关于印发《横沥镇农村（社区）集体资产交易办法》的通知

各村（社区）、有关单位：

《横沥镇农村（社区）集体资产交易办法》业经镇政府同意，现印发给你们，请贯彻执行。

二О一三年七月二十二日

横沥镇农村（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》和《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》，并结合我镇实际，制订本办法。

第二条 本办法所称集体资产包括：集体所有的土地和法律规定属于集体所有的森林、山岭、荒地、滩涂、水面等自然资源；集体所有的各种流动资产、长期投资、固定资产、无形资产和其他资产。

集体资产交易，是指集体经济组织将其拥有的农业用地、建设用地发包和出租，厂房、商铺、专业市场、设施设备的发包、出租、出让和变卖，以及其他集体资产有偿发包、出租、出让、变卖给法人或自然人，并订立交易合同的过程。

集体资产交易中的农村集体建设用地使用权出让、出租或作价入股（出资）的， 必须到市国土部门办理土地登记手续。其中出让或出租用于商业、旅游、娱乐等经营性项目的，必须到市土地交易中心进行交易。

第三条 集体资产交易应当遵循民主、自愿、诚信、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 管理机构

第四条 横沥镇会计核算中心（以下简称“会计中心”）具体负责本镇农村集体资产交易的指导、组织审查和监督工作。

成立横沥镇农村（社区）集体资产交易中心（以下简称为“交易中心”），为农村（社区）集体资产交易提供中介服务。镇交易中心必须具备确定的交易场所，配备投影仪，并逐步配备视频监控设备。

组建农村（社区）集体资产交易领导小组，成员由农业、国土、城建、规划、环保、财政、司法、纪检监察、会计中心、农资办、审计办等部门机构组成，负责对复杂交易事项进行会审。

第五条 镇会计中心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领导小组对交易申请进行会审；

（三）监督招投标的进行及交易合同的签定；

（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）协助纪检部门调查处理违法违规交易行为。

第六条 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）接受竞投人咨询和报名，审查竞投人资质，管理交易保证金；

（四）组织开展招标、评标、定标等工作；

（五）保存管理集体资产招投标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开工作，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，促进资产保值增值。

第八条 镇交易中心在集体资产交易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，聘用成本由竞得人分摊。镇交易中心运作经费列入镇财政预算。

第三章 交易主体

第九条 镇会计中心要对辖区内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，建立合格集体资产交易出让方的名录。

第十条 镇会计中心至少每年要对受让当地农村集体资产的法人或自然人的履约及诚信记录等情况进行审查，严格按我镇设定的条件，提出集体资产受让人的黑名单，经市农村集体资产管理办公室审查汇总后，统一录入全市集体资产交易网络平台并予以公布。

对被录入全市集体资产交易平台黑名单的法人或自然人，不接受其竞投集体资产的申请。

第四章 交易方式

第十一条 集体资产交易实行分级交易，一是进入镇交易中心交易，二是由集体经济组织自行组织交易。

第十二条 须进入镇交易中心交易的标准：

（一）单宗合同第一年年标的金额30万元以上（含30万元），或单宗合同面积3000平方米以上（含3000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）使用权出租的交易。

