关于印发《沙田镇农村（社区）集体资产交易办法》的通知

镇港有关部门、单位，各村（社区）：

《沙田镇农村（社区）集体资产交易办法》业经镇港党政联席会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

沙田镇人民政府办公室

2015年8月5日

沙田镇农村（社区）集体资产交易办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强我镇农村（社区）集体（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，推动集体资产优化配置和保值增值，推进农村基层廉政建设，促进农村社会和谐稳定，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（试行）》，结合我镇实际，制订本办法。

第二条 本办法所称集体资产交易，是指集体经济组织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，并订立交易合同的过程。主要包括：农业用地、建设用地的发包和出租，厂房、商铺、专业市场、设施设备的发包、出租、出让和变卖，或由集体所持有的特许经营权的出租等。

法律、法规和规章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 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，不得损害社会公共利益。

第二章 管理机构

第四条 沙田镇虎门港监察室负责监督全镇农村集体资产交易工作，沙田镇农村集体资产管理办公室（以下简称“镇农资办”）负责全镇农村集体资产交易业务的指导和审查工作，沙田镇农村集体资产交易中心（以下简称“镇交易中心”）为集体资产交易提供中介服务。

成立沙田镇农村集体资产交易会审小组，成员由镇港农林水务、国土、住建、规划、环保、财政、司法、纪检监察、农村集体资产管理机构等部门机构组成，负责对复杂交易事项进行会审。

第五条 镇农资办在集体资产交易工作中的主要职责：

（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）对集体经济组织申请交易的资料进行审核，必要时提请集体资产交易会审小组对交易申请进行会审；

（三）监督交易的进程及交易合同的签定；

（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；

（六）协助市农村集体资产管理办公室和纪检监察部门调查处理违法违规交易行为。

第六条 镇交易中心配备确定的交易场所、专职工作人员和投影仪、视频监控等设施。镇交易中心的主要职责：

（一）提供集体资产交易的场所；

（二）统一发布集体资产交易信息；

（三）接受受让意向人咨询和报名，审查受让意向人资质；

（四）组织开展公开交易；

（五）对于复杂事项及时向镇农村集体资产交易会审小组提出会审申请；

（六）保存管理集体资产交易文件和交易活动记录等资料档案。

第七条 集体经济组织要按规定做好资产交易和公布工作，建立和完善农村集体资产管理台账，对集体资产实行动态管理，防止资产流失，促进集体资产保值增值。

第八条 镇交易中心运作经费列入镇港财政预算。镇交易中心在办理集体资产交易的过程中，不得收取任何中介服务费用。聘请拍卖师临时提供服务的，可以约定聘用成本由竞得人承担。

第三章 交易主体

第九条 镇农资办要对辖区内的各集体经济组织的组织证明书、组织机构代码证和法人代表身份证复印备案，建立集体资产交易出让方的名录。

第十条 建立集体资产交易信用风险警示名单制度。各村（社区）应及时收集、审查本村组交易相关人的信用情况，将信用记录不良的法人或自然人列入交易信用风险警示名单报镇农资办，经镇农资办审核汇总后，报市农村集体资产管理办公室统一录入全市集体资产交易网络平台并在交易网站上予以公布。纳入交易平台信用风险警示名单的条件：

（一）集体资产的承租人拖欠应缴租金或累计欠款超过1年（含1年）且欠款金额超过1万元的（与业主单位有行政隶属或投资参股关系的关联单位可剔除。关联单位是指当地政府及有关部门、本村内村组、村组下属单位或全资企业、村组参股投资企业等）；

（二）同一竞投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2年内纳入交易平台信用风险警示名单；

（三）法人或自然人参加农村集体资产交易，报名交易累计6次以上（含6次）不出价的，从累计6次不出价之日起2年内纳入交易平台信用风险警示名单；

（四）由镇依制度规则认定具有其他不良履约情况的。

对于被录入全市集体资产交易网络平台信用风险警示名单的组织和个人，镇交易中心应当向各集体经济组织进行风险提示。信用风险警示名单一般每季度末更新一次，若欠款人还清所有欠款，镇农资办可向市农村集体资产管理办公室申请即时更新名单。对被纳入交易平台信用风险警示名单的意向竞投人，可大幅提高其缴纳交易保证金的比例。

