

关于《石碣镇农村（社区）集体资产交易实施细则》的政策解读

根据《关于印发〈东莞市农村集体资产交易办法〉的通知》（东府〔2020〕14号）和《关于贯彻落实〈东莞市农村（社区）集体资产交易办法〉的通知》（东农资办〔2020〕4号）等有关文件精神，结合我镇实际，我镇出台了《石碣镇农村（社区）集体资产交易实施细则》（以下简称“镇交易细则”），现就相关事宜解读如下：

一、出台背景

根据东莞市人民政府《关于印发〈东莞市农村集体资产交易办法〉的通知》（东府〔2020〕14号）文件精神，为进一步加强我镇农村（社区）集体资产的交易管理，规范集体资产交易行为，促进集体资产优化配置和保值增值，推动集体经济高质量发展，助力拓展与优化城市发展空间，服务实施乡村振兴战略大局。

二、政策依据

（一）《关于印发〈东莞市农村集体资产交易办法〉的通知》（东府〔2020〕14号）

（二）《关于贯彻落实〈东莞市农村（社区）集体资产交易办法〉的通知》（东农资办〔2020〕4号）

三、主要内容

镇交易细则主要明确了以下内容：

（一）明确厂房转租分租程序

在第七条第二款中明确：对集体工业厂房，仅限经市有关部门或镇认定的科技企业孵化载体、中小微企业基地和专业园区开

发商、平台运营商，可在承租前向镇提出统租改造后转租分租的申请。先由集体经济组织向镇农林水务局提出申请，经镇农村集体资产交易工作领导小组会同相关部门会审后，报镇政府审批。其中：5000 平方米以下（含 5000 平方米）的工业厂房转租、分租，由镇分管领导审批；5000 至 10000 平方米（含 10000 平方米）的工业厂房转租、分租，由镇长审批；10000 平方米以上的工业厂房转租、分租或有其他特殊情况的，由镇领导班子会议讨论决定。

（二）明确资产交易管理部门和会审领导小组

在第九条第一款中明确：镇农林水务局统筹协调全镇农村（社区）集体资产交易工作，负责全镇农村（社区）集体资产交易的指导、监督和交易事项的审核工作。镇成立农村集体资产交易工作领导小组，成员由镇农林水务局、经济发展局、住房和城乡建设局、司法分局、应急管理分局、规划管理所、投资促进中心、生态环境分局、消防大队、自然资源分局等部门组成，负责对复杂交易事项进行会审，会审工作原则上每两周举行一次。

（三）明确资产交易前置审查

在第九条第二款中明确：集体资产拟作为工业厂房的，在交易前须征求镇生态环境分局的意见；集体资产拟作为学校（幼儿园、培训机构）场所的，在交易前须征求镇生态环境分局和教育管理中心的意见；集体土地拟作为非农业用途招租的，在交易前须征求镇规划管理所和自然资源分局的意见。

（四）明确资产交易时间节点

在第十四条中明确：集体经济组织应在原交易合同到期前 3 个月向镇农林水务局提交资产交易申请。属于闲置物业的，应在

闲置之日起 1 个月内向镇农林水务局提交资产交易申请。如无人竞投，且在交易终止之日起 6 个月内未达成交易的，应再次向镇农林水务局提交资产交易申请。

（五）明确合同租赁年限

在第十七条中明确：集体经济组织商铺、鱼塘、农田租赁期一般不超过 3 年，10 亩及以上的农田租赁期可以适当延长。其他物业租赁期最长不超过 20 年。租赁期 5 年以上的交易合同，须有租金逐期递增条款。

（六）明确合同变更程序

在第十八条中明确：承租人以个人名义签订的合同，因经营需要，可通过补充协议增加以该个人为主要股东投资的企业作为共同承租人；在第十九条中明确：合同期内租赁双方因客观原因提出减少租用面积申请的，应经双方协商一致并经集体经济组织理事会或股东代表会议审议通过后，向镇农林水务局申请办理合同变更手续。

（七）明确交易设置条件

在第二十三条中明确：交易公告可对意向竞投人适当设置条件要求，条件要求须清晰合理，并遵循以下原则：

1、可设置行业要求和经营范围要求，但除本地产业和公共公益生活配套需要外，原则上行业和经营范围要求不宜过窄。

2、可设置环保、安全、注册资金、资质、税收等方面的要求，但原则上不应超出合理需要。

3、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本村户籍居民或本集体经济组织股东。

4、鼓励业主单位设置信用条件，但须有明确标准，原则上

在交易公告中须有“不接受纳入东莞市农村（社区）集体资产交易平台信用警示名单的单位或个人竞投报名”的条款。

5、禁止“二手房东”参与集体厂房竞投，在厂房交易公告中须有“不接受个人（个体户除外）和经营范围包含物业管理、物业租赁或房产中介等业务且不含实体生产经营业务的房产中介代理机构报名”的条款。

