关于印发《桥头镇镇属企业集体资产交易办法》的通知

（发文机关: 桥头镇 发文日期: 2015-09-30）

桥头镇镇属企业集体资产交易办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强我镇集体资产管理，规范集体资产交易行为，促进社会和谐稳定，结合我镇实际，制订本办法。

第二条 镇属企业及其下属单位，将其拥有的集体资产有偿发包、出租、出让、变卖给法人或自然人的交易行为，适用本办法。

第三条 依照本办法进行集体资产交易的镇属企业及其下属单位，统称为业主单位。

业主单位依照本办法进行交易的资产、资源统称为集体资产。镇属企业集体资产包括：集体所有或拥有使用权的土地和法律规定属于集体所有的荒地、鱼塘等自然资源，集体所有的各种固定资产、长期投资、无形资产和其他资产。

第四条 集体资产交易应遵循等价有偿、诚实信用和公开、公平、公正、竞争的原则，不得侵犯集体或他人的合法权益，不得损害社会公共利益。

第二章 组织机构

第五条 桥头镇集体资产管理办公室（以下简称镇资产办）具体负责本镇镇属企业集体资产交易的组织审查和监督工作，主要职责包括：

（一）督促和指导镇属企业建立健全集体资产和合同台账；

（二）对本镇范围内的镇属企业的工商登记证明书、组织机构代码证和法人代表身份证复印备案，建立集体资产交易业主方的名录；

（三）对镇属企业申请交易的资料进行审核，必要时提请镇集体资产交易会审小组对交易申请进行会审；

（四）审核交易信息变更的申请，监督招投标的开展及交易合同的签订；

（五）监督集体资产交易信息公开情况；

（六）对集体资产交易的审查资料和交易合同归档备案；

（七）保存管理集体资产交易活动记录、招标文件等交易资料档案；

（八）落实交易资料汇总、跟踪反馈、信息月报等工作。

第六条 桥头镇集体资产交易管理中心（以下简称镇交易中心），负责本镇范围内镇属企业集体资产交易活动的日常管理和指导工作，主要职责包括：

（一）提供集体资产交易的场所；

（二）指导镇属企业开展集体资产交易业务；

（三）接受竞标人、受让意向人咨询和报名，审查竞标人或受让意向人资质和提交资料的真实性，管理交易保证金；

（四）统一发布集体资产交易信息；

（五）组织开展交易工作，见证和监督集体资产交易合同的签订。

第七条 桥头镇合同编制及审核领导小组负责对复杂交易事项进行会审。

第八条 各镇属企业（单位）应安排一名工作人员专门负责本企业（单位）的资产交易的管理工作。

第九条 本办法规定的镇属企业所有类型的交易事项，业主单位须向镇资产办提交交易立项申请。

第十条 对于本办法规定的所有类型交易事项的发生、申请及、达成等交易信息，镇交易中心应通过东莞市集体资产交易平台发布。

第十一条 依照本办法进行的集体资产交易，镇交易中心不得收取任何中介服务费用，其运作经费列入镇财政预算。

第三章 交易主体

第十二条 镇资产办每年根据镇属企业提供的信息对租赁（受让）镇属集体资产的法人或自然人进行审查，综合考虑租赁（受让）人的履约记录、诚信记录等情况，对于屡次拖欠租金、拖欠工人工资甚至逃匿的，或者事件造成严重不良影响的集体资产租赁（受让）人，将其列入黑名单，并抄送镇交易中心作为我镇镇属集体资产交易黑名单。

对于被列入交易黑名单的法人或自然人，不再接受其竞投或租赁（受让）集体资产的申请。

第四章 交易类型

第十三条 符合以下条件之一的，须进入镇交易中心平台交易：

（一）集体建设用地使用权出让（按规定须进入市一级交易中心交易的，从其规定）。

（二）单宗合同面积5亩以上（含5亩）或出租年限在3年（含3年）以上的鱼塘、农田、农地、荒地、闲散用地等承包经营权的交易。

（三）单宗合同年标的金额18万元以上（含18万元）或单宗合同面积2000平方米以上（含2000平方米）或出租年限3年（含3年）以上的厂房、仓库、办公楼、商铺、市场等集体物业使用权发包、出租的交易。

