

# 东莞市长安镇人民政府文件

长府规〔2025〕4号

## 长安镇人民政府关于印发《长安镇社区集体 资产交易办法》的通知

镇机关各部门，各社区、单位，集团公司：

《长安镇社区集体资产交易办法》业经镇人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市长安镇人民政府

2025年12月22日



# 长安镇社区集体资产交易办法

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强我镇社区集体资产（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，促进集体资产优化配置和保值增值，推动新型农村集体经济高质量发展，促进乡村全面振兴。根据《中华人民共和国农村集体经济组织法》《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）《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》等有关规定，结合我镇实际情况，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本镇行政区域内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。

集体资产按本办法规定的程序和要求，经镇集体资产管理机构审查后，通过市农村集体“三资”监管平台推送至市公共资源交易平台进行交易（以下简称“平台交易”）。集体资产交易原则上

需经平台进行交易，法律、法规、规章或上级政策文件对集体资产交易程序和要求有特别规定的，从其规定。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。

以下集体资产的出租和出让，可不上平台交易，由社区集体经济组织报送依权限经民主表决通过的出租、出让或委托处置方案给镇人民政府或镇集体资产管理机构审查同意后实施：

（一）不固定承租人的流动地摊出租；

（二）拆迁安置物业给付到经民主表决确认的对象或农民公寓在集体经济组织内部分配；

（三）因“三旧”改造、合作开发分得的集体物业通过初始改造或合作开发协议交由改造运营方或合作开发方统一运营招租；

（四）集体经济组织对外收购厂房、土地等物业，若原物业有承租人且承租合同未到期的，集体经济组织可参照原租赁合同条件在租赁合同剩余履行期限内与原承租人签订合同；

（五）集体经济组织提出的其他不适合上平台交易的集体资产。

**第三条** 本办法所指的集体资产是指集体经济组织所有、控制或使用，依法可交易的资产，主要包括：

（一）耕地、山岗地、林地、水面、滩涂等自然资源（水利管理范围除外）；

(二) 建筑物、生产设施、设备等固定资产和特许经营权等无形资产;

(三) 农村集体建设用地使用权等资产;

(四) 其他依法可交易的资产。

产权暂未登记在集体经济组织的集体资产,其交易必须以集体经济组织的名义进行,交易过程遵守本办法。

## 第二章 交易要求

**第四条** 集体资产交易应当遵循民主、公开、公平、廉洁、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。

**第五条** 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,经镇人民政府工作会议审查同意后,报自然资源部门办理相关手续。其中流转出让用于工业、仓储、商业、娱乐、旅游等用途的,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平台以招标、拍卖、挂牌等方式进行。

法律、法规、规章和市级以上地方政策性文件对集体建设用

地使用权的流转出让程序和要求有特别规定的，从其规定。

**第六条** 下列集体资产不得上平台交易：

- （一）已被司法、行政机关采取查封、冻结等强制措施的；
- （二）已设立抵（质）押权，未经抵（质）押权人同意的；
- （三）处置权限有争议的；
- （四）法律、法规明文禁止交易的。

**第七条** 对拟作为特殊行业、特别用途场所的，在上平台交易前，应征求各行业主管部门意见，其中：

（一）对拟作为学校（幼儿园）场所用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇教育部门的意见；

（二）对拟作为技能培训场所用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇人力资源部门的意见；

（三）对拟作为再生资源行业用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇经济发展、生态环境、城市管理和消防安全等部门的意见；

（四）对拟作为加油站用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇经济发展、应急管理和城市管理等部门的意见；

（五）对拟作为燃气站等用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求城市管理部门的意见；

（六）对拟作为医疗卫生、托育机构（市属、镇属机构除外）

等用途招租的集体资产，在上平台交易之前须先征求镇卫生健康部门的意见；

（七）对拟作为生产、储存、使用、经营危化品或易燃易爆品等用途招租的集体资产，在上平台交易前须先征求应急管理和消防安全等部门的意见；

（八）对农用地使用权的出租、出让，在平台交易前须先征求城市管理、自然资源、生态环境和规划等部门的意见。

**第八条** 镇人民政府和集体经济组织应严格执行稳定工业厂房租赁市场秩序的政策规定，持续清理集体厂房违规分租转租行为，稳定工业厂房租赁价格。

**第九条** 镇农林水务、自然资源、生态环境、住房和城乡建设、应急管理、市场监管、消防救援、城市管理、经济发展、投资促进等有关部门应建立健全集体资产交易的品种准入、主体准入与信用准入标准，严抓危险化学品安全生产准入条件，强化安全条件审查，严格消防安全、建设安全、生产安全、环境保护、税收贡献、投资效益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，从严依法依规依约及时整改、切实追责，确保集体资产交易的综合效益与全面保障。

