

XCDR-2023-0020001

薛城区人民政府办公室

薛政办字〔2023〕6号

关于印发《薛城区农村集体产权交易管理办法》的通知

各镇政府、街道办事处，区政府有关部门，各有关企事业单位：

《薛城区农村集体产权交易管理办法》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际，抓好贯彻落实。

薛城区人民政府办公室

2023年9月9日

（此件公开发布）

薛城区农村集体产权交易管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范我区农村集体产权交易行为,切实保障农村集体经济组织及其成员的权益,有序推进农村产权交易市场建设,提高农村集体“三资”管理和经营水平,根据有关法律、法规、规章和规范性文件,结合我区农村集体“三资”管理实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于薛城区行政区划范围内农村集体经济组织(包括经济合作社、经济联合社、股份经济合作社,以下简称“农村集体”)的产权交易行为及相关活动。村委会、居民委员会代行村集体经济组织职能的,以及村改社区后仍存在登记赋码的农村集体经济组织的,适用本办法。

第三条 本办法所指的农村集体产权交易,是指农村集体拥有全部或部分投资份额的经营性资产、公益性资产和资源性资产的承包、发包、出租、转让、拍卖以及利用农村集体资产折价入股、合作建设等资产权利交易行为,和农村集体按照有关规定使用村集体资金投资建设、购置各类资产的行为,包括实施各类构筑物、建筑物的新建、改建、扩建、装修、拆除、修缮项目和各项基础设施、水利兴修、绿化亮化、村容村貌、

土地整理、农村生产生活设施改造等建设项目以及大宗设备购置及安装项目等。

第四条 本办法所指的农村集体资产包括根据《山东省农村集体资产管理条例》已完成集体资产登记的属于农村集体所有的下列资产：

（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、公共设施用地等建设用地和其他未利用地的使用权；

（二）属于农村集体所有的森林、林木、牲畜、农资等；

（三）农村集体投资投劳兴建和通过各种合作方式取得所有权的建筑物、构筑物，以及农村集体拥有所有权的交通运输工具、农业机械、机电设备、农业基础设施和管理、教育、文化、卫生、体育、绿化等公益性设施；

（四）农村集体所有的股票、国库券、企业债券等有价证券、债权；

（五）农村集体在参与组建的股份制、股份合作制、联营和中外合资、合作等各类企业中享有的资产所有权、使用权、收益权或股权份额；

（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）农村集体依法享有的的商标权、专利权、著作权等

无形资产；

（八）农村集体企业经营权；

（九）国家投资建设但是农村集体享有所有权或者管理、收益、使用权的资产，人民政府同意农村集体交易其管理、收益、使用权的；

（十）依法属于农村集体所有或者经营管理的其他资产和用益物权。

第五条 下列农村集体产权原则上不得交易：

（一）直接影响广大成员利益的公益性资产，农村集体经济组织成员大会或者成员代表大会不同意交易的；

（二）产权关系不清或处置权限有争议的；

（三）法律、法规、规章和规范性文件规定不允许交易的。

第六条 农村集体经营性建设用地以出让方式入市，适用《薛城区农村集体经营性建设用地出让管理办法（暂行）》。

第七条 农村集体产权交易应当遵守有关法律、法规、规章和政策规定，坚持在农村党组织的领导下开展，坚持政府行政管理与基层群众自治、村民民主监督相结合，以服务“三农”为根本宗旨，遵循以下原则：

（一）坚持依法自愿、平等有偿、公开交易原则；

（二）坚持集约节约利用农村资源、符合地区产业导向原则；

（三）坚持不改变土地集体所有性质，严守耕地保护红线

原则；

（四）坚持不侵犯农村集体经济组织和他人的合法权益，不损害农民土地承包权益原则。

第二章 工作机构及其职责

第八条 薛城区成立薛城区农村产权流转交易监督管理委员会，在区人民政府领导下，承担全区农村产权流转交易市场的组织领导和监督管理工作。

第九条 区农业农村局监督管理、指导协调全区农村集体产权交易工作，组织实施本管理办法，查办违反本管理办法的行为。履行下列职责：

- （一）建立健全各项有关农村集体产权交易的规章制度；
- （二）监督和指导全区农村集体经济组织开展集体产权交易；
- （三）监督农村集体产权交易服务机构依法规范提供交易服务；
- （四）监督交易进程、合同签订以及交易信息公开情况；
- （五）建设和管理全区农村集体产权数据库、农村集体交易网络平台；
- （六）监督和指导农村集体新增或变更资产、资源、合同、建设项目信息；