（四）单宗合同年标的金额10万元以上（含10万元）或单宗合同占地面积5000平方米以上（含5000平方米）或出租年限3年（含3年）以上的集体建设用地使用权发包、出租的交易。

（五）原值20万元以上（含20万元）集体固定资产的转让、变卖交易。

（六）长期投资、无形资产、设施设备以及镇属企业设立的企业、公司承包经营权年发包合同金额18万元以上（含18万元）的投资经营项目合作、转让的交易。

第十四条 符合本办法第十三条规定的交易事项，按照有关规定或根据交易标的规模需进入市级交易平台交易的，业主单位报镇资产办审核后，进入市级交易平台进行交易。未达到本办法第十三条交易标准的，经镇资产办审核后，上报镇政府审批同意后，由业主单位依规自行组织交易并签订合同，但签订的合同效益原则上不低于《桥头镇农村集体经济合同效益要求明细表》的要求（若文件更新的，从新的规定，下同）。

第十五条 集体资产的交易原则上采取明标明投的方式进行，若采取明标暗投方式的，镇属企业须提出书面申请，经本企业领导班子集体表决通过，报镇资产办审核同意后，按相关程序执行。凡进入镇级交易平台进行交易的必须由镇交易中心指定人员主持公开交易。

第十六条 镇属企业集体资产交易必须合理制定交易底价。对于租赁、发包的，首次公示的交易底价由业主单位按不低于《桥头镇农村集体经济合同效益要求明细表》的合同效益要求确定交易底价申报镇资产办。对于产权交易的，由镇财政分局认可的有资质中介机构进行资产评估，评估价报镇资产办审核后，作为交易低价。当业主单位质疑选定的评估公司时，镇资产办可选取不少于5家备选，然后在申报项目前摇珠确定具体评估公司。

第十七条 符合以下条件之一的工业企业（不包括商业、市场及农业等），且未出现拖欠租金以及工人工资情况的，可经镇属企业领导班子会议讨论通过，并报镇政府审批同意后，与原承租或承包方在合同到期后协议续约：

（一）优质企业：国内上市企业、省级以上名优品牌企业、省级以上高新科技企业、省级500强以上企业、具有市级或以上高新技术企业称号或龙头企业称号的政府重点扶持企业、市重点项目引资的企业、投资规模5000万元以上的企业；

（二）纳税大户：上年度纳税金额100万元以上，且符合国家相关政策支持的行业；

（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的收入主要来源，根据行业特点和实际需要应当续约经营的行业和企业；

（四）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，并经镇相关部门审核认定在该预期开发时点期限内的物业租赁合同续期的企业；

（五）企业配套：对在同一地域或同一业主单位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；

（六）持续经营：连续租用业主单位资产已达到十年以上（含10年），且符合产业导向的企业；

（七）增资企业：在租赁合同期内，企业自行增加投入并在合同到期后合同约定属业主单位所有的消防、电梯、变压器以及自行增建的混凝土结构建筑物等在合同到期前6个月内经有资质评估公司评估的净值累计总额超500万元以上的企业，评估净值额须经镇资产办认可；或自行增建的混凝土结构建筑物超过3000平方米以上并在合同租赁到期后全部无偿归业主单位集体所有的；

（八）高效企业：在租赁期内平均月租金水平比《桥头镇农村集体经济合同效益要求明细表》中的合同效益要求超出30%以上（含30%）或按合同平均月租金额计算排列在业主单位出租企业总个数的前10%以内的，不足2家按2家计的租金大户企业。

依照本条规定续约的，原则上不得设定免租期，租赁年限不得低于5年。在申请续约时间少于合同到期前30天或出租物存在违约分租、转租的企业申请续约的，不得受理。

第十八条 符合第十七条规定续约条件之一的，经镇属企业领导班子会议讨论通过，并报镇政府审批同意或经镇政府认可的企业，由业主单位依照相关规定直接与其协商达成交易，并签订合同。

