

# 东莞市长安镇人民政府文件

长府〔2024〕8号

## 长安镇人民政府关于印发《长安镇社区集体资产交易办法（暂行）》的通知

镇机关各部门，各社区、单位，集团公司：

《长安镇社区集体资产交易办法（暂行）》业经镇人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市长安镇人民政府

2024年5月30日

# 长安镇社区集体资产交易办法（暂行）

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强我镇社区集体资产（以下简称集体资产）的交易管理，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，促进集体资产优化配置和保值增值，推进基层廉政建设，促进社会和谐稳定，根据《东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法》《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》《东莞市农村（社区）集体资产交易若干问题的指引》和《关于稳定工业厂房租赁市场秩序的指导意见》等有关规定，结合我镇实际情况，制订本办法。

**第二条** 本办法适用于本镇行政区域内社区集体经济组织进行集体资产交易及相关管理活动。

本办法所称集体资产交易，包括以下交易行为：

- （一）将集体资产进行发包、出租、出让、转让等；
- （二）利用集体资产折价入股、合作开发等；
- （三）利用集体资金公开招引城市更新前期服务商。

集体资产按本办法规定程序和要求进行的交易，统称为经集体资产交易平台交易（以下简称平台交易）。集体资产原则上需上平台交易，法律、法规、规章和市级以上地方政策性文件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** 本镇行政区域内社区集体经济组织及其全资所有、控股 50%以上和股权比例虽低于 50%但实际由社区集体经济组织控制的下属独立核算单位(包括居民集资公司)的资产交易活动必须遵守本办法。

**第四条** 本办法所指的集体资产是指集体经济组织所有、控制或使用,依法可交易的资产,主要包括:

(一)耕地、山岗地、林地、水面、滩涂等自然资源(水利管理范围除外);

(二)建筑物、生产设施、设备等固定资产和特许经营权等无形资产;

(三)农村集体建设用地使用权等资产;

(四)其他依法可交易的资产。

产权暂未登记在集体经济组织的集体资产,其交易必须以集体经济组织的名义进行,交易过程遵守本办法。

## 第二章 交易要求

**第五条** 集体资产交易应当遵循民主、公开、公平、廉洁、自愿、诚信的原则,不得侵犯集体或他人的合法权益,不得损害公共利益,不得扰乱正常市场秩序。

**第六条** 集体农业用地流转,包括集体统筹家庭承包农地及未承包农地后,统一对外发包,或其他地类以专业承包方式发包

的，需上平台交易。

一级市场上集体建设用地使用权的流转出让，经镇政府工作会议审查同意后，报自然资源部门办理相关手续。其中流转出让用于商业、娱乐、旅游等经营性项目的，应当参照国有建设用地使用权公开交易的程序和办法，通过市公共资源交易中心招标、拍卖、挂牌等方式进行。

法律、法规、规章和市级以上地方政策性文件对集体建设用地使用权的流转出让程序和要求有特别规定的，从其规定。

**第七条** 集体经济组织公开招引城市更新前期服务商交易，按照市级以上地方政策性文件有关规定进行。

**第八条** 对拟作为特殊行业、特别用途场所的，在上平台交易前，应征求各行业主管部门意见，其中：

（一）对拟作为学校（幼儿园）场所用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇教育部门的意见。

（二）对拟作为技能培训场所用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇人力资源部门的意见。

（三）对拟作为再生资源行业用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇经济发展、生态环境、应急管理、城市综合管理和消防安全等部门的意见。

（四）对拟作为加油站、燃气站等用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇经济发展、应急管理和城市综合管理

等部门的意见。

(五)对拟作为医疗卫生、托育机构等用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇卫生健康部门的意见。

(六)对拟作为生产、储存、使用、经营危化品或易燃易爆品等用途招租的集体资产，在上平台交易前须先征求镇应急管理和消防安全等部门的意见。

(七)对农用地使用权的出租、出让，在平台交易前须先征求镇住建局、城管分局、自然资源分局、生态环境分局和镇规划所等部门的意见。

**第九条 禁止“二手房东”哄抬集体物业价格。**集体经济组织应严格执行市、镇关于稳定工业厂房租赁市场秩序有关政策规定和规范“二手房东”的意见要求，采取有效措施稳定集体工业厂房租赁市场秩序。

镇农林水务、生态环境、住房和城乡建设、应急管理、城市综合管理、经济发展、投资促进等有关部门应建立健全集体资产交易的产业准入、主体准入与信用准入标准，严格消防安全、建设安全、生产安全、环境保护、税收贡献、投资效益等方面的约束与监管措施，对违规分租、违规欠租、违规作业、违规改建搭建、偷排偷放、藏污纳垢的，从严依法依规依约杜绝准入、及时清出、切实追责、联合惩戒，确保集体资产交易综合效益与全面保障。具体措施由各行业主管部门制定或指导社区自行制定。