(七)监督和指导农村集体及时公开和登录农村集体产权交易信息;

(八)督查督办农村集体产权交易违法违规行为,接受相关举报,对违纪违法线索及时移交区纪检监察机关。

第十条 区农业农村综合服务中心根据机构职能,按照区农业农村局的工作安排,承担农村集体产权交易的辅助性工作,履行下列职责:

(一)协助区农业农村局开展农村集体产权交易相关业务指导培训等辅助性工作;

(二)协助区农业农村局做好全区农村集体产权数据库的维护和运行工作;

(三)为镇(街道)相关责任部门履行农村集体产权交易监督管理和服务职责提供必要的业务指导和服务;

(四)指导镇(街道)相关责任部门及时更新农村集体产权数据库,新增或变更资产、资源、合同、建设项目信息,及时公开和登录农村集体产权交易信息;

(五)协助区农业农村局对农村集体产权交易违法违规行为展开调查并提供专业技术支撑;

(六)协助区农业农村局对农村集体产权交易开展情况进行调研等辅助性工作。

第十一条 区其他职能部门根据机构职能,为全区农村集体产权交易活动提供必要的指导和协助。

第十二条 各镇政府、街道办事处对本辖区内农村集体产权交易活动实施监督管理。

第十三条 各镇（街道）应当设立农村集体产权交易管理服务办公室，承担监督、管理本辖区内农村集体产权交易活动的具体工作，并面向农村集体产权交易提供必要服务，履行下列职责：

（一）结合本辖区内区域产业布局加强农村集体产权交易的产业引导，根据工作需要和交易项目的性质，征求相关行业主管部门意见，并指导农村集体根据意见开展后续工作；

（二）监督和指导本辖区内农村集体产权交易进行、合同的签订、变更、农村集体产权交易信息公开情况；

（三）审核本辖区内农村集体产权交易项目的交易资料；

（四）指导本辖区内农村集体经济组织向区农业农村局指定的交易服务机构提出交易申请；

（五）监督和指导本辖区内农村集体新增或变更资产、资源、合同、建设项目信息；

（六）监督和指导本辖区内农村集体及时公开和登录农村集体产权交易信息；

（七）调查处理辖区内农村集体产权交易过程中的相关投诉。

第十四条 农村集体应当将集体资产资源及相关信息在“薛城区农村集体资产监管平台”内登记备案，并向村民和村民

代表公开，将农村集体产权交易及相关合同信息、财务收支情况录入薛城区全区农村集体资产数据库、农村集体产权交易网络平台，对农村集体资产实行动态管理。

第十五条 各级监管部门不对开展公开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。

第三章 交易服务机构

第十六条 区人民政府授权区农业农村局择优选择农村集体产权交易服务机构，为辖区内农村集体提供产权交易服务。

第十七条 交易服务机构履行以下职责：

（一）制定完善的工作制度和规范的服务目录、服务程序，严格按照流程制度提供交易服务；

（二）向社会公开收取服务费用的依据、项目和标准，按照统一标准收取服务费用，并定期向区监管部门报告收费情况；

（三）配备足够的服务人员，确保在规定时限内完成交易服务；

（四）提供开展农村集体产权交易的场所、网络平台，做好网络平台的运行管理、数据维护、软件迭代，以适应交易需

求；

(五) 审核交易资料，在机构拥有的公开平台上发布农村集体产权交易信息；

(六) 接受竞价意向人咨询和报名，审查竞价意向人资质；

(七) 按照统一的规则组织交易；

(八) 指导交易合同签订、变更；

(九) 收集、整理和保存管理农村集体产权交易文件、交易活动记录、交易合同等资料档案；

(十) 记录和报告交易主体的诚信情况。

第十八条 交易服务机构应严格审核交易双方的主体资格，确认交易双方签约人有适合交易的民事行为能力，避免出现权属合法性瑕疵和代理瑕疵。明知农村集体对交易的标的物无权处分或者依法不得处分仍为其提供服务的，应当承担连带责任。

