

# 《长安镇社区集体资产 交易办法（暂行）》 政策解读

2024年5月

---





# 目录



● 修订背景

---

● 参考的政策依据

---

● 主要内容解读

---

● 预期效果和影响

---



# 一、修订背景

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工作指引》《关于稳定工业厂房租赁市场秩序的指导意见》《关于印发〈长安镇社区集体资产管理实施细则〉的通知》等有关规定，结合我镇实际情况，特起草本办法。





## 二、参考的政策依据

---

《东莞市人民政府关于印发〈东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法〉的通知》（东府〔2023〕21号）

《东莞市人民政府关于印发〈东莞市农村（社区）集体资产交易办法〉的通知》（东府〔2020〕14号）

《关于印发〈东莞市农村（社区）集体资产交易若干问题的  
工作指引〉的通知》（东农农函〔2021〕8号）





## 三、主要内容解读

《办法》分十二章节共六十八条，分别为：

第一章 总则

第二章 交易要求

第三章 管理机构

第四章 交易主体

第五章 交易方式

第六章 公开交易竞价

第七章 续约交易

第八章 磋商交易

第九章 小额资产交易

第十章 信用警示制度 第十一章 责任追究

第十二章 附则 等十二个章节。





## （一）明确《办法》的适用范围

在第三、四条中明确：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。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，包括：林地、建筑物、集体建设用地和其它依法可交易的资产等。





## （二）明确管理机构

在第十至十三条中明确：

- 镇农林水务局为我镇社区集体资产管理机构，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；
- 镇招标投标服务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；
- 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的党委、财务部门、经济部门等成员构成**。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，申请平台交易，提交纸质资料等。





### （三）明确交易主体、交易方式

---

在第十八至十九条中明确：社区集体经济组织为集体资产交易的主体；**如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。**

交易方式有**公开竞价交易、续约交易、磋商交易、小额资产交易**等。





## （四）明确公开竞价交易程序和要求

在第二十三条至三十七条中明确公开竞价交易流程为：

社区在平台上立项集体资产公开竞价交易项目→镇农林水务局审查民主表决程序和立项资料→审查同意后由镇招投标服务所受理交易并发布招标公告→组织现场竞价交易→交易达成后的合同签订→交易结果在市级集体资产交易网站的公开发布和集体经济组织在本地财务公开栏公布交易结果。

公开竞价交易要求：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**。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**。





## （五）明确续约交易程序和要求

在第三十八至四十六条中明确续约交易流程为：

社区在平台上立项集体资产续约交易项目→镇农林水务局审查民主表决程序和立项资料→审查同意交易达成后的合同签订→交易结果在市级集体资产交易网站的公开发布和集体经济组织在本地财务公开栏公布交易结果。

续约交易要求：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。**符合五种条件的集体资产可申请续约交易。新增工业用途物业续约税收贡献、商业物业（出农贸市场和专业市场）的续约申请等内容。





## （六）明确磋商交易程序和要求

在第四十七至四十八条中明确磋商交易流程为：

社区在平台上立项集体资产磋商交易项目→**镇人民政府审查**→  
审查同意交易达成后的合同签订→交易结果在市级集体资产交易网站的公开发布和集体经济组织在本地财务公开栏公布交易结果。

磋商交易要求：符合十种条件的集体资产可申请磋商交易。





## （七）明确小额资产交易程序和要求

在第四十九至五十一条中明确交易流程为：

社区在平台上立项集体资产小额交易项目 → 镇农林水务局审查民主表决程序和立项资料 → 审查同意交易达成后的合同签订 → 交易结果在市级集体资产交易网站的公开发布和集体经济组织在本地财务公开栏公布交易结果。

小额资产交易要求：符合七种条件的集体资产可申请小额资产交易。





## （八）明确信用警示制度

---

在第五十二至第五十五条中明确：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。**并罗列了纳入信用警示名单的十二种情形。





## （九）明确监督管理及法律责任

---

在第五十六至六十二条中明确：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。集体经济组织相关责任人违反本办法规定，存在五种行为的，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。





## 四、办法制定的预期效果和影响

---

我镇出台《长安镇社区集体资产交易办法（暂行）》，根据市级文件要求更新交易细则，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。