第四章 交易方式

第十一条 集体资产交易平台由镇级交易平台和村级交易平台构成。镇级交易平台由镇交易中心负责运作，村级交易平台由各村（社区）成立的集体资产交易点运作。达到本办法第十二条镇级交易标准的资产交易必须在镇交易中心进行，未达到镇级交易标准的村、组集体资产交易，应当统一在村（社区）交易点内交易。符合条件的，也可以申请办理续约交易、小额资产交易和磋商交易。

严禁将集体资产化整为零、分拆交易。

集体资产除在镇交易中心或村级交易点交易外，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资办审查同意后，可以委托东莞市拍卖行等依法承担我市公物拍卖工作的拍卖机构组织交易。

集体资产按有关政策规定需要到市级产权交易机构进行交易的，从其规定。

第十二条 须进入镇交易中心交易的资产标准：

（一）集体建设用地使用权流转；

（二）单宗合同面积10亩以上（含10亩）或出租年限在5年以上（含5年）的耕地、鱼塘、荒地、林地、滩涂等农用地土地承包经营权的交易；

（三）单宗合同第一年年标的金额20万元以上（含20万元），或单宗合同面积2000平方米以上（含2000平方米），或出租年限5年以上（含5年）的集体物业（含厂房、仓库、办公楼、商铺、市场等）使用权发包、出租的交易；

（四）原值10万元以上（含10万元）集体固定资产的转让、变卖交易。

第十三条 集体资产的交易采取明标明投、明标暗投等公开竞价方式进行，法律、法规以及有关政策文件有特殊规定的，从其规定。

第十四条 集体资产交易必须合理制定交易底价。一般资产交易，集体经济组织应参考资产所在区域、资产类型拟定交易底价；大额资产的出让，应由有资质的中介机构进行资产评估，以评估价作为交易基础。

第五章 镇级交易

第十五条 村组集体经济组织应在合同到期前（或计划交易前）2至6个月向镇农资办提交立项申请。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。原租赁合同因协商或违约而解除的，业主单位应及时提出交易立项申请。

第十六条 申请交易时，集体经济组织应向镇农资办提交以下资料进行审核：

（一）立项申请表；

（二）交易标的物基本情况说明，权属证明材料原件及复印件或由村委会出具的相关集体资产归属证明；

（三）按照交易事项，征询相关部门意见的书面材料；

（四）拟定的交易方案和交易合同；

（五）根据职权，由集体经济组织理事会或股东代表大会表决通过交易方案的表决情况记录表；

（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其他材料（资产交易事项属于重大事项审查范围的，只需审查资产交易事项，不须再以另外的重大事项项目报送审查）；

镇农资办收到业主单位手续完备、齐全的立项资料后，一般在10个工作日内审查回复。

第十七条 经镇农资办审核同意进入镇交易中心交易的项目，镇交易中心按规定受理，与集体经济组织签订集体资产交易委托协议，一般在30个工作日内完成交易流程。

镇交易中心将交易项目的交易信息在东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇港电子政务外网公开发布，集体经济组织同时要在其财务公开栏公布。交易信息从发布之日起至交易日不得少于5个工作日。

交易信息发布后，可接受受让意向人报名。在信息发布期限内，未经镇农资办同意, 集体经济组织不得撤回交易。

第十八条 集体资产的受让意向人参加报名，应在规定时间内向镇交易中心提交以下资料：

（一）受让意向人有效身份证明、授权委托书、营业执照原件及复印件；

（二）交易保证金；

（三）按照发布的交易信息规定需要提交的其他材料。

第十九条 交易保证金具体数额由集体经济组织确认。原则上，属资产出让的，交易保证金在标的物出让底价金额的10%-30%的范围内；属资产出租的，交易保证金不低于标的物2个月的租金底价。

交易保证金的收取方式：保证金于交易日前按交易信息公告要求，以银行转账或现金方式存入到指定账户（现金存入的须填写存款人名称），汇（存）款人名称须与竞投意向人名称一致，名称不一致的，须有汇（存）款人出具的证明该款项为竞价人保证金的证明书方为有效，并提供缴款凭证核对。