交易服务机构不对进场交易的农村集体资产质量瑕疵、合同违约等风险承担法律责任。

第四章 交易方式

第十九条 农村集体产权交易实行镇、村两级分级交易制度。镇级交易是指由镇（街道）农村集体产权交易管理服务办公室组织和指导村集体资产统一在农村集体产权交易服务机

构开展交易活动；村级交易是指农村集体经济组织在镇（街道）农村集体产权交易管理服务办公室监管下自行组织交易活动。

第二十条 待交易标的物价值在 2 万元以上的、村集体自有资金投资的工程建设项目预算金额在 2 万元以上的，应当纳入镇级交易，进入农村集体产权交易服务机构公开交易。各镇人民政府（街道办事处）可以在不违反上述规范前提下，根据本辖区农村经济社会发展水平合理设定纳入镇级交易的具体标准，向区农业农村局备案后生效。

严禁将达到镇级交易标准的集体资产化整为零、分拆交易。

第二十一条 农村集体产权交易可以采取公开竞价、公开协商两种方式进行。无论采用何种方式，都应当坚持公平、公正、公开交易。法律、法规以及有关政策文件有特殊规定的，从其规定。

在本《办法》允许的范围内，农村集体有权选择其认为恰当的交易方式，任何机构和个人不得强制。

第二十二条 公开竞价方式是农村集体产权交易的主要方式。公开竞价可以采取拍卖、招投标或者互联网竞价的方式进行，也可以采取其他方法进行。

采取拍卖交易方式的，按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施；采取招投标交易方式的，按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。采取互联网竞价方

式的，由农村集体产权交易服务机构使用其平台提供在线竞价服务。

在第二十条所规定的限额以下的交易，也可以由农村集体按公开竞争、公平交易的原则自行组织，线上线下相结合灵活确定竞价的方法。

第二十三条 符合下列情形之一的，可以采取公开协商方式进行交易：

（一）政府或国有企业投资发展普惠性的教育、医疗、养老、村社服务等公益事业和非营利性的农业生产、道路交通、用水用电、垃圾处理设施等公共设施建设项目；

（二）涉及区级以上重点项目的交易；

（三）经连续两次采用公开竞价方式交易都因无人报名而未成功交易，在交易条件不变的情况下再次交易的项目；

（四）以集体资产折价入股、合作建设的项目；

（五）交易对方是本农村集体经济组织全（独）资注册成立的公司、合作社的。

（六）有其他特殊理由，不宜或者无法公开竞价，且经镇（街道）主要负责人同意的。

本条第一款第（一）项、第（二）项情形采取公开协商方式交易的项目，交易完成后不得改变项目主体和项目用途。如必须改变的，应当就改变后的项目主体和项目用途重新交易。

本条第一款第（三）项情形采取公开协商方式交易的项目，

应当将最后一次发布的竞价条件作为公开协商的最低条件，且不得损害村集体或第三人的合法利益。

第二十四条 集体资产出租、发包等合同到期后，原则上应当进入交易服务机构重新公开竞价。农村集体可以在竞价方案中设定原承包（承租）人同等条件优先权、竞得人按照公允评估价格对原承包（承租）人投资的不动产予以补偿等竞价条件，以保障原承包（承租）人的合法利益，但不得设定排除、限制公开竞争的条件。

