东莞市万江街道办事处文件

万办规〔2026〕6号

关于印发《万江街道社区集体资产交易办法》的通知

各部门单位、各社区：

现将《万江街道社区集体资产交易办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市万江街道办事处

2026年9月28日

万江街道社区集体资产交易办法

第一章　总则

第一条　为进一步加强我街道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，推动新型农村集体经济高质量发展，促进乡村全面振兴，根据《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》（东农农规〔2025〕1号），结合我街道实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于本街道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，经街道农林水务局审查后，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街道或街道农林水务局审查同意后实施：

（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）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；

（四）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；

（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。

以上第（一）至（三）项，报街道农林水务局审查，第（四）项、第（五）项报街道办事处工作会议审查。

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，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。

第四条 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 街道相关部门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。其中，规范工业厂房分租转租行为，承租人确需分租转租的，须经集体民主决策程序和街道农林水务局审查，由街道农林水务局分别征求街道经济发展局、住建局、投资促进中心意见后，综合各方意见出具审查意见，审查通过后方可实施。

第七条 农林水务局、经济发展局、自然资源分局、生态环境分局、住建局、城管分局、应急管理分局、市场监管分局、消防救援大队、投资促进中心、规划管理所等有关部门可建立

集体资产交易的品种准入、主体准入与信用准入指引，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、违法改建、扩建、违规改变建筑主体或承重结构、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。

第二章　管理机构

第八条　街道农林水务局统筹协调全街道社区集体资产交易工作；负责指导和监督集体资产交易工作。

招投标服务所负责指导集体经济组织使用公共资源交易平台服务系统，做好交易服务工作。

第九条　街道农林水务局具体负责本街道集体资产交易审查和监督工作。交易事项涉及多部门职能时，街道农林水务局应将交易事项转有关职能部门会审，或直接提交街道办事处审查。

达到交易会审标准的项目，纳入街道办事处工作会议的农资管理专题会议，以套开社区集体资产交易会审会议的方式进行；未达到交易会审标准的项目，由街道农林水务局负责审查。

交易会审项目应当根据项目类型分别征求相关部门意见：

（一）涉及物业类项目的，征求经济发展局、住建局、投资促进中心、法律服务所意见；

（二）涉及土地类项目的，征求自然资源分局、规划管理所、法律服务所意见；

（三）涉及出租给街道行政机关、事业单位或下属企业的，征求所属单位及法律服务所意见；

（四）涉及特殊行业或特别用途场所的，增加征求相应行业主管部门意见。

达到交易会审标准的项目，集体经济组织应当做好面积测绘工作和租金评估，相关结果作为交易会审的依据。

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当地教育部门的意见，强化教育资源保障。

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。

第十条 街道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。

第十一条 街道招投标服务所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街道招投标服务所后，街道招投标服务所一般在5个工作日内发布交易公告。

第十二条 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，审查竞投人资格，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。

第十三条 街道办事处应为街道农林水务局和街道招投标服务所配备与集体资产交易工作量相适应的工作人员。有关机构运作经费列入街道财政预算，在平台交易过程中不得收取服务费用。

第三章 交易合同管理

第十四条 集体经济组织应当合理制定交易底价。街道农林水务局原则上要建立集体工业厂房等交易参考价或评估价制度，以此作为该类物业资源的平台交易底价基础。

街道农林水务局可在对各社区厂房等物业实地询价，及与

周边镇（街道）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。

集体厂房或达到会审条件等大宗资产资源采用公开竞价方式出租的第一次立项底价或采用续约、磋商交易方式出租的交易价，一般以第三方评估价或交易参考价作为基准确定，下浮不得超过20%。具体交易底价认定方式如下：

（一）集体厂房的交易参考价，以农林水务局委托第三方出具的租金指导价或交易指导价模型测算值作为参考价，原则上每年更新一次；

（二）如集体厂房残旧或存在其他特殊情况的，经核实情况后，可由集体经济组织委托第三方评估机构出具市场出租价格评估报告；

（三）除集体厂房外，达到交易会审条件的项目，须由集体经济组织委托第三方评估机构进行出租价格评估，并以此作为交易底价基础；

（四）除集体厂房外，未达到交易会审条件的项目，其交易底价由集体经济组织理事会参照周边同类物业租金价格确定，必要时可委托第三方评估机构进行评估。

第十五条 集体经济组织应在原交易合同到期前向街道农林水务局提交资产交易申请。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。集体经济组织可在交易合同中设置免租期，免租期超过2个月的，须经成员代表大会表决通过。

