塘厦镇社区集体资产交易立项申请表

项目编号：TXZBGG202　　填报日期：2021-09-28

<table>
<tr><td rowspan="2">申请单位情况</td><td>单位名称</td><td colspan="2">东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社</td><td>组织证明书编号</td><td>190023002010</td></tr>
<tr><td>所在地址</td><td colspan="2">塘厦镇莲湖狮头东路2号</td><td>法人代表</td><td>刘国强</td></tr>
<tr><td rowspan="6">资产基本情况</td><td>资产编号</td><td colspan="2">2990002,2990003,2990004</td><td>科目代码</td><td></td></tr>
<tr><td>价值/面积</td><td colspan="4">84 m^2</td></tr>
<tr><td>资产名称</td><td colspan="2">莲湖石头岭三间简易房</td><td>资产地点</td><td>莲湖石头岭</td></tr>
<tr><td rowspan="2">资产类别</td><td>资源性资产</td><td colspan="2">经营性资产</td><td>非经营性资产</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">√</td><td></td></tr>
<tr><td>交易类别</td><td colspan="2">出租</td><td>交易地点</td><td>网上竞投</td></tr>
<tr><td rowspan="4">经营开发信息</td><td>项目名称</td><td colspan="2">莲湖石头岭三间简易房出租</td><td>是否发布</td><td>是</td></tr>
<tr><td>项目类别</td><td colspan="2">其他</td><td>资产现状</td><td>租赁中</td></tr>
<tr><td>项目总金额</td><td colspan="2">43,200 元</td><td>平均年标的额</td><td>14,400 元</td></tr>
<tr><td>合同年限</td><td>3 年</td><td>起止时间</td><td colspan="2">2021 年 11 月 01 日至 2024 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>申请事项说明</td><td colspan="5">兹有东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社拥有位于莲湖石头岭三间简易房委托东莞市塘厦镇招投标服务所进行网上竞投。房屋为三间，面积共 84 平方米，兴建于 2007 年。现以起租价 1200 元/月（不含税）为起拍价向社会公开招投标，每次竞价阶梯为 50 元/月或其整数倍，价高者得。合同期限为 3 年，即从 2021 年 11 月 1 日起至 2024 年 10 月 31 日止。不接受联合体报名。按现状交付，所有配套设施（包括：门窗、水电、防盗网等）业主单位不维修，由中标方自行维修或更换，且租赁期内由中标方负责维修保养。中标人的交易保证金转入东莞市塘厦镇莲湖股份经济联合社（网上交易保证金专用账号）作履约保证金。

填表人签名：林文锋　　复核人签名：林振华　　2021-09-28 年 月 日</td></tr>
</table>

塘厦镇社区集体资产交易方案

项目编号：TXZBGG202

我东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社拟将位于莲湖石头岭三间简易房的使用权委托东莞市塘厦镇招投标服务所进行网上交易，特制订交易方案如下：

一、资产情况（多于一项资产进行交易的，应附交易要求一览表分别说明资产情况）

（一）基本情况

1、交易资产类别：其他。

2、资产座落位置：莲湖石头岭。

3、资产面积：84平方米 。

4、交易资产的数量：3项。

5、交易资产的用途：居住。

6、交易资产的现状：租赁中。

（二）权属情况

1、土地所有权人：东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社。

2、土地所有权证号：无。

3、土地使用权人：东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社。

4、土地使用权证号：无。

5、宗地号：无。

6、宗地系列号：无。

7、房产所有权人：东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社。

8、房产所有权证号：无。

9、建设用地规划许可证号：无

10、建设工程规划许可证号：无

11、建设规划施工许可证号：无

12、消防安全合格证号：无。

（三）抵押情况

1、抵押权人：无。

2、他项权证号：无。

3、抵押期限：无。

4、抵押保证金额：无。

（四）查封保全情况

1、查封保全申请人：无。

2、查封保全机构：无。

3、查封保全期限：无。

二、交易要求（多于一项资产进行交易的，应附表说明交易要求）

（一）交易类别：出租。

（二）交易方式： 竞投

（三）竞投方式：网上竞投 。

（四）行业要求：无。

（五）受让人或承租（包）人的条件：信誉良好，不接受联合体报名。

本项目不接受纳入东莞市农村（社区）集体资产交易平台信用风险警示名单的意向人竞投报名。

存在以下情况的不接受报名：

1、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；

2、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；

3、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（街道）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；