### 第三章 管理机构

**第十条** 镇社区集体资产管理机构设在镇农林水务局，具体负责集体资产交易的指导、监督和交易事项的审查工作。交易项目审查流程一般在 10 个工作日内完成。交易事项情况复杂需转有关职能部门会审或经镇政府工作会议审查的项目，审查流程可适当延长。

**第十一条** 镇农林水务局在集体资产交易工作中的主要职责是：

（一）指导集体经济组织建立健全集体资产和经济合同台账；

（二）对平台交易申请进行审查；

（三）监督交易的进程及交易合同的签订；

（四）监督集体资产交易信息公开情况；

（五）对集体资产交易的审查资料和合同归档备案。

**第十二条** 镇招投标服务所（以下简称镇招投标所）为我镇集体资产公开竞价交易的主要交易机构，负责集体资产公开交易环节的日常管理、指导和监督工作，为集体资产提供公开交易服务。

镇招投标所应当有符合要求的交易场所，配备工作人员以及网络、投影仪、视频音频监控等设备，对交易过程进行监控。主要职责是：

(一) 贯彻执行国家、省、市、镇有关集体资产交易管理的法规和制度;

(二) 提供平台交易的场所;

(三) 统一发布平台交易信息;

(四) 接受竞投意向人的咨询和报名, 审查竞投人资质, 管理交易保证金;

(五) 组织开展公开交易;

(六) 制定交易规则和流程;

(七) 保存管理集体资产交易文档和交易活动记录等资料档案, 不得伪造、变造、隐匿或者销毁。资料档案自合同签订之日起, 以不少于 20 年期规范存档 (其中视频录像资料保存期限为一年)。

**第十三条** 社区集体经济组织应建立资产交易管理机构, 主要由社区分管财务或经济工作的党委委员, 财务、经济等部门负责人构成。社区交易管理机构对集体资产交易及相关经济合同进行日常管理, 主要职责是:

(一) 做好资产交易和交易信息公开工作;

(二) 将集体资产交易及相关经济合同情况录入交易业务系统;

(三) 建立健全集体资产和经济合同台账;

(四) 对集体资产实行动态管理, 防止资产流失, 促进资产

保值增值；

(五) 做好网上竞投交易项目合同签订工作。

**第十四条** 平台交易依权限经集体经济组织理事会或股东代表会议审议通过。集体资产交易由股东大会、股东代表会议、理事会按职权进行决策。

股东大会是集体经济组织进行资产交易的最高决策机构，理事会是集体经济组织进行资产交易的常务决策和管理机构，负责制订资产交易方案、签订资产交易合同、监督合同履行情况等日常管理工作。

**第十五条** 社区集体经济组织对上交易平台交易的社区集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵、用途合法性瑕疵和交易合同条款瑕疵、合同违约等问题承担法律责任。

**第十六条** 镇招投标所运作经费列入镇财政预算，在平台交易过程中不得收取任何中介服务费用。特殊项目需外聘拍卖师临时提供服务的，应在交易方案中明确聘用费用。

#### **第四章 交易主体**

**第十七条** 社区集体经济组织为集体资产交易的主体，需将登记证明书、组织机构代码证、法人代表身份证和委托交易情况报镇农林水务局和镇招投标所备案，如有变动需重新报送。

**第十八条** 集体资产属于两个或两个以上集体经济组织共有



的，共有人可以联合提出交易申请，共同作为交易主体；可以委托其中一个集体经济组织提出申请，被委托方为交易主体。

共有人联合提出交易申请的，应在申请表中分别列明各共有人并分别签章。

共有人委托其中一个集体经济组织提出交易申请的，应当出具各共有人经民主讨论通过后取得通过意见的决议、委托书和委托交易协议。委托书应当载明委托的事项、代理权限和委托有效期限等，并有委托人的签名或盖章。委托交易协议应载明共有人各方对拟交易资产的权利义务、交易收益分成、交易合同的签订主体等内容。

**第十九条** 由两个或两个以上集体经济组织共有的集体资产，只交易其中一部分的，各共有人应出具对拟交易资产的权属意见，确认交易资产的权属情况。

## 第五章 交易方式

**第二十条** 上平台交易可采取公开竞价交易、续约交易、磋商交易、小额资产交易等方式进行。

集体经济组织应在原交易合同到期 3 个月前向镇农林水务局提交资产交易申请。集体资产原承租合同终止后，无特殊原因不得继续由原承租方占用。

**第二十一条** 集体资产公开竞价交易主要由镇招投标所组织

完成，不设置村级交易点。

集体资产除在镇招投标所组织公开竞价交易外，按审批权限经集体经济组织理事会或股东代表大会审议通过并报镇农林水务局审查同意后，可以委托依法承担我市公物拍卖工作的拍卖机构组织现场公开竞价交易。

