

利通区规范农村集体资产资源交易行为的指导 规程（征求意见稿）

为规范农村集体资产资源租赁行为，加强农村基层党风廉政建设，保障集体资产保值增值，推动农村集体经济发展，助力乡村振兴，根据《中华人民共和国民法典》《宁夏农村集体经济组织“三资”管理制度》《吴忠市农村产权交易管理办法》等法律法规及政策规定，结合利通区实际，制定本规程。

第一章 概述

第一条 本规程所指的农村集体资源资产包括：

（一）集体所有的土地、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等资源性资产；

（二）集体所有的用于经营的房屋、建筑物、机器设备、工具器具、农业基础设施、集体投资兴办的企业及其所持有的其他经济组织的资产份额、无形资产等经营性资产；

（三）集体所有的用于公共服务的教育、科技、文化、卫生、体育等方面的非经营性资产；

（四）接受政府拨款、减免税费、社会捐赠、扶贫项目等形成的资产；

（五）依法属于本集体成员集体所有的其他资产。

第二条 农村集体资产资源租赁交易，是指农村村民委员会或集体经济组织作为出让方将其拥有的一定标的额以上的集体

资产资源的使用权、经营权、收益权，通过公开招标、竞价、磋商、谈判、协议及其他合法的方式确定受让方，给予受让方经营或使用，并订立合同确定交易双方权利和义务的过程。

第三条 农村集体经济组织代表全体成员按照《章程》规定依法对集体资产资源进行管理和经营，集体资产资源经营管理的重大事项应当提交成员(代表)大会决定，按照“四议两公开”机制，做到事前事后公开。农村集经济组织对集体资产可以直接经营，也可以采取发包租赁、联营的方式经营;有需求且有条件的农村集体经组织可通过投资入股等方式设立公司开展经营，探索建立集体资产资源管理与经营有效分离机制。

第四条 农村集体土地流转交易必须尊重村民自愿的原则，由村民与村集体经济组织签订委托协议后，再由集体经济组织代表成员集体行使流转交易。

第五条 村监会必须对各类交易全过程进行跟踪监督。

第二章 进场交易

第六条 农村集体资产资源租赁交易分为限额以上进场交易和限额以下自主交易两种类型。

第七条 进场交易范围包括以下情形：

（一）100（不含）亩以上农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地以及依法用于农业的土地流转交易；

（二）合同估算价在3（含）—400（不含）万元农村集体资产资源的招投标；

（三）交易估价 3（含）万元以上农村集体经营性资产的经营权和使用权交易；

（四）农民住房财产权（仅限出租、入股、合作经营、抵押）、“四荒”地使用权、林权、草原承包经营权、水域滩涂养殖经营权、农村集体资产股权（仅限本村集体经济组织内部成员交易）、农业设施使用权、小型水利设施所有权使用权、经登记备案的大型农机具所有权、农业类知识产权、其他依法可以抵押管理的农村产权的流转交易。

第八条 农村集体资产资源租赁交易应当遵循自愿平等、诚实信用、合法竞争和公开、公平、公正的原则，合理确定租赁期限，规范交易程序、推广使用合同示范文本。

第九条 确立交易底价。综合考虑地理环境、经济水平、资源种类等要素差异，采用市场价格比较法，可根据各农村集体经济组织近 3 年同类别资产资源交易平均价格测算确定交易底价。资产资源情况复杂，确有必要进行评估的，也可委托具有相应资质的评估机构进行评估，确定交易评估价。

第十条 集体土地等资源性资产交易涉及流转期限需遵守下列规定且不得超过原承包期的剩余期限：

（一）集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地的承包期限为 50 年或更长的时间不变；

（二）林地的承包期为 30 年至 70 年，特殊林地的承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长；草地的承包期为 30 至 50 年；

