

无锡经济开发区党政办公室文件

锡经开办政发〔2024〕5号

关于印发《无锡经济开发区农村集体资产交易管理办法（试行）》的通知

各街道，各部门：

《无锡经济开发区农村集体资产交易管理办法（试行）》已经党工委、管委会会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

Stamp
无锡经济开发区党政办公室
2024年4月8日

无锡经济开发区农村集体资产交易管理办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为发展无锡经济开发区(以下简称经开区)农村产权流转交易市场,规范农村产权交易行为,推动村级集体经济发展,根据相关法律、法规和政策规定,结合经开区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于经开区各社区(村)股份经济合作社(以下简称合作社)集体资产交易,社区(村)股份经济合作社即为农村集体经济组织。

第三条 本办法中的农村集体资产交易是指农村集体资产资源的所有权、使用权和经营权,依法以租赁、发包、转让等方式与本合作社或本合作社外的公民、法人或其他组织经营使用,且订立规范合同明确双方当事人权利和义务的一种经济活动。

第四条 农村集体资产交易应当遵循自愿平等、诚实信用、等价有偿和公开、公平、公正的原则。以保护农村集体资产所有者和经营者的合法权益为前提,不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

第五条 农村集体资产管理和交易接受集体资产管理部门和纪检监察部门的指导和监督。

第六条 本办法所指用于交易的农村集体资产包括：

- （一）法律规定属于农村集体所有的和国家所有集体使用的资源（工商业用地、鱼塘、耕地、园地、林地、水面及四荒地等）；
- （二）农村集体所有的房屋等经营性资产；
- （三）法律法规对涉及农村集体资产交易的范围、标准另有规定的，依照其规定。

集体资产确有特殊原因不宜适用本办法的，应当经合作社讨论由街道业务部门审核后，报区级主管部门备案。

第二章 交易范围

第七条 农村集体资产符合下列交易范围及交易情形要求的，通过公开租赁进行交易。应由合作社提出立项申请，经街道业务部门审核，报区级主管部门审批同意后进入农村产权交易程序交易：

- （一）单宗合同面积 20 亩及以上的集体工商业用地、农用地承包经营权或使用权的出租（发包）；
- （二）单体面积在 40 平方米及以上，或单体房产出租年租金在 12000 元以上的房产的出租；
- （三）其他需要进入农村产权交易程序交易的情形。

第八条 农村集体资产符合下列交易范围及交易情形要求的，通过协商租赁进行交易。应由合作社提出立项申请，经街道业务部门审批，报区级主管部门备案：

（一）已出租资源性资产续租且拟续租价达到或超过街道资源性资产出租（发包）指导价下限的；

（二）符合街道鼓励发展产业导向单位意向租赁资源性资产的；

（三）单宗合同面积 20 亩以下的集体工商业用地、农用地等承包经营权或使用权的出租（发包）；

（四）已出租房产续租且拟续租价达到或超过街道资产出租指导价下限的；

（五）新建房产在资产建造时已有明确使用意向的；

（六）通过招商引进的总部经济、重点税源企业和符合产业发展方向的电子商务、工业设计、物联网、生物医药、影视文化、特色街区等新兴产业企业意向租赁的；

（七）单体面积在 40 平方米以下且单体房产出租年租金在 12000 元以下的。

第九条 对已出租（发包）的集体资源资产，原承租方依约定享有优先权的，在同等条件下可优先竞得。合作社在合同到期前 3 个月与原承租方商议续约事宜，符合第八条所列范围、情形的，应至少提前 1 个月签订续约合同。如不符合续约范围、情形的，统一进入公开租赁程序。