交易保证金的处置方式：

（一）一份保证金只能竞得一宗交易，若不能成功竞得，可以竞投其他交易；

（二）交易结束后，对于未成交的竞价人的交易保证金，竞价人提出申请后，镇交易中心无息全额退还；

（三）竞得人在成功竞得并签订正式合同后，并向集体经济组织交付合同保证金后，镇交易中心无息全额退还交易保证金。

第二十条 交易过程中，在正式交易报价前，业主方提出终止交易的，须经镇农资办审查同意。经正式交易报价并确定竞得人后，业主单位不得单方面终止交易。若经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和提供相关证明材料，报镇农资办审查同意。

交易过程中，因业主方责任或双方争议出现的交易终止情况，可免予没收竞得人的交易保证金。业主方须向镇交易中心出具免予没收保证金的书面声明。

因业主方责任导致交易终止造成竞得人损失的，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。

第二十一条 集体资产公开交易竞价时，必须由集体经济组织理事长（或其委托人）和不少于2名监事会成员到场见证监督全过程。属股份经济社（组级）的交易事项，还须有一名村“两委”干部在场。监事会成员也可书面委托其他股东代表到场见证监督。集体经济组织指定专人提前3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。

第二十二条 镇交易中心应在交易日组织交易。只有1家合格受让意向人提出受让申请的，成交价不能低于底价；有2家以上提出受让申请的，以交易方案设定的方式进行交易；无人提出受让申请或无人竞投的，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3个月内，在不改变原交易方案主要条件的基础上经镇农资办同意后与交易意向人达成交易，并报镇交易中心备案；超过3个月未能达成交易的，按本办法规定的程序重新组织交易。

采取明标明投、明标暗投方式进行的交易，按照价高者得方式成交。若价格与条件相同的，以现场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。

第二十三条 现场交易达成后，交易双方原则上在镇交易中心签订《成交确认书》和正式合同，合同签订人名称必须与竞得人报名的名称一致。竞投人以个人名义报名的，须以个人名义签订合同（若竞投人以个人名义报名，但竞得后要求以法人名义签订合同的，该个人必须是该法人的法定代表人，且该法人须未列入资产交易平台信用风险警示名单）；以法人名义报名的，须以法人名义签订合同。

竞得人与合同签订人名称不匹配的（委托他人签订合同并出具委托证明的除外），或竞得人不与集体经济组织签订《成交确认书》和正式合同的，视为自动放弃交易，竞得人缴纳的交易保证金不予退回，并归集体经济组织所有。交易双方签订的《成交确认书》和正式合同要留存一份给镇农村集体资产管理部门备案。

镇交易中心将交易结果在东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇港电子政务外网公开发布，同时，集体经济组织要在本村（组）财务公布栏公布。

第六章 村级交易

第二十四条 村级交易点须指定固定交易场所，名称统一为“东莞市沙田镇XX村委会（社区）集体资产交易点”。村级交易点至少配备3名专职或兼职交易工作人员，须配备投影设备和监控设备，每场交易会必须全程监控录像，录像资料保存6个月以上。交易全过程使用市统一的交易软件系统进行业务操作。

第二十五条 村级交易点业务上接受镇农资办和镇交易中心的指导和监督。

第二十六条 村级平台交易在项目交易前，相关交易资料应事先提交镇农资办备案。

第二十七条 村级交易点参照本办法第五章“镇级交易”的相关要求，负责村级交易的运作。

第七章 续约交易

第二十八条 原租赁合同的承租方信誉良好，且5年内未纳入全市信用风险警示名单的，经业主单位同意，符合以下条件之一，可申请办理续约交易：

（一）优质企业：指国家创新型企业试点企业、国家火炬计划重点高新技术企业、国家高新技术企业、省民营科技企业、市民营科技企业、上市企业、上市后备企业、全国知识产权示范企业、全国知识产权试点企业、省知识产权示范企业、省知识产权优势企业、市专利试点企业、市专利培育企业；