集体资产原承租合同终止后，原承租人确需继续使用且经书面向农村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，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。

第十六条 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，并经原合同审查机构审查同意。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或街道发展，或街道相关部门出具

审核或推荐材料，要求集体经济组织配合相关工作并由街道给予相应奖补的。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，街道农林水务局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提供相关证明材料；

（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评估价或参考价为基准，下浮不得超过20%；

（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）必须经成员代表大会或成员大会表决同意。

具体程序和要求由社区集体经济组织按照街道农林水务局制定的分级审查方案执行。

第十七条 集体经济组织应当建立健全租金及应收款项的催收和处置制度。

承租人拖欠租金或其他应收款项超过3个月的，集体经济组织应当向承租人发送具有法律效力的书面催告函，限期清偿欠款。承租人拖欠租金或其他应收款项累计超过6个月的，或者虽未超过6个月但存在其他严重影响款项收回情形的，集体经济组织应当依法提起诉讼。

集体经济组织理事长为本制度落实第一责任人。财务人员应于承租人逾期满3个月之日起5个工作日内将《高风险债权排查情况表》书面报送理事长，经理事会通报情况后3个工作日内应当发送具有法律效力的书面催告函；对拖欠租金或其他应收款项累计超过6个月的，或者虽未超过6个月但存在其他严重影响款项收回情形的，应当在5个工作日内作出起诉决议。发送催告函及提起诉讼等法律事务，由分管合同或资产的财经干部负责对接执行，财务人员配合提供账目证据。因拖延、拒不执行造成债权损失的，由相关责任人承担赔偿责任并追究纪律责任。

第四章　公开竞价交易

第十八条　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。集体厂房或达到会审条件的项目采用公开竞价交易方式出租的第一次立项交易底价，一般以第三方评估价或交易参考价作为基准确定，下浮不得超过20%。

达到以下条件之一的公开竞价交易项目，应当进行交易会审：

（一）单宗建筑面积3000平方米（含）以上，且出租年限在5年（含）以上的厂房、宿舍、商铺、仓库等物业出租事项；

（二）集体土地出租用作非农用途的出租事项。

第十九条 集体资产需进行公开竞价交易的，由集体经济组织向街道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公开竞价交易方案；

（二）依权限由集体经济组织理事会、成员代表大会或成员大会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。

第二十条 经街道农林水务局审查同意交易的项目，提交街道招投标服务所。街道招投标服务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。

第二十一条 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资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出披露。

集体经济组织在交易公告中可根据交易项目具体特点或实际需要适当设置交易条件，交易条件须清晰合理，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。其他交易条件一般在交易合同中载明。

第二十二条 在交易公告公布期内，集体经济组织提出申请并经街道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。

第二十三条 在交易过程中，因出现以下情况之一导致无法正常交易的，经街道农林水务局备案后，可视情况中止、恢复、延期、终止该交易项目，由街道招投标服务所及时发布交易中止、恢复、延期或终止公告。

（一）集体经济组织或街道农林水务局认定交易项目情况出现重大变化的；

（二）单位或个人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）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；

（五）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；

（六）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；

（七）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。

第二十四条 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、注册资金等准入条件的交易项目，经街道农林水务局及相关部门审查同意后，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，在不影响资格审核的前提下，可补充完善有关资格审核资料。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。

交易保证金具体数额由集体经济组织自行确定，出让项目的保证金按交易底价金额的10%—30%范围内确定，出租（发包）的项目按3个月租金金额计交保证金，按以上标准计得少于1000元的，按1000元收取保证金。特殊项目需超出标准提高或减少交易保证金的，应报街道农林水务局一事一议审查。

竞价结束产生初步竞得人时，经街道招投标服务所协助审核确认竞投资格后，未竞得人的交易保证金将原路无息退回。竞得人缴纳的交易保证金，集体经济组织可选择在签订合同并收到合同履约保证金后无息退还给竞得人，也可将竞得人缴纳的交易保证金自动转为合同履约保证金，差额部分由双方协商