具体措施由各行业主管部门制定或指导社区自行制定。

### 第三章 管理机构

**第十条** 镇集体资产管理机构设在镇农林水务局，负责集体资产交易审查工作和指导、监督集体资产交易工作。交易项目审查流程一般在 10 个工作日内完成。交易事项情况复杂需转有关职能部门会审或经镇人民政府工作会议审查的项目，审查流程可适当延长。

**第十一条** 镇集体资产管理机构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，重点审查交易立项的民主表决、民主监督程序；

（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。

**第十二条** 镇招投标服务所（以下简称“镇招投标所”）为我镇集体资产公开竞价交易的主要交易机构，为集体资产提供交易服务，主要职责是：

（一）统一发布平台交易信息；

（二）接受竞投意向人的咨询和报名，协助集体经济组织对

初步竞得人提交的资料进行完整性、一致性和规范性的审查，审查竞投人资格；

（三）组织开展公开竞价交易；

（四）对集体资产交易服务文档和交易活动记录等资料归档保存。

交易项目经审查提交到镇招投标所后，镇招投标所一般在5个工作日内发布交易公告。

**第十三条** 集体经济组织应建立资产管理机构，主要由社区分管财务或经济工作的“两委”干部，财务或经济等部门负责人构成。资产管理机构对集体资产交易及相关经济合同进行日常管理，主要职责是：

（一）做好资产交易和交易信息公开工作；

（二）将集体资产交易及相关经济合同情况录入交易业务系统；

（三）审查竞投人资格，并将相关资料上传至交易业务系统；

（四）建立健全集体资产和经济合同台账；

（五）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；

（六）做好资产交易项目合同签订工作；

(七) 配合镇集体资产管理机构、镇招投标所做好业务培训、政策宣传工作。

**第十四条** 平台交易依权限由成员大会、成员代表会议、理事会按职权进行决策；理事会是集体经济组织进行资产交易的管理机构，负责制订资产交易方案、审查竞投人资格、签订资产交易合同、监督合同履行情况等日常管理工作。

集体经济组织监事会全程参与集体资产交易，列席相关重要会议，提出意见建议，提请和协助处理违规行为。

**第十五条** 社区集体经济组织对上平台交易的集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵、用途合法性瑕疵和交易合同条款瑕疵、合同违约等问题承担法律责任。

**第十六条** 集体经济组织应对每个交易项目独立建档，存档期一般不少于 20 年。归档资料包括交易方案、交易公告、民主表决资料（会议纪要和表决情况记录）、成交情况、交易合同等。

#### **第四章 交易合同管理**

**第十七条** 交易底价的管理。集体经济组织应当合理制定交易底价，制定方式一般包括：

(一) 交易参考价。镇集体资产管理机构每月初公布上月全镇、各社区各类物业资产交易平均价，各社区可以平均价作为同

类物业交易参考价，下浮不得超过 10%；

（二）交易参考价模型。社区可根据本集体经济组织物业的实际情况进行实地询价，及与周边社区同类物业租金对比、分析的基础上，建立涵盖物业面积、地理区域、购建年限、楼层层高、建筑结构、招引产业类型等计算因素的集体物业交易参考价模型。社区亦可委托具有相应资质的第三方机构建立集体物业交易参考价模型。交易参考价以模型测算值作为基准，下浮不得超过 10%；

（三）交易评估价。社区可委托具有相应资质的第三方机构，对将要上平台交易的物业资产进行交易价评估。交易参考价以评估值为基准，下浮不得超过 10%。

#### 第十八条 交易底价的确定。

（一）平台存量资产，在没有改变用途的情况下，采用公开竞价、续约、磋商、小额等交易方式重新交易，原承租合同最后一个月的租金单价不低于该类资产全镇上月交易均价 10%的，可以使用第十七条第（一）、（二）或（三）种方式确定交易底价；低于该类资产全镇上月（半年内）交易均价 10%的，应使用第十七条第（二）或（三）种方式确定交易底价；

（二）新建、新增资产，或平台存量资产拆分、合并，或改变用途的资产，采用公开竞价、磋商等交易方式进行交易，应使

用第十七条第（二）或（三）种方式确定交易底价；

（三）因镇近期无同类资产交易，应使用第三方机构评估价作为交易底价。

**第十九条** 集体经济组织应在原交易合同到期3个月前向镇集体资产管理机构提交资产交易申请。交易合同期限不得超过法律法规确定的该类合同的最高年限。

集体资产原承租合同终止后，无特殊原因不得由原承租人继续占用。原承租人确需继续使用且经书面向集体经济组织申请并经其同意的，继续使用期不得超过6个月，原承租人按不低于原承租合同最后一个月的租金标准向集体经济组织支付使用费。集体经济组织理事会不同意原承租人继续使用且协商不成的，原承租人继续占用的，应及时采取法律措施，按合同约定提起诉讼或仲裁。