4、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；

5、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；

6、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；

7、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；

8、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；

9、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；

10、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；

11、依镇（街道）关于信用警示的制度规则应予以信用警示的。

（六）租金/转让款/承包款、押金/保证金、竞买（租/投）诚意金（保证金）

1、起租价：1200元/月，合计：14400元/年；（注：不含税）

2、租金递增方式：每／月为一个租金递增周期，自／年／月／日起开始递增，每个递增期的租金递增幅度为上一期租金的百分之／；

3、租金按1个月为一期收取，每期31日前交付当期租金；

4、交易保证金为￥4800元（大写：人民币肆仟捌佰元整），竞投人需按网上发布的招标公告指定时间，将交易保证金以银行转帐方式汇付到网上报名时网站提供的指定帐户，备注款项用途：莲湖石头岭三间简易房出租交易保证金。系统支付方式只支持银行柜台和网上银行（只有部份银行的网银支持）的转账方式，不支持现金缴付、手机银行、支付宝、微信等支付方式。

竞投会结束后，未能成功竞得的竞投人的保证金将在7个工作日内按原路退回，保证金不计利息，退还保证金时如涉及跨行异地退款的，退款手续费由竞投人自行承担，并由银行从交纳保证金的本金中扣除。竞得人缴纳的交易保证金自动转为合同履约保证金（出现差额的由中标人与业主单位协商退补）。成交确认书签订之日起10个工作日内竞得人没有与业主单位签订合同或交易达成但不签订成交确认书的，视为自动放弃交易，竞得人缴纳的交易保证金不予退回，并归业主单位所有。

5、在签订成交合同后，中标人竞投时交纳的交易保证金￥4800元（大写：人民币肆仟捌佰元整）自动转为合同履约保证金。

（七）租赁期限：3年，自2021年11月01日起至2024年10月31日止，免租期：无。

（八）交易所需的税费由承租方承担。

（九）合同的签订：自签署《成交确认书》之日起10个工作日内签订合同。

三、其他

（一）资产交付时间：2021年11月1日。

（二）资产交付方式：按现状交付并签订标的物接收函。

（三）违约责任（详见合同）。

（四）竞投评审小组组成人员：无。

（五）监督小组组成人员：林福平；刘德康；林东升。

（六）交易场地：网上竞投。

（七）竞得人确定原则：按价高者得原则成交。依法、依约定享有优先权的竞投人，可

享受有效报价相同优先竞得且最高报价的应价竞得。

（八）东莞市塘厦镇招投标服务所根据本方案、《房屋租赁合同书》、《塘厦镇社区集体资产交易立项申请表》及附件制作的竞租/竞投文件，由东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社（业主单位）的民主理财监督小组或者监事会成员林福平；刘德康；林东升（人员姓名）审议、核准，并加盖东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社公章。

（九）其他需要说明的情况：1、不接受联合体报名。2、按现状交付。3、标的物移交后实测面积与交易方案或合同载明面积有出入的，成交总价不作调整，仍按交易约定的价格执行。4、中标人是个人的，需本人亲自签订合同，不得委托（包括不得公证委托）他人签订，否则，视为中标人弃标，没收交易保证金。

（十）标的物以实物现状为准，交易组织机构不承担竞投标的物的瑕疵保证责任。竞投意向人应当在参与报价前查阅标的物的相关资料，进行尽职调查和现场看样、勘验。竞投意向人参与报价，则视为已完成对竞投标的物的全部尽职调查，审慎了解了标的物的现状、法律状况及瑕疵，同意按现状参与竞投标的物，自愿承担一切交易风险和责任。

（十一）因标的物现状瑕疵、法律瑕疵、履约纠纷等引起的争议，由业主单位与中标人协商或通过其他途径解决，交易组织机构无需承担任何责任；业主单位提交与标的物交易有关的虚假资料或不实信息、隐瞒标的物瑕疵问题等造成交易无效的，业主单位应承担相关赔偿责任，如因此导致交易组织机构承担责任的，业主单位应承担全部责任。

东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社

负责人（签名）：

年　　月　　日

2021-09-28

注：1、本方案所有空格应如实填写，如没有该项内容的，请在空格中填写“无”。

2、本交易方案一式三份，业主单位、东莞市塘厦镇招投标服务所和主管部门各一份。

合同编号：

房 屋 租 赁 合 同 书

租赁物名称：莲湖石头岭三间简易房

出租方名称：东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社

承租方名称：

出租方（甲方）：东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社

法定代表人：刘国强

承租方（乙方）：_____

身份证号码：_____

甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上就甲方将其拥有的房屋租赁给乙方使用的有关事宜，双方达成协议并签订租赁合同如下：

