

石碣镇人民政府文件

碣府〔2021〕17号

关于印发《石碣镇农村（社区）集体资产交易实施细则》的通知

各村（社区），各行政企事业单位：

现将《石碣镇农村（社区）集体资产交易实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。



石碣镇农村（社区）集体资产交易实施细则

第一章 总则

第一条 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，根据《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》等有关规定，结合我镇实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于本镇行政区域内农村（社区）集体资产交易及相关管理活动。

本细则所称集体资产交易，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。

集体资产交易原则上需经集体资产交易平台进行交易，法律、法规、规章和上级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。集体资产按本细则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）。

第三条 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，通过平台交易。

一级市场上集体建设用地使用权的流转出让，应当报自然资源部门办理相关手续，其中流转出让用于工业、商业、娱乐、旅游、仓储等经营性项目的，应通过市公共资源交易中心招标、拍卖、挂牌等方式进行。

集体经济组织利用集体土地提供无固定位置的停车服务和流动摊档的，可不通过平台交易。

第四条 城市更新村企合作改造“旧项目”确定合作方、集体经济组织公开招引前期服务商及城市更新涉及的其他集体资产交易，需经集体资产交易平台进行交易，适用本细则。

第五条 对拟作为学校(幼儿园)场所用途招租的集体资产，镇教育部门要加强前置把关，摸清底数，主动统筹，确保学校(幼儿园)的办学需求，强化公办教育资源保障。

第六条 集体资产交易应当遵循民主、公开、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。

第七条 禁止“二手房东”哄抬集体物业价格。对未经镇审核同意、违反合同约定及未在属地房屋租赁管理部门办理房屋租赁合同登记备案的，承租方不得对集体工业厂房进行转租、

分租。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的政策规定，采取有效措施稳定集体工业厂房租赁市场秩序。

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。

第八条 镇农林水务局、生态环境分局、住房和城乡建设局、应急管理分局等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、环境保护等方面的约束与监控措施，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，确保集体资产交易的综合效益与全面保障。

第二章 管理机构

第九条 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。

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。

交易项目审核流程一般在 10 个工作日内完成。需进行会审的项目，审核流程可适当延长。

第十条 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核；

- (三) 监督交易的进程及交易合同的签订;
- (四) 监督平台交易信息公开情况;
- (五) 对平台交易的审核资料和合同归档备案。
- (六) 提供平台交易的场所;
- (七) 统一发布平台交易信息;
- (八) 接受竞投意向人的咨询和报名, 审核竞投人资质;
- (九) 组织开展公开交易;
- (十) 保存管理集体资产交易文档和交易活动记录等资料档案。

第十一条 集体经济组织要按规定做好资产交易和交易信息公开工作, 将集体资产交易及相关经济合同情况录入交易业务系统, 建立健全集体资产和经济合同台账, 对集体资产实行动态管理, 防止资产流失。

第十二条 镇农林水务局应配备与资产交易工作量相适应的工作人员, 资产交易运作经费列入镇财政预算, 在平台交易过程中不得收取中介服务费用。外聘拍卖师临时提供服务的, 可以约定聘用费用由竞得人承担。

第三章 交易方式和要求

第十三条 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、公开招引前期服务商交易等方式进行。

第十四条 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。

第十五条 平台交易由镇农林水务局组织完成，组织现场公开竞价交易的场所要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。

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并报镇农林水务局同意后，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。

第十六条 平台交易应当合理制定交易底价。集体经济组织应逐步建立健全集体资产分类交易指导价或评估价制度，以此作为平台交易底价基础。

第十七条 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。

集体经济组织可在交易合同中设置免租期，免租期超过 2 个

月的，须经股东代表会议表决通过。续约合同不得设置免租期。

第十八条 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。

第十九条 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。

第四章 公开竞价交易

第二十条 集体资产公开竞价交易，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。

第二十一条 集体资产需进行公开竞价交易的，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）拟定的交易合同和集体资产交易方案；
- （二）依权限由集体经济组织理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；
- （三）属重大事项的，按集体经济组织重大事项审核制度

规定应提交的材料;

(四) 按有关要求应提交的其他材料。

第二十二条 经镇农林水务局审核同意进入平台交易的项目,镇农林水务局应与集体经济组织签订平台交易委托协议,并将交易项目的交易公告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其财务公开栏公布。从交易公告发布之日起至报名截止日不得少于5个工作日。复杂或重大交易项目,应适当延长公告时间。交易公告发布后,可接受意向竞投人报名。

