

温州市龙湾区农业农村局文件

温龙农〔2024〕90号

关于印发《龙湾区农村集体资产交易细则》 的通知

各街道农业农村服务中心，龙湾区农村产权服务中心有限公司：

为进一步规范农村产权交易行为，现将《龙湾区农村集体资产交易细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

温州市龙湾区农业农村局

2024年9月19日



龙湾区农村集体资产交易细则

第一章 总则

第一条 为规范农村产权交易行为，维持交易秩序，促进农村集体资源的优化配置，增加集体收益，保障农民权益，根据《温州市农村集体资产管理办法（试行）》（温农发〔2022〕1号）、《关于进一步规范农村集体资产资源交易行为的通知》（温龙农〔2024〕8号）等政策文件的规定，结合本区实际，制定本细则。

第二条 在龙湾区农村产权服务中心（以下简称中心）进行的农村产权交易活动，适用本细则。

第三条 本细则所称农村产权交易，是指农村产权出让主体（以下称转让方）在履行相关决策和批准程序后，通过中心发布产权转让信息，公开交易农村产权的活动。

第四条 交易各方应遵循依法、自愿、有偿、公开、公平、公正的原则，严格遵守相关规则，保证农村产权交易活动的正常进行，不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

第五条 交易各方应遵循有关法律规章规定，履行有关内部民主决策程序和省、市有关规定，接受上级纪检监察部门和农村集体“三资”管理部门的指导和监督。

第六条 本交易细则适用于下列农村产权：

- （一）农村土地承包经营权；
- （二）林权，包括林地使用权、林木所有权和山林股权等；

- (三) 农村集体经营性资产，包括水域（滩涂）养殖权等；
- (四) 农村集体资产（不含集体土地）所有权；
- (五) 农村集体资产股权；
- (六) 依法可以交易的农村房屋所有权、使用权；
- (七) 依法可以交易的农村集体经营性建设用地使用权；
- (八) 农业生产设施设备，包括渔业船舶等；
- (九) “四荒”经营权；
- (十) 涉农村集体项目招标、采购；
- (十一) 涉农知识产权；
- (十二) 农村产业项目招商和转让；
- (十三) 其他依法可以交易的农村产权。

第二章 受理转让申请

第七条 转让方申请转让信息发布的，应向中心提交以下资料，提交的资料应当是原件，确无法提交原件的，应当提交由原件持有方签字、盖章，并标注“此件与原件相符”字样的复印件：

(一) 准予交易的批准材料（包括：《农村产权转让信息发布申请书》、集体民主决策结果证明材料、相关主管部门批准文件等）；

(二) 主体资格证明材料（转让方的组织证明书、组织机构代码证等身份证件以及其组织机构负责人的身份证明）；

(三) 产权权属的有效证明材料，涉及抵（质）押的，应当

提供抵（质）押权人同意转让的书面文件；

（四）产权基本情况、交易设定条件及需发布的其他信息；

（五）涉及集体产权转让的，原则上还须提交评估报告及确认决议。确认评估结果的决议应经村民大会或村民代表大会三分之二以上通过；

（六）涉及再次交易的，还需提交以下资料：原租赁/承包合同；是否放弃优先权的需提供相应的书面证明；

（七）其他需要提交的资料。

第八条 中心在收到产权转让申请后，对有关材料的齐全性、合法合规等方面进行审查，各项材料齐全的应在5个工作日内完成审查。

第三章 登记受让意向

第九条 意向受让方提出受让申请时，应当向中心提交以下资料，提交的资料应是原件，确无法提交原件的，应当提交由原件持有方签字、盖章，并标注“此件与原件相符”字样的复印件：

（一）受让意向方的主体资格证明材料。意向受让方为自然人的，须提供身份证或者户口簿；意向受让方为法人或其他组织的，须提供组织机构代码证、营业执照、法定代表人身份证及其他资格证明文件；

（二）符合受让资格条件的证明文件；

（三）交易报名表；

(四) 缴存交易保证金凭证;

(五) 委托交易的, 需提交授权委托书及受托人身份证;