（二）单宗合同面积10亩以上（含10亩）或出租年限达3年以上（含3年）的耕地、鱼塘、荒地、林地、滩涂、河涌等农用地土地承包经营权的交易。

（三）单宗合同面积3亩以上（含3亩）或出租年限5年以上（含5年）的建设用地出租的交易。

（四）单宗合同第一年年标的金额10万元以上（含10万元），或出租年限3年以上（含3年）的集体无形资产特许经营权出租的交易。

（五）原值30万元以上（含30万元）集体固定资产的转让、变卖交易。

严禁将达到标准要求的交易项目化整为零、分拆交易。

第十三条 凡涉及集体土地流转的，集体经济组织要对拟流转的土地先函征国土、规划部门的书面意见，报镇会计中心审核，并经镇委、镇政府审批同意后才可实施。

第十四条 未达到镇级交易标准的村、组集体资产，必须统一在村（社区）交易场所内交易。

村（社区）交易场所应配备工作人员，购置投影仪，并逐步购置视频监控设备，为本地村(社区)、组集体经济组织的集体资产交易提供服务。

第十五条 村级交易要接受镇会计中心的指导、审查和监督，具体交易办法以村（社区）为单位参照镇集体资产交易实施办法制定，并报镇会计中心审查备案。

第十六条 集体资产的交易，可采取明标明投、明标暗投等方式进行，法律、法规等政策性文件有特殊规定的，从其规定。

第十七条 集体资产交易必须合理制定交易底价。

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 交易程序

第十八条 申请立项。集体资产应进入镇交易中心进行交易的，由其所属集体经济组织向镇会计中心提交资产交易立项意向申请。镇会计中心对交易申请进行审查，一般在5个工作日内回复。

第十九条 审核资料。交易申请通过后，集体经济组织应向镇会计中心提交以下资料进行审核：

（一）拟定的交易合同和集体资产交易方案；

（二）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；

（三）交易标的物基本情况说明，权属证明材料原件及复印件；

（四）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。

第二十条 发布信息。经镇会计中心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交易项目，与集体经济组织签订集体资产交易委托协议，并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、镇电子政务外网和镇有关媒体公开发布，集体经济组织同时要在其财务公开栏公布。

从交易信息发布之日起至交易日不得少于5个工作日，属于集体建设用地发包和出租的，信息发布期限不少于10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，未经镇会计中心同意, 集体经济组织不得撤回交易。在信息发布期间, 集体经济组织需变更交易信息的, 应至少在此前确定的交易日3个工作日前向镇会计中心提交书面申请，经审核同意后，通知镇交易中心变更信息并重新发布。

第二十一条 受理报名。集体资产的竞投人应在规定时间内向镇交易中心提交以下资料：

（一）竞投人有效身份证明、授权委托书、营业执照原件及复印件；

（二）交易保证金。交易保证金的收取标准：具体数额由农村集体经济组织在交易标的底价金额（出租的按第一年租金计算）的10%—20%范围内自行确定。保证金按10%计算少于1000元的，按1000元收取；保证金按20%计算多于100万元的，按100万元收取。

（三）按照信息发布的规定需要提交的其他材料。

交易保证金的处置方式：1、一份保证金只能竞投一宗交易，若不能成功竞得，可竞投其他交易。2、交易结束后，未成交的竞投人的交易保证金，1万元以下的（含1万元），当场全额退还；1万元以上的，镇交易中心5个工作日内无息全额退还。3、成功竞得并签订正式合同后，镇交易中心5个工作日内无息全额退还保证金。

第二十二条 邀请见证。集体资产公开交易竞价时，要由集体经济组织理事会和监事会成员到场见证监督全过程。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。

第二十三条 组织交易。镇交易中心应在交易日组织交易。只有1个竞投人竞投的，成交价不能低于底价；有2个以上竞投人竞投的，以交易方案设定的方式进行交易；无人竞投的，另行组织交易。连续3次未能公开交易成功的（每个交易日的时间间隔不少于15个工作日），集体经济组织可在镇交易中心最后一次组织交易后3个月内自行组织交易，交易的审查和程序按本办法的规定执行。交易结果应在集体经济组织财务公开栏公示5天。

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（在同等条件下，原受让人享有优先权）；若价格与条件相同的，以现场抽签形式确定最终竞得人。

第二十四条 确认成交。现场交易达成后，交易双方应当在镇交易中心即时签订集体资产成交确认书。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、镇电子政务外网公开发布；同时，集体经济组织要在本地财务公开栏公布。

交易双方在签订成交确认书之日起10个工作日内要在镇交易中心签订正式合同，正式合同要留存一份给镇会计中心备案。成交确认书签订之日起10个工作日内竞得人没有与集体经济组织签订合同或交易达成但不签订成交确认书的，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。

