

# 《南海区农村集体资产管理交易办法》政策解答



## 1.什么是农村集体资产交易？

答:农村集体资产交易是指集体经济组织将其拥有所有权的生产资料、经营项目和依法取得使用权的资产、资源进行发包、转包、出租、转租、出让、转让等流转行为。

## 2.根据《佛山市南海区农村集体资产管理交易办法》，农村集体资产主要包括哪些？

答:(1)法律法规规定属于集体经济组织所有或使用的依法可交易的耕地、山岗地、林地、水面、滩涂等自然资源;(2)设施、设备等固定资产和商标权、专利权、著作权等无形资产;(3)集体经济组织所有或使用的依法可交易的农村集体建设用地等资产;(4)其他依法属于集体经济组织所有或使用的依法可交易的资产。

## 3.农村集体资产交易的原则是什么？

答:农村集体资产交易活动应当遵循自愿公平、民主公开、等价有偿、诚实信用的原则,不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

## 4.农村集体资产设置有哪些管理交易机构？

答:农村集体资产共设有三级管理交易机构,具体是:(1)区级:区农村集体资产管理部门和区国土部门是区级交易的审议机构。(2)镇(街)级:镇(街道)农村集体资产管理部门是立项和区、镇(街道)级交易受理部门;镇(街道)农村集体资产交易立项审核联席会议是立项审核最高决策机构,联席会议办公室(镇<街道>农村集体资产管理交易审核小组)是立项审核机构。(3)村(居)集体资产管理办公室是村(居)级交易受理部门。

## 5.农村集体资产交易由哪些部门组织实施？

答:区、镇(街道)公共资源交易中心、村(居)集体资产管理交易站是集体资产交易的组织实施部门。

## 6.区、镇(街道)公共资源交易中心,村(居)集体资产管理交易站主要职责是什么？

答:(1)提供本级农村集体资产交易场所;(2)提供本级农村集体资产交易信息和咨询服务;(3)组织本级集体资产交易;(4)管理本级农村集体资产交易档案;(5)负责将资产台账、交易台账及合同台账等数据信息录入集体资产管理交易系统,实行区、镇(街道)、村(居)三级共享。

## 7.农村集体资产采用什么方式交易？

答:农村集体资产交易原则上采用公开竞价的方式。若特殊情况需采用协议方式交易的,须报镇(街道)农村集体资产交易立项审核联席会议审批同意,经集体经济组织表决通过后由村(居)集体资产管理交易站负责实施。

属于农村集体建设用地使用权流转的必须按区政府关于农村集体建设用地使用权流转规范性文件规定的交易方式流转。

## 8.农用地流转的强制性规定有哪些？

答:农用地不得以农村集体建设用地名义流转,也不得与农村集体建设用地捆绑流转。农用地流转时,须签订《农用地流转监管承诺书》,并且不得在流转条件中设定该宗地转为农村集体建设用地后其使用权由农用地原合同使用人直接取得。

## 9.如果想把已流转的农用地拟全部转为农村集体建设用地流转,该如何处理？

答:必须先解除原农用地流转合同,后按区政府关于农村集体建设用地使用权流转规范性文件规定重新办理交易手续。

## 10.如果想把已流转的农用地拟部分转为农村集体建设用地流转,该如何处理？

答:应变更原农用地流转合同的面积或解除原合同,并按区政府关于农村集体建设用地使用权流转规范性文件规定办理交易手续。

## 11.“证照不齐全”的农村集体经营性建设用地如何组织上平台交易？

答:根据《关于“农村集体经营性建设用地上平台交易”问题的协调工作会议纪要》(区全面深化改革重大事项评核机制委员会〔2015〕第1期)的精神,“证照不齐全”的农村集体经营性建设用地上平台交易,分四种情形处理:

(1)对已经取得集体土地所有证和集体土地使用证的存量农村集体经营性建设用地,可按《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区农村集体经营性建设用地入市管理试行办法的通知》(南府〔2015〕50号)规定入市上平台流转,交易信息登记录入“南海区农村集体经营性建设用地入市管理系统”。

(2)对已经取得集体土地所有证、未取得集体土地使用证,又符合规定可完善用地手续的存量农村集体经营性建设用地,原则上须完善用地手续后方可上平台交易,交易信息登记录入“南海区农村集体经营性建设用地入市管理系统”。