第五章 交易程序

第十九条 在镇级交易平台进行的交易，依照本章规定的程序进行，对达不到镇级交易平台交易的，镇属企业自行处理交易活动需按相关规定执行并签订经济合同。

第二十条 业主单位需要进行集体资产交易的，应向镇资产办提出交易立项申请。对已出租物业，可提前申请立项，但提交申请的时间原则上不得提前超过合同到期前180天；企业连续租赁物业8年以上的，可提前在合同到期日两年内提出续约申请。业主单位申请立项前，应向原承租人发出《租赁到期通知书》，告知相关事项。原租赁合同因双方协商或一方违约而解除的，业主单位应当及时提出交易立项申请。

第二十一条 镇交易中心受理立项，业主单位应提交以下资料：

（一）申请书（由主管领导批示）

（二）交易标的产权证明材料；

（三）拟定的交易合同；

（四）资产交易方案（包括资产交易标的基本情况、受让人资格条件、交易资产的使用限制、交易底价、成交方式等内容）；

（五）镇属企业领导班子表决通过交易方案的表决记录表；

（六）镇交易中心要求提交的其它资料。

第二十二条 镇资产办负责审核业主单位提交的申请交易材料，原则上在7个工作日内对申请交易项目加注审核意见。

第二十三条 镇交易中心将受理交易项目的交易信息在东莞市资产交易网、东莞市桥头镇政务信息网和镇有线电视台进行公开发布，同时在镇属企业的信息公开栏公布及交易厂房进行张贴。

第二十四条 公示期从交易信息发布之日起至交易日不得少于7个工作日（其中，集体建设用地信息发布不得少于30工作日）。交易信息发布后，可接受报名，由业主单位组织意向人实地查看该标的物，报名人最迟要在交易日1个工作日前缴纳交易保证金。在信息发布期限内，业主单位需要撤回交易或变更发布信息的，在交易日前3天内向镇资产办提出书面申请，经审核同意后，方可通知镇交易中心撤回交易或进行变更，变更信息后需重新公示至少7个工作日。镇交易中心或业主单位应在交易日至少前1个工作日发布交易公告。

第二十五条 竞价意向人在交易前应向镇交易中心报名登记并提交以下资料：

（一）竞价意向人有效身份证明或营业执照原件及复印件、授权委托书；

（二）交易保证金；

（三）按照公开发布的交易信息要求提交的其他材料。

第二十六条 交易保证金具体数额由业主单位在交易标的底价金额的10%—20%范围内自行确定。其中出租的，按3-6个月租金范围内设定交易保证金，若原承租人经业主单位及镇资产办同意后可按不低于1个月租金交付交易保证金。中标后交易保证金直接转为合同履约定金；合同履约定金原则上不得低于3个月租金。

第二十七条 集体资产采取集中竞价交易、书面报价交易或网上竞价交易的方式进行交易。

集中竞价方式是由镇交易中心在交易日组织竞价意向人集中进行竞价交易。只有1个竞价人的，经业主单位同意，竞价人可以不低于底价的报价达成交易；有2个或以上竞价人提出受让申请的，采取竞投的方式竞价交易。

书面报价交易是由竞价意向人在指定时间内以书面方式向镇交易中心提交报价申请，镇交易中心在交易日组织开标，现场确定中标人。

网上竞价交易是指竞价意向人在指定时间内登录交易管理中心网站提出报价申请，在网上交易平台进行竞价交易。

第二十八条 各类竞价交易方式，按照价高者得的原则成交，竞价人低于底价的报价无效。若报价相同且各报价人均不再提高报价的，则由首先提出该报价的竞价人竞得。

租赁权的原承租人参与竞价的，在同等条件下，若原承租人经业主单位同意其享有优先权，原承租人可优先竞得；若原承租人不享有优先权的，或不存在原承租方的，价格与条件相同，则以抽签形式确定最终竞得人。

各类竞价交易，在同等条件下，镇政府优先竞得。

第二十九条 现场交易达成后，交易双方应签订成交确认书，原则上交易成功后即时签订合同，若无法签订的应在3天内完成合同签订手续。

网上交易等非现场集中确定成交人的，交易双方应当在交易达成后3个工作日内到镇交易中心签订成交确认书及成交合同。镇交易中心在东莞市资产交易网、东莞市桥头镇政务信息网和镇有线电视台公开发布交易结果，同时在镇属企业公开成交信息。