资产价值在2万元以下的，可以开展村级交易。

第二十五条 集体产权交易应当以交易标的物的资产价值为基本依据，充分参考标的资产的用途，合理确定交易底价。最终的成交价格不得低于交易底价。

第二十六条 交易标的物的资产价值一般应当通过价值评估确定，交易底价不得低于评估价值。农村集体可以委托具备法定资质的资产评估机构对资产进行价值评估，评估结果应当向本集体经济组织全体成员公示，公示时间不少于7个工作日。

符合第二十三条第一款、第二款、第五款并采取公开协商方式交易的资产，其交易价格可以协商确定。

第二十七条 农村集体可以委托具备法定资质的资产评估机构对同等条件区域内耕地、林地、草地、水域、荒地以及其他依法用于农业的土地经营权开展标准价评估，其评估标准

价经镇（街道）同意并经农村集体经济组织成员大会或者成员代表大会确认后，在 3 年内有效。

评估区域内重要条件发生变化的，应当重新评估。

第二十八条 各镇（街道）应当结合本辖区实际，研究分类制定不同区域、不同类型资产的转让、租赁、发包指导价格。

第二十九条 单宗交易面积在 10 亩以下，且有效的标准评估价或者镇（街道）发布的指导价格总价在 5000 元以下的耕地、林地、草地、荒地等经营权转让交易项目，可以使用评估价或者镇（街道）发布的指导价格作为确定交易底价的依据。

依据前款确定交易底价的项目，合同期限不得超过 1 年。合同期满后，应当根据标的物使用和经营情况，重新核定交易底价，有必要的可以进行资产评估。

第三十条 集体资产租赁、发包应当合理制定租赁、发包期限。一般情况下，建设用地、工业用房不得超过 8 年，林地、种养殖设施用地、荒地等不得超过 5 年，耕地、商业用房、居住用房、仓储用房、其他类型建筑物、农业基础设施、水域等不得超过 3 年，简易房、各类构筑物和机械设备、车船运输工具等各类动产不得超过 1 年。

其他未尽资产类目的租赁、发包期限，由各镇人民政府（街道办事处）参照本条第一款确定，但最长不超过 8 年。

用于普惠性公益事业、非营利性公共设施建设、区级以上重点项目和招商引资项目的资产，经镇人民政府（街道办事处）

批准可以不受本条第一款租赁期限的限制，但不得违反法律、法规的相关规定，租期内不得改变合同约定用途。

农村集体依法拥有拟租赁、发包地块使用权（经营权）的期限少于本条第一款规定期限的，租赁、发包期限不得超过农村集体依法可使用的期限。

第三十一条 合同期限在3年以上的集体资产租赁、发包合同，应当明确合理的租赁、发包价格调整机制，价格调整的间隔期间不得长于2年。

第五章 交易程序

第三十二条 农村集体需要开展产权交易活动的，应当先向所在镇（街道）申报《农村集体产权交易方案》进行预先审查。

交易内容为农村集体工程建设项目目的，应当制定和申报《农村集体工程建设项目实施方案》。

第三十三条 交易方案经镇（街道）审查同意后，农村集体应当按照《中华人民共和国村民委员会组织法》和“四议两公开”规定的程序召开农村集体经济组织成员大会或者成员代表大会，对《农村集体产权交易方案》进行民主表决，决议的过程和结果应当公示。

第三十四条 交易方案应当包括以下具体内容：

(一)拟交易资产的详细信息(包括资产编码、产权现状、地理位置、用地性质、建筑现状、消防现状、现场照片等必要信息);

(二)拟采取的交易方式(公开竞价、公开协商);

(三)交易底价及递增幅度;

(四)是否收取交易保证金、保证金数额、保证金的缴纳途径;因竞得人原因未签订合同的,竞得人交易保证金的处理方式;

(五)采取公开竞价方式交易的,是否有竞价人资质要求;

(六)合同期限、合同价格调整机制、是否收取合同履行保证金、保证金数额、签订合同后保证金处理方式;

(七)其他约定事项及违约责任。

交易方案不得以排除、限制竞争为目的设置不合理的竞价人资质要求,不得按户籍所在地或股民资格、集体经济组织成员权等筛选竞价人,但资产交易后用于纯公益性(不得营利)的项目除外。

