

徐州市政府推进政府职能转变和“放管服”改革协调小组办公室

徐协调小组办〔2020〕5号

徐州市公共资源交易领域制度规则清理 工作情况通报

各县（市）区行政审批局（政务办），市住建局、财政局、自然资源和规划局、交通局、水务局、农业农村局：

为深化公共资源交易领域制度规则清理，江苏省政府推进政府职能转变和“放管服”改革协调小组办公室于2020年2月下发了《关于进一步开展全省公共资源交易领域制度规则清理工作的通知》，要求各设区市按照通知相关规定，推进制度规则清理工作。我市按照省要求，积极协调相关部门单位，认真组织开展清理工作，现将此次制度规则清理工作相关情况通报如下：

接到省协调小组办公室文件后，徐州市政府推进政府职能转变和“放管服”改革协调小组办公室（以下简称市协调小组办公室）高度重视，立即组织人员学习领会省文件精神，研讨分析徐州市公共资源交易领域制度规则基本情况，并下发了《关于进一步开展全市公共资源交易领域制度规则清理工作的通知》。通知规定，按照“谁制定、谁清理”的原则，市级相关行业主管部门负责清理市本级相关制度规则。县（市）区行政审批局协调推动本级清理工作，各县级相关行业主管部门负责清理本地县（市）区政府及本部门出台的相关制度规则。

为切实贯彻落实好本次制度规则清理工作，市协调小组办公室于4月中旬印发了《徐州市深化公共资源交易平台整合共享实施意见》（徐协调小组办〔2020〕2号），将该项工作列为优化营商环境建设、维护市场主体权益的重点举措，由市政务办牵头，住建局、财政局、自然资源和规划局、交通局、水利局、农业农村局等部门为责任单位，力求将省通知要求中提到的四个方面的内容彻底清理完毕，按时间节点完成任务。

各部门、单位接到通知后，迅速响应，及时反馈，积极落实相关工作要求，及时展开制度规则清理工作。截至6月底，徐州市制度清理工作已基本结束。此次清理工作中，各地各部门共上报各类文件16份，其中市级文件5份，县级

文件 11 份。经按照省相关规定进行审查，筛选出符合此次清理工作标准的市级拟保留文件 1 份，县级拟保留文件 1 份、拟修订文件 1 份（修订后公布），现按照规定在徐州市公共资源交易平台公布。

下一步，市协调小组办公室将协调各地各部门，建立健全规范性文件动态调整和评估机制，把规则制度清理作为一项长期工作来完成，构建形成公共资源交易制度目录管理、定期清理、动态调整的长效机制。

附件 1：市县两级现行有效文件目录

附件 2：市县两级现行有效文件正文

徐州市政府推进政府职能转变
和“放管服”改革协调小组办公室

2020 年 7 月 7 日

附件 1

徐州市市县两级公共资源交易领域

保留文件目录

1	市级拟保留文件	关于印发《徐州市农村产权交易管理办法(试行)》的通知（徐委农[2018]47号）
2	县级拟修订文件（ 修订后公布 ）	关于印发《沛县农村综合产权流转交易管理办法（试行）》的通知（沛委办发[2014]67号）
3	县级拟保留文件	关于转发《住建局行政审批局关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标工作的通知》的通知（邳政办发[2019]55号）

附件 2

徐州市市县两级公共资源交易领域 保留文件正文

中共徐州市委农村工作办公室文件

徐委农〔2018〕47 号



关于印发《徐州市农村产权交易管理办法 (试行)》的通知

各县(市)、区委农工办,徐州市经济技术开发区农发办:

为进一步加强农村产权交易市场建设,根据省委、省政府《关于深化农村集体产权制度改革的实施意见》(苏发〔2017〕32号)、市委、市政府《关于推进农村集体产权制度改革的实施意见》(徐委办〔2017〕86号)相关工作要求,制定了《徐州市农村产权交易管理办法(试行)》,现印发给你们,希认真抓好落实。