第一条 租赁物及经营用途

1、租赁物基本情况

甲方将其拥有的位于莲湖石头岭三间简易房（以下称租赁物）出租给乙方使用。租赁物总建筑面积84平方米。

租赁物移交后的实测面积与交易方案或本合同载明面积有出入的，成交总价不作调整，仍按本合同约定的交易价格执行。

2、经营用途

乙方租赁甲方租赁物用于居住。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该租赁物的用途。

3、在签订本合同之前，乙方已对该租赁物进行实地考察，并自愿按现状及本合同约定承租该租赁物。

在签订本合同之前，乙方已通过实地勘查和塘厦镇资产交易平台、城建、国土等部门全面了解该租赁物基于历史原因仍没有办理完整产权证明文件，乙方对此事实表示认可并确认愿

意承租该租赁物。乙方向甲方承诺：绝不因该租赁物没有办理完整产权证明文件，而向甲方提出赔偿和补偿其对租赁物的装修、增建等损失的要求。甲乙双方承诺：绝不因该租赁物没有办理完整产权证明文件，而向相对方提出提前终结本合同或主张合同无效的要求。甲乙双方确认并承诺本条款为不可撤销条款。

第二条 租赁期、计租期

1、租赁期

租赁期为三年，即从2021年11月1日起至2024年10月31日止。

2、计租期

租赁期为三年，即从2021年11月1日起至2024年10月31日止。

第三条 租赁物交付

甲方于2021年11月1日前将租赁物交付给乙方使用，甲、乙双方应到租赁物现场确认租赁物现状，并当场签署接收租赁物的书面文件，乙方签署接收该文件后，视为甲方已交付租赁物。如乙方无故拒不签署接收租赁物的书面文件或无故不按时接收租赁物的，本合同约定的交付期限届满之日视为该租赁物的交付之日。

第四条 租金及履约保证金

1、租金计算

租金以本合同第一条第一款所约定的面积计算：

租赁物每月租金总计为人民币_____元（注：不含税）（人民币大写　　）。甲方收款后向乙方开具收款收据，如乙方需要开具发票的，所产生的各种税款及费用均由乙方承担。

租金不递增，各年租金详见下表：

年度	月租金(元)	年租金(元)
2021 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日		
合同总金额（元）		

2、租金缴交

租金按 月缴交，乙方于每月 31 日前将当月租金转入甲方银行账户（开户行：农村商业银行莲湖分理处，户名：东莞市塘厦镇莲湖石头岭股份经济合作社，账号：190080190010001035。）乙方不按时缴交租金的，每逾期一日，应按应付未付缴租金的 0.08%向甲方支付逾期付款违约金。

3、履约保证金

乙方于本合同签订之日，需一次性向甲方缴交相当于 3 个月租金的履约保证金，共人民币_____元（大写：人民币 ），和预缴计租期第一个月租金人民币____元，（大写：人民币 ，以上两项合计人民币____元。（大写：人民币 _____）。乙方应将款项转入前款甲方银行账户。

履约保证金不计利息存放在甲方处。租赁期满后如乙方不继续租赁的，甲方对房屋及公用配套设施检查无损、乙方未拖欠租金且结清所有费用（水电费、租金所产生的房产税、土地税及有关部门应收取的费用等）、且无其他违约情形的，甲方将无息退还履约保证金给乙方。如乙方造成甲方房屋及公用配套设施损毁的，则由乙方负责维修。如不能维修的，乙方要照价赔偿。

第五条 租赁物的维护及装修

1、乙方在租赁期间享有房屋及附属设施的使用权。乙方应负责房屋及附属设施的维护和保养，并保证在本合同终止时或合同提前解除时将房屋及附属设施完好归还甲方。若乙方损坏该租赁物的，要负责修复，修复费用由乙方承担。甲方对此有检查监督权。

2、乙方认为租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题的，应采取适当措施防范损失并及时通知甲方，由甲方负责维修并承担相关费用。对乙方的装修、装饰部分甲方不负有修缮的义务。