**第二十二条** 集体资产交易应当合理制定交易底价和出租期限。

镇农林水务局结合我镇实际情况，指导社区集体经济组织按照不同地理区域、构建年限、厂房层高、建筑机构、类型物业等指标分类制定的租赁指导价格和租赁年限，作为集体经济组织出租物业的参考价格和年限。租赁指导价更新期限一般以一年为准。

## 第六章 公开竞价交易

**第二十三条** 公开竞价交易，是指集体资产通过竞投人竞争性报价的形式达成的交易。公开竞价交易是平台交易的一般方式。

公开竞价交易含现场竞价交易和网上竞价交易两种形式。其中，现场竞价交易可采取举牌竞价或书面报价方式进行竞投。

**第二十四条** 社区集体工业厂房、物流仓储及配套物业交易项目，如采取公开竞价方式交易的，不接受个人和经营范围包含

物业管理、物业租赁或房产中介等业务的房产中介代理机构报名参与竞投。

**第二十五条** 利用土地等集体资源进行合作开发采取公开竞价交易方式选择合作方时，应在确定合作开发相关要约条件的基础上，以报价形式进行竞争性交易或磋商交易，具体办法另行制定。

**第二十六条** 集体资产需实行公开竞价交易的，由集体经济组织向镇农林水务局提交申请。交易申请资料包括：

- （一）资产交易立项申请表；
- （二）拟定的交易合同和集体资产交易方案；
- （三）依权限由集体经济组织理事会（监事会）或股东代表会议表决通过交易方案的表决情况记录表；
- （四）交易标的物坐标图（红线图）和现场照片；
- （五）特殊行业用途的项目，附相关行业主管部门意见，详见第八条规定；
- （六）属重大事项的，按集体经济组织重大事项审查制度规定应提交的材料；
- （七）5000平方米或以上工业厂房（不含宿舍）类项目在社区集体经济组织理事会（监事会）或股东代表会议表决之前由镇投促部门出具同意审核表；
- （八）按有关要求应提交的其他材料。

**第二十七条** 经审查同意进入镇交易服务机构交易的项目，镇交易服务机构一般在5个工作日内按规定受理交易项目，与集体经济组织签订集体资产交易委托协议，并将交易项目的交易信息在市级集体资产交易网站公开发布，集体经济组织同时要在当地财务公布栏公布。

集体资产交易招标公告公布期不得少于5个工作日。复杂或重大交易项目，经集体经济组织提交申请，可适当延长招标公告公布期，招标公告发布后，接受意向竞投人报名。

集体经济组织应对集体资产的权证合规性等方面存在的瑕疵在招标公告或交易合同中作适当披露，并公布交易底价。

招标公告一般应附带交易合同文本，招标公告和交易合同文本等附件构成交易项目的一般性要求和要约。由于意向竞投人误解或忽略招标公告、交易合同文本的要求和要约而造成的损失由意向竞投人自行承担。

**第二十八条** 集体经济组织可对意向竞投人适当设置准入条件要求，条件要求须清晰合理且具备审查性并能提供相关佐证材料，不得指向唯一意向竞投人，并在交易方案和招标公告中公布，其他交易条件一般在交易合同中载明。

集体资产交易方案和交易公告中对意向竞投人设置条件要求须遵循以下原则：

（一）农用地、鱼塘等农业资源发包出租用于农业生产用途

的，其交易对象可设定为社区户籍居民或本集体经济组织股东。

**（二）工业厂房用途物业：**

1、可设置行业要求和经营范围要求，但除本地产业和社会生活配套需要外，原则上行业要求不应超出一般性分类的需要，经营范围不宜过窄；

2、可设置环保、安全、注册资金、产值和税收等方面要求，但原则上不应超出合理性需要；

3、可设置有关部门审核认可的荣誉方面要求，如专精特新企业、百强企业、瞪羚企业、上市及上市后备企业、倍增企业等。

**（三）鼓励集体经济组织设置信用条件，但须有明确标准，原则上在交易方案和交易公告中须有“不接受纳入东莞市社区集体资产交易平台信用警示名单的法人或自然人竞投报名”的条款。**

**第二十九条** 在招标公告公布期内，集体经济组织需对招标公告内容进行调整的，应向镇农林水务局提出申请，经审查同意后，由镇农林水务局以书面形式通知镇招投标所发布调整公告。招标公告公布期相应按公布时间要求重新计算。

**第三十条** 在交易过程中，因出现以下特殊情况之一导致无法正常交易的，集体经济组织或镇招投标所应向镇农林水务局提出申请，经审查同意后，由镇农林水务局以书面形式通知镇招投标所终止交易，镇招投标所即时发布终止交易公告，并通知相关

意向竞投人：

- （一）交易项目情况出现重大变化的；
- （二）第三方对本次交易提出重要异议，且确有依据的；
- （三）竞投人有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等嫌疑，且有初步证据的；
- （四）因不可抗力或其他特殊情况导致无法正常交易的。

