附件

关于进一步加强农村集体厂房物业管理的实施意见（征求意见稿）

为贯彻落实《东莞市人民政府关于坚持和完善民生保障机制建设高水平小康社会的实施意见》（东府〔2020〕1号）、《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》（东府〔2019〕1号）、《关于印发〈东莞市稳定工业厂房租赁市场秩序专责小组工作方案〉的通知》（东非公〔2019〕1号）、《东莞市人民政府关于印发〈东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法〉的通知》（东府〔2018〕40号）、《关于印发〈清溪镇农村集体资产管理实施细则（试行）〉的通知》（清府办〔2018〕77号）等文件精神，紧抓“三区”建设的重大历史机遇，进一步加强我镇农村集体厂房物业管理，切实拓展和优化城市发展空间，高效集聚各类高端生产要素，加快推动集体经济高质量发展，特制定本实施意见。

1. 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，认真落实中央、省、市关于毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济健康发展的决策部署，进一步加强全镇农村集体厂房物业管理，将引进优质的非公经济与推动农村集体经济高质量发展相结合，坚持以效益为导向，以产业为核心，切实稳定农村集体厂房租赁市场秩序，促进农村集体资产保值增值，为清溪加快实现高质量发展提供支撑。

1. 目标任务

坚决落实市“助企撑企15条”精神，利用3年左右的时间，通过进一步加强农村集体厂房物业租赁管理，在稳定集体物业租赁市场的基础上，助力实体企业扎根我镇做大做强，逐步淘汰一批产能落后企业，引进一批新兴战略型企业，着力壮大集约优质新型的物业型经济，进一步推动农村集体经济高质量发展。同时，切实加大土地收储力度，推动我镇集体土地收储整备工作。

1. 主要措施

（一）完善资产名录，健全管理台账。由农资办牵头组织各村（社区）梳理、汇总农村集体厂房物业信息数据，全面掌握农村厂房物业的利用情况；由工业信息科技局、商务局梳理建立重点企业名录，将“倍增计划”企业、高新技术企业、纳税大户、成长型企业等企业纳入优质企业范围；由城市更新中心汇总全镇更新单元内的集体厂房名录；由人力资源和社会保障分局汇总承租集体厂房物业企业拖欠工人工资等劳资纠纷的负面清单；由生态环境分局、应急管理分局、城管分局、公安分局治安管理大队对不符合环保、安全、规划、消防要求的企业建立负面清单；由税务分局汇总全镇集体厂房内各企业的税收情况。

（二）实行价格指导，稳定租赁市场。由镇人民政府委托农资办聘请有资质的第三方单位对农村集体厂房物业建立交易指导价格模型，为厂房交易特别是续约、磋商交易提供科学的价格指导依据。各村（社区）要在第三方指导价格的基础上，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。对于集体厂房达不到第三方制定的指导价格的，可以在第三方制定的指导价基础上，原则上以下浮不超过20%提交到东莞市农村集体资产交易平台进行竞价交易，公开竞价需在合同中明确不接受个人和房产中介代理机构报名参与。

（三）建立联动审批，强化交易监管。镇加强农村集体厂房物业管理领导小组定期召开会议，审议全镇农村集体厂房物业管理事项：1.对纳入工业信息科技局、商务局管理范围内的优质企业，农资办、所属村（社区）要优先进行续约审查，现存续约或招商部门新引进税收达到要求的优质企业，镇村组税收分成执行《清溪镇招商引资税收奖励实施办法》（清府办〔2017〕48号）规定；2.对税负率暂时偏低的成长型优质企业，承租单价低于第三方指导价格的，相关企业要向属地村（社区）作出租赁期内税收及租金收益不低于指导价租金总和的承诺，否则相关企业须补回租金差价；3.对列入生态环境分局、应急管理分局、城管分局、人力资源和社会保障分局、公安分局治安管理大队负面清单的企业，在没有完成整改并取得相关批文前，原则上不再续约；4.对位于城市更新单元内的集体厂房物业，由城市更新中心提出续约时长建议；5.对不再续约的集体厂房，由农资办及所属村（社区）与工业信息科技局、商务局和投资服务中心进行对接，为租金水平不低于指导价格的非限制性优质企业提供“绿色通道”进行磋商交易或提交东莞市农村集体资产交易平台竞价交易争取引入优质企业；6.由资产公司、清溪控股集团通过磋商交易的方式对村组集体厂房物业统租，进行修缮改造、优化配套服务后重新推出市场，扣除必要成本后，高于磋商价格10%的收益部分可与集体经济组织协商分成。