3、乙方对房屋附属物件有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

4、消防设施的保养费、维修费、年检费等费用，由乙方负责承担，消防设施的使用风险由乙方负责承担。同时消防的

相关证件原件统一由甲方安全部门保管。

5、租赁期间，如乙方需更改固定装修，必须征得甲方同意，装修费用由乙方负责。乙方的装饰装修不得损害该租赁物业的主体结构及外立面统一，否则甲方有权要求乙方在指定期限内修复或恢复原状，由此产生的费用概由乙方自行承担。乙方负责租赁物业内部的装饰装修、设施、设备等的日常维修和保养。

6、未经甲方书面同意，乙方不得变动租赁物主体和承重结构或者扩建，否则，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿损失。乙方经甲方同意加建的设施，其权属归甲方所有，如发生政府征地或甲方发展需要提前终止本合同的情况，加建设施不予赔偿。

7、乙方需进行装修装潢的，须将项目清单、预算价格、工程图纸等资料报甲方备案，经甲方书面同意后方可执行，装修装潢费用由乙方自行承担。如发生政府征地或甲方发展需要提前终止本合同的情况，未经甲方同意乙方私自装修装潢的工程，甲方不负赔偿责任。

8、租赁期间，乙方要确保甲方的财产安全并购买房产保险，房屋安全责任由乙方负责。乙方在租赁期限内应爱护房屋，因乙方使用期间造成房屋损坏而无法进行维修的，乙方对甲方承担赔偿责任，但因自然灾害等不可抗力的原因造成损坏的除外。

第六条 环保、消防及生产安全

1、乙方租赁物业所经营产业必须符合国家产业政策，不得从事国家法律法规禁止或限制类或当地镇政府禁止或限制的产业。

2、乙方租赁物业所经营产业必须符合环评要求，从事生产期间必须严格按照环保要求污染物达到国家排放标准。

3、乙方在租赁期间须严格遵守有关消防及安全生产制度，负责房屋内的防火及生产安全，积极做好消防及安全生产工作。否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

第七条 有关经营费用及责任

1、租赁期间，乙方经营使用房屋所发生的一切费用，包括：水电费、电话费、其他工商税收等政策性收费均由乙方负责承担。

2、乙方要守法经营，在经营期间所发生的一切债权、债务、法律、经济、安全、劳资纠纷及一切不可预见事件等责任由乙方负责，与甲方无关，若甲方实际为乙方垫付前述事项产生的费用的，则乙方应按照甲方垫付金额的150%向甲方支付赔偿。

第八条 甲方权利义务

1、甲方有检查乙方租赁期间租赁物使用、消防安全、缴交水电费和发放工人工资情况的权利，检查在乙方陪同下进行

2、乙方如需办理相关证照（包括但不限于营业执照、税

务登记证、房屋所有权证、消防合格证、房屋安全鉴定证等），或需须随经营不同行业按相关管理部门与法律法规规定补充办理相关证照的，甲方提供一切必要协助，所有费用均由乙方自行承担。

第九条 乙方权利义务

1、乙方在遵守本合同的前提下在租赁期间享有租赁物的使用权，甲方对乙方在租赁物内守法的正常经营活动不得进行干扰妨碍。

2、乙方必须办齐工商、税务、消防、卫生等经营所需各项证照，照章纳税，不得无照经营。

3、乙方应严格按照有关部门规定自觉加强消防、安保和安全生产措施，并对消防和其他一切事故的发生承担全部责任。乙方应当制定和严格执行消防安全制度和措施，签订并严格执行《消防安全责任书》，并按照乙方所经营行业的要求自行承担费用安装消防设施和消防器材，及负责按消防部门的要求办理消防验收，确保消防安全。否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

4、乙方必须遵守环境保护法规，履行环保义务，不得违规排放污染物质。乙方不得生产经营假冒伪劣产品，不得生产经营侵犯他人商标或其他权利的产品。

5、乙方负责支付租赁物业按相关行业险种购买保险的费用，保险受益人为甲方。乙方负责购买承租房屋及租赁房屋内

全部财产的火灾和其他意外保险。因未购买保险导致的风险和损失，均由乙方承担，与甲方无关。

6、乙方在租赁期间应按时缴交租金、水电费及一切与经营活动相关的费用等。

7、乙方须遵守劳动法规，依法为员工购买工伤、养老、医疗等社会保险，按时发放员工工资及其他福利待遇，乙方与其员工产生的纠纷由乙方自行负责处理，若甲方因此遭受损失的有权向乙方追究责任。