集体经济组织应对集体产权证合规性等方面存在的瑕疵在交易公告或交易合同中作适当披露,并公布交易底价。

交易公告一般应附带交易合同文本,交易公告和交易合同文本等附件构成交易项目的一般性要求。

第二十三条 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:

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

（四）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。

（五）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。

第二十四条 在交易公告公布期内，集体经济组织提出申请并经镇农林水务局审核同意，可对交易公告内容进行调整，并发布调整公告。交易公告公布期按公布时间要求重新计算。

第二十五条 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，集体经济组织提出申请并经镇农林水务局审核同意，可终止该交易项目，并发布终止公告。

（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。

第二十六条 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。

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，业主方须将其缴纳交易保证金的比例提高至一般设定水平的 3 倍以上。同一竞投人对同一交易标的竞得后累计 2 次弃标的，第三次重新组织交易时，镇农林水务局不再接受其交易报名。

第二十七条 属现场竞价交易的，意向竞投人应在正式竞投前规定时间内向镇农林水务局提交交易公告要求提供的资料进行竞投资格审核。通过资格审核和按交易公告要求缴纳交易保证金后，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。意向竞投人须按交易公告要求缴纳交易保证金，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农林水务局提交有关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。初步竞得人未通过资格审核或超过资格审核规定时间要求提交审核资料的，取消竞得资格，按交易公告或网上交易服务协议对交易保证金进行处置，本次交易程序终止。

第二十八条 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到场见证监督全过程。集体经济组织应指定专人至少提前 1 个工作日通知相关人员，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。

第二十九条 现场竞价交易具体竞价时间应由镇农林水务局至少提前 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交易公告中确定。

采取公开竞价方式进行的交易，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，集体经济组织可重新提出交易申请，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件的基

础上与交易意向人达成交易，并报镇农林水务局备案，超过6个月未能达成交易的，按本细则规定的程序重新组织交易。网上竞投项目初步竞得人被取消竞得资格的，按本细则规定的程序重新组织交易。

第三十条 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农林水务局主张优先权，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，竞投人可向镇农林水务局申诉修正，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。

第三十一条 现场交易达成后，交易双方应当在镇农林水务局即时签订集体资产成交确认书。镇农林水务局将交易结果在

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的，应由双方共同出具终止交易的书面声明报镇农林水务局备案。

第三十二条 为避免资产交易后因面积测量误差出现交易争议，交易竞价时，可以租金单价报价；也可在交易方案和合同中注明交易物业或土地移交后实测面积与交易方案或合同载明面积有出入的，成交总价不作调整，仍按交易约定的价格执行。

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，由镇农林水务局组织交易的，集体经济组织须向镇农林水务局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。

交易双方原则上应在交易报价完成之日起 10 个工作日内在指定场所签订正式交易合同，因双方争议或一方责任未能按

时签订合同的，可由镇农林水务局进行调解，调解不成的通过法律途径解决。交易合同签订后，原件或复印件应报镇农林水务局备案。

第五章 续约交易

第三十三条 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。

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）上年租金占本组织年收入总额 10%以上的项目；

（五）各级行政事业单位、市属企业、镇属企业；

（六）教育、卫生、养老等公共利益或民生的项目；

（七）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；

（八）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；

（九）其他经镇“一事一议”程序同意续约的项目。

第三十四条 原交易合同到期前 1 年内，原承租人向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。

第三十五条 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）有集体经济组织负责人签章的续约申请书；

- (二) 股东代表会议或已获授权的理事会表决材料;
- (三) 拟签订的续约合同文本;
- (四) 原承租人已交齐所有应缴纳租金的材料。

集体经济组织应根据交易指导价或评估价制度确定续约租金单价。续约交易合同签订后, 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。

第六章 磋商交易

第三十六条 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) 符合市镇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、镇划定的重点企业或重大项目;
- (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, 本村(社区)范围内的村组集体经济组织间的交易项目;
- (四) 涉及公共利益或民生的项目;
- (五) 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;
- (六) 集体非货币资产置换或利用集体资产折价入股;