（二）纳税大户：上年纳税金额60万元以上的企业；

（三）主体产业：在当地具有较大影响力，是集体经济组织收入主要来源，上年租金占村集体年收入总额10%以上，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，在该预期开发时点期限内的物业租赁合同续期，续约期限原则上不超过一年；

（五）企业配套：对在镇港范围内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5年以上（含5年），且无连续拖欠3个月以上租金记录的情况的企业。

第二十九条 集体资产原交易合同到期前6个月内，可按条件进行续约交易。若集体资产的承租方已连续租用交易合同所指标的8年以上（含8年），或原交易合同年租金收入占上年集体总收入10％以上（含10%）的，续约办理期可放宽至集体资产原交易合同到期前2年内。集体资产原交易合同已到期超过30天，原租用方提出续约申请的，不得受理。

第三十条 续约交易，应按如下流程办理：

（一）由原承租方向业主单位提出续约申请，业主单位与原承租方协商初步意见，相关材料在村（或组）公布栏公示5天；

（二）经公示后，业主单位将立项申请表和交易方案，并附上相关证明资料提交镇农资办审查；

（三）审查同意后，经集体经济组织股东代表大会表决；

（四）表决通过后，由业主单位与原承租方签定续约合同；

（五）将续约合同及股东代表大会表决材料的复印件报镇农资办备案。

第三十一条 续约租金月单价不得低于此前租赁期内最后一个月的租金单价，且不得明显低于周边同类型物业的租金水平。续约合同一般不设定免租期，确须设定免租期的，由股东代表大会表决通过。续约合同的续租期不能超原合同的租赁期限且最长不能超过10年。

第八章 小额资产交易

第三十二条 同时满足下列条件，属小额资产：

（一）租赁期不超2年（含2年）；

（二）标的物年租金金额不超3万元（含3万元）；

（三）非农业用地的农村集体资产。

第三十三条 小额资产必须参照村级交易程序上平台交易一次。若交易不成功的，允许自交易终止之日起2年内在不改变原交易方案主要条件的基础上，向镇农资办提交立项申请表和交易方案（附上相关证明资料）备案后，可与交易意向人达成交易。

主要条件不变指合同的期限不增减、资产用途不改变、合同底价不降低。若改变主要条款交易，须按规定重新立项。

第三十四条 原值在2万元以下（含2万元）的固定资产报废变卖可不上平台交易，批量处理且批量原值超过2万元的除外。

第九章 磋商交易

第三十五条 经业主单位同意，符合以下条件之一，可申请办理磋商交易：

（一）镇港相关部门、镇港下属企业因统筹发展需要，与村组集体经济组织达成的集体资产交易事项；

（二）镇港招商引资落户到村的新立项项目，涉及村组集体资产的交易事项；

（三）上级政府及镇港重点工程项目的建设单位，因涉及相关工程的筹建、办公、堆放材料等需要，租用农村集体资产的事项；

（四）属镇产业导向政策或规划等特殊需要，经镇港党政联席会议同意，可以通过磋商交易的其他事项。

第三十六条 磋商交易按如下流程办理：

（一）由业主单位提出立项申请，提交镇港党政联席会议讨论，提交资料包括：书面申请书，交易方案，由国土、环保和规划等部门出具的书面意见材料；

（二）经镇港党政联席会议同意后，由集体经济组织股东代表大会表决通过资产交易事项和交易方案；

（三）业主单位将立项申请、交易方案、表决记录、部门意见材料和镇港党政联席会议复函等相关证明资料，报镇农资办审查；

（四）业主方与意向人磋商达成交易，在镇农资办见证下签订合同；

（五）交易合同报镇农资办备案。

第三十七条 磋商交易签订的合同不能转租、转让，双方订签合同时应注明“不能转租、转让”的条款。

第十章 其他交易要求

第三十八条 集体经济组织占资产股权50%以上（含我市辖区内不同集体经济组织共同出资合计占股50%以上）的资产项目，须按本办法的要求，选定交易方式进行资产交易。

第三十九条 业主单位应认真核实提交的资产交易申请材料，并对公告信息及所提交材料的内容的真实性、完整性、有效性负责。业主单位对因提交资料不真实、不完整和无效等原因造成的经济和法律后果负全部责任。

