厚街镇社区集体资产交易办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强我镇社区集体资产交易管理，规范集体资产交易行为，确保集体资产交易过程公开、公平、公正，推动集体资产优化配置和保值增值，根据《关于印发〈东莞市农村（社区）集体资产交易办法（试行）〉的通知》(东府〔2013〕146号)，结合我镇实际，制订本办法。

第二条 本办法所称集体资产交易，是指社区集体农用地发包，厂房、商铺、专业市场出让、出租、发包，以及其他集体资产的出让、出租、发包等流转行为。

集体经济组织占资产股权50%或以上的资产项目，须上交易平台按要求交易。集体经济组织占资产股权少于50%的，是否上交易平台交易由资产股东表决自定。

法律、法规和规章对集体资产交易程序和要求有特别规定的，从其规定。

第三条 集体资产交易应当遵循民主、自愿、诚信、竞争的原则，不得侵犯集体或他人的合法权益，不得损害社会公共利益。

第二章 管理机构

第四条 镇社区集体资产管理办公室（以下简称镇社资办），具体负责集体资产交易的指导、审查和监督工作，主要职责包括：

一、指导社区集体建立健全集体资产和经济合同台账；

二、对社区集体申请交易的资料进行审核；

三、监督交易的进程及交易合同的签定；

四、监督集体资产交易信息公开情况；

五、对集体资产交易的资料和合同归档备案；

六、协助纪检部门调查处理违法违规交易行为。

第五条 镇集体资产交易中心（以下简称镇交易中心），为社区集体资产交易提供中介服务，主要职责包括：

一、提供集体资产交易的场所；

二、接受意向人咨询和报名，审查意向人提交资料的真实性；

三、统一发布集体资产交易信息，组织公开交易；

四、保存管理集体资产交易活动记录、招标文件等交易资料档案；

五、建立健全集体资产交易信用风险警示名单。

镇交易中心在办理集体资产交易的过程中，不收取任何中介服务费用，其运作经费列入镇财政预算。

第三章 交易主体

第六条 镇交易中心要对辖区内社区集体的组织证明书、组织机构代码证和法人代表身份证复印备案，建立集体资产交易出让方的名录。

第七条 镇交易中心每年根据社区集体提供的信息对当地受让社区集体资产的法人或自然人进行审查，综合考虑受让人的履约记录等情况，将信用记录不良的受让人信息录入信用风险警示名单，并抄送镇社资办上报市农资办作为市共享信息资源备案。须纳入交易平台信用风险警示名单的情况参照市交易指引有关规定执行。法人或自然人已被纳入交易平台信用警示名单的，不受理其续约交易申请和磋商交易申请。

第四章 交易方式

第八条 集体资产交易在全覆盖的基础上分为公开竞价交易、续约交易及磋商交易。集体资产按有关政策规定需要到市级产权交易机构进行交易的，从其规定。

第九条 集体资产交易应当合理制定交易底价。租赁交易的，由社区根据物业所在区域的平均价格制定合理的交易底价。

第五章 公开竞价交易

第十条 公开竞价交易分为镇交易中心现场交易、网上交易两种方式。

第十一条 符合以下条件的社区集体资产资源，原则上进入镇交易中心现场交易：

交易对象为本社区户籍居民或本集体经济组织股东的农用地（含耕地、鱼塘、苗木地、林业土地等）资源租赁发包。

第十二条 不符合到镇交易中心现场的交易项目，原则上进行网上交易，按规定须进入市一级交易中心交易的，从其规定。若因特殊情况须改变交易方式的，报镇委、镇政府同意后方可执行。