(3)对已经取得集体土地所有证、未取得集体土地使用证,又不符合规定可完善用地手续的存量农村集体经营性建设用地,可继续上农村集体资产交易平台交易,但在发布交易信息时要进行瑕疵披露,同时要求竞投人承诺放弃追究资产存在瑕疵的法律权利。

(4)对2015年1月1日后新入市的农村集体经营性建设用地,要办理完用地手续后才可上平台交易。

## 12.农村集体资产如何组织分级交易？具体划分标准怎样？

答:按照分级交易原则,区、镇(街)、村(居)级交易按照一定的面积和标的额标准划定进行分级交易。

分级交易划分标准:

(1)区级交易

①. 持有《集体土地所有证》、《集体土地使用证》的集体建设用地使用权流转且符合下列标准之一的,须纳入区级交易:

Ⅰ.土地面积100亩以上(含100

亩)的集体建设用地使用权租赁;

Ⅱ.土地面积50亩以上(含50亩)的集体建设用地使用权出让;

Ⅲ.区政府关于集体建设用地使用权流转规范性文件规定须纳入区级交易的项目用地。

其他持有《集体土地所有证》、《集体土地使用证》,且涉及面广、标的金额大、对当地有较大影响的集体建设用地使用权流转,交易申请方申请区级交易的,由所在镇(街道)农村集体资产管理部门负责受理,经初审后提交区国土部门审议,同意后进入区级交易。

②. 持有《集体土地使用证》、《房产证》,且单宗建筑面积10000平方米以上(含10000平方米)。

涉及面广、标的金额大、对当地有较大影响的集体物业使用权出租,交易申请方申请区级交易的,由所在镇(街道)农村集体资产管理部门负责受理,经初审后提交区农村集体资产管理部门审议,同意后进入区级交易。

(2)镇(街道)级交易

除纳入区级交易的农村集体资产外,由各镇(街道)结合实际划定农村集体资产纳入镇(街道)级公开竞价交易的范围。

村(居)级交易范围的资产,交易申请方申请镇(街道)级交易的,由镇(街道)交易审核主管部门审核,批准后进入镇(街道)级交易。

(3)村(居)级交易

不纳入区、镇两级公开竞价交易范围的农村集体资产,由村(居)集体资产管理交易站组织交易。

## 13. 南海区农村集体资产交易整个流程是怎样？

答:立项审核→民主表决→申请交易→交易受理→信息发布→召开竞价会→公布交易结果→签订合同→资料归档。

## 14. 交易申请方申请立项时,须提交哪些资料？

答:(1)立项申请表;(2)交易方案草案;(3)交易合同草案;(4)交易申请方的集体经济组织证明书和组织机构代码证等有效证件;(5)交易标的物其权属有效证明材料;(6)交易标的物坐标图(红线图);(7)需要提交的其他材料。

属于集体建设用地使用权流转的必须按区政府关于集体建设用地使用权流转规范性文件规定提交立项

材料;涉及农用地流转的须提交《农用地流转监管承诺书》。

## 15.《农村集体资产交易表决书》是如何形成的？

答:农村集体资产交易前,交易申请方须向项目所在镇(街道)的农村集体资产管理部门提交立项申请,经批准后,按民主议事决策制度进行表决,表决内容包括《交易方案》草案和《交易合同》草案等,并形成《农村集体资产交易表决书》。