第三十五条 交易保证金数额不得高于合同总金额的 2% 或首年租金(以交易底价计算)的 20%; 合同履行保证金数额不得高于合同总金额的 10%或首年租金(以合同签约价计算)的 20%。交易保证金、合同履行保证金具体数额由农村集体在上述范围内民主表决决定。

第三十六条 农村集体应当自《农村集体产权交易方案》

经民主表决决议通过之日起 1 个月内向镇（街道）提交交易申请和以下资料：

- （一）经民主表决通过的《农村集体产权交易方案》；
- （二）农村集体产权交易民主表决情况及决议记录；
- （三）农村集体法定代表人的身份证明、《农村集体经济组织登记证》，标的物产权归公司所有的，应提供公司营业执照；
- （四）标的物现状图片资料和四至图；
- （五）标的物所有权、用地性质的有效证明材料；
- （六）交易项目的《评估报告书》或《估价报告书》；
- （七）根据法律、法规、规章等有关规定和交易服务机构需要提交的其他材料。

自民主表决决议通过之日起超过 1 个月未提交交易申请的，应当重新进行民主表决。

第三十七条 农村集体应当保证提交资料的真实性和完整性。镇（街道）农村集体产权交易管理服务办公室应当组织农业、经管、民政、城建、司法、环保和其他涉及业务部门对农村集体提交的交易资料进行联合审核，审核内容包括但不限于：项目基本情况的真实性、合法性、申请资料的完整性、民主表决程序的合规性、竞价人资质要求设置的合法合规性及公平性等。

第三十八条 镇级农村集体产权交易项目，采用公开竞价

方式进行的，按照第三十九条至第五十七条的规定执行。

第三十九条 经镇（街道）审核通过，农村集体可向农村集体产权交易服务机构提出进场交易申请，同时报送镇（街道）审核意见和第三十六条所规定的资料。

第四十条 交易服务机构有权审核交易资料的完整性、民主决策程序和竞价人资质要求设置的合法合规性及公平性，对资料不完整、未按规定经村民民主议事程序表决通过、产权关系不清、存在弄虚作假可能及其他风险问题的农村集体资产，交易服务机构有权拒绝为其提供交易服务。

第四十一条 交易服务机构同意农村集体产权进场交易的，应当在薛城区农业农村局指定的统一平台发布交易公告。农村集体应当同时在其所在地行政村信息公开栏（“三务公开”栏）、标的物所在地等处所发布交易公告。交易公告应当包括以下内容：

（一）交易项目基本概况（含产权现状、消防现状、地理位置、用地性质和现状照片等信息）；

（二）交易底价、递增幅度及合同期限等；

（三）竞价人资质要求；

（四）报名时间、地点和方式；

（五）交易保证金、合同履行保证金的数额、交纳方式、处理方式；

（七）交易时间、地点和方式；

(八) 联系方式和联系人;

(九) 公告截止时间;

(十) 其他需要公告的内容。

第四十二条 交易公告期间,无正当理由,农村集体不得撤销交易或变更交易信息。如确需撤销交易或变更交易信息的,农村集体应当于公告结束3个工作日前向交易服务机构提出书面申请,书面申请应当由镇(街道)加具意见。交易服务机构审核同意后,发布撤销交易或变更交易信息的公告。如变更交易信息的内容涉及租金、租期等重要条款的,应当视为新的交易,重新进行民主表决。