第三十条 经正式交易报价并确定竞得人后，业主单位或竞得人不得单方面终止交易。若竞得人不按时签订成交合同，视为自动放弃交易，竞得人缴纳的交易保证金不予退回；两次故意弃标的，将被纳入黑名单；该交易项目由镇交易中心另行组织交易。

交易过程中，因业主单位责任或双方争议出现的交易终止情况，业主单位须向镇资产办和镇交易中心提交免于没收保证金的书面申请，经审核同意后，可免于没收竞得人的交易保证金。

在成功交易中标签订合同后，因业主方责任导致竞得人无法正常履约的而造成竞得人损失的，竞得人可与业主方协商，由业主方给予竞得人一定经济补偿。协商不成的，可建议双方通过法律途径解决。

交易合同签订后，原则上不得修改合同主要条款。

意向竞投人累计2次交易不报价或不举牌出价的，将被纳入本镇资产交易黑名单，禁止其报名竞投本镇内的资产交易。

竞投人竞得交易标的后因自身原因弃标，第2次重新组织交易时，若该竞投人继续报名，其缴纳的交易保证金须达2倍以上。同一竞投人对同一交易标的竞得后2次单方面弃标的，第3次重新组织交易时，不再接受其交易报名。

第三十一条 无人提出竞价或受让申请的，由镇交易中心将交易日延后5个工作日。延后交易日后仍无人提出竞价或受让申请的，业主单位可以申请降低标的价，经镇资产办审核同意后，可通知镇交易中心更改信息重新公示7天。若再次公开交易未能成功的，本次交易程序终止。自交易终止之日起3个月内，业主单位可按不低于最后公示的底价和主要条件直接与交易意向人达成交易。达成交易后，应报镇资产办和镇交易中心备案并发布交易信息。超过3个月仍未达成交易的，应按本办法规定的程序重新组织竞价交易。

第六章 监督与责任

第三十二条 对符合进入镇交易平台交易的集体资产应依照相关程序进入镇交易中心交易，严禁擅自将资产标的金额（或面积）分拆，规避进入镇交易中心交易。违反本办法规定进行集体资产交易的，依法追究相关责任人的责任。造成集体经济损失的，由直接责任人承担经济赔偿的责任；构成犯罪的，依法移交司法机关依法追究其刑事责任。

第三十三条 镇属企业集体资产都须按交易办法规定进行交易，交易立项申请原则上须在合同到期前3-6个月内进行，最迟不得少于30天前进行该项交易申请。镇属企业违规交易而签订的合同，视为违规交易处理，届时要依法追究相关责任人的责任，同时业主单位需在1个月内终止所签订合同，若无法终止的，由此造成的经济损失由业主单位负责人承担。

第三十四条 业主单位每季度须向镇资产办上报企业分租（转租）情况，如发现企业存在分租（转租）行为的，要立即采取法律措施进行处理，否则追究负责人及相关责任人的责任。

第三十五条 承租方擅自改变使用用途的，视承租方违约，可依合同规定追究相关违约责任，镇属企业依据该集体资产新使用用途的性质进行重新申报交易。所有交易程序按照新使用用途的标准执行，交易成功后签订新合同。对违反相关规定的，一经发现，按镇政府相关规定进行严肃处理。

第三十六条 镇交易中心公开交易竞价时，镇属企业必须由经理和职工代表各不少于1名的成员到场见证监督全过程。

第三十七条 业主单位要建立集体资产台账，对集体资产实行动态管理，防止资产流失。

业主单位应将拟交易集体资产信息提交给镇交易中心，由镇交易中心将待交易集体资产（事项）在信息网上预发布。

第三十八条 集体资产交易过程参与人员，应严格遵守相关规定，对于泄露标底、围标、串标等违纪违法行为，由镇纪检部门追究相关责任人的责任。

第三十九条 集体资产交易过程中发生产权交易纠纷的，当事人应向镇相关行政管理部门申请调解；经调解无法解决的，依据合同约定申请仲裁或依法向当地人民法院提起诉讼。

第四十条 法律、行政法规对集体资产交易行为和法律责任另有规定的，从其规定。

第四十一条 本办法由桥头镇集体资产管理办公室负责解释，自印发之日起施行，有效期五年。