**第三十一条** 属现场竞价交易的，意向竞投人应在招标公告规定时间内向镇招投标所提交招标公告要求提供的资料进行竞投资格审核。在招标公告规定时间内通过资格审核且足额缴纳交易保证金后，意向竞投人即获得参加现场竞价交易资格。

属网上竞价交易的，实行竞投资格后置审核制度。意向竞投人须按招标公告规定缴纳交易保证金，获得网上竞价交易报价资格。网上竞投项目报价阶段产生初步竞得人后，初步竞得人应在规定时间内向镇招投标所提交招标公告要求提供的资料进行竞投资格审核。特殊情况经镇农林水务局同意，可适当延长初步竞得人提交资料时间。中标人放弃中标资格或因中标人自身原因未能在规定时间内提交审核资料并按时签订成交合同的，视为中标人弃标。网上交易项目初步竞得人在规定时间未通过资格审核的，取消竞得资格。中标人弃标或初步竞得人被取消竞得资格的，如该项目仅有2个竞投人参与竞投并都提交有效报价的，经集体经济组织申请和镇农林水务局审查同意，可认定另一竞投人为中

标人，中标价格为该竞投人在竞投过程中的最终报价。如有 2 个以上竞投人参与竞投的，本次交易程序终止，该交易标的须重新组织竞投交易。

原则上交易保证金按照单宗合同第一年年租金底价金额 20%-50% 范围内，由集体经济组织自行确定。竞投人竞得交易标的后因自身原因弃标，第二次重新组织交易时，若该竞投人继续报名，其须缴纳的交易保证金至少提高至该次交易项目的交易保证金金额 2 倍以上。同一竞投人对同一交易标的竞得后两次弃标的，第三次重新组织交易时，不再接受其交易报名。

**第三十二条** 集体资产现场竞价交易时，集体经济组织理事会和监事会成员应派员到场见证监督全过程。集体经济组织指定专人至少提前 1 个工作日通知相关人员，已通知但不到场的，视为自动放弃该项资产交易的监督权。对于标的额较大或影响重大的项目，可以邀请公证机构提前介入制定竞价评审程序方案，并对竞价评审过程进行现场监督。

**第三十三条** 现场竞价交易具体竞价时间应由镇招投标所至少提前 36 小时在市级集体资产交易网站上公告；网上竞价交易时间应在招标公告中确定。

采取公开竞价方式进行交易，报价不得低于交易底价，按照价高者得方式成交。采取书面报价方式进行的交易，多名报价人的出价相同且同为最高出价的，以抽签形式确定最终竞得人。符

合法律法规有关优先权规定的，按相关规定确定竞得人。

交易报价以交易方案设定的方式进行。无人竞投的，本次交易程序终止，集体经济组织应在6个月内重新提出交易申请，或可在自交易终止之日起6个月内，在不改变原交易方案主要条款的基础上与交易意向人达成交易，并报镇招投标所备案。网上竞投项目初步竞得人被取消竞得资格的，按照本办法第三十一条有关规定执行。

**第三十四条** 在价格相同的情况下，集体经济组织成员和依约定享有优先权的原承租人参与竞投时，享有优先竞得权。

参与现场竞价交易项目的竞投人，须在报名参与竞投时主动向镇招投标所主张优先权，否则视为放弃优先权。现场报价前，交易组织机构须向参与竞投各方明示优先权人参与竞投的情况。

网上竞价交易项目优先权人采取自动匹配方式进行确定。匹配不成功时，竞投人可向镇招投标所申诉修正，因竞投人错误登记等自身原因导致匹配不成功的，相关交易损失由其自行承担。

优先权人须按交易公告的要求正式报名参与竞投并明确出价或应价后才能行使优先权。在交易确认最后成交前，非优先权人可以在优先权人报出或接受当前最高价的基础上继续出价。

**第三十五条** 现场交易达成后，交易双方应当在镇招投标所即时签订集体资产成交确认书和正式交易合同，交易公告或交易文件另有规定的，按相关规定执行。网上交易达成后5个工作日



内，交易双方应当按招标公告规定时间到镇招投标所签订《成交确认书》和正式交易合同。合同签订后应尽快签订《租赁物移交证明书》，正式交易合同和《租赁物移交证明书》要各留存一份给镇农林水务局及镇招投标所备案。若竞得人未按规定时间签订合同或明确拒绝签订《成交确认书》和交易合同，视为放弃交易，按照本办法第三十一条有关规定执行，交易保证金不予退回。

