

江苏省地方标准

DB32/T 3578—2019

农村产权交易 集体经营性资产交易服务规范

Trading of rural property right—
Specification for service of collective operating assets

2019-04-08 发布

2019-04-30 实施

江苏省市场监督管理局 发布

目 次

前言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 服务流程和要求	1
5 档案管理	3
6 服务监督与持续改进	3
附录 A (资料性附录) 农村产权交易项目审批表	4
附录 B (资料性附录) 农村产权交易转让方承诺书	7
附录 C (资料性附录) 农村产权交易授权委托书	8
附录 D (资料性附录) 农村产权交易公告	9
附录 E (资料性附录) 农村产权交易报名信息采集表	10
附录 F (资料性附录) 农村产权交易意向受让方承诺书	11
附录 G (资料性附录) 农村产权交易须知	12
附录 H (资料性附录) 农村产权交易项目竞价单	13
附录 I (资料性附录) 农村产权交易项目底价单	14
附录 J (资料性附录) 农村产权交易竞价记录表	15
附录 K (资料性附录) 农村产权交易项目成交确认书	16
附录 L (资料性附录) 农村产权交易结果公示	17
附录 M (资料性附录) 农村集体资产交易合同	18
参考文献	21

前 言

本标准按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准由江苏省农业农村厅提出并归口。

本标准起草单位：扬州市江都区质量技术协会、扬州市江都区农村产权交易中心、江苏省质量和标准化研究院、江苏省农业农村厅、江苏省农村综合改革领导小组办公室、江苏省农村合作经济经营管理站。

本标准主要起草人：管建、郑重、潘建媛、付九海、陈辉、汤成国、姜俊、陈郭治、仇定祥、张书、罗坤、姜晓龙、黄挺、韩欣池。

农村产权交易 集体经营性资产交易服务规范

1 范围

本标准规定了农村集体经营性资产交易服务的流程和要求、档案管理以及服务监督与持续改进的内容和要求。

本标准适用于农村集体经营性资产交易服务。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件,仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

DB32/T 3577—2019 农村产权交易 服务通则

3 术语和定义

DB32/T 3577—2019 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

农村集体经营性资产 rural collective operating assets

农村集体所有的用于生产经营的建筑物、构筑物、设施设备、库存物品、各种货币资产、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。

4 服务流程和要求

4.1 提出与受理交易申请

4.1.1 转让方应向交易机构提交以下材料:

- a) 《农村产权交易项目审批表》,参见附录 A;
- b) 《农村产权交易转让方承诺书》,参见附录 B;
- c) 产权证明材料;
- d) 委托转让:提交《农村产权交易授权委托书》,委托书内容参见附录 C,以及受托方身份证明;联合出让:提交联合出让协议书、代表推举书;
- e) 标的底价;
- f) 交易机构要求的其他材料。

4.1.2 交易机构在 2 个工作日内对受理材料的合规性进行初审,县(市、区)交易机构在 1 个工作日内对初审合格的材料进行复审。

4.1.3 交易机构登记符合要求的转让方,对不符合要求的转让方,应一次性告知结果并说明缘由。

4.2 发布交易信息

4.2.1 交易机构应在江苏省农村产权交易信息服务平台(以下简称信息平台)上发布交易公告,并在交

易机构公告栏和项目所在村村务公开栏等进行公告,公告内容参见附录 D,披露的交易信息应符合要求。

4.2.2 公告期不少于 7 日,公告期内未征集到意向受让方的,交易机构可再次发布公告,公告期不少于 7 日。

4.3 问询与沟通

在标的展示、现场踏勘、资料查询时,交易机构宜组织转让方和意向受让方进行现场、电话等沟通咨询。

4.4 登记受让意向

4.4.1 意向受让方应向交易机构提交以下材料:

- a) 《农村产权交易报名信息采集表》,参见附录 E;
- b) 《农村产权交易意向受让方承诺书》,参见附录 F;
- c) 资质证明材料;
- d) 委托代理:提交《农村产权交易授权委托书》,委托书内容参见附录 C,以及受托方身份证明;联合受让:提交联合受让协议书、代表推举书;
- e) 交易机构要求的其他材料。

4.4.2 交易机构在 2 个工作日内对受理材料的合规性进行初审,县(市、区)交易机构在 1 个工作日内对初审合格的材料进行复审,并配合意向受让方了解交易项目情况。

4.4.3 交易机构登记符合要求的意向受让方,对不符合要求的意向受让方,应一次性告知结果并说明缘由。

4.5 组织交易

4.5.1 交易机构应提供以下材料:

- a) 《农村产权交易须知》,参见附录 G;
- b) 《农村产权交易项目竞价单》,参见附录 H;
- c) 《农村产权交易项目底价单》,参见附录 I;
- d) 《农村产权交易竞价记录表》,参见附录 J。

4.5.2 交易应采取竞价、协商等公开方式。

4.5.3 交易双方签订《农村产权交易项目成交确认书》,确认书内容参见附录 K。

4.5.4 交易机构将报名签到表、报名汇总表、交易须知、交易项目竞价单、交易项目底价单、交易竞价记录表、交易项目成交确认书上传至信息平台,并将《农村产权交易结果公示》在信息平台、交易机构公告栏和项目所在村村务公开栏等进行公示,公示期不少于 7 日。公示内容参见附录 L。

4.6 签订合同

4.6.1 公示期满并无异议后,交易双方订立《农村集体资产交易合同》,合同内容参见附录 M。

4.6.2 交易机构督促交易双方在合同签订后 3 日内到交易机构登记备案。

4.6.3 交易合同交易双方各执一份,乡(镇、街道)交易机构留存一份,县(市、区)交易机构留存一份。

4.7 价款结算

交易机构督促交易双方收付价款。

4.8 交易鉴证

转让方与受让方向县(市、区)交易机构提交鉴证所需材料,经审核合格后,县(市、区)交易机构出具

农村产权交易鉴证书。

4.9 交易中止和终结

4.9.1 交易过程中出现妨碍交易活动且严重影响交易按规定程序正常实施的情形,交易机构中止交易并进行核实。

4.9.2 经核实并确认影响已经消除的,交易机构应重新启动交易程序,并通知交易各方恢复交易;经核实并确认影响无法消除的,交易机构应终结交易。

5 档案管理

5.1 交易过程中形成的文字、图表、声像、电子数据等原始材料,应在交易手续办理完毕后 15 个工作日内归档。

5.2 归档的文件材料应齐全完整,实行一项(宗)一卷,专人专柜保管。

5.3 宜采用信息化技术进行档案管理。

6 服务监督与持续改进

6.1 应制定投诉处理制度,畅通投诉渠道,并明确专人负责。

6.2 宜开展满意度调查,分析评估、持续改进,并及时对外公开、给予反馈。

附 录 A
(资料性附录)
农村产权交易项目审批表

农村集体资产所有权、使用权交易项目的审批表分别参见表 A.1、表 A.2。

表 A.1 农村集体资产所有权交易项目审批表

项目基本信息						
乡镇(街道)			村(社区)		组别	
项目名称						
项目类别						
项目编号			登记日期			
资产类型	<input type="checkbox"/> 厂房 <input type="checkbox"/> 商铺 <input type="checkbox"/> 其他					
交易方式	<input type="checkbox"/> 转让 <input type="checkbox"/> 其他		是否续租	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
项目位置						
项目四至	东至_____南至_____西至_____北至_____					
项目描述						
交易面积	_____平方米					
附属设施						
补充说明						
产权权属信息						
所有权人			使用权人			
权属类型						
权证名称			权证编号			
权证年限			是否存在其他权利人	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
他项权利人			他项权利内容			
转让人和被委托人信息						
转让人			证件类型			
证件号码						
联系人			联系电话			
被委托人姓名			被委托人联系电话			
被委托人证件号码						
产权评估信息						
评估机构			评估基准日			
评估值						
标段情况						
编号	标段概况	面积 (平方米)	交易方式	交易底价	报名费 (元)	保证金 (元)
村集体经济组织成员 (代表) 意见	签名: 盖章: 年 月 日		村集体经济组织 或村委会意见		签名: 盖章: 年 月 日	
乡镇(街道) 意见	签名: 盖章: 年 月 日		农村产权交易 机构意见		签名: 盖章: 年 月 日	