因政府征收征用、突发自然灾害、重大传染疫情等不可抗力需紧急撤销交易公告的,不受本条第一款的限制。

第四十三条 交易公告期间,存在利益关系的第三方可以就交易项目或标的提出异议。

第三方提出异议,应当以书面形式同时送达交易服务机构与农村集体,提出异议时间以交易服务机构接收书面异议文件为准。

第四十四条 交易服务机构接到第三方提出异议后,应当立即做出中止交易的决定并发布中止交易公告,中止交易期间项目中止接受竞价意向人报名。

第四十五条 农村集体应当负责与异议方进行沟通协商。协商达成一致意见或者异议方撤回异议的,农村集体可以向交

易服务机构书面申请恢复交易。

第四十六条 交易服务机构接到农村集体递交的恢复交易申请后，应当就交易风险进行评估，并决定是否继续提供交易服务。

经评估不影响项目正常交易的，交易服务机构应当做出撤销中止交易公告的决定，根据项目中止时所剩的公告期限天数继续接受竞价意向人报名。异议方不能达成一致意见，足以影响项目正常交易的，交易服务机构可以终止提供交易服务，并书面答复农村集体。

第四十七条 竞价意向人应当按交易公告要求提交资料报名参与竞价，交纳交易保证金，并保证报名资料的真实性和完整性。

第四十八条 竞价意向人就交易信息提出疑问的，由农村集体负责答疑。

第四十九条 以公开竞价方式进行的农村集体产权交易应当遵守以下成交规则：

- （一）只有一个竞价人的，成交价不得低于底价；
- （二）有两个以上竞价人的，按照价高者得的方式成交；
- （三）在价格与其他附加条件相同的情况下，本农村集体经济组织成员、原承租人等依法、依约定享有优先权的竞价人优先竞得。同时存在两个以上优先权的，本农村集体经济组织成员等法定优先权在先；不能确定优先权次序的，以现场抽签

方式确定竞得人。

第五十条 采取公开竞价方式的，农村集体应当在交易竞价日到场进行见证和监督。利用网络平台竞价交易的，农村集体应当在具备条件的场所组织在线见证和监督。不到场见证和监督的，视为自动放弃该项交易的见证和监督权，但不可抗力的情况除外。参与见证和监督的农村集体代表人员应当包括村党支部委员、村民委员会、村务监督委员会成员至少各1名，农村集体经济组织股东代表2—10名。

第五十一条 公开竞价程序结束后，交易服务机构应当组织农村集体和竞得人现场书面确认竞价结果，参与见证和监督的农村集体代表、主持交易的交易服务机构工作人员应当在竞价结果确认材料上签名确认。采用网上竞价交易的，书面确认时间不得迟于交易结束后2个工作日。

第五十二条 交易服务机构应当于书面确认竞价结果后3个工作日内，在区农业农村局指定的平台上公示竞价结果，农村集体应当同时在村三务公开栏、标的物所在地等处所公示，并留存有关文字和影像资料。公示时间不得少于7个工作日。

第五十三条 竞价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；
- （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。

第五十四条 公示期满后,未收到第三方提出异议、投诉或者异议、投诉不成立的,农村集体和竞得人应当按照交易服务机构指定的时间、场所签订合同。竞得人收到通知后,无正当理由在指定时间内未与农村集体签订合同的,视为自动放弃交易,交易保证金按交易公告列明规则予以处理。

农村集体和竞得人签订的合同应当符合双方当事人的真实意思表示,合同内容不得违反法律和法规的规定。

第五十五条 公示期间收到异议和投诉的,由农村集体所在镇(街道)农村集体产权交易管理服务办公室负责调查处理,并书面通知交易双方。调查处理期间,暂缓签订合同。

区农业农村局对标的较大或者造成影响较大的交易异议和投诉,可以提级调查。

第五十六条 签订合同后,交易服务机构应当妥善整理和保管交易项目相关资料,并按规定将相关内容及时录入薛城区农业农村局指定的数据平台。农村集体应当将产权交易及合同签订情况及时在全区农村集体产权数据库中更新。

第五十七条 无竞价人、竞价无效或者交易失败的,农村集体可以在不变更竞价人资质要求、交易底价、合同期限、保证金规则等主要交易条件的情况下直接申请重新发布交易公告。变更主要交易条件的,应当视为发起新的交易。

第五十八条 采取公开协商方式交易的项目和村级交易的项目，由所在镇（街道）农村集体产权交易管理办公室监督和指导农村集体参照镇级交易公开竞价有关规定完成交易流程，并于交易完成后 3 个工作日内及时公示交易结果。