第十三条 集体资产交易原则上采取明标明投的方式进行，法律法规以及有关政策文件有特殊规定的，从其规定。

第十四条 对于仍在租赁发包期内的资产资源交易事项，原则上在合同到期前1个月完成交易投标。

第十五条 集体资产进行交易的，由其所属社区集体向镇社资办提交资料申请，提交资料如下：

一、产权交易的

（一）交易申请表；

（二）权属证明材料原件和复印件；

（三）资产处置呈批表；

（四）涉及不动产交易的，要征求镇国土、城建部门意见；

（五）拟定交易合同和资产交易方案；

（六）1．原值30万元（含）以上的资产所有权（使用权）交易项目，须要提交股东代表大会表决通过记录表；2．原值30万元以下的资产所有权（使用权）交易项目，须要提交理事会表决通过记录表。

二、租赁发包的

（一）交易申请表；

（二）权属证明材料原件和复印件；

（三）拟定交易合同和资产交易方案;

（四）交易标的物为土地的，要取得镇国土、城建部门意见；属于农用地的，还要取得镇农林部门意见；

（五）1．年租金100万元以上或交易年限在5年以上的物业、土地进行租赁发包的，须提交股东代表大会表决通过记录表；2．其余交易须提交理事会表决通过记录表。

第十六条 镇社资办收到交易申请后在5个工作日内加具意见。

第十七条 镇交易中心按规定受理交易项目，与社区集体签订交易委托协议，并将交易信息在镇电视台、镇公众信息网、市镇集体资产交易平台网站等有关媒体公开发布，同时社区集体要在财务公布栏公布，信息发布不少于5个工作日。

交易信息发布后，可接受意向人报名。在信息发布期间内，未经镇社资办同意, 社区集体不得撤回交易。在信息发布期间，社区集体因特殊原因须撤回交易或变更交易信息的，须于交易日前向镇社资办提出申请，经审批同意后才可撤回交易或变更交易信息，并由镇交易中心向社会发布终止交易信息或变更交易信息。

第十八条 受让意向人应在规定时间内向镇交易中心提交以下资料：

一、受让意向人分为个人和企业两类，参与投标报名须分别提交以下资料：

（一）以个人名义报名的，需要提交受让意向人有效身份证明。以企业名义报名的，需要提交营业执照、机构代码证、税务登记证、法人身份证等原件及复印件、非法人参加竞投的须提供授权委托书。

（二）按照信息发布的规定需要提交的其他材料。

二、交易保证金

交易保证金的收取标准：产权转让的，原则上收取标的物交易底价金额的30%作交易保证金；租赁类别的，收取标的物交易底价6个月租金作交易保证金。

（一）交易保证金的收取方式：

受让意向人须在报名截止时间前缴纳交易保证金。镇交易中心现场交易的，以银行转账方式缴纳到镇交易中心指定账户，并提供缴款凭证核对；网上交易的，以银行转账方式缴纳到交易系统生成的银行账户中，竞投资格以交易系统确认为准。一份保证金只能竞投一宗交易，若要竞投多宗交易，须分别缴纳交易保证金。

（二）交易保证金的处置方式：

交易结束后，非竞得人的交易保证金，属于镇交易中心现场交易的，镇交易中心于7个工作日内无息全额退还；属于网上交易的，交易系统于7个工作日内按原路径无息全额退还。

第十九条 公开交易竞价时，要由社区集体部分理事会、监事会和股东代表成员到场见证监督全过程。社区集体须提前3个工作日通知相关人员，已通知但不到场的，视为自动放弃该交易项目的监督权，交易照常进行。

第二十条 属于镇交易中心现场交易的，镇交易中心应在交易日组织交易；属于网上交易的，镇交易中心确定交易时间后，由网上交易系统自行接受意向人报价。有2个以上竞投人竞投的，以交易方案设定的方式进行交易；无人竞投的，本次交易程序终止，社区集体可重新提出交易申请，或可自交易流标之日起3个月内，在不改变原交易方案条件的基础上，经镇社资办同意后在镇交易中心进行邀标交易。超过3个月未能达成交易的，按本办法规定的程序重新组织交易。