镇招投标所将交易结果在市级集体资产交易网站公开发布；同时，集体经济组织应在本地财务公开栏公布交易结果，时间不少于5日。

经交易报价确定竞得人的，集体经济组织不可单方面终止交易。经交易双方协商同意终止交易，应由双方共同出具终止交易的书面声明报镇农林水务局和镇招投标所备案。

交易过程中，如因集体经济组织责任或双方争议出现交易终止情况，依权限经股东代表会议同意，可减免没收竞得人的交易保证金。其中，由镇招投标所组织交易的，集体经济组织须向镇招投标所出具减免没收保证金的书面声明和股东代表会议依权限表决的材料。

因集体经济组织责任导致交易终止造成竞得人损失的，竞得人可与集体经济组织协商赔偿事宜，协商不成的，由交易双方通过法律途径解决。

**第三十六条** 在交易项目合同签订结束后3个工作日内，镇

招投标所按交易公告的规定将竞得人的交易保证金转至集体经济组织作合同定金和预付款，不作退还。未成交的竞投人的交易保证金在竞投交易结束后7个工作日按存入交易保证金的途径无息全额退回。放弃交易的竞得人的交易保证金不予退回，由镇招投标所转至集体经济组织作为交易违约金。

**第三十七条** 交易完成后，镇招投标所将交易过程中的纸质表格文件、电子文档、视频录像整理归档管理。

## 第七章 续约交易

**第三十八条** 对于符合诚信经营和续约标准的集体资产承租项目，原承租人有意向续约的，应于原交易合同到期前1年（不得少于3个月），向集体经济组织提出续约申请。交易申请经理事会初审通过的，依权限经股东代表会议表决并经镇农林水务局审查同意，可按要求进行续约交易。原承租人由于增资扩产、升级改造需提前1年以上申请续约的，须经镇人民政府审查同意。集体资产原交易合同到期超过30日，原承租人提出续约书面申请的，原则上不予受理。

经镇农林水务局同意，股东代表会议的续约表决权可依权限向理事会授权，授权范围须明晰，授权期限结束或换届后，须重新授权。

**第三十九条** 工业厂房、物流仓储及配套物业，原承租人符

合下列条件之一的，集体经济组织可与原承租人按要求申请续约交易：

（一）优质企业：具有高新技术企业称号、守合同重信用企业或龙头企业称号等政府重点扶持企业，被市、镇认定为高科技产业园、创意产业园、科技企业孵化器（加速器）等创新型企业；专精特新企业、百强企业、瞪羚企业、上市及上市后备企业、倍增企业。

（二）纳税大户：年纳税金额 100 万元以上（含）的企业；

（三）主体产业：在当地具有较大影响力，是资产所属集体经济组织收入主要来源（占总收入 10%以上，含 10%）；

（四）企业配套：对在同一地域租用 2 宗以上（含 2 宗）工业物业的同一企业，其租赁的工业物业合同到期时间不一致，且合同已到期的工业物业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工业物业续约，但续约期限不得超过其合同未到期工业物业中最长的剩余时限；

（五）工业企业：合同期内履约良好，持续独立经营达三年以上的生产性工业企业。

**第四十条** 集体经济组织提交续约交易立项申请前，应对原合同履行期内转租分租情况进行实地核查，对原合同履行期间被发现不符合规定转租、分租或经营不符合合同条款约定项目的，原合同到期后不受理续约申请。

**第四十一条** 续约交易租金单价一般不低于此前租赁期内最后一个计租期租金单价或辖区近6个月公开竞投平均价与前述租金单价两者中较高者。当地对集体资产有分类指导价或评估价规定的，续约交易租金单价应从其规定。续约期限不超过6年，且应设置合理递增条件，不设免租期。

**第四十二条** 3000平方米以上工业用途物业续约，承租人需承诺税收贡献，不得低于平均5万元/年·千平方米。原合同期间没有一个完整会计年度纳税达到5万元/年·千平方米，不予续约。

**第四十三条** 商业物业（除农贸市场和专业市场）符合租赁面积不低于200平方米或承租企业年纳税金额不低于10万元并且同时满足以下三个条件可申请续约：一是续约前须至少上过一次平台交易且连续租赁时间不少于2年；二是续租价格比原承租合同价格递增不低于10%；三是合同到期前一年内可申请续约，续约期限不超过6年，且租金每3年递增不低于10%，不设免租期。