第五十九条 选择公开协商方式交易的，农村集体应当参照公开竞价的有关条款起草《农村集体产权交易方案》，连同拟交易对象一并经民主议事程序讨论通过后，向所在镇政府（街道办事处）提出交易申请，经批准后进行交易。

第六十条 各镇（街道）应当参照镇级交易公开竞价有关规定，制定农村集体资产村级交易的公开竞价程序，指导农村集体规范开展村级交易。镇（街道）认为有必要的，可以指定农村集体产权交易管理办公室主持村级交易公开竞价活动。

第六十一条 实施农村集体工程建设项目备案登记制，农村集体制定《项目实施方案》后，应首先报镇街相关业务主管部门审查批准，然后在镇街经管部门做好备案方可实施。未经备案的项目不得动工，不得批准拨款和结算。

具体负责审批的部门和层级，由各镇街根据机构设置情况和项目实施内容分别确定。

第六十二条 预算价格在 2 万元以上的农村集体工程建设项目应当进入农村集体产权交易服务机构，通过公开竞价或者招标的方式确定承建方，竞价和招标的流程、结果应当在交

易服务机构的官方网站上公示。预算价格在 2 万元以下的项目，可以采取公开比价、公开询价等方式，经民主议事程序决议通过并公示后确定施工方。严禁分拆项目规避竞价和招标。

财政资金全额支持的项目或者其他数额较大、实施较为复杂的项目，镇人民政府（街道办事处）可以指定有关业务部门代为组织招标。

因抢险救灾、传染病防控等突发公共事件需要紧急实施工程建设项目，不具备履行竞价和招投标程序条件的，经镇（街道）主要负责人同意可以直接实施，但必须在项目开始实施后 5 日内（排除紧急情况所需时间不计）依法履行民主议事程序予以确认。

第六十三条 预算价格在 2 万元以下的项目，村集体可以决定采取自行组织的方式开展建设，严格执行物料采购和零工费支出的有关规定。

第六十四条 农村集体工程建设项目应当依法签订合同，合同签订后 3 日内要报镇街经管部门备案管理。

第六十五条 交易服务机构应当按照《中华人民共和国招标投标法》和农业农村部门关于农村集体工程建设项目竞价的有关规定，为入场开展招标、竞价的项目提供服务，并有责任完善应用软件平台、配备必须的人员，以满足提供招标、竞价服务的需求。

第六十六条 交易服务机构严禁协助投标人实施围标、串

标、陪标、串通竞价等行为，严禁根据招标人的指令违规确定中标方。

交易服务机构在为农村集体工程建设项目招投标和竞价活动提供服务时发现围标、串标、陪标、串通竞价等违规行为的，有义务立即暂停服务并向区农业农村局汇报。

第六章 交易管理与监督

第六十七条 农村集体产权交易管理工作纳入镇（街道）和村两级的年度考核内容，镇（街道）应当将考核情况作为村集体（经济组织）干部的奖惩依据。

第六十八条 薛城区农业农村局牵头建立竞价人信用评价机制，交易服务机构和各镇（街道）应当对资产交易、合同履行等信用情况制作记录，建立和发布动态的竞价人信用名单。在全区范围内，凡符合下列情况之一的，列为信用评价不良的竞价人：

- （一）累计 3 次报名后无故不参与竞价的；
- （二）累计 3 次参与竞价时，不报价或无效报价（低于交易底价的报价视为无效报价）导致交易失败的；
- （三）故意扰乱交易秩序，影响交易正常进行的；
- （四）无正当理由在成功竞得标的后不签订交易确认书的、推翻成交价、拒绝签订合同或签订合同后拒绝履行的；

(五) 累计 3 次拖欠租金或拖欠租金总额超过 1 万元, 经农村集体报告并举证的;

(六) 合同到期后未续约, 拒绝按照合同约定交还标的物的;

