

广州农村产权交易所有限公司农村集体资产交易规则（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范在广州农村产权交易所有限公司（以下简称“农交所”）进行的农村集体资产交易行为，维护农村集体资产交易中交易各方的合法权益，创造良好的交易环境，培育和发展农村集体资产交易市场，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《广东省农村集体资产管理条例》、《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》、《广州市农村集体资产交易管理办法》、《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》等有关法律、法规和规范性文件的规定，制定本交易规则。

第二条 农村集体资产交易主体是指依法参加农村集体资产交易的转出方、受让方。

第三条 本规则所称农村集体资产交易转出方，是指农村集体资产或与集体资产有关的权能拥有或享有者。农村集体资产转出，是转出方在履行相关决策和批准程序后，通过农交所发布农村集体资产转出信息，公开挂牌转出农村集体资产的活动。

第四条 农村集体资产交易的受让方是指具有完全民事行为能力能力和民事行为能力的自然人、独立享有民事权利和承担民事义务的法人或其他组织。

第五条 下列农村集体资产交易适用本规则：

(一) 法律规定属于农村集体的可交易的耕地、荒地、山地、林地、草场、水面、滩涂等土地经营权以及经济发展用地、公共设施用地、宅基地等集体建设用地和国有建设用地使用权；

(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。

第六条 农村集体资产流转交易应当遵循以下原则：

- (一) 平等协商、自愿、有偿；
- (二) 公开、公平、公正；
- (三) 不得改变土地所有权的性质；
- (四) 交易期限不得违反法律规定；
- (五) 在同等条件下，本集体经济组织成员、原承租人等依法、依约定享有优先权。

第二章 受理转出申请

第七条 转出方需向农交所提交按照规定经民主表决通过后的相关材料和转出方向所在的镇（街）农村集体资产管理部门申报后的回函。

第八条 转出方申请转出信息发布的，应与农交所签订《农村集体资产交易委托协议》，并根据交易标的情况提交全部或部分以下资料，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、盖章的复印件：

一、《农村集体资产交易申请书》；

《农村集体资产交易申请书》由农交所统一制订，转出方应详细填写并签署。

二、主体资格证明材料；

如为自然人的，须提供本人身份证复印件或户口本复印件；如为村集体经济组织或村民委员会的，须提供《农村集体经济组织登记证》或《基层群众自治组织特别法人统一社会信用代码证书》、负责人身份证明及身份证；如为组织单

位的，须提供工商营业执照副本、组织机构代码证、法定代表人（负责人）身份证明及身份证等资料。

三、转出标的的证明材料；

按所转出标的类别分别提供其中之一或若干权属证明文件（所有权证、使用权证、承包经营权证、初次承包经营合同、承包经营权流转合同（再次流转时）、农业知识产权类权利证明、股权证明等）。

四、相关决策、批准文件；

1. 内部决策文件

村集体民主决策文件、合作社成员大会决议、股东会决议、董事会决议、组织章程等。

村集体民主决策文件及合作社成员大会决议须经本村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

内部决策文件应载明同意进入农交所进行交易。

2. 涉及再次流转的，需提交原转出方同意再次流转的证明和原流转交易的合同（或有效证明），再次流转不得超过合同的剩余期限。

3. 是否放弃优先权的需提供相应的书面证明。

五、转出标的基本情况的材料（如标的基本情况介绍，有无担保、查封、诉讼等权属限制的说明）；

六、委托经办人、发包方或中介机构办理交易手续的，需提交授权委托书及受托方主体资格证明、法定代表人或负责人身份证复印件；

七、涉及集体农村集体资产转出需要评估的，还需提交评估报告及确认决议。

八、其他需要提交的材料。

第九条 转出方应当对所提交的申请书及相关材料的真实性、完整性、有效性、合法性负责。

第十条 在转出方提交的转出申请材料齐备的前提下，农交所进行规范性核查。符合齐全性要求的，农交所予以受理登记并进行信息发布；不符合齐全性要求的，农交所将核查意见及时告知转出方。

第三章 发布转出信息

第十一条 农村集体资产转出信息应当在农交所网站发布交易公告，转出方负责在其他政府规定的平台网站和交易机构公告栏同步发布交易公告。

公告应当披露转出标的基本情况、交易条件、受让方资格条件、对产权交易有重大影响的相关信息、交易方式、交易保证金设置、公告及展示时间等内容。

农村集体资产转出信息由农交所进行发布。

第十二条 转出方应当明确农村集体资产转出公告的期限。交易公告期限应当根据交易底价的数额确定，数额较小的不

得少于 7 个工作日，数额较大的不得少于 20 天，数额巨大的不得少于 60 天，以农交所网站的首次信息公告之日为起始日，具体公告期由转出方根据属地相关政策确定。