**第四十四条** 特别用途物业，集体经济组织可按照有关规定申请续约交易，交易价格和年限，由集体经济组织按照有关规定与承租方商定：

（一）民生、公共福利：社区必须配套，并根据实际应当续约的民生、公共福利项目（如：教育、医疗、金融、通信、养老、较大规模技能培训等机构及政府租赁用于公益的物业）；

(二) 临时项目：因城市更新、三旧改造或镇、社区工程项目需要临时租赁工作场所，改造项目完成前工作场所到期的可以申请续约交易，交易时间不能超出改造项目完成时限；

(三) 连片改造区域物业：对指定地域计划在将来某一时点进行连片开发、升级改造，已形成具体方案且明确 2 年内实施，而该地域内又存在数份物业租赁合同，可视需要把地域内不同的物业合同最长续约到更新改造的开发时间，一次期限不超过 1 年，连续续约不超过 2 次。

**第四十五条** 集体经济组织向镇农林水务局申请集体资产承租项目续约须提交的资料如下：

- (一) 资产交易立项申请表；
- (二) 股东代表会议表决材料；
- (三) 拟签订的续约合同文本；
- (四) 交易标的物坐标图（红线图）和现场照片；
- (五) 原承租方已交齐所有应缴纳租金的证明材料；
- (六) 工业厂房转租、分租实地核查情况的书面说明资料和相片；
- (七) 按有关要求应提交的其他资料。

**第四十六条** 镇农林水务局根据本办法规定的续约条件负责组织审查原合同履行情况、续约方案和民主决策程序，并在 30 日内提出审查意见。审查同意的，集体经济组织在正式签订合同

后将交易结果在市级集体资产交易网站公开发布，同时，要在本地财务公布栏公布交易结果不少于5天；不同意的，应按本办法规定组织公开竞价交易。

## 第八章 磋商交易

**第四十七条** 集体资产交易符合以下条件之一的，可由集体经济组织直接与特定意向人磋商达成交易：

- （一）符合各级政府产业规划导向政策或连片开发的项目；
- （二）特定意向人属于市、镇划定的重点企业；
- （三）集体经济组织与各级政府或其代表机构（含市属、镇属企业）的交易项目，本社区范围内的居组集体经济组织间的交易项目；
- （四）特别用途物业项目，具体参照本办法第四十四条规定；
- （五）集体非货币资产置换或利用集体资产折价入股；
- （六）经市人民政府同意可按磋商交易方式确定合作方的存量村企合作城市更新改造项目；
- （七）扶持履约良好、连续经营五年或以上的工业企业以就近租赁方式增资扩产、做大做强的项目；
- （八）因历史原因，现需完善租赁手续，明确租赁关系的项目；
- （九）其他确需采用磋商交易方式的特殊项目。

(十)经有关部门审核认可获得荣誉的企业(如专精特新企业、百强企业、瞪羚企业、上市及上市后备企业、倍增企业等)

#### **第四十八条 磋商交易的程序和要求如下:**

(一)由集体经济组织理事会与特定意向人进行磋商,初步达成交易方案;

(二)经集体经济组织股东代表会议表决通过交易方案和交易合同草案;

(三)集体资源、大额集体资产置换或作价投资须经有资质的第三方对资源、资产价值进行评估,大额资产原值以200万元以上为界;

(四)第四十七条第(四)款的磋商交易项目报镇农林水务局审查;工业厂房(宿舍)类项目须先征求镇投促部门意见,再向镇人民政府提交磋商交易申请;其他磋商交易项目,按其程序向镇人民政府提交磋商交易申请。

(五)镇人民政府或镇农林水务局审查同意的,集体经济组织在正式签订合同后将交易结果在市级集体资产交易网站公开发布,同时,要在本地财务公布栏公布交易结果不少于5天;不同意的,应按本办法规定组织公开竞价交易;

(六)磋商交易租金单价不得低于本区域或我镇同类物业近6个月续约交易平均成交价。当地对集体资产有分类指导价或评估价规定的,磋商交易租金单价应从其规定。

## 第九章 小额资产交易

**第四十九条** 对于小额集体资产，可简化交易程序，不采取公开竞价交易方式。小额资产交易的适用范围如下：

（一）原合同最后一个月单宗月租金 2000 元以下，且出租期限为 3 年以内的商铺、简易房、出租房、市场摊位、果树等；

（二）面积 2 亩以内的非建设用地使用权，且出租期限为 3 年以内；

（三）镇属社区卫生服务站、通讯基站、充电桩或变电站等小型公共设施场所出租；

（四）1 年内易手出租超过 3 次或租期不超过 3 个月的临时摊位；

（五）原价值 5 万元以下的固定资产所有权转让；

（六）因受农贸市场升级改造影响，处于空档期需短期出租（不超过 1 年）的摊位、商铺等集体资产；

（七）因受纳入土地收储、土地整备等范围影响，或农贸市场升级改造影响，处于空档期需短期出租（不超过 1 年）的土地、厂房、市场等集体资产。

严禁将超出上述标准的集体资产化整为零、分拆交易。除第（三）项至第（六）项规定情况外，首次通过平台交易的集体资产不得采用小额资产交易方式进行交易。

**第五十条** 对符合上述条件的集体资产出租、出让事项，集



体经济组织应提交如下资料到镇农林水务局进行审查：

- （一）资产交易立项申请表；
- （二）按民主表决权限进行表决的情况记录表；
- （三）拟签订的合同和原合同；
- （四）交易标的物坐标图（红线图）和现场照片；
- （五）资产价值证明（转让固定资产时提供）；
- （六）镇农林水务局要求提供的其他资料。