第二十五条 村级交易的程序。集体经济组织自行组织资产交易的，应按本办法第十九条提交相关资料，报镇会计中心审查同意或备案后才可进行交易，交易信息要在东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇电子政务外网、镇有关媒体和当地财务公开栏发布，交易的程序和要求参照本办法的有关规定进行，交易结束后将交易资料报镇会计中心备案。

第六章 责任追究

第二十六条 集体资产交易必须依照分级标准和相关程序进行。违反相关规定的，一经发现，按《东莞市违反农村集体资产管理行为责任追究办法》及相关规定进行严肃处理；造成集体经济损失的，由直接责任人承担经济赔偿的责任。

第二十七条 参与集体资产交易过程的有关人员，要严格遵守相关规定，对泄露标底、围标、串标等违纪违法行为，给予警告、通报批评处理；情节严重的，由纪检部门追究相关责任人党纪政纪责任；构成违法犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。同时，造成集体经济损失的，依法追讨经济赔偿。

第七章 附则

第二十八条 集体资产交易合同到期后，原受让人提出续约的，由集体经济组织向镇会计中心提交续约申请书。镇会计中心负责组织审查原合同履行情况和续约方案，并在10个工作日内予以批复。批复同意的，经集体股东代表大会表决通过后可续约。

第二十九条 集体资产除在我镇交易中心或自行组织交易外，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会计中心审查同意后，可在东莞市拍卖行等有公物拍卖资质的市内拍卖机构进行交易。

第三十条 集体经济组织采用合作改造模式进行“三旧”改造，市、镇相关政策要求公开选择合作方、转让土地使用权或属下公司股权的，经股东（代表）大会表决同意后，通过镇交易中心选择合作方。具体操作流程和要求由镇政府另行确定。

第三十一条 集体资产交易后发生产权纠纷的，当事人可向镇会计中心或相关部门申请调解，亦可依据合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第三十二条 各村要根据我镇的实施办法，制定具体实施方案，并将方案报镇审核备案。

第三十三条 本办法由横沥镇会计核算中心负责解释，自2013年8月1日起施行，试行一年。

附件：1. 横沥镇农村集体资产交易流程

2. 横沥镇 村集体资产交易意向立项申请表

3. 横沥镇 村集体资产交易方案

4. 横沥镇农村集体土地出租申报表

5. 横沥镇农村集体资产交易委托协议

6. 横沥镇农村集体资产成交确认书

附件1：

横沥镇农村集体资产交易流程

|  |
| --- |
| 对集体经济组织提交的《横沥镇农村集体资产交易立项申请表》进行审核，决定是否进入镇交易中心交易。 |

|  |
| --- |
| 村、组 |

|  |
| --- |
| 填写《横沥镇农村集体资产交易立项申请表》。 |

|  |
| --- |
| 镇会计中心 |

|  |
| --- |
| 准备好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》、拟定的合同、土地流转事项的镇政府审查复函以及相关资料。 |