第三章 交易程序

第十条 农村集体资产流转交易过程，要做到依法依规、公

正透明、严谨有序，应按照以下程序进行：

（一）拟定方案

合作社根据交易标的具体情况拟定交易方案，交易方案应当包括：交易标的基本情况、交易形式、交易要求、交易底价、招租对象条件、租金收付办法、租赁期限等。

（二）合作社预审

农村集体资产转让和出租（发包）的，由合作社集体资产交易审核工作小组进行方案预审（土地征用除外），提交本合作社成员代表大会或者股东代表大会讨论决定并形成会议决议。

（三）立项申请

合作社按照本办法要求，向街道提交立项申请及有关材料，包括《农村集体资产交易方案》（系统自动生成）、《农村集体资产交易立项申请表》（系统自动生成）、农村集体资产交易成员代表会议决议及签字、农村集体资产交易处置方案、农村集体资产交易审核工作小组决议及签字、上期租赁合同、四至图、交易资产图片等（街道委托合作社经营的资产资源，应提交与产权方签订的书面委托）。

街道业务部门对申请项目进行审核，经审核认为符合协商租赁规定范围、情形的申请，报区级主管部门备案；对审核符合公开租赁规定范围、情形的申请，由区级主管部门复审，对复审通过的申请，组织进入江苏省农村产权交易信息服务平台进行交易；对审核不符合交易规定要求的申请，退回交由合作社（产权方）

完善相关材料后重新提出申请。

（四）发布信息

对进入江苏省农村产权交易信息服务平台的项目申请，自受理后3个工作日内，根据标的物情况和招租对象在交易中心网站、合作社公告栏公布交易信息，公告期不少于7个自然日（不应当包含连续3日及以上的节假日时间，最后1日不是工作日的应当顺延至工作日）。

符合协商租赁情形的，由合作社在一定范围内予以公示，公示期一般不少于5个自然日。

在交易信息发布期限内，未经上级部门同意，产权方不得擅自变更或者取消交易。确需变更的，产权方需在交易日3个自然日前，以书面形式经街道业务部门审核后向区级主管部门提出申请并重新提交相关资料，及时将重新公告的内容以有效方式通知意向流入方重新发布。

（五）组织交易（公开租赁适用）

根据江苏省农业农村厅《关于全面推广农村产权线上交易的通知》（苏农便〔2019〕270号），公开租赁原则上在江苏省农村产权交易信息服务平台开展线上交易，只征集到1个意向流入方的，可采取双方协议的方式。

（六）发布结果（公开租赁适用）

在确定最终承租方的次日，应当由区级主管部门发布公示，公示期不得少于3个自然日。如第一成交方违约或放弃，合作社

（产权方）可以第二成交方报价成交。

（七）签订合同

交易结果公示结束后，区级主管部门向最终承租方发放《成交确认书》。公示结束的次日起3个工作日内，由区级主管部门组织合作社（产权方）、承租方签订合同，由合作社将合同信息上传至江苏省农村产权交易信息服务平台，并报街道业务部门备案。

符合协商租赁范围、情形的，可由合作社（产权方）与承租方直接签订合同，由合作社将合同信息上传至江苏省农村产权交易信息服务平台，并报街道业务部门备案。签订合同的内容应与公告内容一致，不得进行修改。

关于合同内容应明确：

1. 合同履行保证金金额、支付期限等内容，合同原则上坚持“先付后用”；
2. 超过3年的合同原则上应明确租金合理增长条款；
3. 违约责任和违约金金额；
4. 未经合作社（产权方）书面同意不得转租；
5. 装修（免租）期，约定减免条款（装修免租期一般不超过3个月；涉及项目大，租期长、租金高的，由合作社申请，街道办事处批准，可适当延长装修免租期，最长不超过6个月）；
6. 合作社（产权方）提供的配套附属设施处理办法；
7. 中途退租、租赁到期的善后处理方案；
8. 明确资产用途，未经允许，不得擅自改变资产用途，不得