第二十一条 交易达成后，交易双方应当在镇交易中心签订成交确认书。镇交易中心将交易结果在镇公众信息网、市镇集体资产交易平台网站等公开发布不少于5个工作日；同时，社区集体须在财务公布栏公布不少于5个工作日。

交易双方在签订《成交确认书》和公示期满后10个工作日内，携带有关资料经镇司法分局审查后，签订正式合同，并将合同原件送镇社资办备案。

第六章 续约条件

第二十二条 符合第二十三条至二十五条规定的，可于原合同到期前1年内，经股东代表大会表决通过并报镇社资办或镇委、镇政府同意后，社区集体须在财务公布栏公布不少于5个工作日，社区集体可与原承租或承包方在合同到期后协议续约。公示期间有村民提出异议的，若续约程序存在违规或续约价格明显低于周边同类物业平均价格的，应暂停续约。原合同到期后提出续约申请的，原则上不受理。

社区集体需提交的续约资料如下：①原承租（承包）方提出的续约申请；②原承租（承包）合同；③拟定续约方案；④股东代表大会表决通过记录表；⑤需要提供的其他材料。

第二十三条 **工业物业续约：**原承租方在续租价格比原租赁合同价格递增不少于10%，且续租价格月租金单价不低于9元/平方米/月的情况下，可申请续约。续约期限不超过10年，租金每3年须递增一次，递增幅度不低于10%，不设免租期。厂房续约须由镇环保分局出具书面意见。若续租标的物生产用厂房建筑面积（不包含宿舍）在10000平方米（含）以上，须先由镇商务局或镇经信局出具书面意见。

续租标的物生产用厂房建筑面积（不包含宿舍）在10000平方米（含）以上，须报镇委、镇政府同意后方可实施。其余须报镇社资办同意后方可实施。

第二十四条 **商业物业续约：**原承租方在续租价格比原承租合同价格递增不低于10%情况下，可申请续约。续约期限不超过3年，且租金每2年须递增不低于10%，不设免租期。

续租标的物建筑面积300平方米（含）以上，须报镇委、镇政府同意后方可实施。其余须报镇社资办同意后方可实施。

第二十五条 **土地续约：**原承租（承包）方（地上无建筑物的），在续租价格比原承租（承包）合同价格递增不低于10%（且工商业用地不低于5元/平方米/月，农业用地不低于1200元/亩/年）的情况下，可申请续约，报镇委、镇政府同意后方可实施。工商业用地续约期限不超过5年，租金每3年须递增不低于10%，不设免租期；农业用地续约期限不超过10年，租金每5年须递增不低于10%，不设免租期。土地续约须取得镇国土、城建部门书面意见；属于农业用地续租的，还须取得镇农林部门书面意见。

第七章 磋商交易

第二十六条 磋商交易是指符合市、镇等各级政府产业导向规划政策、公共利益、民生项目、专用配套设施、资产置换或资产作价投资等特殊需要，经一定的审查程序后，可不经公开竞价程序，由业主方直接与特定意向人磋商达成的交易。具体流程如下：

由业主方与意向人磋商，初步形成《投资意向方案书》。镇各相关部门出具书面意见，经镇委、镇政府联席会议同意，再召开股东代表会议表决通过，并在社区集体财务公布栏公示不少于5个工作日。由业主方与意向人草拟初步合同，经镇司法分局审查后签订合同。

第二十七条 原值5万元以下的固定资产所有权转让、原合同月租1000元以下的临时摊档或出租房，经社区集体理事会讨论，报镇社资办审核同意后，可不采取公开竞价方式进行交易，由社区集体与意向人按程序在镇司法分局审查后签订合同。

第二十八条 其余涉及到不符合本办法所述条件的交易事项，须报镇委、镇政府同意后，按相关程序实施。

第八章 责任追究

第二十九条 违反本办法规定进行集体资产交易的，按照《东莞市违反农村集体资产管理行为责任追究办法》及相关规定进行处理；造成集体经济损失的，由相关责任人依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