**第二十条** 交易合同签订时，不可修改交易方案和交易公告中有关标的物、年限、用途、免租期等主要条款，合同金额（含成交价格、履约保证金和租金递增，下同）可增不可减。由于交易流程等特殊因素影响，导致交易合同期不能按交易方案和交易公告所确定的合同起止期要求执行，可缩短合同存续期或顺延不超过6个月。

交易合同签订后，需修改合同条款的，可签订补充协议，补

充协议须按权限进行民主表决，并经镇集体资产管理机构审查同意。除集体经济组织自身原因、不可抗力或合规性要求造成不能履行相关合同条款外，原则上补充协议不可对原合同有关标的物、年限、用途、免租期等主要条款进行修改，除非物业建筑存在结构性安全问题、消防安全隐患、政府统筹安排需要或修改有利于促进集体利益。

一般情况下，因承租人确实经营困难，申请降低租赁性交易合同租金单价或减少计价面积的，镇集体资产管理机构着重审查是否同时满足如下条件：

（一）合同期已执行一半以上；

（二）承租人提出书面申请并相关证明材料，包括但不限于：近期收入数据，如企业资产负债表、店铺近一年或近半年月收入明细等；

（三）承租人已交齐截至申请日所有应缴纳租金和违约金；

（四）申请降低租金单价的，申请执行的租金单价以同期镇同类资产交易平均价为下限；

（五）申请减少计价面积的，租金单价应结合区位等因素适当上涨；

（六）依权限必须经成员代表会议或成员大会表决同意。

**第二十一条** 交易合同关系转移，承租集体物业的承租人若

属于个人，如其近亲属未被列入交易平台警示名单的，允许其将合同的权利义务关系转移给其近亲属。转移时，关系人须向业主单位提供近亲属关系证明资料和合同关系转移情况说明，并签订补充协议。近亲属的范围包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、孙子女、外孙子女。

承租集体物业的承租人若属于单位，允许其将合同的权利义务关系转移给未被列入交易平台警示名单的控股公司或母公司、分公司、子公司，或转移给同一法定代表人的未被列入交易平台警示名单的其他单位。转移时，承租人须向业主单位提供股东会决议，并签订补充协议。

## 第五章 交易主体

**第二十二条** 社区集体经济组织为集体资产交易的主体，需将登记证明书、组织机构代码证、法人代表身份证和委托交易情况报镇集体资产管理机构和镇招投标所备案，如有变动需重新报送。

**第二十三条** 集体资产属于两个或两个以上集体经济组织共有的，共有权人可以联合提出交易申请，共同作为交易主体；也可以委托其中一个集体经济组织提出申请，被委托方为交易主体。

共有人联合提出交易申请的，应在申请表中分别列明各共有人及所占份额并分别签章。

共有人委托其中一个集体经济组织提出交易申请的，应当出具各共有人经民主讨论通过后取得通过意见的决议、委托书和委托交易协议。委托书应当载明委托的事项、代理权限和委托有效期限等，并有委托人的签名或盖章。委托交易协议应载明共有人各方对拟交易资产的权利义务、交易收益分成、交易合同的签订主体等内容。

**第二十四条** 由两个或两个以上集体经济组织共有的集体资产，只交易其中一部分的，各共有人应出具对拟交易资产的权属意见，确认交易资产的权属情况。

## 第六章 公开竞价交易

**第二十五条** 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。

公开竞价交易采用网上竞价交易方式进行。

**第二十六条** 社区集体工业厂房、物流仓储及配套物业交易项目，如采取公开竞价方式交易的，不接受个人（个体户除外）和经营范围仅有物业管理、物业租赁或房产中介等业务的中介代理机构报名参与竞投。

**第二十七条** 集体资产需进行公开竞价交易的，由集体经济组织向镇集体资产管理机构提交申请。交易申请资料包括：

（一）社区集体资产交易立项申请表；

（二）拟定的交易合同和集体资产公开竞价交易方案；

（三）依权限由集体经济组织理事会（监事会）、成员代表会议或成员大会表决通过交易方案的理事会会议纪要和表决情况记录表；

（四）交易标的物坐标图（红线图）和现场照片；

（五）特殊行业用途的项目，附相关行业主管部门意见，详见第七条规定；

（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材料；

（七）5000平方米及以上的工业厂房类项目（面积统计不含宿舍）在社区集体经济组织理事会（监事会）或成员代表会议表决之前由镇投促部门出具同意审核表；

（八）按有关要求应提交的其他材料。

**第二十八条** 经镇集体资产管理机构审查同意交易的项目，提交镇招投标所。镇招投标所按规定受理交易项目，与集体经济组织签订交易委托书，并将交易项目的交易公告在市公共资源交易平台和东莞市农村（社区）集体资产管理网公开发布，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，经集体经济组织申请，可适当延长公告时间。交易公告发布后，在规定时间内接受意向竞投人报名。