|  |
| --- |
| 审查村、组提供交易所需的各项资料。 |

|  |
| --- |
| 镇交易中心 |

|  |
| --- |
| 与村组签订委托协议，将交易项目的信息在镇公众信息网和镇有关媒体公开发布。村、组要在财务公布栏公布。 |

|  |
| --- |
| 镇交易中心 |

|  |
| --- |
| 接受受让意向人（法人）咨询和报名，并核实相关资料，收取和管理交易保证金。 |

|  |
| --- |
| 镇交易中心组织交易；理事会和监事会见证；镇会计中心监督交易过程。 |

|  |
| --- |
| 签订《成交确认书》。 |

|  |
| --- |
| 在镇人民政府公众信息网公开交易结果。村、组在财务公布栏公布。 |

|  |
| --- |
| 5个工作日内在镇交易中心签订正式合同。 |

|  |
| --- |
| 镇会计中心 |

|  |
| --- |
| 对交易的资料进行归档和管理。 |

|  |
| --- |
| 镇交易中心、村组、镇会计中心 |

|  |
| --- |
| 村、组 |

|  |
| --- |
| 镇会计中心 |

|  |
| --- |
| 村、组 |

|  |
| --- |
| 镇交易中心 |

|  |
| --- |
| 村、组 |

附件2：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 村(组)编号： | | | | | | | | | | | | |
| 镇会计中心编号： | | | | | | | | | | | | |
| 横沥镇 村集体资产交易意向立项申请表 | | | | | | | | | | | | |
| 单位名称 | |  | | | | 法人代表 | | |  | | | |
| 资产基本信息 | 资产名称 |  | | | | | | | | | | |
| 资产地点 |  | | | | | | | | | | |
| 资产类别 | □经营性资产 | | | | □非经营性资产 | | | | □资源性资产 | | |
| 资产用途 |  | | | | 资产数量（规格） | | | |  | | |
| 拟订合同年限 | 年 | 起止时间 | | | 年 月 日 至 年 月 日 | | | | | | |
| 建筑面积 | 平方米 | | | | | 占地面积 | | | | 平方米 | |
| 拟订交易金额 |  | | □元 | | □元/年 | 固定资产原值 | | | | 元 | |
| 交易方式 |  | | | | | 交易地点 | | | |  | |
| 申请事项概要说明 |  | | | | | | | | | | | |
| 送达  日期 |  | | | | | | | 收表人签名 | |  | | |
| 镇会计中心  意见 |  | | | | | | | | | | | |
| 审查人： | | | | 单位负责人（盖章）： | | | | | | | 日期： |
| 备注：1、“资产类别”中项目、“拟订交易金额”的单位为可选择项，集体经济组织按实际情况进行选择，用“ √ ”表示。 | | | | | | | | | | | | |
| 2、本表一式三份，集体经济组织、镇会计中心、镇交易中心各一份。 | | | | | | | | | | | | |

附件3：

村（组）编号：

镇会计中心编号:

镇交易中心编号：

横沥镇 村集体资产交易方案

我 （集体经济组织名称）拟将下列资产委托横沥镇农村集体资产交易中心进行交易，特制订如下交易方案：

一、资产情况

（一）基本情况

1.资产名称： 。

2.资产地点： 。

3.资产类型： （集体物业 /集体建设用地/农用地/其他农村集体资产）。

4.资产面积： （建筑面积/占地面积） 平方米。

5.现有资产用途： 。

6.资产数量（规格）： 。

7.固定资产的原值： 元（大写： 元）。

（二）权属情况

1.权属人名称： 。

2.权属证号： 。

（三）抵押情况

1.抵押权人： 。

2.抵押证号： 。

3.抵押期限： 。

二、交易要求

（一）交易方式： （出租/出让/发包）。

（二）资产用途： 。

（二）受让人或承租（包）人的条件： 。

（三）交易底价： 元（大写： 元）。

（四）收款方式：

1.一次性收取人民币 元（大写： ）。

2. （租金/承包款/管理费）按 （月/季/年）收取，每 （月/季/年） 日前交付当 （月/季/年） （租金/承包款/管理费）。

（五） 递增方式（租金/承包款/管理费）：每 年为一个递增周期，递增幅度为 %。

（六）合同履行保证金为人民币 元（大写： ）。

（七）交易保证金为人民币 元（大写： ），交易保证金的收取和处置方式按《横沥镇农村集体资产交易办法（试行）》的规定执行。

（八）合同期限： 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，免租期： 个月。

（九）合同的签订：自签署《成交确认书》之日起 个工作日内签订合同。

（十）其他要求： （负担费用） 。

三、其他

（一）资产交付时间： 。

（二）资产交付方式： 。

（三）违约责任（详见合同）。

（四）交易现场见证监督人员：

（集体经济组织理事会和监事会成员）。

（五）交易地点： 。

（六）竞得人确定原则：只有1家提出受让申请的,以不低于底价的报价交易;有2家以上提出受让申请的, 在不低于底价的条件下，采取竞投的方式交易,按照价高者得方式成交(在同等条件下，原承租方依法律有关规定享有优先权);若价格与条件相同的,则以抽签形式确定最终竞得人。