附 录 B
(资料性附录)
农村产权交易转让方承诺书

江苏省农村产权交易转让方承诺书

××农村产权交易(服务)中心:

我方意向转让贵单位编号为_____项目,请予审核。

本转让方按照公开、公平、公正、诚实的原则,我方做出如下承诺:

一、本次转让是我方真实意愿表示,所提交材料内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,我方对其真实性、完整性、合法性、有效性承担相应的法律责任。

二、我方拟转让标的权属清晰无争议,并履行了规范的民主决策程序及相应的审批手续。

三、我方充分了解、接受该项目信息发布的全部内容和要求,并认真考虑了不可预计的各项风险因素,愿意承担可能存在的一切交易风险。

四、我方将积极配合交易机构的交易行为,按照要求履行我方义务,遵守有关法律法规,遵守相关交易规则。

我方保证遵守以上承诺,如违反上述承诺或有违规行为,给交易相关方造成损失的,我方愿意承担法律责任及相应的经济赔偿责任。

转让方(签名/盖章):

年 月 日

附 录 C
(资料性附录)
农村产权交易授权委托书

江苏省农村产权交易授权委托书

××农村产权交易(服务)中心:

委托事项:_____。

委托有效期:____年____月____日至____年____月____日。

委 托 方:签名/盖章

证件类型:

证件号码:

联系电话:

年 月 日

被委托人:签名/盖章

证件类型:

证件号码:

联系电话:

年 月 日

附录 D
(资料性附录)
农村产权交易公告

江苏省农村产权交易公告

项目编号: _____

根据_____农村产权交易管理办法规定,受_____委托,_____农村产权交易(服务)中心决定对_____项目进行交易,现将有关事项公告如下:

一、项目概况

本项目共_____个标段,标段位置_____。

标段 1: _____(标段描述) 转让期限_____年,交易底价_____,报名费_____元,保证金_____元。

标段 1: _____(标段描述) 转让期限_____年,交易底价_____,报名费_____元,保证金_____元。

二、时间地点

1. 报名时间及地点: _____—_____在_____报名。

2. 交易时间及地点: _____在_____交易。

三、标的咨询

即日起接受咨询,自行看样。联系人: _____,联系电话: _____。

四、注意事项

1. 报名时请携带身份证件原件及相关资料,需填写《江苏省农村产权交易意向受让方承诺书》。报名费及保证金缴至_____农村产权交易(服务)中心账户(账户: _____,开户行: _____)内,并注明缴款事由。报名费不予退还,保证金不计利息。

2. 报名者请携带身份证件原件,报名费及保证金缴款凭证参加交易,未报名者不得进场参加交易。

3. 报名结束后,如产生两个及以上符合条件的意向受让方,交易采用_____方式;如只产生一个符合条件的意向受让方,由交易机构组织交易双方公开协商。

4. 交易开始 15 分钟后,意向受让方未进场参加交易的,按弃权处理。

5. 项目成交后,受让方的保证金抵缴成交款,未成交者退还保证金。

6. 受让方须于交易结果公示结束后_____个工作日内签订合同,否则保证金转为违约金,标段重新发包。

7. 在项目交易过程中,如发现串标等违规行为,违规者的保证金不予退还。

8. 本公告在_____农村产权交易(服务)中心网站(http://**.jsnc.gov.cn/)及_____同时发布。

报名联系人: _____,联系电话: _____。

××农村产权交易(服务)中心(盖章)