附:《徐州市农村产权交易管理办法(试行)》



—1—

徐州市农村产权交易管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为培育和发展本市农村产权交易市场，规范产权交易行为，优化资源配置，推动城乡统筹发展，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内从事农村产权交易活动的，适用本办法。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所称农村产权交易是指农村集体经济组织和农民个人的产权（含所有权、使用权、经营权）以承包、转包、出租、出让、转让、入股、抵押或以其他方式进行的交易活动，包括初次交易和到期再次交易。交易双方统称为转让方和受让方。

第四条 农村产权交易应当遵循依法、自愿、有偿，公开、公平、公正的原则。

第五条 本市农村集体产权交易必须在各级政府批准成立的交易机构进行。所有政府补贴形成的产权必须在交易机构交易，私自交易的一经发现，按有关规定处置。鼓励农民个人产权在农村产权交易机构交易，集体中介服务的农村土地经营权统一流转，50亩以上的应在交易机构交易，否则不予鉴证、发放《土地经营权证》。

第六条 徐州市农村产权交易中心经市人民政府批准设立，为全市制定农村产权交易规则、鉴证程序、服务标准等管理细则；发布全市农村产权交易信息，广泛征集意向受让人；指导县级交易中心开展交易服务，组织鼓楼、云龙、泉山、开发区开展土地流转和村组集体资产发包、租赁、拍卖、所有权转让等各类交易

服务。县（市、区）级农村产权交易中心，负责组织开展辖区内农村产权交易，指导乡镇交易中心规范开展交易服务。镇级交易机构负责辖区内农村产权交易信息的收集和初审。行政村会计兼交易信息员，负责本村土地承包经营权流转和其它综合产权交易信息的搜集、登记并上报乡镇交易机构，引导和指导有意向交易的农户进行规范的流转。

第七条 各级农村经济经营管理部门是农村产权交易的监管机构，负责对农村产权交易行为的指导、协调和监督管理。

第二章 交易范围、方式和程序

第八条 农村产权交易的范围主要包括：

- （一）农户承包土地经营权流转；
- （二）农村集体经济组织机动地承包经营权和“四荒地”使用权；
- （三）农村集体经济组织资产所有权和集体资产租赁使用权；
- （四）农村集体经济组织养殖水面承包经营权；
- （五）农村集体林地使用权和林木所有权；
- （六）农村集体建设用地使用权；
- （七）农村房屋所有权及闲置宅基地使用权；
- （八）农业生产设施使用权；
- （九）农业类知识产权；
- （十）农村集体经济组织股权；
- （十一）二手农用机械所有权；
- （十二）农村集体经济组织小型工程建设项目承包权。

第九条 农村产权交易可以采取招标、拍卖、挂牌、网络竞价、公开协商或国家法律、法规、规章规定的其他方式。农村集体产权交易及方式,应当经本集体经济组织成员代表会议讨论通过,并报镇审核同意。

采取拍卖方式交易的,应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施;采取招标方式交易的,应当按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

第十条 农村产权交易的转让方或者受让方,可以直接向市、县(市、区)交易中心申请进行产权交易,也可以向各镇分支机构申请进行产权交易。

第十一条 转让方申请产权交易的,应当提交下列材料:

- (一) 转让申请书;
- (二) 转让方的身份证明或者其他有效证明;
- (三) 产权权属的有关证明;
- (四) 准予产权出让的有关证明;
- (五) 标的情况介绍;
- (六) 标的底价及作价依据;
- (七) 交易机构要求提交的其他材料。

转让方应当对所提交材料的真实性、完整性、有效性负责。

第十二条 镇级交易机构对转出方提交材料初审合格后进行项目登记,将所有材料扫描件上传县(市、区)级交易中心,由县(市、区)级交易中心进行产权交易项目审核、发布交易信息。土地经营权流转面积较小、农村集体资源发包和农村集体资产金额较小的交易职能由镇级交易机构履行。县(市、区)级交易中心对大宗交易实施监管,重点负责乡镇上报的面积较大的土