**第二十九条** 交易公告应附带交易合同文本，并公布交易底价或计价方式。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。镇集体资产管理机构和镇招投标所不对交易标的的合规性承担超出自身职责范围的责任。

**第三十条** 集体经济组织可对意向竞投人适当设置准入条件要求，条件要求须清晰合理且具备审查性并能提供相关佐证材料，不得指向唯一意向竞投人，不得设置与项目需求不相符或者超出项目实际需要、具有特定排他指向性的竞价交易条件，并在交易方案和招标公告中公布。其他交易条件一般在交易合同中载明。

集体资产交易方案和交易公告中对意向竞投人设置条件要求须遵循以下原则：

（一）农用地、鱼塘、林地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社区户籍居民或本集体经济组织成员；

(二) 工业厂房用途的物业:

1.可设置行业要求和经营范围要求,但除本地产业和社会生活配套需要外,原则上行业要求不应超出一般性分类的需要,经营范围不宜过窄;

2.可设置环保、安全、注册资金、产值和税收等方面要求,但原则上不应超出合理需要;

3.可设置有关部门审核认可的荣誉方面要求,如专精特新企业、百强企业、瞪羚企业、上市及上市后备企业、倍增企业等;

(三) 鼓励集体经济组织设置信用条件,但须有明确标准,原则上在交易方案和交易公告中须有“不接受纳入东莞市社区集体资产交易平台警示名单的法人或自然人竞投报名”的条款;

(四) 交易保证金由集体经济组织自行确定,原则上交易保证金的设置不能超过该合同第一年年租金底价金额的 50%。

**第三十一条** 在交易公告公布期内,集体经济组织提出申请并经镇集体资产管理机构审查同意,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。

**第三十二条** 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,经相关部门确认后,可视情况中止、恢复、延期、终止该交易项目,由镇招投标所及时发布交易中止、恢复、延期或终止公告。

（一）集体经济组织或镇集体资产管理机构认定交易项目情况出现重大变化的；

（二）单位或个人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、国家法律法规或政策内容变更或其他特殊情况导致无法正常交易的；

（五）交易系统服务器发生故障、电力传输中断、网络通讯异常，导致无法正常交易的；

（六）交易系统遭受网络病毒、黑客攻击等原因，导致无法正常交易的；

（七）交易系统或广东省统一身份认证平台出现故障，导致无法正常交易的；

其中（一）至（四）项需集体经济组织提出申请，报镇集体资产管理机构备案并经审查同意后，由镇招投标所处理；（五）至（七）项经市公共资源交易中心确认后，由镇招投标所按流程处理。

**第三十三条** 公开竞价交易原则上实行竞投资格后置审核制度。对确需设置行业要求、注册资金、产值税收等准入条件的交

易项目，经镇集体资产管理机构审查同意后，可实行竞投资格前置审查。意向竞投人须按交易公告要求缴纳交易保证金和提交有关资格审核资料，获得交易报价资格。竞投项目报价阶段产生初步竞得人后，初步竞得人在报名截止前符合相关条件的，在不影响资格审核的前提下，在规定时间内，可补充完善有关资格审核资料，补充提交的资料形成时间必须早于报名截止时间。初步竞得人未通过资格审核或在规定时间内未按要求提交审核资料的，取消竞得资格，按交易公告或交易服务协议的约定对交易保证金进行处置，本次交易程序终止。

**第三十四条** 因竞投人使用的竞投设备遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障、遗忘或者泄露广东省统一身份认证平台密码等原因不能正常登录交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞投人自行承担，交易不终止。

**第三十五条** 交易报价以交易方案设定的方式进行。采取公开竞价方式进行的交易，报价不得低于交易底价，一般按照价高者得方式成交。

对集体所有的农贸市场固定摊位、流动地摊等涉及民生或具备特殊性的交易项目，可在设置交易底价的基础上设置最高限价，按照终次报价交易规则确定竞得人。终次报价交易规则是指市公共资源交易系统在公开竞价达到设置的最高限价后，交易系

统暂停接受新的报价，网上终次报价功能开通，转为通过网上最终一次性报价方式（以下简称“终次报价”），以终次报价中最接近所有终次报价平均价的原则确定竞得入选人的竞价方式，其所报价格确定为该项目竞价的最终报价。终次报价规则包括：