**第五十一条** 经镇农林水务局审查同意后，集体经济组织可与特定意向人签订交易合同。小额资产交易合同签订后，集体经济组织应将交易结果在市级集体资产交易网站公开发布；同时，集体经济组织应在本地财务公开栏公布交易结果，时间不少于5日。

## **第十章 信用警示制度**

**第五十二条** 平台交易推行信用警示制度。单位或个人被纳入交易平台信用警示名单的，不受理其续约交易、磋商交易和小额资产交易申请，集体经济组织可不接受其对公开竞价交易项目的竞投报名。

**第五十三条** 镇农林水务局应及时收集、审查所辖区域内交易相关人的信用情况，根据初步审查结果，将信用记录不良的单位或个人列入平台交易信用警示名单，由市农村集体资产管理办

公室统一归集、审查后在市级集体资产交易网站上予以发布。对接市信用联合奖惩管理系统，按国家要求实施联合惩戒。

**第五十四条** 纳入平台交易信用警示名单的情形包括：

（一）单位或个人对同一交易标的竞得后 2 次弃标的，从第 2 次弃标之日起 3 年内纳入交易平台信用警示名单。在全市范围内，单位或个人对不同交易标的竞得后 3 次弃标的，从第 3 次弃标之日起 3 年内纳入交易平台信用警示名单。

（二）在全市范围内，单位或个人参加平台交易，报名交易累计 10 次以上不进行有效报价的，从累计 10 次不报价之日起 3 年内纳入交易平台信用警示名单。

（三）承租人违反与集体经济组织签订的交易合同约定转租、分租物业，或违反市、镇关于遏制“二手房东”哄抬工业厂房租赁价格的政策规定的，从审查确认之日起 3 年内纳入平台交易信用警示名单。

（四）集体经济组织已在招标公告或合同中履行瑕疵披露责任，竞得人仍以集体资产存在已披露的瑕疵为由拒不履行合同造成纠纷，或提起仲裁、诉讼的。

（五）单位或个人在交易活动中经查实有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等干扰正常交易秩序情形的。

（六）集体资产的承租人拖欠应缴租金超过 6 个月，或其他欠款超过 6 个月（从第一笔欠款起算）且累计欠款金额超过 1 万

元的。

(七)单位或个人因违规参与平台交易、弃标、不符合条件参加网上竞价交易等原因,按规则应被没收交易保证金而拒不履行的。

(八)因承租人在合同约定的租赁期满后不撤出原租用的集体资产或其他不良履约情况造成租赁合同双方仲裁、诉讼等纠纷,承租人尚未依法承担其应承担的全部违约责任的。

(九)单位或个人经平台交易签订集体土地使用合同但未按约定使用土地,造成违法用地且未按期整改到位的。

(十)已被纳入各级国家机关或授权单位依法公布的其他信用警示名单的。

(十一)意向竞投人报名成功后,无正当理由连续两次或累计三次放弃竞投的(包括明确表示放弃交易、未按规定时间到场参加竞投等情况),从审查确认之日起3年内纳入平台交易信用警示名单。

(十二)依镇关于信用警示的制度规则应予以信用警示的。

**第五十五条** 单位或个人在市级集体资产交易网站注册后可查询其在东莞市参加农村集体资产交易活动的信用情况。因第五十四条第(六)至第(十二)项原因被列入信用警示名单的单位或个人,履行相应责任或被国家机关(授权单位)移出警示名单后可向镇农林水务局申请解除信用警示。被纳入信用警示名单的

单位或个人认为不存在第五十六条所列情形的，可向市农村集体资产管理办公室提出书面申诉。在申请或申诉受理期，信用警示记录继续生效。

## 第十一章 责任追究

**第五十六条** 本办法的执行情况作为社区财务检查、社区审计的必查必审项目。镇农林水务局指导社区完善日常监督制度，社区会计主管每月检查集体经济组织经济合同和账目，发现违规交易情况的，应及时书面报告镇农林水务局。违规交易项目合同到期后，禁止执行续约交易程序。