## 16. 交易申请方申请交易时须提交哪些资料？

答:(1)交易意向立项申请表;(2)立项审核材料;(3)民主决议材料;(4)交易方案;(5)交易合同样本;(6)需要提交的其他材料。

属于集体建设用地使用权流转的必须按区政府关于集体建设用地使用权流转规范性文件规定提交申请交易材料。

## 17. 进入村(居)级交易的集体资产交易项目,在什么地方发布交易信息？

答:交易申请方须在交易标的物现场及本村(居)、社务公开栏上公布交易信息。

## 18. 进入区、镇(街道)级交易的,交易组织实施部门须在哪个“四网”上同时发布交易信息？

答:佛山市农村党风廉政信息公开网、镇(街道)政务信息网、区国有资产流转服务有限公司和区公共资源交易网。

## 19. 交易信息发布期为多长时间？

答:农用地和集体物业资产交易信息发布期原则上不得少于5个工作日;集体建设用地使用权交易信息发布期原则上不少于30天。

## 20. 竞价意向人和竞价人的区别在哪里？

答:竞价意向人是指报名参加竞价但未被确认有竞价资格的人员。竞价人是指被确认有竞价资格的竞价意向人。

## 21. 竞价意向人(自然人或法人)交易前须提交什么资料？

答:(1)竞价意向人的有效身份证明(委托竞价的,受托人要持委托人出具的合法委托书及委托人、受托人双方身份证明);(2)竞价承诺书等承诺文件;(3)按交易信息公告规定的交易保证金缴纳方式、数额、时间缴纳保证金的回执凭证;(4)按照交易信息公告规定需要提交的其他材料。

## 22. 现场竞价交易有哪些规则？

答:若只有1名竞价人到场参与竞价的,视为本次交易以底价成交,该竞价人竞得本项目;若有2名或以上竞价人到场参与竞价的,按照价高者得原则确定竞价人;若全体竞价人均不到场或到场均不应价的,采用摇珠或抽签方式在全体竞价人中确定竞得人,本次交易以底价(起竞价)成交。若无人报名或无符合竞价资格的竞价意向人,另行组织交易。进入区级交易的集体建设用地使用权流转必须按区政府关于集体建设用地使用权流转规范性文件规定的交易方式和交易规则进行交易。

## 23. 农村集体资产公开竞价交易时,如何做到见证监督？

答:农村集体资产公开竞价交易时,交易申请方应组织部分社员(股东)代表和民主理财小组(监事会)成员(各3人以上)见证监督交易。如不到场见证监督,则视为自动放弃该项资产交易的监督权。区级交易的项目,区级交易审议部门应派员到场见证监督。

## 24. 农村集体资产交易中,若特殊情况需合

## 同续约(协议交易)的,其办理程序怎么样?适用范围有哪些？

答:办理程序:(1)集体经济组织向镇(街)农村集体资产管理部门立项申请,经镇(街)立项审核联席会议同意。(2)经民主表决同意。

适用范围:(1)优质企业类:省级或以上高新科技企业称号、政府重点扶持企业、镇(街)、区级纳税大户企业。(2)主体产业类:在当地具有较大影响力,是资产所属经济组织收入主要来源。(3)更新改造类:对指定地域计划在将来某一时点进行连片开发、升级改造,已形成具体方案付诸实施,而该地域内又存在数份物业租赁合同,可视需要把地域内不同的物业合同最长续约到更新改造的开发时点。(4)企业配套类:对在同一地域租用2宗以上(含2宗)资产的同一企业,其租赁资产的合同到期时间不一致,但合同已到期的资产是企业持续经营所必须配套的,可视需要对地域内合同已到期的资产续约。续约期不得超过其合同未到期资产中最长的剩余时限。(5)专业市场类:以现货批发为主,集中交易某一类商品或者若干类具有较强互补性或替代性商品的行业或企业。(6)公共福利类:社区必须配套,并根据实际应当续约的公共福利项目(如:学校、幼儿园、养老机构等)。(7)短期小宗零碎类:符合短期小宗零碎资产交易划分标准,并需要以续约方式交易。

## 26. 农村集体资产交易活动中,有违纪违规行为的,如何处理？

答:按照干部管理权限,由纪检监察部门和有关职能部门对相关责任单位及个人进行责任追究;造成集体经济损失的将依法追究相关责任单位及个人的经济赔偿责任;构成犯罪的将依法移送司法机关追究刑事责任。

## 27. 交易的利害关系人对资产交易活动有异议的,如何进行投诉？

答:按分级属地管理原则,属于村(居)级交易的,须实名向村(居)集体资产管理办公室提出投诉;属于镇(街道)级交易的,须实名向镇(街道)集体资产管理部门或纪检监察部门提出投诉;属于区级交易的,须实名向区级交易审议部门或纪检监察部门提出投诉。投诉受理部门应在接到有效投诉后,对投诉事项进行调查,并作出处理意见,由交易申请方根据处理意见执行。

## 28. 若竞得人未在约定时间内与交易申请方签订合同的,如何处理？

答:若竞得人未在约定时间内与交易申请方签订合同的,视为违约,由交易申请方取消竞得人资格和没收交易保证金,报交易受理部门和组织实施部门备案,并可启动新一轮的交易程序。