交易的或原交易合同约定事项尚未完结的禁止交易。

第十条 乌兰浩特市产权交易中心可以采取下列方式组织交易：

- （一）协议方式；
- （二）招标、拍卖、网络竞价等竞价方式；
- （三）法律、法规规定的其他方式。

第三章 受理出让申请

第十一条 出让申请人向中心提出申请，按照要求提交纸质文档材料，并对所提交材料的真实性、完整性、合法性负责。

第十二条 申请出让农村集体资产，出让方应向中心申请交易并提交下列材料：

- （一）出让申请书；
- （二）标的物权属证明；
- （三）权属所有人身份、资格证明；
- （四）需履行内部决策程序或审批程序的，提交内部决策同意出让的证明文书或审批文件；
- （五）出让标的物需原产权权利人同意的，提交原产权权利人同意出让的证明文书；
- （六）委托代理的，应提交授权法律文书；
- （七）法律、法规、规章和国家政策规定需提交的其他材料。

第十三条 出让申请按以下程序办理：

（一）受理。中心受理农村集体资产交易申请，对资料齐全的的进行受理登记。

（二）审核。中心对申请资料进行审核。审核通过的，中心与申请人签署《农村产权交易委托合同》，并在乌兰浩特市农村产权交易平台公开发布信息和组织交易；审核未通过的，终止交易流程，由农村产权交易机构及时告知申请人。

（三）挂牌。申请交易项目资料齐全的，中心应当自收到资料后 5 个工作日内完成挂牌信息制作，制作的挂牌信息要真实、

准确、详实、规范。

挂牌信息在乌兰浩特市农村产权交易平台发布挂牌公告。公告时间一般不得少于5个工作日。同一交易品种再次流转交易的时间间隔不得少于5个交易日。

第四章 受理受让申请

第十四条 凡对出让项目有受让意向者，应在挂牌公告期间向中心提出申请，按照要求提交纸质文档材料，并对所提交材料的真实性、完整性、合法性负责。

第十五条 申请受让农村集体资产，应提交下列材料：

- （一）受让申请书；
- （二）身份证明材料，包括个人身份证或营业执照、法人代表身份证；
- （三）需履行内部决策程序或审批程序的，提交内部决策同意受让的证明文书或审批文件；
- （四）委托代理的，应提交授权法律文书；
- （五）法律、法规和国家政策规定需提交的其他材料。

第十六条 受让申请按以下程序办理：

- （一）受理。中心受理申请，对资料齐全的进行受理登记。
- （二）审核。中心对申请资料进行审核。

审核通过的，中心公开发布信息并组织交易；审核未通过的，终止交易流程，由中心及时告知申请人。法律、法规对交易主体资格没有限制的，中心可直接发布信息、组织交易。

第十七条 挂牌期间，中心接受意向受让方的咨询洽谈，对意向受让方能否成为竞买人进行审核，符合条件的受让申请人按要求向中心缴纳交易保证金。缴纳保证金的受让申请人由中心确认为可以进场竞价的竞买人；未按要求缴纳交易保证金的受让申请人，视为放弃竞买资格。

第五章 公开发布信息

第十八条 中心根据申请人提交的材料公开发布信息，选择拍卖方式出让的，信息发布时间按照《中华人民共和国拍卖法》执行。选择招标方式出让的，信息发布时间按照《中华人民共和国招标投标法》执行。

第十九条 申请人不得在信息发布期间擅自变更信息中公布的内容。如特殊原因确需变更的，经原批准机构批准后，在原信息发布渠道重新予以公告，信息发布期限重新计算。

第二十条 申请人不得在信息发布期间擅自取消所发布信息，否则应负责赔偿给相关各方造成的损失。

第二十一条 信息发布期间未征集到符合条件的意向出让方

或意向受让方，可以延期或在变更流转底价等受让条件后重新进行发布。申请人未明确延长信息发布期限的，本次信息发布活动自行终结。

第二十二条 挂牌信息发布期满后，中心确认的竞买人可以直接进入农村产权交易中心服务大厅现场或网络竞价，竞买人应当对自己的报价或竞价行为负完全的经济和法律责任。如只产生一个符合条件的受让申请人的，继续征集受让申请人，直至满足竞价要求；有两个或以上受让申请人的，由中心选择招标、拍卖、网络竞价等竞价方式组织交易。设有底价的，在达到底价的基础上，实行价高者竞得的规则，即竞价和挂牌最高报价人为竞得人；集体资产受让方的成交价原则上不得低于该资产标的市场价和评估价。