8、乙方租赁期间所发生的水电费、工人工资和其他一切费用、债务均由乙方自行承担，与甲方无关。乙方应守法经营，甲方不承担乙方在租赁期间发生的一切经济责任和法律责任。

9、乙方不得将任何易燃易爆类危险品、违禁品、其他违反当地习俗的物品或可能增加租赁物损坏风险的物品带进或存放在该租赁物内。

第十条 违约责任

1、甲方不按时交付租赁物给乙方的，每逾期一日应向乙方支付月租金0.08%的违约金。

2、租赁期内，甲方无故提前解除合同，提前收回租赁物的，应提前通知乙方，甲方应退还双倍履约保证金给乙方。

3、乙方不按时缴交租金的，每逾期一日，应按应付未付租金的0.08%向甲方支付逾期付款违约金。逾期达10天以上的，甲方有权采取停止供应或使用水、电或其他设施的措施，

因此造成的一切损失由乙方自行承担。

4、乙方有以下违约行为之一的，甲方有权随时单方解除合同，收回租赁物，追缴或没收履约保证金，乙方已缴交的租金不予退回，甲方不承担乙方由此造成的经济损失：

（1）未按时交付履约保证金；

（2）拖欠甲方超过两个月租金；

（3）有拖欠工人工资、水电费行为的；

（4）擅自将房屋进行转借、转租、分租他人，或以借用、共用、联营、将业务承包给他人经营等任何方式使任何第三方使用或占有租赁房屋或其任何部分；

（5）未经甲方书面同意，擅自改动租赁物主体和承重结构或扩建的；

（6）未经甲方书面同意，改变租用租赁物的经营用途；

（7）将租赁物转借或转租他人；

（8）乙方或第三方在租赁物内从事国家法律、行政法规或当地政策禁止经营的项目；

（9）在租赁期间，乙方进入停业、歇业、破产、破产接管、清算、解散等程序导致欠租超过一个月的，但停业全面进行装修除外。

（10）乙方有其他违约行为，经甲方催告后未能在甲方要求的期限内整改完成的。

如乙方违约造成甲方其他经济损失的，甲方有权继续要求

乙方赔偿。

第十一条 合同解除和合同终止

1、未经甲方书面同意，乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前3个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

（1）向甲方交回房屋；

（2）交清承租期的租金及其它经营费用；

（3）乙方的履约保证金无偿归甲方所有。

第十二条 租赁期满的处理

1、 租赁期满，乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月向甲方提出续约的书面要求。续约时，按照市、镇集体资产交易的有关规定执行。

2、合同期满终止或因乙方违约导致合同解除时，乙方安装在甲方房屋的一切水、电、消防固定设施以及一切固定装修无偿归甲方所有，乙方不得拆除，甲方不作任何补偿。

3、租赁期满或提前终止，乙方应按甲方的要求和期限清场并返还该租赁物给甲方，如乙方迟延清退该租赁物的，自延迟之日起加倍计收租金（以届时的租金标准计算），甲方并有权采取一切必要措施直接收回该租赁物，由此产生的清场费用由乙方承担。

第十三条 免责条款

1、因自然灾害等不可抗力造成甲方房屋毁损及乙方损失

的，本合同自动终止，甲乙双方互不承担责任。

2、租赁期间，因政府政策、政府建设需要征用或拆除、改造已租赁的物业，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。政府因以上行为给予的补偿，扣除乙方的室内装修、设备搬迁费用后，剩余部分全部归甲方所有。

3、因上述第1、2款原因而终止合同的，租金按照实际承租的天数计算，多退少补。

第十四条 争议的解决

合同履行过程中，如发生争议的，甲乙双方应本着平等互利的原则通过友好协商、调解解决，如协商、调解不成时，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。因乙方违约，甲方为解决纠纷产生的各种费用包括但不限于诉讼费、仲裁费及处理费、律师费、担保费及保全费、执行费、鉴定费、公证费、评估费、拍卖费、差旅费等全部由乙方承担。

第十五条 送达条款

1、本合同履行期间双方文件往来及与本合同有关的通知等应以书面形式进行。可采取当面送达、电子送达（包括电子邮箱、手机短信、微信、QQ等）或邮寄送达方式。

2、当面送达的，签收日为送达日；电子送达的，成功发送日为送达日；邮寄送达的，签收日为送达日。如文件无法送达对方（包括对方拒绝签收、无人签收，电子邮箱、手机号、微信号、QQ号变更或注销，对方提供邮寄地址错误或更换地