（七）其他需要说明的情况：

。

四、本方案由集体经济组织按民主议事程序表决通过后生效。

东莞市横沥镇 经济联合社（盖章）

法定代表人：

年 月 日

注：1、本方案所有空格部分应如实填写，如没有该项内容的，请在空格中填写“无”。2、本方案一式三份，集体经济组织、镇会计中心、镇交易中心各一份。

附件4：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 村(组)编号： | | | | | |
| 镇会计中心编号： | | | | | |
| 横沥镇农村集体土地出租申报表 | | | | | |
| 单位（盖章)： | |  |  |  |  |
| 地名 |  | | 地块面积(亩） |  | |
| 详细地址 |  | | | | |
| 联系人 |  | | 联系电话 |  | |
| 地块属性 | □ 农用地 | | 地块用途 | 出租的具体用途为： | |
| □ 建设用地 | |
| 镇规划所意见 |  |  |  |  |  |
| 单位负责人： | |  | 单位盖章： |  |
| 年 月 日 | | | | |
| 镇国土分局意见 |  |  |  |  |  |
| 单位负责人： | |  | 单位盖章： |  |
| 年 月 日 | | | | |

备注：1. 镇规划所对此地块出租用途是否符合城规、总规加盖意见；

2. 镇国土分局对此地块出租用途是否符合土规加盖意见。

附件5：

村（组）编号：

镇交易中心编号：

横沥镇农村集体资产交易委托协议

委托方（甲方）：横沥镇 经济联合社

受托方（乙方）：横沥镇农村集体资产交易中心

一、甲方根据《XX镇农村集体资产交易办法（试行）》的规定，现委托乙方对 （资产名称） 的资产进行公开交易，乙方要按甲方制定的《横沥镇 村集体资产交易方案》（村、组编号： ）的资产交易要求组织交易。

二、甲方按规定向乙方提供该项资产交易的所需资料，并做好相关工作；乙方按规定做好该项资产的交易信息公布、交易保证金管理、组织现场交易等工作。

三、甲方对乙方组织交易的结果均予承认，本协议在该项资产交易结束后自行作废。

四、本协议自双方签字后起生效，一式二份，甲乙方各执一份。

委托方（甲方）： 受托方（乙方）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件6：

村（组）编号：

镇会计中心编号:

镇交易中心编号：

横沥镇农村集体资产成交确认书

出租人/出让人（甲方）：横沥镇 经济联合社

竞得人（乙方）：

甲方根据《横沥镇农村（社区）集体资产交易办法》的规定，于X X年XX月XX日在横沥镇农村集体资产交易中心，对 （资产名称）（交易方式） ，最终确定乙方为竞得人，现就有关事宜确认如下：

一、资产的情况

（一）资产地点： 。

（二）资产面积： （建筑面积/占地面积） 平方米。

（三）交易资产的数量： 。

二、交易双方的约定

（一）交易方式： （出租/出让/发包） 。

（二）资产用途： 。

（三）收款方式：

1.甲方一次性收取人民币 元（大写： ）。

2.乙方缴纳的 （租金/承包款/管理费）按 （月/季/年）收取，每 （月/季/年） 日前交付当 （月/季/年） （租金/承包款/管理费）。

（四）乙方缴纳的 （租金/承包款/管理费） 递增方式：每 年为一个递增周期，递增幅度为 %。

（五）合同履行保证金为人民币 元（大写： ）。

（六）合同期限： 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，免租期： 个月。

（七）资产交付时间： 。

（八）资产交付方式： 。

（九）其他事项： （负担费用） 。

三、乙方必须于XX年XX月XX日前，持本成交确认书与甲方签订合同，不按期签订的，视为乙方放弃竞得资格，乙方缴纳的交易保证金不予退还，并按有关规定处理。

本成交确认书一式四份，出租人（出让人）、竞得人、横沥镇农村（社区）集体资产交易中心、横沥镇农村集体资产管理办公室各存一份。

出租人/出让人（甲方）： 竞得人（乙方）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字、按指模）：

（委托代理人） （委托代理人）

见证人：横沥镇农村集体资产交易中心

（盖章）

横沥镇农村集体资产管理办公室

（盖章）

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日