（四）加快改造升级，推动物业发展。落实《东莞市人民政府关于坚持和完善民生保障机制建设高水平小康社会的实施意见》精神，推动镇村工业园更新改造和老旧物业提档升级，到2021年完成镇村工业园改造1.5万亩。自然资源分局要强化工业保护线内土地的用途管控，严格限制线内工业用地调整为其他用途，加强对厂房物业综合配套设施的面积管控，优先支持村组集体厂房物业利用相关政策完善历史用地手续，增加厂房物业供给量。规划管理所要通过提高容积率、宗地合并或分割、缩减用地红线、调整建筑高度、建筑密度等方式，提高集体厂房的利用率。各村（社区）要加快推进“工改工”，通过改造升级一批、拆除重建一批、产业置换一批，将旧村、旧工业区改造为高科技产业园、创意产业园、科技企业孵化器（加速器）等创新型经济项目，增强大产业、大项目承载能力。积极推进统租整合，通过改建装修、完善配套等方式进行集中统租、统一招商，招引税收大户、高新企业进驻，实现腾笼换鸟，提高物业经济效益。

（五）加强日常巡查，提升监管能力。应急管理分局要加强对农村集体厂房安全方面的执法检查，对将生产场所出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人的，要依法依规进行处理。生态环境分局要加强对农村集体厂房环保方面的执法检查，对承租企业的行业种类、生产工艺、清洁生产、污染防治等实施更加严格的环境准入要求，对违约转租导致产生环境违法的，依法进行查处。公安分局、消防大队要加强对农村集体厂房消防方面的执法检查，对多个经营单位共用一处消防设施、存在火灾隐患的，依法实施顶格处罚。各村（社区）发现同一集体厂房物业存在多个工商、税务和人力资源等管理对象，或存在多个经营单位共用一处安全生产、消防、环保等设施，存在违建加建、转租分租嫌疑的，要及时将相关情况上报行业主管部门，由行业主管部门组织查处。行业主管部门及各村（社区）对集体厂房物业的巡查执法结果由镇加强农村集体厂房物业管理领导小组办公室定期汇总，作为续约交易的审查依据。

（六）强化考核监督，严肃责任追究。进一步提高违约成本，对于违规交易的合同，在合同到期后，各村（社区）须立即收回集体厂房物业，原则上不再进行续约处理。对于违约转租分租的单位或个人，各村（社区）要按合同约定追究其责任，立即停止执行合同，全额没收履约保证金，依法收回厂房物业。农资办、集体资产交易中心要将合同违约的企业纳入交易平台信用风险警示名单，3年内不得参与全镇集体厂房物业承租。同时，将集体厂房物业交易纳入农村年度考核与农村干部绩效挂钩，并将其作为量化评分的重要指标，确保集体厂房物业规范化管理。对于欺上瞒下、任意妄为、弄虚作假、滥用职权造成集体资产流失的，依规依纪移交司法部门进行严肃查处。

1. 保障措施

（一）加强组织领导。成立清溪镇加强农村集体厂房物业管理领导小组，由镇政府主要领导任组长，分管负责农村集体资产管理工作的镇领导同志任常务副组长，分管负责相关工作的镇领导同志任副组长，农资、资产、工信、商务、住建、农林水、乡村振兴、投资、城市更新、资源收储、自然资源、生态环境、应急管理、城管、司法、人力资源和社会保障、招投标、规划、公安、消防、税务、清溪控股集团主要负责同志及各村（社区）党工委书记为成员。领导小组办公室设在农资办，由农资办主要负责同志兼任主任，资产办、工业信息科技局、商务局、投资服务中心等单位主要负责同志兼任副主任。领导小组办公室负责加强农村集体厂房物业管理的日常工作。

（二）加强工作协调。镇加强农村集体厂房物业管理领导小组各成员单位要强化责任意识，定期将工作情况、工作成效和有关问题向镇领导小组办公室报告，针对集体厂房物业存在的重点难点问题进行研究分析，提出解决对策，确保集厂房物业管理各项工作落到实处。要加强协调配合和信息互通，建立上下联动、部门联动的工作机制，掌握集体厂房物业的租赁规律，通过竞价交易、续约交易、磋商交易等方式促使集体厂房物业有效配置，推动集体厂房物业管理工作向纵深发展，实现集体厂房物业保值增值。

（三）加强宣传引导。积极稳妥开展宣传引导工作，充分利用政府网站、宣传媒体、宣传片、宣传手册等媒介，向广大村民和股东及时宣传厂房物业管理的最新政策和动态趋势。同时，加大“东莞村财”APP的使用力度，使“东莞村财”APP成为接农村、企业和村民的“桥梁”，发挥交易平台提升厂房物业资源配置的作用，提高厂房物业交易的阳光性和透明度。

本实施意见自发布之日起施行，试行1年，具体由镇农资办负责解释。