

# 谢岗镇人民政府文件

谢府〔2024〕6号

## 谢岗镇人民政府关于印发《谢岗镇农村（社区）集体资产交易办法（修订版）》的通知

各村（社区），各单位：

现将《谢岗镇农村（社区）集体资产交易办法（修订版）》印发给你们，请认真贯彻执行。



# 谢岗镇农村（社区）集体资产交易办法 （修订版）

## 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,助力拓展与优化农村发展空间,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》(东府〔2020〕14号),结合我镇实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本镇农村(社区)集体资产交易及相关管理活动。

本办法所称集体资产交易,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;

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。集体资产按本办法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,必须通过平台交易。

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,其中流转出让用于商业、娱乐、旅游等经营性

项目的，应当参照国有建设用地使用权公开交易的程序和办法，通过市公共资源交易中心招标、拍卖、挂牌等方式进行。

**第四条** 对拟作为学校（幼儿园）场所用途招租的集体资产，各村（社区）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。

**第五条** 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。

**第六条** 禁止“二手房东”哄抬集体物业价格。对未经农林水务局审查同意、违反合同约定，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。

**第七条** 农林水务局、生态环境分局、住建局、应急分局等有关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

**第八条** 农林水务局具体负责本镇农村集体资产交易的指导、监督和交易事项的审查工作。交易事项涉及多部门职能或难以判断时，直接提交镇人民政府审查。

集体资产拟作为学校（幼儿园）场所的，在进行平台交易之前须先征求教育部门的意见。

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

**第九条** 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查；
- （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）对平台交易的审查资料和合同归档备案。

**第十条** 农林水务局为农村集体资产交易提供中介服务。农林水务局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施。农林水务局的主要职责：

- （一）提供平台交易的场所；
- （二）统一发布平台交易信息；
- （三）接受竞投意向人的咨询和报名，审查竞投人资质；
- （四）组织开展公开交易；
- （五）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** 农林水务局在平台交易过程中不得收取中介服务费用。

### **第三章 交易方式**

**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、小额资产交易等方式进行。

集体经济组织应在原交易合同到期前3个月向农林水务局提交资产交易申请。集体资产原承租合同终止后，无特殊原因不得继续由原承租方占用。

**第十四条** 平台交易一般由农林水务局完成，不设置村级交易点。

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。

**第十五条** 平台交易应以农林水务局制定的谢岗镇集体工业厂房租金指导价作为平台交易底价基础，各集体经济组织结合厂房物业的地理区域、构建年限、厂房层高、建筑结构等因素，拟定厂房实际出租价格。

### **第四章 公开竞价交易**

**第十六条** 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。

**第十七条** 集体资产需进行公开竞价交易的，由集体经济组织向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查制度规定应提交的材料；

（四）按有关要求应提交的其他材料。

**第十八条** 经农林水务局审查同意进入资产交易平台的项目，农林水务局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，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。

**第十九条** 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。其他交易条件一般在交易合同中载明。

**第二十条** 在交易公告公布期内，集体经济组织提出申请并经农林水务局审查同意，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。

**第二十一条** 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农林水务局审查同意，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。

**第二十二条** 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农林水务局提交有关资料进行竞投资格审核。特殊情况经农林水务局同意，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。

**第二十三条** 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和监督权。

**第二十四条** 现场竞价交易具体竞价时间应由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，并报农林水务局备案，超过 6 个月未能达成交易的，按本办法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，按本办法规定的程序重新组织交易。

**第二十五条** 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农林水务局主张优先权，否则视为放弃优先权。现场报价前，农林水务局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。

**第二十六条** 现场交易达成后，交易双方应当在农林水务局即时签订集体资产成交确认书。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农林水务局备案。

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，由农林水务局组织交易的，集体经济组织须向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，原件或复印件应报农林水务局备案。