无竞买人、竞买无效或者交易失败的，农村集体可以在不变更交易条件的情况下申请重新发布交易公告。变更交易条件的，应当按照本细则规定重新申请交易。

第六章 合同签约和款项结算

第二十三条 交易完成后，中心应组织农村集体和竞得人现场书面确认交易结果、签订制式交易合同，为交易双方出具《成

交确认书》；因竞得人原因，未与农村集体签订合同的，视为放弃交易，交易保证金按交易规则予以处理。

交易结果须在农村产权交易平台以及政府规定的网络平台和网站予以公告公示，农村集体还应在村务公开栏进行公示。公示时间不得少于5个工作日。公示应当包括：交易项目名称及概况、竞得人、交易时间及成交价格、公示期限、投诉受理机构和联系方式。

第二十四条 凡是进入市农村产权交易中心交易的农村集体资产，统一由中心出具《农村产权流转交易鉴证书》，并将成交情况在网站进行公告。涉及产权变更的，交易双方凭《农村产权流转交易鉴证书》及相关书面证明材料到出让方原发证机关办理权属变更手续。

第二十五条 中心对进行交易的农户、农村集体经济组织（指由市级以上政府主管部门颁证认定的集体经济组织）免收服务费用，对其它交易主体按照农村产权交易机构收费标准收取费用。

第二十六条 签订合同后的出让方与受让方通过中心专用账户进行合同价款结算，交易保证金、成交价款等交易款项实行无息结算。

第七章 行为规范

第二十七条 变更集体资产的交易价格，以资产评估机构评估值为依据；出让价格低于底价和市场价的，需经本集体经济组织成员会议三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表审议通过。

第二十八条 农村集体资产流转交易过程中，出现下列情形之一的，中心可以作出中止交易的决定，并进行公告：

- （一）行政主管部门提出中止交易的；
- （二）出让方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经行政主管部门批准的；
- （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）中心认为有必要，并经有关监管部门或机构同意的；
- （五）其他依法应当中止交易的情形。

第二十九条 鼓励和支持农村集体经营性建设用地使用权在农村产权交易平台公开交易。中心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。

第八章 交易管理与监督

第三十条 行政主管部门应当按照相关法律、法规、制度的

规定，对农村集体资产交易活动进行监管。市人民政府应当将农村产权交易平台集体资产交易情况纳入农村廉政监管系统，进行动态监管。农村集体资产进行交易时，村“两委”、农村集体经济组织及新型经营主体（包括企业、农民专业合作社等）、村民监督委员会等可以到场见证监督；理事会、监事会等人员发现违规交易行为，或者接到相关投诉、举报的，应及时向主管部门报告。

第三十一条 在交易过程中，发现有下列行为的，中心不予流转交易：

- （一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序；
- （二）有损于交易双方进行公平交易的；
- （三）法律、法规禁止的其他行为。

第三十二条 农村集体资产交易过程中，发生交易纠纷的，当事人可向中心或者农村产权交易监督管理委员会申请调解，或向人民法院提起诉讼。

第三十三条 中心应当定期对集体资产交易、合同履行等信用情况进行记录，并上报农村集体资产流转交易主管部门。中心应当建立信用评价机制，对信用评价差的竞投人，限制其参与竞投。

第九章 法律责任

第三十四条 农村集体有关人员违反本细则规定，存在以下行为之一的，视情节轻重，给予责令改正、通报批评；情节严重的，依法上报市人民政府；给集体经济造成损失的，依法承担相应赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）不按本细则规定进入中心公开交易的；

（二）对标的金额、面积、期限等进行分拆，私下交易以规避进入中心公开交易的；

（三）交易过程中存在隐瞒事实、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）交易后不按规定签订合同的；

（七）故意设置障碍不履行合同的；

（八）存在行贿、受贿行为的；

（九）其他影响交易公开、公平、公正进行的行为。

第三十五条 中心工作人员违反本细则规定，滥用职权、不履行或者不正确履行职责的，视情节轻重，由其行政主管部门给予相应处理；造成经济损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 受让申请人、竞买人、竞得人违反本细则规定，

损害他人、农村集体利益的，依法承担赔偿责任；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。

第三十七条 在农村集体资产交易合同履行过程中，发生纠纷的，可依据合同约定途径解决；没有约定的，可依法向人民法院提起诉讼。

第十章 附 则

第三十八条 本交易实施细则由乌兰浩特市农村产权交易中心负责解释。

第三十九条 本细则自发布之日起 30 日后施行。