第十三条 转出方不得在信息公告期间擅自变更或取消所发布的信息。转出方擅自变更或取消所发布信息的，应当承担相应责任及赔偿相关各方的损失。

因特殊原因确需变更信息公告内容的，应当由原批准机构出具文件，由农交所在原信息发布渠道进行公告，并重新计算公告期。

第十四条 信息公告期限内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，转出方可以在公告到期次日起 3 个工作日内申请延长信息发布期限，每次延长期限应当不少于 5 个工作日。

第十五条 农村集体资产交易信息公告时的挂牌价由转出方确定，依照有关规定本次交易转出方需履行决策、批准程序的，则由该决策、批准人确定。

依法依规须经资产评估的，转出方或交易决策、批准人确定的首次挂牌价不得低于该资产评估结果。

第十六条 信息公告期间，意向受让方可以到农交所查阅转出标的相关信息和材料，自行或委托专人了解转出标的的现状。农交所应当接受其查询并为其提供便利。

第十七条 禁止流转交易的情形：

- 一、权属不合法、不明晰或有争议的；
- 二、未经本村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意流转交易的；
- 三、其他限制流转交易的情形。

第四章 登记受让意向

第十八条 意向受让方应向农交所提出农村集体资产受让申请。

第十九条 意向受让方提出受让申请时，应当向农交所提交以下材料，提交的材料应当是原件，确无法提交原件的，应当提交由原件持有方签字、盖章的复印件：

- 一、《农村集体资产交易意向受让申请书》；
- 二、主体资格证明材料；

如为自然人提供个人身份证复印件或户口本复印件；如为村集体经济组织或者村民委员会提供《农村集体经济组织登记证》或者《基层群众自治组织特别法人统一社会信用代码证书》、法定代表人身份证复印件；如为公司提供工商营业执照副本、组织机构代码证、法定代表人身份证明等有效证件的复印件；如为其他组织的提供资质证书、负责人身份证明及相关文件。

三、符合受让资格条件的证明文件，如限制为本村集体经济组织成员或者本村村民的提供身份认证承诺书；

四、委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证复印件；

五、采取联合受让的，应提交联合受让方签订的《联合受让协议书》，并提交推举一方代表联合受让，各方办理受让相关事宜的推举书；

六、其他需要提交的材料。

第二十条 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。

第二十一条 农交所对提出受让申请的意向受让方逐一进行受理登记。

第五章 资格审查

第二十二条 农交所对意向受让方递交的申请及材料进行齐全性和规范性审核，将意向受让方是否符合受让条件提出意见并反馈转出方。转出方与农交所意见不一致的，原则上由转出行为批准单位决定意向受让方是否符合受让条件。

第二十三条 农交所可协助转出方对意向受让方进行资格审核及确认，或由转出方自行对意向受让方进行资格审核及确认，并承担相应责任。

第二十四条 农交所在审核结果确定后将审核结果通知意向受让方。

意向受让方应按转出标的要求向农交所交纳交易保证金。逾期未交纳交易保证金的，视为放弃受让意向。农村集体资

产（股权）转让的意向受让方，一般按不高于挂牌价格 20% 的比例向农交所交纳交易保证金。

第六章 组织交易签约

第二十五条 农村集体资产转出信息公告期满后，产生两个及以上符合条件的意向受让方的，农交所按照公告的竞价方式组织或指导实施公开竞价；只产生一个符合条件的意向受让方的，成交价不得低于底价，意向受让方未报价的，农交所组织交易双方按挂牌价直接签约。涉及第三人依法在同等条件下享有优先购买权的情形，按照有关法律规定执行。

第二十六条 农交所依据征集到的意向交易信息确定受让方。

第二十七条 公开竞价方式包括协议转出、网络竞价、拍卖、招投标及国家法律、法规规定的其他方式。

第二十八条 竞价结束后，转让方及受让方应按照信息公告、交易须知的规定与农交所签署《成交确认书》。完成交易确认后，交易结果在本所网站公示，转出方应确保交易结果同步在相关制度文件明确指定的交易信息发布平台、农村集体村务公开栏、标的物所在地等处所公示，公示时间不少于 5 个工作日。交易结果公示应当包括以下内容：