第三十条 组织或参与集体资产交易工作的人员存在滥用职权、玩忽职守、泄露标底、围标、串标等违法违纪行为的，依法追究其责任；造成社区集体和他人损失的，应当依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

第九章 附则

第三十一条 集体资产交易后发生纠纷的，当事人可向集体资产管理机构或相关部门申请调解。集体资产交易后已签订合同的，在交易合同履行过程中发生纠纷，由合同订立方依据合同约定途径解决；没有约定或不履行约定的，由合同订立方依法向人民法院提起诉讼解决。

第三十二条 本办法由厚街镇人民政府负责解释，从下文之日起施行，厚府办〔2014〕64 号（关于印发《东莞市厚街镇社区集体资产交易办法》的通知）同时废止。

附件：1．厚街镇 社区集体资产交易意向立项申请表

2．厚街镇 社区集体资产交易意向立项申请表

3．厚街镇 社区集体资产交易方案

4．厚街镇社区集体资产交易委托协议

5．厚街镇社区集体资产成交确认书

6．厚街镇 社区终止交易信息申请表

7．厚街镇 社区集体资产交易邀请招标申请表

附件1

|  |
| --- |
| 社区编号： **交易类别：产权交易** |
|  镇编号: |
| 厚街镇 社区集体资产交易意向立项申请表申请单位（盖章）： |
| 申请单位法人代表 |  |
| 资产基本信息 | 资产名称 |  |
| 资产地点 | 　 |
| 资产类别 | □经营性资产 | □非经营性资产 | □资源性资产 |
| 资产原值 | 　  | 投入使用时间 |  |
| 拟订合同年限 |  | 起止时间 | 年 月 日至 年 月 日 |
| 建筑面积 |  | 占地面积 |  |
| 拟订交易金额 |  | 建筑结构 |   |
| 交易方式 | 　  | 交易地点 |  |
| 评估情况 | 评估公司　 |  | 价格 |  |
| 申请事项概要说明 |  |
| 申请单位意见 |  经办人: 年 月 日 |  负责人: 年 月 日 |
| 镇社资办意见 | 审查人： 复核人： |
| 负责人： |
| 分管领导意见 |  |
| 备注：一、申请单位须保证以上资料全部属实，同时保证该资产合法安全并符合产权转让等条件，愿意承担交易后该物使用引起的全部责任。 |
|  二、本表一式三份，集体经济组织、镇社资管理机构、镇交易中心各一份。  |

附件2

|  |
| --- |
| 社区编号： 镇编号: **交易类别：租赁交易** |
| 厚街镇 社区集体资产交易意向立项申请表申请单位（盖章）： |
| 申请单位法人代表 | 　  |
| 资产基本信息 | 资产名称 |  　 |
| 资产地点 | 　  |
| 资产类别 | □经营性资产 | □非经营性资产 | □资源性资产 |
| 资产用途 | 　  | 资产数量（规格） |   |
| 拟订合同年限 |   | 起止时间 | 年 月 日至 年 月 日 |
| 建筑面积 |   | 占地面积 |   |
| 拟订交易金额 |   | 固定资产原值 |   |
|   |
| 交易方式 |   | 交易地点 |   |
| 申请事项概要说明 | 　  |
| 申请单位意见 |  经办人: 年 月 日 |  负责人: 年 月 日 |
| 镇社资办意见 | 审查人 ： 复核人： |
| 负责人： |
| 分管领导意见 |   |
| 备注：一、申请单位须保证以上资料全部属实，同时保证该资产合法安全并符合租赁发包条件，愿意承担交易后该物使用引起的全部责任。 |
|  二、本表一式三份，集体经济组织、镇社资管理机构、镇交易中心各一份。  |

附件3

社区编号：

镇社资办编号:

镇交易中心编号：

厚街镇 社区集体资产交易方案

我 （集体经济组织名称）拟将下列资产委托厚街镇社区集体资产交易中心进行交易，特制订如下交易方案：

一、资产情况

（一）基本情况

1.资产名称： 。

2.资产地点： 。

3.资产类型： （集体物业 /集体建设用地/农用地/其他社区集体资产）。

4.资产面积： （建筑面积/占地面积） 平方米。

5.现有资产用途： 。

6.资产数量（规格）： 。

7.固定资产的原值： 元（大写： 元）。

（二）权属情况

1.权属人名称： 。

2.权属证号： 。

（三）抵押情况

1.抵押权人： 。

2.抵押证号： 。

3.抵押期限： 。

二、交易要求

（一）交易属性： （出租/出让/发包）。

（二）交易方式： （明标明投/明标暗投）。

（三）资产用途： 。

（四）受让人或承租（包）人的条件： 。

（五）交易底价： 元（大写： 元）。

（六）收款方式：

1. 每月收取月租金金额人民币 元（大写： ），如承租方需开具发票，税费由承租方承担，其税费与租金同时交付。

2. （含税、不含税） （租金/承包款/管理费）按 （月/季/年）收取，每 （月/季/年） 日前交付当 （月/季/年） （租金/承包款/管理费）。

（七） 递增方式（租金/承包款/管理费）：每 年为一个递增周期，递增幅度为 %。

（八）合同履行保证金为人民币 元（大写： ）。

（九）交易保证金为人民币 元（大写： ），交易保证金的收取和处置方式按《东莞市厚街镇社区集体资产交易办法》的规定执行。

（十）合同期限： 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，免租期： 个月。

（十一）合同的签订：签署《成交确认书》后且公示期满之日起 个工作日内签订合同。

（十二）其他要求： （负担费用） 。

三、其他

（一）资产交付时间： 。

（二）资产交付方式： 。

（三）违约责任（详见合同）。

（四）交易现场见证监督人员：

 （集体经济组织理事会、监事会成员和股东代表）。

（五）交易地点： 。

（六）竞得人确定原则：采取明标明投方式的，按照价高者得方式成交。

（七）其他需要说明的情况：

 。

四、本方案由集体经济组织按民主议事程序表决通过后生效。

东莞市厚街镇 经济联合社（盖章）

法定代表人：

 年 月 日

注：1.本方案所有空格部分应如实填写，如没有该项内容的，请在空格中填写“无”。2.本方案一式三份，集体经济组织、镇社资办、镇交易中心各一份。

附件4

社区编号：

镇交易中心编号：

厚街镇社区集体资产交易委托协议

（样本）

委托方（甲方）：厚街镇 经济联合社

受托方（乙方）：厚街镇社区集体资产交易中心

一、甲方根据《东莞市厚街镇社区集体资产交易办法（试行）》的规定，现委托乙方对 （资产名称） 的资产进行公开交易，乙方要按甲方制定的《厚街镇 资产交易方案》（编号： ）的资产交易要求组织交易。

二、甲方按规定向乙方提供该项资产交易的所需资料，并做好相关工作；乙方按规定做好该项资产的交易信息公布、交易保证金管理、组织现场交易等工作。

三、甲方对乙方组织交易的结果均予承认，本协议在该项资产交易结束后自行作废。

四、本协议自双方签字后起生效，一式二份，甲乙方各执一份。

委托方（甲方）： 受托方（乙方）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

附件5

社区编号：

镇社资办编号:

镇交易中心编号：

厚街镇社区集体资产成交确认书

（样本）

出租人/出让人（甲方）：厚街镇 经济联合社

竞得人（乙方）：

甲方根据《东莞市厚街镇社区集体资产交易办法（试行）》的规定，于X X年XX月XX日在厚街镇社区集体资产交易中心，对 （资产名称）（交易方式） ，最终确定乙方为竞得人，现就有关事宜确认如下：

