越秀区转制社区集体资产交易实施办法

（征求意见稿）

第一章 总则

1. 为规范本区转制社区集体资产交易行为，确保交易过程公开、公平、公正，加强基层廉洁建设，保护转制社区集体经济组织成员合法权益，促进经济发展，根据《广东省农村集体资产管理条例》、《广东省农村集体经济组织管理规定》、《广州市农村集体资产交易管理办法》等有关规定，结合本区实际，制定本实施办法。
2. 本实施办法所称的转制社区集体经济组织是指原人民公社、生产大队、生产队建制经过改革、改造、改组形成的合作经济组织，包括经济联合社、股份合作经济联合社及其所属的经济实体。

本实施办法所指的转制社区集体资产交易，是指将转制社区集体资产进行承发包、租赁、出让、转让以及利用转制社区集体资产折价入股、合作建设等交易行为。

1. 本区行政区域内转制社区集体资产的交易行为及相关管理活动适用本实施办法。
2. 本实施办法所指的转制社区集体资产包括：

（一）法律规定属于转制社区集体经济组织的可交易的耕地、荒地、山地、林地、草场、水面、滩涂等土地经营权以及经济发展用地、公共设施用地、宅基地等集体建设用地使用权；

（二）属于转制社区集体经济组织所有的森林、林木；

（三）转制社区集体经济组织投资投劳兴建和各种合作方式取得的建筑物、构筑物，以及购置的交通运输工具、机械、机电设备、农田水利设施以及教育、文化、卫生、体育等设施；

（四）转制社区集体经济组织所有的有价证券、债权；

（五）转制社区集体经济组织与企业或者其他组织、个人按照协议及实际出资形成的资产中占有的份额；

（六）转制社区集体经济组织接受国家无偿划拨和其他经济组织、社会团体及个人资助、捐赠的资产；

（七）转制社区集体经济组织所有的商标权、专利权、著作权等无形资产；

（八）转制社区集体经济组织企业经营权；

（九）依法属于转制社区集体经济组织所有或者经营管理的其他资产。

国家投资建设但归转制社区集体经济组织管理使用的公益设施不属前款所列转制社区集体资产，不得交易。

转制社区集体经济组织应当对转制社区集体资产开展清理和建立台账，并进行年度盘点。

1. 转制社区集体资产交易应当遵守相关法律法规，遵循民主决策、平等有偿、诚实守信和公开、公平、公正原则，不得侵犯集体和他人的合法利益。

第二章 工作机构及其职责

1. 区转制社区集体经济组织管理领导小组统筹、协调和指导全区转制社区集体资产交易管理工作。区转制社区集体经济组织管理办公室（办公室设在区民政局）牵头组织实施本办法。各成员单位结合自身职能对转制社区集体资产交易工作进行指导和监督。街道办事处负责转制社区集体资产交易监督管理工作。

**第七条** 街道办事处负责转制社区集体资产交易的指导、管理和监督工作，履行以下职责：

（一）监督转制社区集体经济组织将转制社区集体资产交易情况录入广州市农村（社区）集体产权流转管理服务平台，监管广州市农村（社区）集体产权流转管理服务平台使用情况。

（二）指导转制社区集体经济组织进行交易申请；

（三）监督交易的进程以及合同的签订、变更；

（四）监督、提示合同期满前的交易申请；

（五）监督转制社区集体资产交易信息公开情况；

（六）调查处理交易过程中的相关投诉。

**第八条** 区公有物业租赁服务平台和各转制社区集体经济组织资产交易站，作为转制社区集体资产交易服务机构，履行以下职责：

（一）提供转制社区集体资产交易的场所；

（二）统一发布转制社区集体资产交易信息；

（三）接受竞投意向人咨询和报名，审查竞投意向人资质；

（四）按照规定组织转制社区集体资产交易；

（五）指导转制社区集体资产交易合同签订；

（六）保存管理转制社区集体资产交易文件和交易活动记录等资料档案；

（七）对转制社区集体资产交易的合同归档备案；

（八）记录交易主体的诚信情况。

交易服务机构不对进场交易的转制社区集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任。

**第九条** 转制社区集体经济组织资产交易站由转制社区集体经济组织党组织、董事会、监事会、纪检监察联络站相关成员组成，实行董事长负责制。

**第十条** 转制社区集体经济组织应当参照《广东省村务公开条例》有关规定公开集体资产交易相关信息，建立资产和经济合同台账，将集体资产交易及相关经济合同台账、财务收支情况录入广州市农村（社区）集体产权流转管理服务平台，对集体资产实行动态管理。

1. 交易方式

**第十一条** 转制社区集体资产应当进入转制社区集体经济组织所在地的交易服务机构进行交易。分级交易标准为：

（一）符合以下条件之一的，由区租赁服务机构在区公有物业租赁服务平台上组织实施交易：1.单宗交易标的总额30万元（含）以上；2.单宗交易面积1000平方米（含）以上；3.单宗交易首年年租金30万元（含）以上。

