企石镇完善农村集体资产交易工作方案

（征求意见稿）

为深入贯彻落实十九大关于“实施乡村振兴战略”中提出的“壮大集体经济”和市委在贯彻十九大精神“六大跃升”工作任务中提出的“要巩固和壮大集体经济”，进一步加强引导农村统筹发展，加快提升高效发展水平，根据《东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法》，结合我镇实际,现就完善规范农村集体资产交易工作提出如下意见：

一、工作目标

紧紧围绕实现更高水平发展这一核心任务，加强引导农村集体物业统筹高效发展，加快提升单位面积产出效益和集约程度，规范农村集体资产交易行为，通过推动管理体制、交易机制、招商模式创新等，全面提升集体物业的规划引导、产业集聚、协同发展水平，力争产业价值链地位进一步提高，产业高级化进程进一步加快，生产经营模式和产品质量进一步优化，金融与产业进一步融合，招引一批高质量、效益好的优质项目，推动企石镇产业从低层次的供需平衡向更高层次的供需新平衡迈进。

二、工作任务

**（一）完善交易管理范围**

本方案所称农村集体资产交易，是指集体经济组织将其拥有或控制的集体资产有偿发包、出租、出让、变卖给法人或自然人，并订立交易合同的过程。主要包括：农业用地的发包和出租，符合有关规定的建设用地的发包和出租，厂房、商铺、专业市场、设施设备的发包、出租、出让和变卖。

**（二）完善交易条件设置**

集体物业出租期限一般不超过5年，租赁押金不少于3个月租金，引进企业必须是实体企业，没有被列入交易信用警示名单或国家企业信用信息公示系统异常名单等。承租物业不得转租分租他人，否则一经发现，即没收押金和终止合同，并列入交易信用警示名单。

**（三）完善交易会审流程**

组建以纪委、商务、经信、科技、税务、国土、城建、规划、环保、农林、司法、会计核算中心等部门组成的集体资产交易会审小组，联合对农村集体资产交易进行一体会审。

**1、到期交易审批流程**

 由集体经济组织向会计核算中心提交立项申请，会计核算中心在完成基本交易条件审查的基础上，按程序向交易会审小组各部门征求意见，如一致同意，由会计核算中心汇总向镇政府报审，审批同意后按交易流程组织交易。如有部门提出修改意见，由会计核算中心反馈意见给集体经济组织，集体经济组织根据意见修订后，再报会计核算中心向镇政府报审。

**2、续约交易审批流程**

 **（1）符合续约交易条件**

对符合镇村产业规划、诚信经营、按时交租，有下列条件之一的优质项目，在原交易合同到期前6个月内，可按规定申请续约交易。原则上，续约租金单价不低于同类物业市场价格。

①优质企业：具有国家级高新技术企业称号、龙头企业称号的政府重点扶持企业或列入市镇“倍增计划”企业；

②纳税效益：年纳税收30万元/亩以上的企业；

③更新改造：对指定地域计划在将来某一时点进行连片开发、升级改造，已形成具体方案将付诸实施，在该预期开发时点期限内的物业租赁合同续期；

④企业配套：对在同一地域或同一集体经济组织租用多宗资产的同一企业，其租赁资产的合同到期时间不一致，但合同已到期的资产是企业持续经营所必须配套的，可视需要对地域内合同已到期的资产续约，但续约期不得超过其合同未到期资产中最长的剩余时限；

⑤持续经营：连续租用集体经济组织资产已达到10年以上（含）且租用期内没有出现拖欠租金情况的非“两高一低”（高消耗、高污染、低效益）企业。

 **（2）续约交易审批**

 由集体经济组织向会计核算中心提交立项申请，会计核算中心在完成基本交易条件审查的基础上，按程序移交给商务部门，商务部门组织交易会审小组实地考察，就产业导向、GDP及税收贡献、环保、安全、租金等方面提出审查意见，由会计核算中心汇总后向镇政府报批。

**3、磋商交易审批流程**

 **（1）符合磋商交易条件**

①已经建成的集体物业，准备引进企业属于市、镇产业导向的重大项目、龙头企业、“倍增计划”等企业。

②由集体经济组织提供土地，企业预订厂房的方式落户的企业。

 **（2）磋商交易审批**

对符合磋商交易条件的，由村向镇政府提出申请，商务部门组织交易会审小组实地考察，就产业导向、GDP及税收贡献、环保、安全、租金等方面提出审查意见，报镇党政联席会议讨论。

三、审批权限

**（一）**3000平方米以下的集体厂房，20亩以下的农地、鱼塘出租，5亩以下的建设用地使用，报镇分管领导审批后送镇长审批。

**（二）**3000平方米（含）以上的集体厂房，20亩以上（含）的农地、鱼塘出租，5亩以上（含）的建设用地使用，报镇分管领导审批后送镇长、书记审批。

**（三）**磋商交易引进重大项目，由镇党政联席会议讨论。

四、管理机制

创新交易管理机制，搭建交易会审小组服务平台，明确各部门权责范围，整合各部门资源，联合对农村集体资产交易进行一体规划、一体招商和一体督查，进一步提高农村集体产业的发展质量和效益。

  **1、**商务部门牵头，组织经信、财政、农业等部门加强对镇村产业发展的规划引导，结合市镇产业发展规划的要求,引导村组集体适当增加产业类型、投资规模、税收目标等方面的门槛要求，制定符合我镇招商引资范围，建立有意落户我镇的企业资源库，对接会计核算中心的农村集体物业项目库。

 **2、**会计核算中心定期调查统计集体经济组织物业、土地信息，及时预报村组空置厂房物业及闲置地情况，建立农村集体物业项目库，对接商务部门的企业资源库。

 **3、**商务部门实时跟踪企业资源库与集体物业项目库动态对接，及时发布项目对接信息，根据供需动态，积极搭建招引平台，采取多渠道、多方式招商选资。

 **4、**会计核算中心加强交易情况动态分析研判和提醒预警，建立共享交易信用警示名单，对私下交易和擅自分租转租等行为，采取没收保证金、终止合同、列入交易信用警示名单等严厉措施。

 **5、**交易会审小组各成员单位按职能加强交易项目的行业设置、报名条件、环保安全等引导，加强交易信用警示名单监管，落实巡查通报，重点跟进以较高价格承租集体物业企业的生产经营、履行租约、分租转租等情况，防止产生扰乱市场秩序行为。

**6、**纪委部门加强监督，严肃查处集体经济组织私下交易、拖延交易等行为，严肃查处部门消极应付、推诿扯皮等问题。

五、工作要求

 （一）加强领导，统筹兼顾。各部门必须高度重视，将本项工作作为实施产业规划导向，促进产业转型升级、提高经济发展质量、提升我镇综合竞争力的一件大事。各部门要在镇党委政府的坚决领导下，结合自身职能，各司其职，各负其责，形成工作合力，共同推进。

 （二）加强宣传，正面引导。农村集体资产交易关系农村集体和股东利益,关系到原租企业和新落户企业利益,关系到农村社会的和谐稳定,各村各部门加强宣传引导，形成正确的舆论导向，让企业真正感受到我镇优良的投资环境的,让干部群众支持拥护。

 （三）强化责任，保障成效。对违规交易行为要及时责令限时纠正，对拒不纠正的，要依法从严查处。对因责任不落实、管理不到位、措施不得力、处置不及时而引起重大工作失误的，要依法从严查处。

 **六**、本工作方案是《企石镇农村集体资产交易办法》（企府办[2015]13号）的补充完善，如有互相抵触，以本工作方案为准。

 **七**、本工作方案由企石镇人民政府负责解释，自发布之日起执行。