(七) 其他违背诚实信用原则的行为。

被列入信用评价不良名单的, 三年内不得解除其不良信用评价。

第六十九条 在交易过程中, 因出现以下特殊情况之一导致无法正常交易的, 区农业农村局和镇(街道)农村集体产权交易管理服务办公室可以作出延期或者中止交易的决定, 并在 2 个工作日内进行公告; 决定自公告发布之日起生效, 农村集体、交易服务机构和交易参与者应当执行该决定:

(一) 因不可抗力导致无法正常交易的;

(二) 第三方对本次交易提出异议, 且确有证据的;

(三) 农村集体及其工作人员有分拆标的、隐瞒事实、虚假申报、串通竞价、收受贿赂等嫌疑, 需调查确认的;

(四) 竞价人有弄虚作假、串通竞价、行贿、敲诈勒索、威胁他人等嫌疑, 需调查确认的;

(五) 其他导致交易无法正常进行的特殊情况。

延期交易、中止交易的期间由发布公告的单位合理决定。

第七十条 延期交易、中止交易的事由消失后, 作出延期交易、中止交易决定的单位应当及时发布恢复交易公告。

延期、中止交易期间，农村集体申请撤销交易或变更交易信息的，按第四十二条有关规定办理。

第七十一条 农村集体发现违规交易行为，或者接到相关投诉、举报的，应当及时向镇（街道）农村集体产权交易管理服务办公室或区农业农村局报告。

第七十二条 责任部门接到涉及交易违规的投诉、举报的，应当及时受理，并按有关规定作出处理。

第七章 法律责任

第七十三条 农村集体有关人员违反本办法规定，存在以下行为之一的，视情节轻重，由镇人民政府、街道办事处给予责令改正、通报批评、扣减薪酬或者绩效奖金、建议罢免等处理；造成国家、集体或者村民经济损失的，依法承担相应赔偿责任；对责任人获取的不正当经济利益，应当依法予以没收、追缴或者责令退赔；构成违纪违法行为的，由纪检监察机关追究违纪违法责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）不按本办法规定组织农村集体产权实施公开交易的；

（二）对标的金额、面积、期限等进行分拆，以大拆小、化整为零，规避进入交易服务机构公开交易，或规避进入上一交易层级公开交易的；

(三) 交易过程中有隐瞒事实、提供虚假资料、串通竞标等行为，扰乱交易秩序、影响交易正常进行的；

(四) 交易后无正当理由不签订合同，或者签订合同后故意设置障碍不履行合同的；

(五) 存在行贿、受贿行为的；

(六) 故意压低交易底价，损害集体利益的；

(七) 其他影响交易公开、公平、公正进行的行为。

第七十四条 区农业农村局、镇（街道）农村集体产权交易管理服务办公室相关工作人员违反本办法规定，不履行或者不正确履行职责的，依规依纪依法严肃处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条 交易服务机构工作人员违反本办法规定，滥用职权、不履行或者不正确履行职责的，视情节轻重，由区农业农村局责令交易服务机构给予扣减薪酬、辞退、问责、处分等处理；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。

第七十六条 竞价意向人、竞价人、竞得人违反本办法规定，损害他人、农村集体利益的，依法承担赔偿责任；有弄虚作假、串通竞价、行贿、敲诈勒索、威胁他人等情形的，依法追究其法律责任。

第七十七条 在农村集体产权交易合同履行过程中，发生纠纷的，可依据合同约定或协商解决；没有约定或协商不成的，

可依法向人民法院提起诉讼。

第八章 附则

第七十八条 交易服务机构应当根据本办法，结合工作实际，制定或修改其使用的交易规则、交易文件、交易合同范本。

第七十九条 镇（街道）可以参照本办法，制定本辖区内的农村集体产权交易规则、交易文件、交易合同范本。

第八十条 本办法所称以上、以内，均包括本数。

第八十一条 本办法由区农业农村局负责解释。本办法未尽细则，由区农业农村局制定文件予以规范。

第八十二条 本办法自 10 月 10 日起实施。本办法实施期间，如有必要，或法律、法规、政策发生变化，由区农业农村局依法提出修订意见。