年 月 日

附 录 E
(资料性附录)
农村产权交易报名信息采集表

农村产权交易报名信息采集表见表 E.1。

表 E.1 江苏省农村产权交易报名信息采集表

项目名称			
项目编号		标段	
流入方		证件类型	
证件号码		报名时间	
报名费(元)		保证金(元)	
退款账号		退款账号户名	
退款账号开户行			
住址/单位地址			
联系人		联系电话	
补充说明			

附 录 F
(资料性附录)

农村产权交易意向受让方承诺书

江苏省农村产权交易意向受让方承诺书

××农村产权交易(服务)中心:

我方意向受让贵中心编号为_____的项目,按照公开、公平、公正、诚实的原则,我方做出如下承诺:

一、本次受让是我方真实意愿表示,所提交材料内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,我方对其真实性、完整性、合法性、有效性承担相应的法律责任。

二、我方充分了解、接受该项目信息发布的全部内容和要求,并认真考虑了不可预计的各项风险因素,愿意承担可能存在的一切交易风险。

三、我方具有良好的财务状况、支付能力和商业信用,符合农村产权交易对受让方条件的有关规定。

四、我方将以自己申报的交易价完成交易,并遵守交易机构有关规定,否则同意将所缴保证金转为违约金。

我方保证遵守以上承诺,如违反上述承诺或有违规行为,给交易相关方造成损失的,我方愿意承担相应的法律责任及经济赔偿责任。

意向受让方(签名/签章):

年 月 日

附 录 G
(资料性附录)
农村产权交易须知

江苏省农村产权交易须知

项目编号: _____

- 一、参加竞价者须按公告规定缴纳报名费和保证金方可进场参加竞价,恶意竞价者取消竞价资格。
- 二、竞价期间所有人员须自觉遵守交易秩序。
- 三、成交方保证金抵缴合同价款。
- 四、未成交方保证金在农村产权交易结果公示结束后_____个工作日内退回本人提供的退款账户。
- 五、成交方发生任何违约行为,保证金转为违约金。
- 六、本次竞价采取_____底_____标,竞价报价低于交易底价的作无效报价处理。
- 七、本次竞价采取举牌竞价方式,每次加价幅度为_____元的整数倍,应价次数不限,价高者成交,当场宣布竞价结果,成交方须现场签订项目成交确认书。
- 八、_____开始竞价。

××农村产权交易(服务)中心(盖章)
年 月 日

附 录 H
(资料性附录)
农村产权交易项目竞价单

江苏省农村产权交易项目竞价单

项目名称:_____

项目编号:_____

第_____标段项目,报价为:

小写:(¥)_____

大写:人民币_____

意向受让方(签名/盖章):

年 月 日

大小写对照表:

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	十	百	千	万
零	壹	贰	叁	肆	伍	陆	柒	捌	玖	拾	佰	仟	万

附 录 I
(资料性附录)
农村产权交易项目底价单

江苏省农村产权交易项目底价单

项目名称:_____

项目编号:_____

第_____标段项目,交易底价为:

小写:(¥)_____

大写:人民币_____

转让方(签名/盖章):

年 月 日

大小写对照表:

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	十	百	千	万
零	壹	贰	叁	肆	伍	陆	柒	捌	玖	拾	佰	仟	万

附 录 J
 (资料性附录)
 农村产权交易竞价记录表

江苏省农村产权交易竞价记录表

项目名称: _____
 项目编号: _____
 交易底价: _____
 成交价: _____
 竞价时间: _____

竞价人									
第 1 轮									
第 2 轮									
第 3 轮									
第 4 轮									
.....									
签名									