址未通知另一方等情形），则双方同意以文件发出后的第三日为送达日。

3、双方确认送达地址如下，如送达地址变更应及时书面告知对方，如因未及时告知导致无法收到文件、通知的，责任由变更方承担。双方确认该地址亦为法院送达诉讼材料收件地址:

①甲方收件地址：广东省东莞市塘厦镇莲湖石头岭 66 号；

收件人：刘国强；电话：13602302848　　；

电子邮箱：/　　；QQ：　/　　；微信：

②乙方收件地址：/；收件人：/；电话：/；

电子邮箱：/ ；　QQ：/　　微信：/

4、本合同所载明的地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。纠纷进入仲裁、民事诉讼程序后，如当事人应诉并直接向仲裁机构、法院提交送达地址确认书、该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向仲裁机构、法院确认的送达地址为准。

第十六条 其它条款

1、本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同一式 2 份，甲方一份，乙方一份，具有同等法

律效力。

3、本合同经双方签署后生效。

4、附件：以下附件为本合同的有效组成部分，与本合同一并执行。

附件一：乙方身份证复印件

附件二：标的物接收函

附近三：标的物现状告知书

（以下无正文，为双方签署项）

甲方（签章）　　乙方（签章）

法定代表人：　　签约代表：

签约时间：　　年　　月　　日

签约地点：莲湖社区

塘厦镇人民政府文件

塘府〔2020〕59号

关于印发《塘厦镇社区集体资产交易实施细则》的通知

机关各部门，各单位，各社区：

经研究，现将《塘厦镇社区集体资产交易实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

塘厦镇人民政府

2020年12月30日

塘厦镇社区集体资产交易实施细则

第一章　总则

第一条　为进一步加强我镇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，助力拓展与优化城市发展空间，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》《塘厦镇社区集体资产管理实施细则》等有关规定，制定本细则。

第二条　本细则适用于本镇所辖区内社区集体资产交易及相关管理活动。

本细则所称集体资产交易，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；

（三）利用集体资金公开招引城市更新前期服务商。

集体资产按本细则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，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，在进行平台交易前须经镇党政领导班子联席会议审查同意，再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 城市更新村企合作改造“旧项目”确定合作方、集体经济组织公开招引前期服务商及城市更新涉及的其他集体资产交易，需经集体资产交易平台进行交易，适用本细则。

第五条 对拟作为学校（幼儿园）场所用途招租的集体资产，镇教育部门要加强前置把关，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。

第六条 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。

第七条 禁止“二手房东”哄抬集体物业价格。对未经镇社区集体资产管理工作领导小组审查同意的，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。

第八条 农林水务局、生态环境分局、住建设、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

第九条　农林水务局统筹协调全镇集体资产交易工作，指导和监督集体资产交易工作。交易事项涉及多部门职能或难以判断的，由镇社区集体资产管理工作领导小组会审，或直接提交镇党政领导班子联席会议审查。

第十条　农林水务局具体负责本镇社区集体资产交易的指导、监督和交易事项的审查工作。

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镇教育部门的意见。

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。

第十一条　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。

第十二条　招投标服务所为集体资产提供交易服务。交易中心必须具备固定的交易场所，配备投影仪、视频音频监控、电脑、网络等设施。招投标服务所的主要职责是:

（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。

第十三条 社区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。

第十四条 招投标服务所在平台交易过程中，不收取服务费用，其运作经费列入镇财政预算。外聘拍卖师临时提供服务的，可以约定聘用费用由竞得人承担。

第三章 交易方式

第十五条 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、公开招引前期服务商交易等方式进行。

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。

第十六条 平台交易一般由招投标服务所组织完成，不设置村级交易点。

平台交易依权限经集体经济组织理事会或股东代表会议审议通过并报农林水务局审查同意后，可以委托依法承担市公物拍卖工作的拍卖机构组织现场公开竞价交易。

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。

第十七条 农林水务局聘请有资质的第三方单位对社区集体厂房物业建立交易指导价格模型，建立健全集体资产分类交易指导价或评估价制度，以此作为平台交易底价基础。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。

第十九条 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。

第二十条 经农林水务局审查同意进入招投标服务所交易的项目，招投标服务所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。

第二十一条 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。

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股东;