地经营权流转交易、金额较高的农村集体资源发包和农村集体资产拍卖。市级农村产权交易中心负责组织鼓楼、云龙、泉山、开发区开展土地流转和村组集体资产发包、租赁、拍卖、所有权转让等各类交易服务。

第十三条 受让方申请受让产权的，应当提交下列材料，并接受交易机构的资格审查：

- (一) 受让申请书；
- (二) 受让方的身份证明；
- (三) 受让方的资信证明；
- (四) 交易机构需要提交的其他材料。

受让方应当对所提交材料的真实性、完整性、有效性负责。

第十四条 采取联合转让或者联合受让方式的，联合转让或者联合受让各方应当签订联合转让或者联合受让协议书，明确各方的权利义务。

联合转让或者联合受让，应当推举一方代表联合体各方办理转让或者受让相关事宜。

第十五条 交易机构根据征集到的受让方情况选择交易方式并组织交易。只产生一个符合条件的意向受让方时，交易双方应当在交易机构的组织下进行协议出让；产生两个及以上符合条件的意向受让方，由交易机构根据交易标的的具体情况采取竞价或招标方式实施交易。

第十六条 转让方与受让方达成产权转让意向后，应当签订产权交易合同。

第十七条 产权交易双方签订的产权交易合同，经交易机构审核通过且受让方依据合同约定将合同价款等交付至市、县(市、

区)专用结算账户后,市、县(市、区)交易中心出具《产权交易鉴证书》。

第十八条 产权交易双方凭交易机构出具的《产权交易鉴证书》到国土、住建、农经、农业、林业、知识产权、工商等有关部门办理产权变更、登记及抵押手续。凡涉及农村集体产权权证的变更有关部门应当要求转让方、受让方提交交易机构出具的《产权交易鉴证书》。

第三章 交易行为规范

第十九条 农村集体产权的交易应当依法经本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的同意。农村集体产权的转让底价,以市、县(市、区)农经部门或具有资质的评估机构的评估值作为依据;转让底价低于评估值的,应当经集体产权所有者同意。农民个人产权须是本人自愿转让,个人产权转让价格可以依据有资质的评估机构的评估值,也可由转出方自行确定。

第二十条 交易权益保障

(一)农村产权交易价格低于标的底价时,产权交易终止,产权持有者或撤回转让申请,或选择再次定价后交易。

(二)农村土地折资入股后的权益或收益分配权交易,所在农村集体经济组织、农民专业合作社有优先权。

(三)农户承包土地经营权及农村集体经济组织的其他产权交易,在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权。

第二十一条 产权交易过程中,有下列情形之一的,中止或终止交易:

(一)产权行政主管部门提出中止或终止交易的;

(二) 转让方或者与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经产权行政主管部门批准的；

(三) 产权存在权属争议的；

(四) 交易机构认为有必要中止或终止交易的；

(五) 人民法院或仲裁机构依法发出终止交易书面通知的；

(六) 其他依法应当中止或终止交易的情形。

第二十二条 在产权交易活动中，禁止下列行为：

(一) 操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；

(二) 有损于转让方、受让方进行公平交易的；

(三) 法律、法规和规章禁止的其他行为。

第二十三条 农村集体产权的交易收益属村集体所有。农民个人产权的交易收益，归个人所有。

第二十四条 所有农村集体产权交易全部通过各级农村集体产权交易中心进行，确保做到应进必进、能进则进，严禁“场外交易”。

第四章 监督和争议处理

第二十五条 农村集体经济组织负责人或经办人违反本办法规定，隐瞒集体资产或暗箱操作不公开处置集体资产、资源造成集体资产流失的，由相关部门依法追究当事人责任。

第二十六条 在农村产权交易机构进行产权交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人可以向交易机构或者主管部门申请调解，也可以依据合同的约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第五章 附 则

第二十七条 本办法自发布之日起施行。

邳州市住房和城乡建设局

邳州市行政审批局

邳住建〔2019〕103号

关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施 工程招标投标工作的通知

各相关单位：

为进一步加强我市房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理，提高招标投标监管效能，打造公开、公平、公正的营商环境，根据招标投标相关法律法规要求，结合我市实际，现就进一步加强全市建设工程招标投标工作通知如下：