主持人:
 记录员:
 鉴证人:
 年 月 日

附 录 K
(资料性附录)
农村产权交易项目成交确认书

江苏省农村产权交易项目成交确认书

项目名称:_____

项目编号:_____

第__标段, 底价为_____, 中标方为_____, 成交价为__元。

交易结果公示结束后__个工作日内签订合同, 否则视为违约, 保证金转为违约金。

本确认书一式三份, 成交方、转让方及农村产权交易(服务)中心各一份。

主持人:

转让方:

成交方:

××农村产权交易(服务)中心(盖章)

年 月 日

附 录 L
(资料性附录)
农村产权交易结果公示

江苏省农村产权交易结果公示

项目编号:_____

_____农村产权交易(服务)中心受_____的委托,就_____组织公开交易,现将本次交易结果公示如下:

标段____成交,成交方为:_____,成交价为:_____。

标段____未成交,未成交原因为:_____。

各有关当事人如对中标结果有异议的,可以在交易结果公示发布之日起7日内,以书面形式向_____农村产权交易(服务)中心反映,逾期将不再受理。联系人:_____,联系电话:_____。

××农村产权交易(服务)中心(盖章)

年 月 日

附 录 M
(资料性附录)
农村集体资产交易合同

M.1 农村集体资产所有权合同

合同编号: _____

农村集体资产所有权合同

甲方(转让方): _____ 证件类型及编号: _____
联系地址: _____ 联系电话: _____
乙方(受让方): _____ 证件类型及编号: _____
联系地址: _____ 联系电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律规定,为了明确甲、乙双方的权利、义务,经双方共同协商,本着平等、自愿、有偿的原则,特签订本合同,以便双方共同遵守。

一、转让项目: _____,坐落: _____,四至范围: _____ 面积: _____。

二、转让金总额:大写:人民币 _____,小写:¥ _____。

三、转让金缴付时间: _____,缴付方式: _____。

四、双方的权利和义务

1. 经双方商定,自本合同生效之日起____日内,甲方将转让标的相关文件资料编制《财产交割清单》移交给乙方,乙方核验查收。财产交割清单需双方签字盖章。

2. 甲方对其提供的各项资料的完整性、真实性以及与之对应的转让标的一致性负责,在转让前甲方保证没有权属抵押,也不存在产权、债权、债务纠纷和其他纠纷,并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任。

3. 甲方应协助乙方办理相关变更手续。

4. 交易所需税费 _____ 由 _____ 承担。

5. _____。

五、违约责任

1. 合同生效后,甲乙任何一方无故提出终止合同,应向对方一次性支付违约金 _____ 元,给对方造成损失的,还应承担赔偿责任。

2. 乙方未按合同约定支付价款的,每逾期一天,应按逾期未支付价款 _____ %的比例向甲方支付违约金。

3. 甲方如违反本合同规定的义务,应向乙方按合同价款的 _____ %支付违约金。

4. 由于一方的过错造成本协议不能履行或不能完全履行时,由过错的一方承担违约责任,如属双方的过错,则双方承担各自相应的责任。

5. 一方违约给另一方造成经济损失,且违约金不足以补偿其经济损失的,违约方应偿付守约方其经济损失的差额部分。

六、争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的, 提请当地仲裁机构仲裁;

向有权管理的人民法院提起诉讼。

七、合同生效及其他事项

1. 本合同自签订之日起生效,合同履行期间任何一方不得擅自变更或终止。如需变更或终止,须经双方协商一致。

2. 合同履行中的未尽事宜,须在平等互利的条件下,双方协商解决。

3. 本合同一式_____份,甲乙双方、村集体经济组织、乡镇(街道)的业务主管部门、_____及农村产权交易(服务)中心各执一份。

甲方(转让方)签名:

乙方(受让方)签名:

盖章:

盖章:

年 月 日

年 月 日

鉴证单位:

××农村产权交易(服务)机构(盖章):