（二）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；

（三）可设置环保、安全和注册资金等方面的要求，但原则上不应超出合理性需要；

（四）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信用警示名单的法人或自然人竞投报名”的条款。

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。

第二十四条 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招投标服务所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招投标服务所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。

集体资产出租的保证金由集体经济组织自行确定，但不少于交易标的底价的 4 个月租金计收，资产出让的按照交易标的底价 10%-20%范围内自行确定，但每宗交易不得少于 1000 元。交易保证金的处置方式：

（一）一份保证金只能竞投一宗交易；

（二）交易结束后，未成功竞得的竞投人交易保证金，招投标服务所 7 个工作日内无息全额退还缴款方，退还保证金时如涉及跨行异地退款的，退款手续费由竞投人自行承担，并由银行从交纳保证金的本金中扣除；竞得人缴纳的交易保证金自动转为合同履约保证金，出现差额的由中标人与集体经济组织协商退补；

（三）成交确认书签订之日起 10 个工作日内竞得人没有与集体经济组织签订合同或交易达成但不签订成交确认书的，视为自动放弃交易，竞得人缴纳的交易保证金不予退回，并归集体经济组织所有。

第二十五条 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的监督权。对于标的额较大或影响重大的项目，可以邀请公证机构提前介入制定竞价评审程序方案，并对竞价评审过程进行现场监督。

第二十六条 现场竞价交易具体竞价时间应由招投标服务所至少提前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，并报招投标服务所备案，超过6个月未能达成交易的，按本细则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，按本细则规定的程序重新组织交易。

第二十七条 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

向招投标服务所主张优先权，否则视为放弃优先权。现场报价前，交易组织机构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，竞投人可向招投标服务所申诉修正，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。

第二十八条 现场交易达成后，交易双方应当在招投标服务所即时签订集体资产成交确认书。招投标服务所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。

竞投人报名交易时，其报名名称须与竞得时签订交易合同的落款方名称一致。竞投人可委托他人办理交易事务，但报名交易时须使用竞投人的正式称谓并出具委托交易证明。竞得人与合同签订人名称不匹配的（委托他人签订合同并出具委托书的除外），视为竞得人放弃交易，没收其交易保证金。

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和招投标服务所备案。

第二十九条 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，由招投标服务所组织交易的，集体经济组织须向招投标服务所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，原件或复印件应报农林水务局备案。

第五章　续约交易

第三十条　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，除经股东代表大会对合约未到期提前续约事项明确表决通过外，须提交镇党政领导班子联席会议审查同意。集体资产原合同已到期超过 30 日，原则上不受理承租方的续约申请，须采取公开竞价交易。

经镇集体资产管理机构同意，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。

第三十一条 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立项申请表；

（二）股东代表会议、理事会表决材料；

（三）拟签订的续约合同文本和原合同文本；

（四）原承租方已交齐所有应缴纳租金的材料；

（五）农林水务局要求提交的其他资料。

社区集体资产有分类指导价或评估价规定的，原则上续约交易租金单价不低于评估价，且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。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

第三十二条 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，包括上市及上市后备企业、高新技术企业、“倍增计划”企业、守合同重信用企业称号或大型骨干企业称号的政府重点扶持企业等；

（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）特定意向人书面承诺在合同签订后一年内需投入1000万元以上的资金对物业等进行升级改造的;

（九）以集体土地评估作价入股与企业合作升级改造的项目（纳入城市更新、“三旧”改造等范围的项目除外）;

（十）其他确需采用磋商交易方式的特殊项目。

第三十三条 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）由集体经济组织向农林水务局提交磋商交易申请（含磋商交易方案和交易合同草案），磋商交易涉及物业资产项目年标的额50万元以下的，报镇社区集体资产管理工作领导小组审批；磋商交易涉及物业资产项目年标的额50万元（含，下同）以上的，报镇党政领导班子联席会议进行审议，经审查同意且依权限经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、农林水务局审查意见、镇党政领导班子联席会议纪要、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、原值 50 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。

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 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。

第三十五条 对符合第三十四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）。

第三十六条 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　公开招引前期服务商交易

第三十七条　城市更新拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，经镇党政领导班子联席会议确定更新单元范围后，可由镇党政领导班子联席会议授权土地所属的集体经济组织通过民主决策方式公开招引前期服务商。

第三十八条　集体经济组织编制公开招引方案（含服务协议），依权限经集体经济组织股东大会或股东代表会议表决通过，由农林水务局、规划所、招投标服务所等相关部门审查后，提交镇党政领导班子联席会议批准。500 亩及以上的更新单元需报市人民政府批准。