违反公告要求。

合作社(产权方)原则上使用区级平台自动生成的合同范本,可根据实际情况酌情补充其他条款。

(八) 资料归档

区、街道相关部门、各合作社应当及时将资产交易资料整理归档,每个交易项目对应建立交易档案。

第四章 交易行为规范

第十一条 农村集体资产出租期限原则上不超过3年,特殊情况超过3年的须经街道办事处批准后,按相关决策规定办理。

第十二条 合作社应当对所提交的申请表、交易方案、会议决议等相关材料的真实性、完整性、有效性负责,同时确保立项申请内容符合各业态商业规范要求,符合环保、生产等要求,确保资产和项目的安全性。街道业务部门对交易材料进行实质性审核,并提出审核意见。经发局对涉及出租标的信息披露的准确性和完整性,交易条件和受让方资格条件设置的公平性与合理性,以及交易方式的选择等内容进行程序性审核。

第十三条 公开租赁的意向流入方必须缴纳交易保证金,一份保证金只能参加一个项目的交易。交易保证金标准如下:交易保证金不得低于2000元;项目涉及的合同年限超过1年的,交易保证金为项目总金额的10%—30%;因特殊情况,需要收取交易保证金以外的其他保证金的,应将具体内容纳入交易方案,一并

提交民主决策程序通过。意向流入方违反交易规则的，交易保证金作为违约金退回至合作社。

第十四条 交易项目标的物实际面积与交易公告载明的面积不相符的，按照以下原则处理：

（一）项目标的物实际面积与交易公告载明面积对比，上下浮动比例不超过交易公告载明面积的 5%，不影响交易结果；

（二）项目标的物实际面积与交易公告载明面积对比，上下浮动比例超过交易公告载明面积的 5%，承租方或合作社都有权提出取消本次交易申请，可通过合作社向街道业务部门提出书面申请，经街道业务部门核实后，向区级主管部门申请取消本次交易结果。

第十五条 存在下列情形之一的农村集体资产禁止交易：

- （一）产权处置权限有争议的；
- （二）已实施司法、行政等强制措施的；
- （三）合作社提交材料不齐全或存在信息虚假的；
- （四）未经本合作社民主决策程序表决通过的；
- （五）法律、法规和政策规定禁止交易的。

第十六条 在经开区参与农村集体资产交易和合同履行过程中，流入方存在以下情形之一的，可列入交易不良行为名单：

- （一）存在弄虚作假、围标串标、行贿、敲诈勒索、威胁他人行为的；
- （二）扰乱交易秩序、影响交易正常进行的；

- （三）累计3次不按照交易公告要求参与交易的；
- （四）在竞得项目后，无正当理由拒绝签订租赁合同的；
- （五）合同履行期间，未经合作社同意，擅自转租集体资产或改变集体资产用途的；
- （六）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）未履行合同约定，逾期不撤出原租用的集体资产造成纠纷的；
- （八）已被纳入各级政府或部门其他公开性信用警示名单的。

因前款第（一）项情形被列入不良行为名单的，禁止解除其不良行为名单。将意向流入方或承租人列入经开区交易不良行为名单的，相关单位应提供有效的书面证明材料。

对被列入经开区农村集体资产交易审批系统的交易不良行为名单的公民、法人或者其他组织，本辖区内各合作社有权拒绝其承租集体资产的申请。

第五章 纠纷处理

第十七条 农村集体资产交易后发生纠纷的，当事人可以向交易相关行政管理部门、相关街道申请调解；也可以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。