年 月 日

M.2 农村集体资产使用权合同

合同编号:_____

农村集体资产使用权合同

甲方(转让方):_____证件类型及编号:_____

联系地址:_____联系电话:_____

乙方(受让方):_____证件类型及编号:_____

联系地址:_____联系电话:_____

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律规定,为了明确甲、乙双方的权利、义务,经双方共同协商,本着平等、自愿、有偿的原则,特签订本合同,以便双方共同遵守。

一、转让项目:_____,坐落:_____,四至范围:_____,面积:_____,附属设施_____。

二、转让用途:_____。

三、转让期限:_____。

四、转让金总额:大写:人民币_____,小写:¥_____。

五、转让金缴付时间:_____,缴付方式:_____。

六、甲方的权利和义务

1. 甲方要积极协助乙方办理有关手续,费用由_____承担。

2. 甲方保证如实告知乙方上述项目权属情况和其他具体情况,保证该项目权属归甲方所有,如上述权属转让交接后因甲方在转让前发生的产权、债权、债务纠纷,甲方承担全部责任,给乙方造成的经济损失由甲方赔偿给乙方。

3. 甲方应协助乙方办理相关变更手续。

4. 交易所需的税费_____元由_____承担。

5. _____。

七、乙方的权利和义务

1. 不得随意改变转让项目的用途。
2. 未经甲方同意,乙方不得擅自出租、转让或转包,不得更改房屋结构。经劝阻无效的,甲方有权收回转让项目,并根据损失程度要求乙方赔偿相应的损失。
3. 如遇国家建设、防洪和乡村建设规划等需要占用,乙方必须无条件服从。造成合同必须终止的,按照国家有关法规政策等规定执行。
4. 合同到期后,乙方应及时处理受让项目上的自有资产,将受让项目交还给甲方,否则承担相应违约责任。

5. _____。

八、违约责任

1. 合同生效后,甲乙任何一方无故提出终止合同,应向对方一次性支付违约金_____元,给对方造成损失的,还应承担赔偿责任。
2. 乙方未按合同约定支付价款的,每逾期一天,应按逾期未支付价款____%的比例向甲方支付违约金。
3. 甲方如违反本合同规定的义务,应向乙方按合同价款的____%支付违约金。
4. 合同到期后,乙方必须将受让项目交还甲方,每拖延一天,应向甲方交纳占用费_____元。
5. 由于一方的过错造成本协议不能履行或不能完全履行时,由过错的一方承担违约责任,如属双方的过错,则双方承担各自相应的责任。
6. 一方违约给另一方造成经济损失,且违约金不足以补偿其经济损失的,违约方应偿付守约方其经济损失的差额部分。

九、争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,提请当地仲裁机构仲裁;向有权管理的人民法院提起诉讼。

十、合同生效及其他事项

1. 本合同自签订之日起生效,合同履行期间任何一方不得擅自变更或终止。如需变更或终止,须经双方协商一致。
2. 合同履行中的未尽事宜,须在平等互利的条件下,双方协商解决。
3. 本合同一式____份,甲乙双方、村集体经济组织、乡镇(街道)的业务主管部门、_____及农村产权交易(服务)中心各执一份。

甲方(转让方)签名:

乙方(受让方)签名:

盖章:

盖章:

年 月 日

年 月 日

鉴证单位:

××农村产权交易(服务)机构(盖章):

年 月 日

参 考 文 献

- [1] GB/T 35559—2017 技术产权交易服务流程规范
 - [2] 国务院办公厅.关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见.(2014-12-30).
 - [3] 原江苏省农委、原江苏省委农村工作领导小组办公室.关于印发江苏省农村土地经营权流转市场交易实施细则的通知.(2016-9-9).
 - [4] 江苏省政府办公厅.关于促进农村产权流转交易市场健康发展的实施意见.(2015-2-11).
 - [5] 江苏省人民代表大会常务委员会.江苏省农村集体资产管理条例.(2018-5-31).
-