（一）在终次报价前，已报出至少一次有效报价的竞得人，自动获得终次报价资格。未报出有效报价的竞得人，须在资格确认环节同意接受上限报价后，才能获得终次报价资格。未获得终次报价资格的竞得人，不能参加终次报价；

（二）在终次报价环节中只有一次报价机会。交易系统不接受相同报价，竞得人报出相同价格的，交易系统只接受先报出的价格，后报价的竞得人须调整报价后重新出价；

（三）报价精确到元（人民币）。

在终次报价环节，无有效报价的，以最先报出上限值的竞得人即为初步竞得人；只有一个有效报价的，以此报价确定初步竞得人；有两个或以上的有效报价的，按照有效报价计算平均价，所报价与平均价相差的绝对值最小的为初步竞得人，如果绝对值相等，以绝对值最小且高于平均价的确定为初步竞得人。平均价精确到元（人民币），系统根据四舍五入的原则确定平均价。已获得终次报价资格，但未报价的，不纳入平均价计算。

符合法律法规有关优先权规定的，按相关规定确定竞得人。

**第三十六条** 初步竞得人弃标或未能在规定时间前签订交易合同的，视同取消竞得资格处理，已缴纳的交易保证金按交易公告或网上交易服务协议约定进行处理，并严格按照警示制度有关规定执行。

**第三十七条** 交易项目无人竞投的，集体经济组织可作如下处置：

（一）重新提出交易申请。若原交易条件不变，或仅合同起止日期压缩（顺延），或该交易事项民主表决内容已明确交易项目无人竞投后交易价格等条款可调整范围的，可不再进行民主表决；

（二）在不低于原交易方案底价且不改变原交易方案其他主要条件、不收取交易保证金的基础上，自竞投结束之日起6个月内按照网上报名“先到先得”原则与通过资格审核的意向人达成交易。超过6个月未能达成交易的，本次交易程序终止。

**第三十八条** 公开竞价交易项目在价格相同的情况下，集体经济组织成员和依法享有优先权的原承租人参与竞投时，享有优先竞得权。

竞价交易项目优先权人采取交易系统自动匹配方式进行确定。竞投人参与竞价前需在报名环节自行确认是否具有优先权，匹配不成功时，竞投人可向镇招投标所申诉修正，同时因竞投人

错误登记等自身原因导致匹配不成功的，相关责任损失由其自行承担。

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。在公开竞价结束前，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。

**第三十九条** 镇招投标所将交易结果在市公共资源交易平台公开发布，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3个工作日。

经交易报价确定竞得人后，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集体资产管理机构和镇招投标所备案。

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，依权限经民主表决同意，可减免没收竞得人的交易保证金，集体经济组织需向镇招投标所出具由镇集体资产管理机构审查同意依权限经民主表决的材料。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20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，可由镇集体资产管理机构会同镇招投标所进行调解，

调解不成的通过法律途径解决。交易合同签订后，集体经济组织应在3个工作日内将合同扫描件上传至市农村集体“三资”监管平台。

## 第七章 续约交易

**第四十条** 集体资产交易符合以下条件，集体经济组织可与原承租人进行续约交易：

- （一）原承租人已向集体经济组织结清应缴纳的租金等款项；
- （二）承租人经营业态符合当地要求；
- （三）承租人在上一租期不存在违法、违规使用租赁物等严重违约行为。

**第四十一条** 下列情况，原则上不予受理续约申请：

- （一）原交易合同承租人提出续约书面申请时，原交易合同已到期超过30日的；
- （二）原承租人已注销或被吊销营业执照的；
- （三）提出续约时，超出原合同租赁物占地范围外的物业或因承租人原因减少租赁物业面积的；
- （四）原属违规交易项目的。

**第四十二条** 原交易合同到期前1年内（原则上申请续约时

合同剩余期限应大于 3 个月)，原承租人向集体经济组织提出续约书面申请并经理事会初审通过的，依权限经成员代表会议表决并经镇集体资产管理机构审查同意，可进行续约交易。原承租人由于增资扩产、升级改造等特殊原因需提前 1 年以上申请续约的，须经镇人民政府审查同意。

经镇集体资产管理机构同意，成员代表会议的续约表决权可向理事会授权，授权范围须明晰，授权期限结束或换届后，须重新授权。

**第四十三条** 工业厂房、物流仓储及配套物业，原承租人申请续约，还需符合下列条件之一：

（一）优质企业：具有高新技术企业称号或龙头企业称号等政府重点扶持企业，被市、镇认定为高科技产业园、创意产业园、科技企业孵化器（加速器）等创新型企业，专精特新企业、百强企业、瞪羚企业、上市及上市后备企业、倍增企业；