业主单位应对交易标的物面积进行核实，避免因标的物面积测量误差出现交易争议。由多块子资产组成的出租项目，业主单位应在提交立项资料时明确各项子资产明细租金底价标准。

第四十条 业主单位制定集体资产交易方案时，对意向竞投人设定准入条件，须遵循以下三个原则：

（一）农用地发包出租，其交易对象可优先设定为本村户籍村民或本村股东，其他资产的公开竞价交易，除行业要求和信用要求外，不宜设定特定的准入条件；

（二）鼓励业主单位设置信用条件，但须有明确标准，原则上在交易方案中须有“不接受纳入东莞市农村（社区）集体资产交易平台信用风险警示名单的法人或自然人竞投报名”的条款；

（三）设定交易门槛要慎重考虑或征询法律意见。

第四十一条 竞投意向人办理报名手续时，镇交易中心（村交易点）应向其出示业主单位拟定的合同文本。

竞投意向人对本人填写的《沙田镇农村集体资产竞投意向人申请表》内容及提交材料的真实性、完整性、有效性负责，同时，签订《竞投意向人提交及收到资料确认表》。

第四十二条 竞投意向人可委托他人办理交易事务，但是报名交易时须使用意向竞投人的正式称谓，并应在交易中心现场办理委托手续，出具委托交易证明。

第四十三条 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，其须缴纳的交易保证金至少提高至该交易项目一般设定的保证金金额2倍以上（含2倍）。同一竞投人对同一交易标的竞得后2次弃标的，第3次重新组织交易时，不再接受其交易报名。

第四十四条 交易合同签订时，不得修改交易资产有关标的物、年限、成交金额等主要条款。

交易合同签订后，不得修改合同条款，但可签订补充协议。补充协议不得修改原交易合同有关标的物、年限、金额（含合同保证金金额，以保护业主方利益为原则）、用途等主要条款，并须经镇农资办审查备案。

第四十五条 由于交易流程等特殊因素影响，导致交易合同期不能按股东代表大会或交易方案所确定的合同起止期要求执行，允许在3个月内顺延起止期。

第四十六条 通过交易平台交易的租赁性标的在起租期半年内不得转租；半年后若乙方（租用方）要求转租（或转让）的，必须同时满足以下四个条件，签订的转租合同（或协议），须报镇交易中心备案：

（一）原交易合同没有禁止转租的明确条款（若有禁止转租条款，但经股东代表大会表决同意，可视为不禁止转租）；

（二）转租合同期限须与原交易合同执行期相同；

（三）集体经济组织所收取的租金不低于原交易合同所载租金金额；

（四）转租合同应保留原交易合同针对乙方的义务条款和要求。

第十一章 交易监督和责任追究

第四十七条 违反本办法规定进行集体资产交易的，按照《东莞市违反农村集体资产管理行为责任追究办法》及相关规定进行处理；造成集体经济损失的，由相关责任人依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

第四十八条 组织或参与集体资产交易工作的人员存在滥用职权、玩忽职守、泄露标底、围标、串标等违法违纪行为的，依法追究其责任；造成集体经济组织和他人损失的，应当依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

第十二章 附则

第四十九条 集体资产交易后发生产权纠纷的，当事人应向镇农村集体资产管理机构或者地方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人民法院提起诉讼。

第五十条 本办法由沙田镇虎门港农林水务局负责解释，自印发之日起施行，2013年2月1发布的《沙田镇农村（社区）集体资产交易办法（试行）》同时废止。

### 我的评论与建议

### 发表评论与建议

窗体顶端

发 表

窗体底端

#### 基本信息

|  |  |
| --- | --- |
| 发文部门: | 沙田镇人民政府办公室 |
| 发布日期: | 2015-08-05 00:00:00 |
| 实施日期: | 2015-08-05 00:00:00 |
| 时  效  性: | 现行有效 |
| 效力层级: | 行政规范性文件 |

#### 相关文档

所有相关 分类相关

共有文献 302 篇

|  |
| --- |
|  |

查看更多

|  |
| --- |
| [集体经济组织类   206篇](/advs/mq?dbc=法律法规&c2=集体经济组织&pgs=12&pg=1&id=173616) |

×



关闭