退补。

第二十五条 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。

第二十六条 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投人，自动获得终次报价资格。未报出有效报价的竞投人，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投人，不能参加终次报价。

（二）在终次报价环节只有一次报价机会。交易系统不接受相同报价，竞投人报出相同价格的，交易系统只接受先报出的价格，后报价的竞投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投人即为初步竞得人；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。

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的约定进行处理，并严格按照警示机制有关规定执行。

第二十七条 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。

另外，网上竞投项目因无人竞投而流标的，集体经济组织可在原交易底价的基础下浮15%以内制定新交易底价；若再流标，可在第二次原交易底价的基础上再下浮15%以内制定新交易底价；若仍无人竞投，则新交易底价依权限由集体经济组织理事会、成员代表大会或成员大会表决讨论决定。

第二十八条 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，竞投人可向街道招投标服务所申诉修正，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。

第二十九条 街道招投标服务所将交易结果在市公共资源交易平台公开发布，同时，集体经济组织应在其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街道农林水务局和街道招投标服务所备案。

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，依约定减免没收竞得人的交易保证金，集体经济组织需向街道招投标服务所出具由街道农林水务局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，可由街道农林水务局会同街道招投标服务所进行调解，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。

第五章 续约交易

第三十条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 街道经济发展局与农林水务局应当建立重点企业信息共享机制，每年初梳理当年租赁合同到期的重点企业名单。重点企业包括规模以上工业企业、限额以上商贸企业、规模以上服务业企业、资质以上建筑业企业及其他经街道认定的重点企业。对名单内的企业，街道农林水务局应当在合同到期前6个月向承租人发出《续约意向征询函》，征询续约意向，并同步告知所属集体经济组织做好续约对接准备。

原交易合同到期前1年内（原则上申请续约时间应在原交易合同到期前2个月提出），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，依权限经成员代表大会表决并经街道农林水务局审查同意，可进行续约交易。

达到以下条件之一的续约交易项目，应当进行交易会审：

（一）单宗建筑面积3000平方米（含）以上，且出租年限在5年（含）以上的厂房、宿舍、商铺、仓库等物业续约交易项目；

（二）集体土地出租用作非农用途的续约交易项目；

（三）原承租人因增资扩产、升级改造等特殊原因需提前1年以上申请续约的交易项目。

经街道农林水务局同意，成员代表大会可将续约表决权向理事会授权。授权期限结束或换届后，须重新授权。续约年限在5年以下（不含5年）且符合以下条件的续约项目，可实施授权：

（一）年租金额不超过10万元（含10万元）的厂房宿舍等物业租赁项目；

（二）年租金额不超过8万元（含8万元）的办公楼、商铺等租赁项目。

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，交易底价须以参考价或第三方评估价作为基准，确认交易底价时，对参考价或第三方评估价的下浮不得超过20%。

第三十三条 承租人续约后确需对物业进行修缮或消防隐患整改且投入较大而申请免租期的，具体期限由集体经济组织与承租人协商确定，免租期最长不得超过3个月，经成员代表大会表决通过，并报街道农林水务局审查。

承租人应及时完成消防隐患整改；如涉及改建、扩建、装修，使用功能变更，应在投入使用前依法向住建部门申报消防设计审核、验收（备案）。

第三十四条 集体经济组织向街道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）以集体经济组织名义提出的续约交易申请书；

（二）依权限进行民主表决的表决材料；

（三）拟签订的续约合同文本和标的物现状相片；

（四）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；

（五）工业厂房转租分租实地核查情况的书面说明资料。

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。除第三十二条最后一款规定的特殊情形外，承租人因经营困难，申请降低续约租金单价的，须经成员代表大会表决通过，并按规定审查同意后方可实施，下调以第三方评估价或交易参考价为基准，原则上下浮不得超过10%；特殊情况下浮不得超过市规定下限，且不得设置免租期。

续约交易应在交易审查通过后20个工作日内完成合同签订并在市公共资源交易平台发布续约交易结果公告。

第六章　磋商交易

第三十五条　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）特定意向人属于各级人民政府或其经济发展、招商等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；