（二）纳税大户：年纳税金额 100 万元以上（含）的企业；

（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收入主要来源（占总收入 10%以上，含 10%）；

（四）企业配套：对在同一地域租用 2 宗以上（含 2 宗）工业物业的同一企业，其租赁的工业物业合同到期时间不一致，且合同已到期的工业物业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工业物业续约，但续约期限不得超过其合同未到期工业物业中最长的剩余时限；

（五）工业企业：合同期内履约良好，持续独立经营达三年以上的生产性工业企业。

**第四十四条** 集体经济组织提交工业厂房类续约交易立项申请前，应对原合同履行期内转租、分租情况进行实地核查，对原合同履行期间被发现不符合规定转租、分租或经营不符合合同条款约定项目的，原合同到期后不受理续约申请。

**第四十五条** 工业厂房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，当地对集体资产有分类交易参考价或交易评估价规定的，续约交易租金单价应从其规定。续约期限原则上不超过6年，不设免租期。

**第四十六条** 商业物业原承租人申请续约，还需同时满足以下条件：

（一）物业资产是平台交易登记存量资产，且原承租方连续租赁时间不少于2年；

（二）续租价格比原承租合同价格递增不低于10%；

（三）租赁面积不低于200平方米或承租企业年纳税金额不低于10万元。

合同到期前一年内可申请续约，续约期限不超过6年，且租

金每 3 年递增不低于 10%，不设免租期。

**第四十七条** 鱼塘、林地、果园、农用地同时满足以下条件可申请续约：

（一）物业资产是平台交易登记存量资产，且原承租方连续租赁时间不少于 2 年；

（二）续租价格比原承租合同价格递增不低于 10%；交易平台启用（2014 年 1 月 1 日）前生效的合同，原承租人申请续约的，以第三方评估价作为交易底价，且不能下浮；

（三）合同到期前一年内可申请续约，续约期限不超过 6 年，不设免租期；

（四）属集体经济组织出租或出让土地使用权、承租人（承让人）自行在地上加建物业且原合同明确加建物业所有权归集体经济组织所有的，其合同到期时承租人（承让人）可提出续约申请。该续约交易项目以原出租或出让土地及地上加建物业为整体作为交易标的，以第三方评估价作为交易底价，且不能下浮。

**第四十八条** 农贸市场固定摊位续约，续约期限不超过 3 年，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。

**第四十九条** 特别用途物业，集体经济组织可按照有关规定申请续约交易，交易价格和年限，由集体经济组织按照有关规定

与承租人商定：

（一）民生、公共福利：社区必须配套，并根据实际应当续约的涉及公共利益或民生的项目（如：教育、医疗、金融、通信、养老、较大规模技能培训等机构及政府租赁用于公益的物业）；

（二）临时项目：因城市更新、“三旧”改造或镇、社区工程项目需要临时租赁工作场所或土地，改造项目完成前工作场所或土地到期的可以申请续约交易，续约期限不能超出改造项目完成时限；

（三）连片改造区域物业：对指定地域计划在将来某一时点进行连片开发、升级改造，已形成具体方案经镇人民政府批复，且明确2年内实施，而该地域内又存在数份物业租赁合同，可视需要把地域内不同的物业合同最长续约到更新改造的开发时间，一次续约期限不超过1年，连续续约不超过2次。

**第五十条** 集体经济组织向镇集体资产管理机构申请集体资产承租项目续约须提交的资料如下：

- （一）社区集体资产交易立项申请表；
- （二）原承租人书面申请；
- （三）以集体经济组织名义提出的续约交易申请书；
- （四）按权限进行民主表决的表决材料；
- （五）拟签订的续约合同文本；

(六) 交易标的物坐标图(红线图)和现场照片;

(七) 原承租人已缴齐截至续约申请日所有应缴纳租金和违约金的证明材料;

(八) 工业厂房转租、分租实地核查情况的书面说明资料 and 相片;

(九) 按有关要求应提交的其他资料。

**第五十一条** 镇集体资产管理机构根据本办法规定的续约条件负责组织审查原合同履行情况、续约方案和民主决策程序,并在 30 日内提出审查意见。审查同意的,集体经济组织应在续约交易审查通过后 15 个工作日内完成合同签订并上传交易业务系统,由镇招投标所在市公共资源交易平台发布续约交易结果公告,同时要在本地财务公开栏公布交易结果,时间不少于 3 个工作日;审查不同意的,应按本办法规定组织公开竞价交易。

## 第八章 磋商交易

**第五十二条** 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) 符合政府产业规划导向政策或连片开发的项目或政府投资促进部门经效益审查后推荐的企业,或上市、上市后备、倍增、高新技术、专精特新、链主、规上等优质企业;