一、严格招投标代理机构管理

凡在邳州市从事建设工程交易的招标代理机构，必须符合国家和相关规定，经审核符合要求并考评合格后，方可在邳从事招标代理活动。（详见附件）

1、强化动态监管。招投标监管部门加强对招标代理机构办公场所、从业人员、参加活动、日常行为、业务知识等进行评分，并根据招标代理机构的动态考评情况实行差别化信用管理。

2、强化从业人员业务考评管理。强化招标代理机构从

业人员开展业务知识考评，考评等级为不合格的（不合格＜80分）招标代理机构从业人员不得在本市从事招标代理业务。

3、强化差别化管理。招标代理机构动态考评的周期为一个自然年度，凡是招标代理机构及从业人员业务缺陷扣分标准达到2分或招标代理机构及从业人员失信行为被认定为一般失信及其以上的本年度不得在邳从事招标代理业务。

二、突出评标专家监督管理

1、扩大专家库范围。房屋建筑和市政基础设施工程评标活动，原则上所有评委从徐州地区评标专家库中抽取，综合评估法执行省相关规定。

2、强化评标专家监管。评标前评标专家必须阅读评标专家工作须知相关内容。评标过程中评标专家认真审查全部投标文件并独立打分。评标后公开评标委员会评审意见，定标后公开评标专家名单。

3、严格评标专家信用管理。完善评标专家日常考核机制，对评标专家出勤情况、遵守评标纪律、评审水平、能力及有无违规等情况，实行“一标一评”，考评结果记入评标专家日常考核表。

三、优化投标单位资格审查

招投标活动实行招标人负责制。招标人根据项目实际可以选择以下全部或者部分条件作为资格审查的合格条件。如选择业绩，其中1为必选条件。

1、对于大型及以上或技术复杂工程设置“项目负责人承担过类似工程”作为资格审查合格条件，类似工程业绩期限一般不得低于3年，以竣工验收时间为准；一般只能设置

不超过 2 个量化指标（面积、造价、层次、跨度、高度、结构形式、施工工艺、特殊施工技术）；

2、近 2 年内没有因违反招标投标规定受到行政处罚的；

3、近 2 年内没有被人民法院生效裁判认定存在违约情形的，近 3 个月内没有因拖欠工人工资被招标项目所在地省、市、县(市、区)建设行政主管部门通报批评。

四、加强造价咨询机构业务管理

1、编制招标控制价。禁止采用无依据或无可靠来源的计价要素价格信息编制招标控制价。编制招标控制价时，禁止不按国家有关规定计算不可竞争的措施费用、规费及税金。

2、编制工程量清单。禁止按未经批准的施工图或施工图不完整编制工程量清单。清单特征描述必须清晰全面，禁止清单特征与施工图设计描述不符。

3、编制建设工程投资估算。禁止在无项目建议书、可行性研究的情况下编制投资估算。禁止使用个人主观判断数据作为编制投资估算依据。

五、完善招投标事中事后监管

1、简化招投标流程。深入贯彻落实全国深化“放管服”改革转变政府职能电视电话会议精神，精简办事流程，提高服务效率。取消一般工程招标公告和招标文件事前审核环节；取消银行资金证明，实行资金承诺书制度；精简全市重大工业项目施工招标前期主要材料。

2、完善定标活动监管。对采用“评定分离”模式的工程总承包项目，除执行省住建厅相关规定外，招标人需建立完善的廉政风险制度，定标委员会成员需签署廉政风险承诺

书。

3、强化标后评估监管。对完成招投标活动的政府投资工程项目，深入开展标后监管，对合同履行情况进行监督检查，督促合同主体严格履约，对失信行为予以记录、公布、共享和联合惩戒。

特此通知。

附件 1：进场登记材料目录

附件 2：邳州市招标代理机构进场情况登记表

附件 3：招标投标事前信用承诺书

邳州市住房和城乡建设局

邳州市行政审批局

2019 年 10 月 17 日