（三）集体经济组织与各级政府或其代表机构（含市属、街属企业）的交易项目，集体经济组织之间的交易项目；

（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，或企业利用本街道范围内的其他集体资产扩大生产规模；

（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以土地招引合作开发方；

（八）其他确需采用磋商交易方式的特殊项目。

第三十六条 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。磋商交易项目需由相关行业主管部门出具相应磋商推荐材料，但与各级政府或其代表机构（含市属、街属企业）的交易项目、集体经济组织之间的交易项目、涉及公共利益或民生的项目以及其他特殊项目除外。

（二）由集体经济组织向街道农林水务局提交磋商交易申请资料，农林水务局按程序征求部门意见后提请街道办事处工作会议审查。其中，出租年限10年以上（不含10年）或单宗建筑面积超过20000平方米的磋商交易项目，须进一步提交街道党工委会议审议。经审查同意后，依权限经成员大会或成员代表大会表决通过。

（三）属物业租赁性的磋商交易租金单价一般不低于此类物业租赁的市场价格，当地对集体资产有分类参考价或评估价规定的，磋商交易租金单价应从其规定。磋商交易价一般以第三方评估价或交易参考价作为基准确定，下浮不得超过20%。

（四）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。

（五）磋商交易合同签订后应在10个工作日内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。

第七章　小额资产交易

第三十七条　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）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）原价值10万元以下的固定资产所有权转让；

（五）因受纳入农贸市场升级改造、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。

第三十八条　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报街道农林水务局进行审查：

（一）按权限进行民主表决的表决材料；

（二）拟签订的合同；

（三）资产价值证明（转让固定资产时提供）。

第三十九条 经街道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。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20个工作日内完成合同签订并在市公共资源交易平台发布交易结果公告。

第八章 警示机制

第四十条 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。单位或个人被农村集体经济组织申请纳入农村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与其进行的续约交易、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。

第四十一条 警示名单实行动态管理。街道农林水务局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，由街道农林水务局负责审查，但须经市农资办统一登记，对不符合纳入或移出条件的，市农资办有权退回街道再次核实。

第四十二条 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、街道关于规范工业厂房“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，从审查确认之日起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）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。

（七）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。

（八）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。

（九）依街道关于警示的制度规则应予以警示的。

第四十三条 因第四十二条第（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街道农林水务局申请解除警示。因第四十二条第（五）项至第（九）项原因被列入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街道农林水务局申请解除警示。被纳入警示名单的单位或个人认为不存在第四十二条所列情形的，可向农村集体经济组织、所在街道农林水务局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信用警示名单数据为准。

提出纳入警示名单的农村集体经济组织对相关单位和个人涉农村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街道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，探索有效的市场信用信息归集、查询、运用、修复等机制。

第九章　责任追究

第四十四条　本办法的执行情况作为农村财务检查、农村干部任期经济责任审计的必查必审项目。完善日常监督制度，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，应及时书面报告街道农林水务局。

第四十五条　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。

第四十六条　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，由街道农林水务局对涉及集体经济组织的理事长或主要负责人进行约谈，或由街道办事处给予责令改正、通报、建议成员大会或成员代表大会处理等处理；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）不按规定组织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）交易后不按规定组织签订合同的；

（六）擅自改变合同约定用途的；

（七）违规转租分租工业厂房的。

第四十七条 违规交易项目根据年度工作安排纳入街道社区工作绩效评价。违规交易项目产生的收益，不得计入干部薪酬计算的收益总额。

第四十八条 街道农林水务局和街道招投标服务所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纪检监察机关或上级主管部门。

第十章 附则

第四十九条 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。

第五十条 交易项目审查和服务机构不对交易标的的质量瑕疵、权属合规性瑕疵以及交易合同违约等风险承担法律责任。

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。

第五十一条 集体经济组织全资所有、控股50%以上或占股比例虽低于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，参照适用本办法，但销售直接经营产品可不参照适用本办法。

第五十二条 街道农林水务局和街道招投标服务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。

第五十三条 本办法由街道农林水务局负责解释。

第五十四条 本办法自发布之日起实施，有效期至2030年3月31日。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。

万江街道党政综合办公室 2026年9月28日印发