（二）其他资产原则上由转制社区集体经济组织在其已设立的资产交易站组织实施交易。如转制社区集体经济组织、所属街道办事处或区管理部门认为有需要，可申请提交区公有物业租赁服务平台进行交易。

严禁将集体资产通过分割立项、化整为零的方式降级交易。

转制社区集体经济组织建设用地使用权出让、出租等重大资产交易应当通过区公有物业租赁服务平台或广州公共资源交易中心进行。

**第十二条** 转制社区集体资产应当采取公开竞投方式进行交易。

符合下列情形之一的项目，可以不采取公开竞投方式：

（一）发展幼儿园、养老院、社区保洁服务等公益事业项目；

（二）地铁等政府投资并与转制社区集体经济组织发生经济关系的公共设施建设项目；

（三）经连续两次采用公开竞投方式交易都因无人报名而未能成功交易的项目；

（四）以集体建设用地使用权之外的集体资产折价入股、合作建设的项目；

不采取公开竞投方式的，由转制社区集体经济组织提出申请，经街道办事处批准后，并经股东大会或者股东代表会议表决通过，可以采取协商谈判等其他方式进行。

**第十三条** 以公开竞投方式进行的转制社区集体资产交易应当遵守以下成交规则：

（一）只有一个竞投人的，成交价不得低于底价；

（二）有两个以上竞投人的，按照价高者得的方式成交。因特殊原因需要以价高者得以外的方式成交的，由转制社区集体经济组织提出申请，经街道办事处批准后，并经股东大会或者股东代表会议表决通过；

（三）在价格与条件相同的情况下，本转制社区集体经济组织股东、原承租人等依法、依约定享有优先权的竞投人优先竞得。同时存在两个以上优先权的，法定优先权在先；不能确定优先权次序的，以现场抽签方式确定竞得人。

1. 交易程序

**第十四条** 转制社区集体资产公开交易前，转制社区集体经济组织应当向街道办事处申报交易意向。街道办事处应当针对交易意向所涉项目的行业、类别和特点，根据区域产业发展规划、环保要求等提供指引。

**第十五条 转制社区集体经济组织**应当在完成交易意向登记后编制交易方案，并将交易方案按照层级民主决策制度进行表决。其中涉及建设用地、集体物业等资产出售、出让或转让等集体资产产权变更的重大事项的交易方案必须经过股东大会审议通过。交易方案应当包括以下内容：

（一）资产详细信息；

（二）交易方式及竞投人资格条件；

（三）交易底价及递增幅度；

（四）交易保证金数额；

（五）合同期限及履约保证金数额；

（六）违约责任。

转制社区集体经济组织可以根据市场价格提出交易底价，但法律、法规规定必须进行资产评估的，交易底价应当根据资产评估结果确定。

**第十六条** 转制社区集体经济组织应当自民主表决通过之日起180日内向街道办事处提交以下资料，超过180日未提交的，必须重新进行民主表决：

（一）经民主表决通过的交易方案、转制社区集体经济组织全部股东名单、参加表决股东名单及签名表、表决票数等表决情况；

（二）交易意向登记情况、交易申请、信息发布申请；

（三）法定代表人的身份证明；如申请方为公司的，须提供统一社会信用代码证；

（四）标的物权属的证明材料；

（五）合同样本。

街道办事处应当在接收资料后5个工作日内完成审核，按照分级交易标准确定交易服务机构，并将资料转交该机构。

**第十七条** 资料齐全的，交易服务机构应当自收到资料后5个工作日内在广州市农村（社区）集体产权流转管理服务平台、交易平台以及其他政府规定的相关平台网站和交易服务机构公告栏发布交易公告。

转制社区集体经济组织应当同时在信息公开栏、标的物所在地等处所发布交易公告。

交易公告应当包括以下内容：

（一）项目基本情况；

（二）交易底价；

（三）竞投人资格条件；

（四）报名时间、地点和方式；

（五）交易保证金数额及交纳方式；

（六）交易时间、地点、方式；

（七）联系人和联系方式；

（八）其他需要公告的内容。

**第十八条** 交易公告期限应当根据交易底价的数额确定：数额较小（合同标的总额200万元以内）的不得少于7个工作日；数额较大（合同标的总额为200万元以上至1亿元以内）的不得少于20日；数额巨大（合同标的总额1亿元以上）的不得少于60日。

公告期间需撤销交易申请或者变更公告内容的，转制社区集体经济组织应当于公告结束3个工作日前向交易服务机构提出书面申请，经同意后方可撤销、变更公告。

**第十九条** 竞投意向人应当按交易公告要求向交易服务机构提交资料报名，交纳交易保证金，并保证报名资料的真实性和完整性。

交易服务机构应当对竞投意向人的报名资格进行确认并告知确认结果。

**第二十条** 交易服务机构应当按照交易规则组织交易。

交易完成后，交易服务机构应当组织转制社区集体经济组织和竞得人现场书面确认交易结果，并将交易结果在广州市农村(社区)集体产权流转管理服务平台、交易平台、交易服务机构公告栏予以公示，转制社区集体经济组织还应当在信息公开栏、标的物所在地等处所公示。公示时间不得少于5个工作日。交易结果公示应当包括以下内容：