（八）明确交易保证金要求

在第二十六条中明确：意向竞投人须以本人名义缴纳交易保证金，一份保证金只能竞拍一宗交易，保证金一般按交易项目的年标的底价（或转让底价）的 20%收取。交易结束后，未中标的保证金无息退还。中标的保证金，在镇农林水务局收到业主方交来的正式合同后无息退还。弃标的保证金不予退还，转给业主方作为交易违约金。

（九）明确续约交易条件

在第三十三条中明确：对于符合我镇产业规划，诚信经营的承租项目，承租人在合同到期前交齐租金，不存在转租或分租工业厂房的，且符合下列条件之一的，集体经济组织可与其进行续约。

1、在前一个完整会计年度，年总产值不低于 2000 万元人民币的企业；

2、在前一个完整会计年度，年产出比不低于 600 万元人民币/亩的企业；

3、在前一个完整会计年度，年纳税不低于 60 万元人民币/亩的企业；

4、上年租金占本组织年收入总额 10%以上的项目；

- 5、各级行政事业单位、市属企业、镇属企业；
- 6、教育、卫生、养老等公共利益或民生的项目；
- 7、工商业类承租人续约单价高出指导价或评估价 20%以上的，农业类承租人续约单价高出指导价或评估价 10%以上的；
- 8、因受纳入城市更新项目范围影响续租期不超过 1 年的土地、厂房等集体资产；
- 9、其他经镇“一事一议”程序同意续约的项目。

（十）明确续约交易程序

在第三十四条中明确：原交易合同到期前 1 年内，原承租人对集体经济组织提出续约申请，依权限经理事会或股东代表会议按第三十三条所述条件表决通过，再报镇审批同意，可按要求进行续约交易。其中：5000 平方米以下（含 5000 平方米）的物业续约，由镇农林水务局审批；5000 至 10000 平方米（含 10000 平方米）的物业续约，经镇农村集体资产交易工作领导小组会审后，报镇分管领导审批；10000 平方米以上的物业续约，经镇农村集体资产交易工作领导小组会审后，报镇长审批。

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，经镇农村集体资产交易工作领导小组会审后，再报镇政府审批。其中：10000 平方米（含 10000 平方米）以下的物业续约，由镇长审批；10000 平方米以上的物业续约，由镇领导班子会议讨论决定。集体资产原交易合同已到期超过 30 日，原承租人提出续约书面申请的，原则上不予受理。

（十一）明确磋商交易范围

在第三十六条中明确：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：

- 1、符合市镇产业规划导向政策或连片开发的项目；
- 2、特定意向人属于市、镇划定的重点企业或重大项目；
- 3、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，本村（社区）范围内的村组集体经济组织间的交易项目；
- 4、涉及公共利益或民生的项目；
- 5、租用集体经济组织资产进行经营的企业需要配套的专用设施，或企业利用同一集体经济组织集体资产扩大生产规模；
- 6、集体非货币资产置换或利用集体资产折价入股；
- 7、经市人民政府同意可按磋商交易方式确定合作方的城市更新改造项目；
- 8、因打击“二手房东”需要集体经济组织同实际承租人理顺合同关系的项目；
- 9、其他确需采用磋商交易方式的特殊项目。

（十二）明确磋商交易程序

在第三十七条中明确：由集体经济组织向镇农林水务局提交磋商交易申请（含磋商交易方案和交易合同草案），经镇农村集体资产交易工作领导小组会审后，报镇政府审批同意，可以进行磋商交易。其中：5000 平方米以下（含 5000 平方米）的项目由镇分管领导审批，5000 至 10000 平方米（含 10000 平方米）的项目由镇长审批，10000 平方米以上的项目或有其他特殊情况的，由镇领导班子会议讨论决定。

（十三）明确违规交易责任

在第五十条中明确：村组会计人员应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。否则，不得对违规交易项目产生的收入进行开单收款和会计核算。如存在隐瞒不报的，由镇农林水务局报镇党委会议严肃处理相关责任人。违规交易项目产生的收入要从计算干部薪酬的纯收入总量中剔除。违规交易项目合同到期后，禁止执行续约交易程序。


石碣镇农林水务局
2021年12月20日