(六) 采取联合受让的, 应提交联合受让各方签订的联合受让协议, 提交推举一方代表联合体各方办理受让相关事宜的推举书;

(七) 其他需要提交的资料。

第十条 意向受让方应对其申请及提交材料的真实性、完整性、有效性负责。

第十一条 中心对意向受让方提交的申请及材料进行齐全性、合法合规等方面审核, 对符合条件的意向受让方进行登记, 并将意向受让方的登记情况及其资格确认意见告知转让方。

第十二条 转让方在收到中心的资格确认意见后, 应当在 3 个工作日内予以回复。如对意向受让方资格条件存有异议, 应当在意见中说明理由, 并提交相关证明材料。转让方逾期未予回复的, 视为同意交易机构作出的资格确认意见。

第十三条 经征询转让方意见后, 中心向符合条件的意向受让方出具资格确认通知书。

第十四条 通过资格确认的意向受让方在规定时限内向中心交纳交易保证金(以到达指定账户为准)后获得参与交易资格。逾期未交纳保证金的, 视为放弃受让意向。

第四章 交易程序

第十五条 交易双方进行协议交易备案的，一般按照以下流程办理：

（一）交易申请

农村产权协议交易备案经集体组织内部民主决策表决通过后，应经属地街道办事处同意，由集体经济组织向中心递交《农村产权转让交易备案表》及相关资料。

（二）组织交易及确认

中心在受理协议交易备案后对相关资料内容进行审核，同时交易相关方将交易资金汇入中心监管账户。交易成交后中心应公示交易结果不少于3个工作日。交易双方签订交易合同后递交复印件至中心进行后续结算与封档。

第十六条 由中心组织公开交易的，一般按照以下流程办理：

（一）交易申请

转让方应当从有利于集体资产实现溢价的角度，原则上不得私设交易门槛，无故缩小报名范围、增加报名条件等，特殊情况需经街道班子会议通过，并在中心备案。转让方应在农村集体资产合同到期60日前联系中心网格员指导完成相应的内部民主决策流程，自民主决策表决通过之日起60日内，经属地街道办事处同意后向中心提交《农村产权转让信息发布申请书》及相关资料；再次转让的应当提交《再次交易申请书》及相关决议等相关

资料。

（二）审核受理

中心应对提交的资料的齐全性、合法合规等方面进行审核，对资料齐备且属于中心业务范围的交易申请进行受理登记；对资料不完备的，要求转让方补齐资料。发现资料存在弄虚作假，或不属于中心业务范围的交易申请，不予受理及说明理由，中心保留申请书复印件备查后，其余资料退还转让方。

（三）信息发布

1. 对受理的交易申请，中心自受理之日起5个工作日内，在龙湾区人民政府官网或规定的其他公开媒介上发布交易公告；转让方同时在本集体经济组织范围内公布交易信息，首次交易信息公示不得少于5个工作日。

2. 公告应当披露交易标的基本情况、交易条件、交易方式、交易保证金设置等内容。项目涉及的不超过1年的，交易保证金不超过项目总金额的30%；项目涉及的不超过1年的，交易保证金为项目总金额的10%以上、不超过项目总金额的30%。若是因特殊情况，需要收取交易保证金以外的其他保证金的，农村集体经济组织必须以书面形式阐明原因，经街道办事处审核后，报中心备案。

3. 交易信息发布期间未经中心同意，转让方不得撤回交易，不得变更交易信息。如确需撤回交易或变更信息的，须在组织交易的1个工作日前向中心提出书面申请说明原因，中心须在收到

申请的次日前作出处理决定。

4. 交易信息发布期限后未征集到符合条件的意向受让方的，在不变更信息发布内容的前提下，转让方可申请延长信息发布期限，每次延长期限应当不少于 5 天。如需改变交易方式或挂牌价的需经村集体经济组织同意，且每次降价幅度一般不超过 10%。若连续流标 3 次（含），可由集体经济组织自行组织，交易价格不得低于最后一次中心公开交易价格，待确认意向方后向中心递交协议交易备案申请。特殊情况需重新进行内部民主决策程序应报备街道审批同意。