**第五十七条** 集体经济组织相关责任人违反本办法规定，存在以下行为的，视情节轻重，由镇人民政府给予责令改正、通报批评、扣减薪酬、建议罢免、移送纪检监察机关等处理；给集体经济造成重大损失的，依法追究民事赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）不按本办法规定组织平台交易的；
- （二）交易过程中存在隐瞒事实、提供虚假资料等行为的；
- （三）不按规定履行民主表决程序的；
- （四）扰乱交易秩序、影响交易正常进行的；
- （五）交易后不按规定签订合同的。

**第五十八条** 镇农林水务局在日常工作中发现集体经济组织

违反本办法进行交易的，应将有关情况作为违纪线索报送镇纪检监察部门，并约谈所涉及集体经济组织的理事长或主要负责人。

违规交易项目合同金额达到重大事项标准的，视同违反重大事项规定，对负责集体资产交易管理工作的直接责任人和主管责任人扣减干部薪酬，情节较重的，每宗扣减金额为当年干部薪酬绩效工资工资的10%。集体决策导致违规交易的，参与决策的社区干部均为直接责任人，经会议记录证明决策时持反对意见或弃权的除外。

**第五十九条** 竞投参与人在集体资产交易活动中有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等情形的，除按本办法第五十四条规定将其列入交易信用警示名单外，涉嫌违法犯罪的由镇农林水务局或镇招投标所移交公安部门或司法机关依法追究其法律责任。

**第六十条** 镇农林水务局、镇招投标所等相关部门工作人员存在滥用职权、玩忽职守、泄露竞投人信息、泄露竞投文件或交易过程中获悉的商业秘密等行为的，由纪检监察部门或其上级业务主管部门给予提醒谈话、问责、处分等处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六十一条** 经镇人民政府或镇农林水务局审查后不同意交易的集体资产原则上不得上交易平台交易。集体经济组织应对有关资产进行整改，整改到位符合相关政策要求后再行通过交易平

台交易。整改期间，依权限经股东大会、股东代表会议或理事会表决确定相关资产的临时处置方案。

集体经济组织违反审查意见将此类资产进行交易，由此产生的交易合同仍需录入农村“三资”监管平台的待完善合同台账接受监管。

**第六十二条** 经镇人民政府有关部门审查违反相关政策的交易项目，不得进行平台交易。

社区居委会一年度内本辖区范围新增违法用地、在建违法建筑情况存在下列情形之一的，由镇农林水务局暂停该社区居委会所属集体经济组织除民生工程外的所有平台交易业务，直至整改任务完成：

（一）新增且未整改到位的违法占用农用地面积累计 5 亩（含 5 亩）或其他土地 10 亩（含 10 亩）以上的；

（二）新增且未整改到位的在建违法建筑面积累计 5000 平方米（含 5000 平方米）以上的；

（三）发现新增违法用地、在建违法建筑后未及时采取有效措施制止，经约谈或督办后仍未按要求落实整改或整改不到位，且违法用地、违法建筑情节严重的。

社区居民小组一年度内本辖区范围新增违法用地、在建违法建筑情况存在下列情形之一的，由镇农林水务局暂停该居民小组所属集体经济组织除民生工程外的所有平台交易业务，直至整改

任务完成：

（一）新增且未整改到位的违法占用农用地面积累计 3 亩（含 3 亩）或其他土地 5 亩（含 5 亩）以上的；

（二）新增且未整改到位的在建违法建筑面积累计 3000 平方米（含 3000 平方米）以上的。

## 第十二章 附则

**第六十三条** 集体经济组织重大事项属于资产交易事项审查范围的，可通过资产交易事项审查资料合并报送。资产交易项目交易前不属于重大事项审查范围、交易后达到重大事项审查标准的，无需另行补充重大事项审查程序。

**第六十四条** 集体资产交易过程中发生产权交易纠纷的，当事人应向镇农林水务局或相关管理部门申请调解；经调解无法解决的，应依据合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

**第六十五条** 镇属资产可选择在集体资产交易平台进行公开竞价交易或发布交易信息。镇属资产选择在集体资产交易平台进行公开竞价交易的，应明确交易监管机构和交易服务机构，有关流程参照本办法相关程序执行。

集体经济组织或当地户籍村民要求将个人资产进行平台交易的，须签订交易委托授权书，报镇招投标所同意后，镇招投标所可为其提供交易信息发布或其他交易服务。

**第六十六条** 镇农林水务局和镇招投标所可根据市级或以上地方政策性文件和实际情况，适时发布交易指引等政策性文件，补充完善本办法。

**第六十七条** 本办法由镇农林水务局解释。

**第六十八条** 本办法自印发日起施行，有效期1年。本办法施行后，省、市或上级文件对条款内容有最新规定的，从其规定。

---

长安镇党政综合办公室

2024年5月30日印发

---

镇政府规范性文件编号：长府规2024003号