（七）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；

（八）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；

（九）其他确需采用磋商交易方式的特殊项目。

第三十七条 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，并依权限经股东大会或股东代表会议表决通过。

（二）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。

属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的，交易方案（包括磋商交易方案、交易合同草案、投入收益评估报告、拆迁安置方案等）应由集体经济组织依权限经股东大会或股东代表会议表决通过并公示后，提交镇

领导班子会议讨论通过并征求市自然资源、农业农村、司法、轨道交通等部门意见后实施。集体经济组织缺乏相应法律审核人员的，应将交易方案委托法律顾问或法律服务机构审核。镇政府向市相关职能部门征求意见时，除出具相应函件说明有关情况外，应附带提交交易方案、集体经济组织民主表决资料、镇农林水务局审核意见、镇党政领导班子会议纪要、用地红线图、片区控制性详细规划局部图、权属地类调查情况表等材料。

（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。大额资产的标准由各集体经济组织章程进行明确规定。若集体经济组织未对大额资产的标准进行明确规定的，以资产原值 200 万以上主界。

（四）磋商交易合同签订后，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。

磋商交易租金单价由集体经济组织根据集体资产分类交易指导价或评估价制度制定。对于标的额较大或影响重大的磋商交易项目，可对交易合同进行公证。

第七章 小额资产交易

第三十八条 对于小额集体资产，可简化交易程序。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）通讯基站、充电桩或变电站等小型公共设施场地出租；

（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）因受纳入城市更新项目范围影响处于空档期的需短期出租（不超过 1 年）的土地、厂房等集体资产。

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（五）项规定情况形外，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。

第三十九条 对符合第三十八条规定条件的小额资产交易事项，集体经济组织应提交如下资料报镇农林水务局进行审核：

（一）按民主表决权限进行表决的情况记录表；

（二）拟签订的合同和原合同；

（三）资产价值证明（转让固定资产时提供）。

第四十条 经镇农林水务局审核同意后，集体经济组织可

与特定意向人签订交易合同。小额资产交易租金单价由集体经济组织理事会根据集体资产分类交易指导价或评估价制度制定。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。

第八章 公开招引前期服务商交易

第四十一条 城市更新拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，经镇政府确定更新单元范围后，可由镇政府授权土地所属的集体经济组织通过民主决策方式公开招引前期服务商。

第四十二条 集体经济组织编制公开招引方案（含服务协议），依权限经集体经济组织股东大会或股东代表会议表决通过，并报镇农林水务局对民主程序进行审核后，提交镇政府批准。500亩及以上的更新单元需报市政府批准。

公开招引方案应明确服务商的具体工作内容、费用结算标准、结算时点、结算方式，不得设定与完成前期工作关联不大的报名资格要求。

第四十三条 公开招引方案（含服务协议）经镇政府或市政府批准后，由集体经济组织向镇农林水务局提交交易申请。申请资料包括：

（一）依规定由镇政府或市政府批准公开招引方案的批复

文件；

（二）拟定的公开招引方案（含服务协议）；

（三）依权限由集体经济组织股东大会或股东代表会议表决通过公开招引方案（含服务协议）的表决情况记录表；

（四）按集体经济组织重大事项审核制度规定提交的其他材料。

镇农林水务局对申请材料进行完整性、真实性审核后，按规定受理交易项目，与集体经济组织签订平台交易委托协议，并将交易项目的交易公告在市级集体资产交易网站公开发布，同时，镇政府应在本地门户网站发布交易公告，集体经济组织应在《东莞日报》及本地财务公开栏发布交易公告。从交易公告发布之日起至报名截止日不得少于 15 个自然日。

交易公告发布后，由镇农林水务局接受意向人的咨询和报名，审核报名人资格。关于交易流程、报名资格的咨询，镇农林水务局直接答复咨询人；关于交易项目其他内容的咨询，镇农林水务局可商集体经济组织后答复咨询人。

第四十四条 报名截止后，集体经济组织按照交易公告规定的时间、地点，依权限组织召开股东大会或股东代表会议对报名人进行集体决议。集体表决前，镇农林水务局应当说明报名和资格审核的情况，镇政府可视需要增加报名人自我推介或