一、资产的情况

（一）资产地点： 。

（二）资产面积： （建筑面积/占地面积） 平方米。

（三）交易资产的数量： 。

二、交易双方的约定

（一）交易属性： （出租/出让/发包） 。

（二）交易方式： （明标明投/明标暗投） 。

（三）资产用途： 。

（四）收款方式：

1.甲方一次性收取人民币 元（大写： ）。

2.乙方缴纳的 （租金/承包款/管理费）按 （月/季/年）收取，每 （月/季/年） 日前交付当 （月/季/年） （租金/承包款/管理费）。

（五）乙方缴纳的 （租金/承包款/管理费） 递增方式：每 年为一个递增周期，递增幅度为 %。

（六）合同履行保证金为人民币 元（大写： ）。

（七）合同期限： 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，免租期： 个月。

（八）资产交付时间： 。

（九）资产交付方式： 。

（十）其他事项： （负担费用） 。

三、乙方必须于XX年XX月XX日前，持本成交确认书与甲方签订合同。乙方委托交易中心将投标保证金转到集体指定账户内，若中标方在签订《厚街镇社区集体资产成交确认书》和进行交易结果公示期满之日起5个工作日内，未与集体签订正式合同以及按合同规定补充合同履约金，视为自动放弃交易，竞得人缴纳的交易保证金不予退回，并归集体经济组织所有，屡次故意弃标的，将被纳入黑名单。

本成交确认书一式三份，出租人（出让人）、竞得人、厚街镇社区集体资产交易中心各存一份。

出租人/出让人（甲方）： 竞得人（乙方）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字、按指模）：

（委托代理人） （委托代理人）

见证人：厚街镇社区集体资产交易中心

 （盖章）

年 月 日

|  |
| --- |
| 附件6 |
| 厚街镇 社区终止交易信息申请表申请单位（盖章）： |
| 资产招标编号： |  |
| 资产基本信息 | 资产名称 |  |
| 资产地点 |  |
| 资产类别 | √经营性资产 | □非经营性资产 | □资源性资产 |
| 资产用途 | 　 | 资产数量（规格） |  |
| 拟订合同年限 |  | 起止时间 |  |
| 建筑面积 |  | 占地面积 |  |
| 拟订交易金额 | 月租金： | 固定资产原值 |  |
| 月单价： |
| 交易方式 |  | 交易地点 |  |
| 终止交易信息原因 |   |
| 申请单位意见 | 经办人: 年 月 日 | 负责人: 年 月 日 |
| 镇社资办意见 | 审查人 ： 复核人： |
| 负责人： |
| 分管领导意见 |   |
| 备注：一、本表一式三份，集体经济组织、镇社资管理机构、镇交易中心各一份。  |
| 附件7**交易类别：租赁交易**厚街镇 社区集体资产交易邀请招标申请表申请单位（盖章）： |
| 申请单位法人代表 |  |
| 资产基本信息 | 资产名称 |  | 招标编号 |  |
| 资产地点 |  |
| 资产类别 | 经营性资产 | □非经营性资产 | □资源性资产 |
| 资产用途 | 　按土地性质使用 | 资产数量（规格） | 　厂房1栋 |
| 拟订合同年限 |  | 起止时间 | 原交易起止时间： |
| 现邀标拟定时间： |
| 建筑面积 |  | 占地面积 |  |
| 交易底价 |  | 固定资产原值 |  |
|  |
| 交易方式 |  | 交易地点 |  |
| 申请事项概要说明 |  |
| 申请单位意见 | 经办人: 年 月 日 | 负责人: 年 月 日 |
| 镇社资办意见 | 审查人 ： 复核人： |
| 负责人： |
| 分管领导意见 |   |
| 备注：一、本表一式三份，集体经济组织、镇社资管理机构、镇交易中心各一份。 |
|  二、本申请须附由镇交易中心出具的《流标证明》作为附件。 |