（四）组织交易

中心通过协议、竞价、拍卖、招标等方式面向社会征集符合交易条件的意向受让方后一般在 15 个工作日内组织交易。

（五）交易确认

交易双方就交易条件达成一致的，应当现场签订《交易成交确认书》。完成交易确认后，中心应同时在龙湾区人民政府官网或或规定的其他公开媒介上公示交易结果，转让方也应将交易结果在本集体经济组织范围内进行公布，公示交易结果不少于 3 个工作日，接受群众监督。在公示期内如有异议的，可向转出方提出书面异议或向中心监督部门投诉。

（六）合同签订

交易双方应自签订《交易成交确认书》之日起 30 天内，按照事前的约定组织签订交易合同，并由中心审核、出具《产权交

易鉴证书》。若在《交易成交确认书》签订之日起 30 天内，因受让方的原因，没有与转让方签订交易合同的，视为放弃交易，其交纳的交易保证金不予退回。因转让方的原因，场地未腾空的，使受让方无法进场，受让方有权放弃交易，并收回交易保证金。

（七）归档备查

交易成功并签订合同后，中心应对每一宗农村集体资产交易项目的相关资料立卷归档备查，并录入数字系统。同时，中心应于 10 个工作日内将相关交易结案材料（包括交易合同）装订成册递交街道办事处存档。

第十七条 农村产权交易合同条款包括但不限于：

- （一）交易双方的名称和住所；
- （二）转让标的的基本情况；
- （三）交易方式；
- （四）转让价格、付款方式及付款期限；
- （五）产权交易事项；
- （六）合同的生效条件；
- （七）合同争议的解决办法；
- （八）合同各方的违约责任；
- （九）合同变更和解除的条件；
- （十）合同到期后，各方对投入的装修附着物等归属；
- （十一）交易双方约定的其他事项。

第十八条 在农村产权交易过程中，因特殊情况影响，导致

交易活动无法正常开展，经处理仍未能解决的，中心有权作出中止交易、终止交易、延期交易的决定，并应及时进行相关信息公告。

第五章 结算交易资金

第十九条 交易资金包括交易保证金和交易价款，一般以人民币为计价单位。

第二十条 交易资金实行统一进场结算制度。中心组织收付交易资金，保证结算账户中交易资金的安全。

第二十一条 受让方须在合同约定的期限内，将交易价款支付至中心结算账户。受让方交纳的交易保证金按照相关约定转为交易服务费，多余的部分资金转为租赁履约保证金或交易价款。未成交的意向受让方所交纳的交易保证金，中心应在交易完成后5个工作日内无息退还。

第二十二条 交易双方应当按照中心的收费标准支付交易服务费，中心在收到服务费用后，应当出具收费凭证。

第六章 出具交易凭证

第二十三条 中心应当在收齐产权交易双方应付价款及交易合同后3个工作日内出具《产权交易鉴证书》。

第二十四条 交易行为需要政府有关部门批准的，中心应在交易行为获得政府相关部门批准后出具《产权交易鉴证书》。

第二十五条 交易双方凭《产权交易鉴证书》办理标的交割、权证过户、变更登记等手续。

第二十六条 《产权交易鉴证书》应当使用统一格式打印，不得手写、涂改。

第七章 附则

第二十七条 中心进行的各项受理审核均为对交易方提出的申请和提交的材料的全性和合法合规性形式审核，不承担包括交易方主体适格、交易权限完整、交易标的无瑕疵、交易双方做出的声明及承诺以及提供的文件资料真实、完整、有效、准确等一切责任。交易双方应自行承担交易风险。

第二十八条 在农村产权交易过程中发生交易纠纷的，当事人可向中心申请调解。调解不成的，可以申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第二十九条 本细则中所采用的《农村产权转让信息发布申请书》《农村产权转让交易备案表》《交易成交确认书》《产权交易鉴证书》的标准样式和规范内容由中心负责制订。

第三十条 本交易细则由区农业农村局负责解释，自公布之日起 30 日后施行。

温州市龙湾区农业农村局办公室

2024年9月19日印发