(二) 特定意向人属于市、镇划定的重点企业；

(三) 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，或企业利用本镇范围内的其他集体资产扩大生产规模；

(四) 集体经济组织（含下属全资企业）与各级政府或其代表机构（含市属、镇属企业）的交易项目，本社区范围内的村组集体经济组织之间的交易项目；

(五) 特别用途物业项目，用途范围参照本办法第四十九条规定；

(六) 因承租人经营需要或集体经济组织发展规划需要，承租人需搬迁到同一集体经济组织辖下其他物业；

(七) 集体非货币资产置换、利用集体资产折价入股或土地招引合作开发方；

(八) 因历史原因，现需完善租赁手续、明确租赁关系的项目；

(九) 其他确需采用磋商交易方式的特殊项目。

### **第五十三条 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资

料，经审查同意且依权限经成员代表会议表决通过。其中 5000 平方及以上的工业厂房类项目（面积统计不含宿舍）须先征求镇经发部门和投促部门意见，再向镇人民政府提交磋商交易申请。符合第五十二条第（四）、（五）两项条件的磋商交易申请，由镇人民政府委托镇集体资产管理机构直接审查。

（三）磋商项目的交易底价应按第十八条规定确定，合同期限不得超过法定期限。

（四）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，大额资产原值以 200 万元以上为界。

（五）经镇人民政府或镇集体资产管理机构审查同意的，集体经济组织正式签订合同后应在 10 个工作日内将相关资料上传至交易业务系统，由镇招投标所在市公共资源交易平台发布交易结果公告，并将磋商交易方案作为结果公告附件，同时要在本地财务公开栏公布交易结果，时间不少于 3 个工作日；审查不同意的，应按本办法规定组织公开竞价交易。

## 第九章 小额资产交易

**第五十四条** 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 3000 元以下，且出租期限为 3 年以内的商铺、搭建物、出租房、市场摊位以及果树等；

(二) 面积 3 亩以内的非建设用地（农地、林地、鱼塘）使用权，且出租期限为 3 年以内；

(三) 单宗建筑物占用 200 平方米以内的光伏项目、单宗 5 个以内的充电桩、单个停车位、通讯基站、变电站或变压器、金融便民服务点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 10 万元以下的固定资产所有权转让；

(六) 因受纳入土地收储、土地整备、城市更新、农贸市场升级改造、道路改造征收项目范围影响处于空档期，或配合市政工程需短期出租（不超过 1 年）的集体资产。

严禁将超出上述标准的集体资产化整为零、分拆交易。

**第五十五条** 对符合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到镇集体资产管理机构进行审查：

(一) 社区集体资产交易立项申请表；

(二) 按权限进行民主表决的表决材料；

(三) 原合同（如有）和拟签订的合同文本；

(四) 交易标的物坐标图（红线图）和现场照片；

(五) 资产价值证明(转让固定资产时提供);

(六) 按有关要求应提交的其他资料。

**第五十六条** 经镇集体资产管理机构审查同意后, 集体经济组织可与特定意向人签订交易合同。当地对集体资产有分类参考价或评估价规定的, 小额资产交易价格应从其规定。小额资产交易应在立项审查通过后 15 个工作日内完成合同签订并上传交易业务系统, 由镇招投标所在市公共资源交易平台发布交易结果公告, 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 3 个工作日。

## 第十章 警示机制

**第五十七条** 资产交易鼓励实施警示机制, 建立交易警示名单, 支持社会诚信体系建设。单位或个人被社区集体经济组织申请纳入集体资产交易警示名单的, 一经确认, 集体经济组织可不受理其进行的续约交易、磋商交易和小额资产交易申请, 可不接受其对公开竞价交易项目的竞投报名。

**第五十八条** 警示名单实行动态管理。镇集体资产管理机构应及时收集梳理辖区内集体经济组织申报的交易相关人的警示名单并实施审查, 将通过审查的列入平台交易警示名单, 将符合移出警示名单的及时移出。纳入和移出均由集体经济组织提起,

由镇集体资产管理机构负责审查，但须经市农资办统一登记，对不符合纳入或移出条件的，市农资办有权退回镇再次核实。

**第五十九条** 可纳入平台交易警示名单的情形包括：

（一）在全市范围内，单位或个人竞得交易标的后 3 次弃标的，或初步竞得交易标的后 3 次因资格审核不通过被取消竞得资格，从累计第 3 次之日起 3 年内纳入平台交易警示名单；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 年内纳入平台交易警示名单。

（二）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、镇关于规范工业厂房“二手房东”相关政策规定的，从审查确认之日起 3 年内纳入平台交易警示名单。