评审环节，供集体决议参考。

镇政府应派员列席集体经济组织股东大会或股东代表会议，做好录影录像。

第四十五条 集体决议结果应在市级集体资产交易网站公开发布，同时，应在镇政府门户网站、集体经济组织财务公开栏发布，时间不少于 5 个自然日。公示无异议后，集体经济组织可与意向人签订服务协议。

服务协议有效期一般为 2 年，涉及旧村改造的可延长至 3 年，情况复杂的，经集体经济组织表决、镇政府或市政府审批后可延期。镇农林水务局按照集体经济组织重大经济合同对服务协议的拟定、签署实施监管。

第九章 信用警示制度

第四十六条 平台交易推行信用警示制度。单位或个人被纳入平台交易信用警示名单的，不受理与其进行的续约交易、磋商交易、小额资产交易和公开招引前期服务商申请。集体经济组织可不接受被纳入平台交易信用警示名单的单位或个人对公开竞价交易项目的竞投报名。

第四十七条 各村（社区）应及时收集、审核所辖区域内交易相关人的信用情况，根据初步审核结果，由镇农林水务局将

信用记录不良的单位或个人列入平台交易信用警示名单，报市农村集体资产管理办公室统一归集、审核后在市级集体资产交易网站上予以发布。

第四十八条 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 年内纳入平台交易信用警示名单。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 年内纳入平台交易信用警示名单；

（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 年内纳入平台交易信用警示名单；

（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，从审核确认之日起 3 年内纳入平台交易信用警示名单；

（四）集体经济组织已在交易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、放弃交易、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）依镇关于信用警示的制度规则应予以信用警示的。

第四十九条 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。因第四十八条第（六）项至第（十一）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四十八条所列情形的，

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间，信用警示记录继续生效。

第十章 责任追究

第五十条 镇农林水务局和审计办公室应分别将集体经济组织执行本细则的情况作为农村财务检查、农村审计的必查必审项目。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。

第五十一条 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，除按本细则第四十八条规定将其列入交易信用警示名单外，涉嫌违法犯罪的移交公安部门或司法机关依法追究其法律责任。

第五十二条 集体经济组织相关责任人违反本细则规定，存在以下行为的，视情节轻重，由镇政府给予责令改正、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）不按本细则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；
- （六）未履行打击“二手房东”责任的。

第五十三条 镇资产交易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谈话提醒、问责、处分等处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条 经镇相关部门审核违反相关政策的交易项目，不得进行平台交易。

村（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，由镇农林水务局根据相关文件原则上暂停该村（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,经镇相关部门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。

村(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,由镇农林水务局根据相关文件原则上暂停该村(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。

第十一章 附则

第五十五条 集体经济组织重大事项属于资产交易事项审核范围的,可通过资产交易事项审核资料合并报送。资产交易项目交易前不属于重大事项审核范围、交易后达到重大事项审核标准的,无需另行补充重大事项审核程序。

第五十六条 平台交易报价完成后未签订合同前发生纠纷

的，当事人可向镇农林水务局或相关部门申请调解，或向人民法院提起诉讼。已签订集体资产交易合同，在交易合同履行过程中发生纠纷的，由合同各方依据合同约定途径解决；没有约定或不履行约定的，由合同各方依法向人民法院提起诉讼。

第五十七条 集体经济组织全资所有、控股 50%以上或股权比例虽低于 50%但实际控制的下属独立核算单位，其物业、土地等出租、出让时，以及集体经济组织租赁取得的物业、土地等出租时，适用本细则。

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，属于镇行政事业单位资产交易由镇财政分局负责监督，属于镇属企业资产交易由镇资产管理中心负责交易监管，有关流程参照本细则相关程序执行。

集体经济组织成员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，报镇农林水务局同意后，镇农林水务局可为其提供交易信息发布或其他交易服务。

第五十八条 本细则由镇农林水务局负责解释。

第五十九条 本细则自 2022 年 1 月 20 日起施行，有效期至 2025 年 2 月 28 日。2013 年 5 月 24 日印发的《关于印发〈东莞市石碣镇农村集体资产交易办法（试行）〉的通知》（碣府〔2013〕

46号)和2014年3月6日印发的《关于印发〈东莞市石碣镇农村集体资产交易办法(试行)〉补充规定的通知》(碣府〔2014〕10号)同时废止。

石碣镇党政综合办公室

2021年12月20日印发

镇政府规范性文件编号: 碣府规2021004号