（一）交易项目名称及概况；

（二）竞得人；

（三）交易时间及成交价格；

（四）公示期限；

（五）投诉受理机构和联系方式。

**第二十一条** 公示结束后5个工作日内，转制社区集体经济组织和竞得人应当到交易服务机构指定的场所签订合同。因竞得人原因，未与转制社区集体经济组织签订合同的，视为放弃交易，交易保证金按交易规则予以处理。

**第二十二条** 签订合同后，交易服务机构应当对交易项目相关资料进行整理，归档备查，并按规定将相关情况及时录入广州市农村（社区）集体产权流转管理服务平台。

**第二十三条** 无竞投人、竞投无效或者交易失败的，转制社区集体经济组织可以在不变更交易条件的情况下申请重新发布交易公告，也可以经股东大会或者股东代表会议表决通过后按不低于原交易底价的90%价格申请重新发布交易公告。仍无竞投人、竞投无效或者交易失败的，可由转制社区集体经济组织按照本办法规定自主决策重新申报交易意向。

1. 交易管理与监督

**第二十四条** 街道办事处应当将转制社区集体资产交易管理工作纳入转制社区集体经济组织年度绩效考核内容，作为转制社区集体经济组织领导班子成员的奖惩依据。

**第二十五条** 转制社区集体经济组织结合资产交易、合同履约情况，建立信用评价机制，对于信用评价差的竞投人，通知交易服务机构限制其参与竞投。

**第二十六条** 转制社区集体资产进行交易时，转制社区集体经济组织董事会、监事会、纪检监察联络站应当派员到场见证监督。

监事会、纪检监察联络站发现违规交易行为，或者接到相关投诉、举报的，应当及时向街道办事处报告。

**第二十七条** 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，经转制社区集体经济组织申请，街道办事处核实同意后，交易服务机构可以作出延期交易、中止交易的决定，并在2个工作日内进行公告：

（一）因不可抗力导致无法正常交易的；

（二）第三方对本次交易提出异议，且确有证据的；

（三）竞投人存在弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等嫌疑，且需要调查确认的；

（四）其他导致交易无法正常进行的特殊情况。

**第二十八条** 竞投人应当按照交易公告要求向交易服务机构交纳交易保证金。一份保证金只能参与一宗交易的竞投。

竞投人未能成功竞得的，在该项交易结果公示结束后5个工作日内一次性全额返还。

竞投人成功竞得的，在合同签订后5个工作日内一次性全额退还，或者按公告约定转为合同履约金。

**第二十九条** 区转制社区集体经济组织管理办公室（办公室设在区民政局）、街道办事处或者监察部门接到涉及交易违规的投诉、举报的，应当及时受理，并按有关规定作出处理。

第六章 法律责任

**第三十条** 转制社区集体经济组织有关人员违反本办法规定，存在以下行为之一的，视情节轻重，给予责令改正、通报批评、扣减薪酬或者绩效奖金、建议罢免等处理；给集体经济造成损失的，依法承担相应法律责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）不按照本实施办法规定进入交易服务机构公开交易的；

（二）对标的金额、面积、期限等进行分拆，以规避进入上一级交易服务机构公开交易的；

（三）交易过程中存在隐瞒事实、提供虚假资料等行为的；

（四）不按规定履行民主表决程序的；

（五）扰乱交易秩序、影响交易正常进行的；

（六）交易后不按规定签订合同的；

（七）故意设置障碍不履行合同的；

（八）存在行贿、受贿行为的；

（九）其他影响交易公开、公平、公正进行的行为。

**第三十一条** 区转制社区集体经济组织管理办公室（办公室设在区民政局）、街道办事处相关工作人员违反本办法规定，不履行或者不正确履行职责的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十二条** 交易服务机构工作人员违反本办法规定，滥用职权、不履行或者不正确履行职责的，视情节轻重，由其行政主管部门给予扣减薪酬、辞退、问责、处分等处理；造成经济损失的，依法承担相应赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十三条** 竞投意向人、竞投人、竞得人违反本办法规定，损害他人、转制社区集体经济组织利益的，依法承担赔偿责任；有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等情形的，依法追究其法律责任。

**第三十四条** 在转制社区集体资产交易合同履行过程中，发生纠纷的，可依据合同约定途径解决；没有约定的，可依法向人民法院提起诉讼。

第七章 附则

**第三十五条** 法律、法规和规章对转制社区集体资产交易管理工作另有规定的，从其规定。

**第三十六条** 本实施办法自2023年 月 日起施行。有效期5年。由区民政局（区转制社区集体经济组织管理办公室）负责解释。2017年7月20日发布的《越秀区转制社区集体资产交易实施办法》（越民〔2017〕67号）同时废止。