（三）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，从审查之日起 3 年内纳入平台交易警示名单。

（四）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。

（五）集体资产的承租人拖欠应缴租金超过 3 个月，或其他欠款超过 3 个月（从第一笔欠款起算）且累计欠款金额超过 1 万元的。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）已被纳入各级国家机关或授权单位依法公布的严重失信名单的。

（十）依镇关于警示的制度规则应予以警示的。

**第六十条** 单位或个人在“东莞市农村（社区）集体资产管理网”注册后可查询其在东莞市参加农村集体资产交易活动的警示情况。因第五十九条第（四）项原因被列入警示名单的单位或个人，对应法律责任履行完毕满三年后，可向将其列入名单的镇集体资产管理机构申请解除警示。因第五十九条第（五）项至第（十）项原因被列入警示名单的单位或个人，在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镇集体资产管理机构申请解除警示。被列入警示名单的单位或个人认为不存在第五十九条所列情形的，可向所涉集体经济组织、所在镇集体资产管理机构或市农资办提出书面申诉。在申请或申诉

受理期间，警示记录继续生效。

警示名单于每日零时从市农村集体“三资”监管平台推送至市公共资源交易平台。意向竞投人参加公开竞价交易项目报名时，以市公共资源交易平台获得的警示名单数据为准。

提出纳入警示名单的集体经济组织对相关单位和个人涉农集体资产交易的警示信息的真实性、准确性、完整性负责，该集体经济组织和所在镇实施审查的机构对纳入警示名单的法律后果依法承担责任。鼓励全市农村集体经济组织的相关联合体或行业协会完善农村集体资产交易领域的市场信用信息建设体系，积极探索有效的市场信用信息归集、查询、运用、修复机制。

## 第十一章 责任追究

**第六十一条** 本办法的执行情况作为社区财务检查、农村干部任期经济责任审计的必查必审项目。镇集体资产管理机构指导社区完善日常监督制度，社区委派财务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，应及时书面报告镇集体资产管理机构。

**第六十二条** 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，除按本办法规定将其列入交易警示名单外，可取消其交易竞得人的资格，

涉嫌违法犯罪的移交有权机关，依法追究其法律责任。

**第六十三条** 集体经济组织相关责任人违反本办法规定，存在以下行为的，视情节轻重，由镇集体资产管理机构对涉及集体经济组织的理事长或主要负责人进行约谈，或由镇人民政府给予责令改正、通报、扣减补贴奖金、建议成员大会或成员代表大会处理、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）不按本办法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。

**第六十四条** 镇集体资产管理机构在日常工作中发现集体经济组织违反本办法进行交易的，应将有关情况作为违纪线索报送镇纪检监察部门。

违规交易项目合同金额达到属地社区、村组重大事项标准，视同违反重大事项规定，对负责集体资产交易管理工作的直接责任人和主管责任人扣减干部薪酬，情节较重的，每宗扣减金额为当年干部薪酬绩效工资工资的 10%。集体决策导致违规交易的，参与决策的社区干部均为直接责任人，经会议记录证明决策时持反对

意见或弃权的除外。

**第六十五条** 镇集体资产管理机构和镇招投标所等相关部门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，由监管部门按规定处理，情节严重的形成问题线索移送至纪检监察机关或上级主管部门依规依纪依法进行处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六十六条** 经镇人民政府或镇集体资产管理机构审查后不同意交易的集体资产原则上不得上交易平台交易。集体经济组织应对有关资产进行整改，整改到位符合相关政策要求后再次报审，按流程审查同意后方能通过交易平台交易。整改期间，依权限经成员大会、成员代表大会或理事会表决确定相关资产的临时处置方案。

集体经济组织违反审查意见将此类资产进行交易，由此产生的交易合同仍需录入农村“三资”监管平台的待完善合同台账接受监管。

## 第十二章 附则

**第六十七条** 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。

**第六十八条** 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，由合同各方通过法律途径解决。

**第六十九条** 本镇行政区域内社区集体经济组织全资所有、控股 50%以上或占股权比例虽低于 50%但集体经济组织有实际控制权的独立核算单位，其物业、土地等出租、出让时，适用本办法，但销售直接经营产品可不参照适用本办法。

**第七十条** 镇集体资产管理机构和镇招投标所可根据市级或以上地方政策性文件和实际情况，适时发布交易指引等政策性文件，补充完善本办法。

**第七十一条** 本办法由镇农林水务局解释。

**第七十二条** 本办法自发布之日起实施，有效期至 2030 年 3 月 31 日，原办法《长安镇社区集体资产交易办法（暂行）》（长府〔2024〕8 号）自动废止。本办法施行后，省、市或上级文件对条款内容有最新规定的，从其规定。