公开招引方案应明确服务商的具体工作内容、费用结算标准、结算时点、结算方式，不得设定与完成前期工作关联不大的报名资格要求。

第三十九条　公开招引方案（含服务协议）经镇人民政府或市人民政府批准后，由集体经济组织向农林水务局提交交易申请。申请资料包括:

（一）依规定由镇人民政府或市人民政府批准公开招引方案的批复文件;

（二）拟定的公开招引方案（含服务协议）；

（三）依权限由集体经济组织股东大会或股东代表会议表决通过公开招引方案（含服务协议）的表决情况记录表;

（四）按集体经济组织重大事项审查制度规定提交的其他

材料。

农林水务局对申请材料进行完整性、真实性审查后，招投标服务所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和镇电子政务外网公开发布。同时，集体经济组织应在《东莞日报》及本地财务公开栏发布交易公告。从交易公告发布之日起至报名截止日不得少于15日。

交易公告发布后，由招投标服务所接受意向人的咨询和报名，审查报名人资格。关于交易流程、报名资格的咨询，招投标服务所直接答复咨询人；关于交易项目其他内容的咨询，招投标服务所可商集体经济组织后答复咨询人。

交易项目条件设置、交易公告调整、终止交易等事项参照本细则第二十一条至第二十三条执行。

第四十条 报名截止后，集体经济组织按照交易公告规定的时间、地点，依权限组织召开股东大会或股东代表会议对报名人进行集体决议。集体表决前，招投标服务所应当说明报名和资格审核的情况，镇人民政府可视需要增加报名人自我推介或评审环节，供集体决议参考。

农林水务局、规划所应派员列席集体经济组织股东大会或股东代表会议，做好录音录像。

第四十一条 集体决议结果应在市级集体资产交易网站和镇电子政务外网公开发布，同时应在集体经济组织财务公开栏发

布，时间不少于5日。公示无异议后，集体经济组织可与意向人签订服务协议。

服务协议有效期一般为2年，涉及旧村改造的可延长至3年，情况复杂的，经集体经济组织表决、镇人民政府或市人民政府审批后可延期。农林水务局、司法分局、规划所按照集体经济组织重大经济合同对服务协议的拟定、签署实施监管。

第九章　信用警示制度

第四十二条　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，不受理与其进行的续约交易、磋商交易、小额资产交易和公开招引前期服务商申请。集体经济组织可不接受被纳入平台交易信用警示名单的单位或个人对公开竞价交易项目的竞投报名。

第四十三条　农林水务局及时收集、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。

第四十四条　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。

第四十五条 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。因第四十四条第（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镇申请解除信用警示。被纳入信用警示名单的单位或个人认为不存在第四十四条所列情形的，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。

第十章 责任追究

第四十六条 本细则的执行情况作为农村财务检查、农村审计的必查必审项目，村组会计人员应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。

第四十七条 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，除按本细则第四十四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。

第四十八条 集体经济组织相关责任人违反本细则规定，存在以下行为的，视情节轻重，由镇人民政府给予责令改正、通报批评、扣减薪酬、建议罢免、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）不按本细则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。

第四十九条 负责社区集体资产管理和交易的工作人员存在在滥用职权、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，视情节轻重，由街道农林水务局或纪检监察机关给予提醒谈话、问责、处分等处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 经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。

经联社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，暂停该经联社所属集体经济组织的新增资产交易业务（除民生工程的平台交易业务外），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。

经济社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，暂停该经济社所属集体经济组织的新增资产交易业务（除民生工程的平台交易业务外），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。

第十一章　附则

第五十一条　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。

第五十二条　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。

第五十三条 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，适用本细则。

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，有关流程参照本细则相关程序执行。

集体经济组织成员或当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，报招投标服务所同意后，招投标服务所可为其提供交易信息发布或其他交易服务。

第五十四条 本细则相关规定与现行法律、法规、规章和规范性文件有冲突的，应以上位法和制定主体层级较高的文件规定为准；如与镇此前制定的相关规范性文件有冲突的，以本细则规定为准。

第五十五条 本细则由农林水务局负责解释。

第五十六条 本细则自发文之日起施行，试行一年。

塘厦镇人民政府办公室　　2020年12月30日印发

塘厦镇政府规范性文件编号：塘府规〔2020〕5号