（三）耕地及其它自然资源承包期限原则上不得超过 30 年（具体以第二轮土地承包期限为准）；

（四）农村集体房屋租赁期限单次不超过 20 年。

第十一条 其他农村集体资产经营权租赁期限一般不超过 5 年。租赁期限超过 5 年的，必须报请乡镇党委、政府审核批复。

第十二条 农村集体资产资源交易须进入吴忠农村产权交易中心利通区分中心，正向报价一般采用最高价中标的竞标方式，反向报价一般采用最低价中标的竞标方式。竞标方式可以采取拍卖、招投标、网络竞价、竞争性磋商、竞争性谈判等其他竞价方式。

第十三条 为确保交易过程公开、公平、公正，农村集体资产资源竞标时应邀请村主要领导、会计、村务监督委员会成员全程参与监督，也可邀请个别党员、村民代表参与监督。

第十四条 签约。交易双方达成协议后，农村产权交易中心指导双方签订交易合同，并由农村产权交易中心出具交易凭证。严格落实《自治区农业农村厅关于推广使用农村承包地流转合同示范文本的通知》（宁农（经）发〔2022〕2 号）要求，全面推广使用合同示范文本。合同签订后，必须及时报乡镇备案。

第十五条 除农户承包地经营权流转外，其他集体资产资源交易期限内的租金、承包金等一般应逐年收取，归集体所有，须

及时纳入集体经济组织账户核算。农户承包地经营权流转费必须在规定时间内通过银行卡兑付至农户个人，严禁村干部经手现金和坐收坐支。

第三章 自主交易

第十六条 自主交易范围包括以下情形：

（一）100（含）亩以下农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地以及依法用于农业的土地流转交易；

（二）合同估算价在3万元以下的农村集体资产资源经营权和使用权交易；

第十七条 村“两委”成员组织发包或租赁等交易小组按照“四议两公开”程序，通过询价、竞价等方式确定承包或承租方，签订协议或合同。

第十八条 协议或合同内容要素要齐全，明确资产名称、数量、位置、用途、价格、期限、付款方式、违约责任等要素，并向集体经济组织成员公开。合同签订后须及时报乡镇备案。

第四章 监督指导

第十九条 农村产权交易监督管理领导小组应当依据本办法规定，对产权交易活动进行监督和管理。

第二十条 区农业农村、自然资源、水务等行政主管部门，应当依法认真履行职能职责，做好相关指导、监督、管理和服务工作，对农村产权流转后的开发利用行为进行监管；各级交易机构应依照相关规定，认真做好农村产权流转交易的管理和服务工作。

第二十一条 各乡（镇）要切实加强领导，履行属地管理职责，进一步落实工商资本资格审查、项目审核、风险防范等监管制度，规范流转程序和交易行为，要加强流转合同台账管理，及时准确记载流转情况，妥善保管相关文件、会议纪要、流转合同等重要资料，做到台账管理规范、资料保存完整。要做好流转土地用途管制，杜绝破坏农业综合生产能力和生态环境行为，确保农地农用，坚决遏制耕地“非农化”、严格管控“非粮化”。

第二十二条 各乡（镇）、村要在每年的 10-12 月份开展下一年度集体土地流转摸底，及时掌握辖区土地流转情况，严格落实《宁夏回族自治区工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批管理实施细则（试行）》要求，主动备案审批。

第二十三条 各村要主动掌握受让方或承租方承租经营状况，发现受让方或承租方因经营不善无法支付租金或其他违法行为要及时向乡（镇）反应，及时终止合同。

第二十四条 严禁受让方或承租方转包、分包等行为，各乡（镇）、村一经发现须立即终止合同。

第二十五条 区农业农村、自然资源、水务等主管部门及各乡（镇）要定期组织开展村集体资产资源交易专项监督检查，防范各类违规违纪行为发生。发现私自转包延包、无故拖欠承包款或违法进行非农建设行为的，应责令限期改正，未整改到位的，督促村级组织依规依法收回集体资产资源；发现暗箱操作、虚报

冒领、优亲厚友等方面问题线索，及时移交纪检监察机关、公安机关等依规依纪依法处理。

第五章 其他

第二十六条 本指导规程中关于具体交易程序、交易行为规范、交易中止与终止，参照《吴忠市农村产权交易管理办法》执行。

第二十七条 本指导规程自印发之日起试行，有效期三年。