## 第五章 续约交易

**第二十七条** 对于符合诚信经营和镇所定其他续约标准的集体资产承租项目，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并经理事会初审通过的，依权限经股东代表会议表决并经农林水务局审查同意，可按要求进行续约交易。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，须经镇人民政府审查同意。集体资产原交易合同已到期超过 30 日，原承租方提出续约书面申请的，原则上不予受理。

经农林水务局同意，股东代表会议的续约表决权可依权限向理事会授权，授权范围须明晰，授权期限结束或换届后，须重新授权。

**第二十八条** 集体经济组织向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）股东代表会议表决材料；
- （三）拟签订的续约合同文本；
- （四）原承租方已交齐所有应缴纳租金的材料。

续约交易租金单价一般不低于此前租赁期内最后一个计租期租金单价，同时应符合谢岗镇集体工业厂房租金指导价相关规定。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

**第二十九条** 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）符合各级政府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；
- （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）其他确需采用磋商交易方式的特殊项目。

**第三十条** 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。

（二）由集体经济组织向镇人民政府提交磋商交易申请（含磋商交易方案和交易合同草案），经审查同意且依权限经股东大会或股东代表会议表决通过。

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，提交镇人民政府审批并

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查人员的，应将交易方案委托法律顾问或法律服务机构审查。镇人民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、镇集体资产交易中心审查意见、镇党委会议或政府会议纪要、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、100 万元以上的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。

（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。

磋商交易租金单价应符合谢岗镇集体工业厂房租金指导价相关规定。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

**第三十一条** 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)因受纳入城市更新改造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。

**第三十二条** 对符合第三十一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农林水务局进行审查:

(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)。

**第三十三条** 经农林水务局审查同意后,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 信用警示制度

**第三十四条** 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,按照《东莞市人民政府关于印发<东莞市农村(社区)集体资产交易办法>的通知》(东府〔2020〕14号)的第四十二条规定执行。

**第三十五条** 农林水务局应及时收集、审查所辖区域内交易相

关人的信用情况，根据初步审查结果，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，由市农村集体资产管理办公室统一归集、审查后在市级集体资产交易网站上予以发布。对接市信用联合奖惩管理系统，按国家要求实施联合惩戒。

### **第三十六条** 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，从审查确认之日起 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。

**第三十七条** 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。因第三十六条第(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将其列入名单的农林水务局申请解除信用警示。被列入信用警示名单的单位或个人认为不存在第三十六条所列情形的,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。

## 第九章 责任追究

**第三十八条** 本办法的执行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,应及时书面报告农林水务局。违规交

易项目合同到期后，禁止执行续约交易程序。

**第三十九条** 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，除按本办法第三十六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。

**第四十条** 集体经济组织相关责任人违反本办法规定，存在相关行为的，按照《东莞市人民政府关于印发<东莞市农村(社区)集体资产交易办法>的通知》（东府〔2020〕14号）的第四十八条规定执行。

**第四十一条** 农林水务局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，按照《东莞市人民政府关于印发<东莞市农村(社区)集体资产交易办法>的通知》（东府〔2020〕14号）的第四十九条规定执行。

**第四十二条** 经镇相关职能部门审查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，由镇人民政府暂停该村（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，经镇人民政府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，由镇人民政府暂停该村（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。

## 第十章 附则

**第四十三条** 集体经济组织重大事项属于资产交易事项审查范围的，可通过资产交易事项审查资料合并报送。资产交易项目交易前不属于重大事项审查范围、交易后达到重大事项审查标准的，无需另行补充重大事项审查程序。

**第四十四条** 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。

**第四十五条** 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，适用本办法。

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，应明确交易监管机构和镇交易服务机构，有关流程参照本办法相关程序执行。

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

**第四十六条** 本办法由农林水务局负责解释，自印发之日起施行，有效期至 2025 年 2 月 28 日。

政府规范性文件编号：谢府规〔2024〕2 号

---

谢岗镇党政综合办公室

2024 年 3 月 6 日印发

---