- 一、交易项目名称及概况；
- 二、竞得人（受让方）；
- 三、交易时间及成交价格；

四、公示期限；

五、投诉受理机构和联系方式。

在公示期内如有异议的，可向转出方提出异议或向相关监督部门投诉，农交所视情况可中止交易；经公示后5个工作日内，组织交易双方签订农村集体资产交易合同。

第二十九条 农村集体资产交易合同条款包括但不限于：

一、交易双方的名称和住所；

二、转出标的的基本情况；

三、交易方式；

四、转出价格、付款方式及付款期限；

五、农村集体资产交付事项；

六、合同的生效条件；

七、合同争议的解决方式；

八、合同各方的违约责任；

九、合同变更和解除的条件；

十、交易双方约定的其他事项。

签订合同后，农交所对交易项目相关资料进行整理，归档备查。

第七章 出具交易凭证

第三十条 农村集体资产交易双方签订农村集体资产交易合同，受让方依据合同约定将交易价款交付至农交所结算账户或根据第四十条约定提供付款凭证，且交易双方支付交易

服务费用后，农交所在 5 个工作日内出具农村集体资产交易凭证。

第三十一条 交易行为需政府有关部门批准的，农交所应当在交易行为获得政府有关部门批准后出具农村集体资产交易凭证。

第三十二条 交易双方凭农村集体资产交易凭证自行办理标的交付、权证过户、变更登记等手续。

第八章 成交结果公告

第三十三条 合同生效后，农交所将交易结果通过农交所网站对外公告，公告内容原则上包括交易标的名称、转出标的评估结果、转出底价、交易价格，公告期不少于 1 个工作日。

第九章 交易的中止和终结

第三十四条 在交易合同签订后，有下列情形的，经有关单位向农交所提出申请，经农交所受理登记，可以中止交易。

一、第三方对转出方转出农村集体资产存在争议，且提供政府或有关部门证明材料的；

二、司法机关发出中止交易通知或依法做出的法律文件导致交易中止的；

三、成交公示期内如有提出的异议事项可能影响竞价、成交结果的。

第三十五条 中止期限由农交所根据实际情况设定，一般不超过 30 天。农交所应当在中止期间对相关的申请事由或争议事项进行调查核实，也可转请相关部门进行调查核实，及时做出恢复或终结交易的决定。

第三十六条 出现致使交易活动无法按照规定程序正常进行的情形，并经调查核实确认无法消除时，农交所可以作出终结交易的决定。

第三十七条 交易中出现中止、终结、恢复情形的，应当在农交所网站上公告。

第十章 结算交易资金

第三十八条 交易资金包括交易保证金和交易价款，以人民币为计价单位。

第三十九条 交易资金原则上实行统一进场结算制度。农交所提供结算账户，组织收付交易价款，保证结算账户中交易资金的安全。因特殊情况不能通过农交所结算的，转出方应当向农交所提供转出行为批准单位的书面意见以及受让方付款凭证（分期付款的提供首期付款凭证）。

非受让方交纳的交易保证金，农交所在交易结果公示结束之日起 5 个工作日内按规定不计利息地原路退回。受让方交纳的交易保证金在签订《成交确认书》后 3 个工作日内，由农交所扣除其应付给农交所的交易服务费后，交易保证金余额转为交易合同履行保证金。

第四十条 交易合同签订后，受让方按照合同约定，将交易价款支付到农交所提供的结算账户，受让方的履约保证金按照相关约定不计利息地原路退回或转至转出方指定账户。交易合同约定价款支付方式为分期付款的，按照合同约定执行。

第四十一条 若交易项目实行统一进场结算制度的，受让方将交易价款支付至农交所提供的结算账户后，对符合交易价款划出条件的，农交所向转出方划出交易价款。

第四十二条 交易双方应当自签署确认交易成交文件之日起 3 个工作日内按照农交所的收费标准支付交易服务费等费用，农交所在收到服务费用后，开具服务费发票。

第十一章 附 则

第四十三条 农交所依据本规则进行的受理登记与各项公示公告均为对交易方提出的申请和提交的材料的全性的核查，不承担包括但不限于保证交易方主体适格、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。

第四十四条 交易过程中发生争议时，当事人可以向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第四十五条 本规则的解释权和修订权归广州农村产权交易所有限公司。

第四十六条 本规则自 2022 年 6 月 2 日起试行。