第六章 附 则

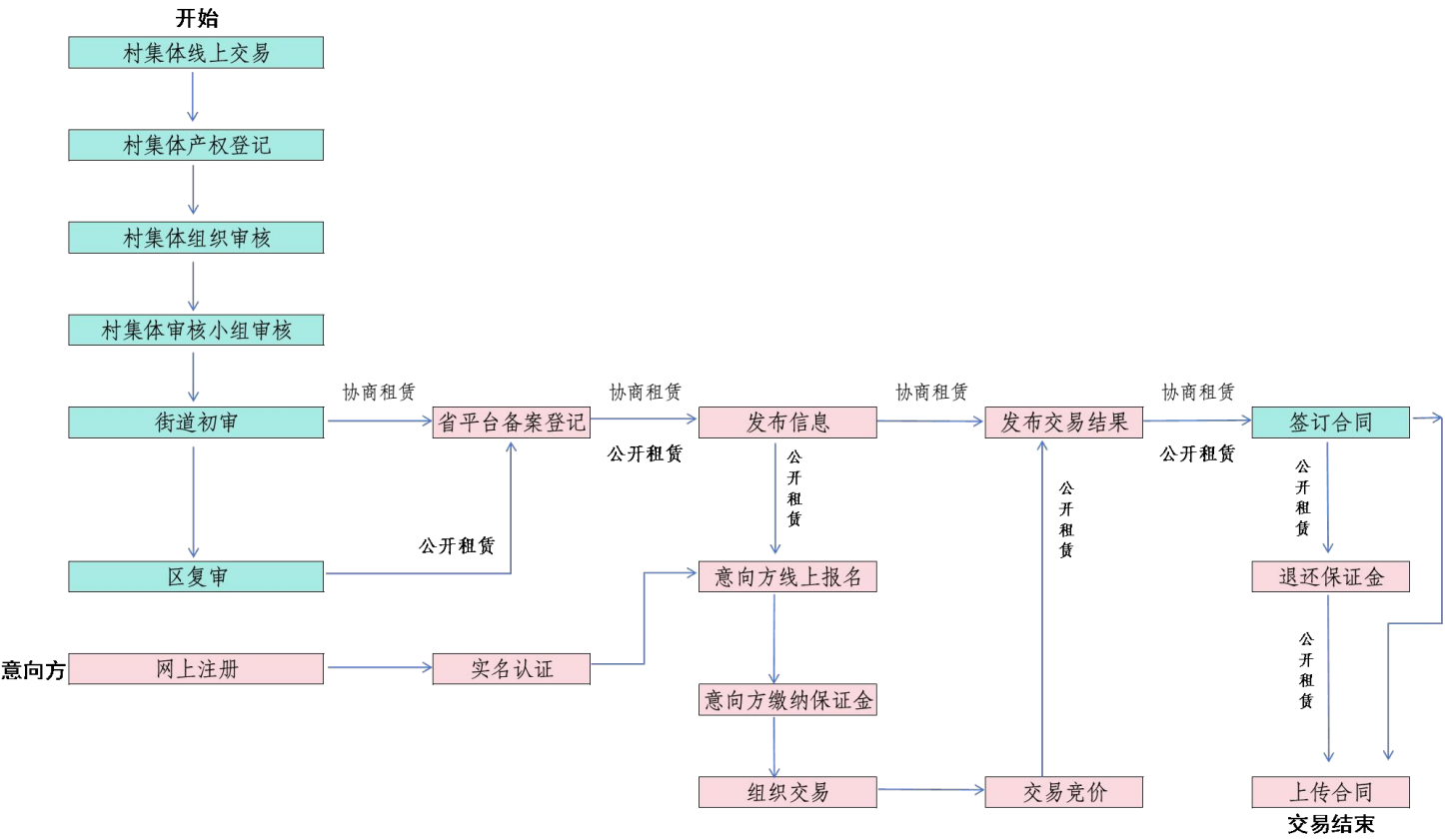
第十八条 本办法由经发局负责解释。

第十九条 本办法自印发之日起施行。

附件：1. 无锡经济开发区农村集体资产线上交易流程
2. 农村集体资产交易成员代表会议决议
3. 农村集体资产交易处置方案
4. 农村集体资产交易审核工作小组决议

附件 1

无锡经济开发区农村集体资产线上交易流程



附件 2

农村集体资产交易成员代表会议决议

合作社名称：无锡经济开发区 XX 街道 XX 社区股份经济合作社
地点：XXXXXX

主持人		应到人数		实到人数	
会议议题： 1. 位于 XXXXXX，面积 XXX 平方米/亩，合同于 XXXX 年 XX 月 XX 日到期，拟进行协商/公开租赁； 2. 与会 XX 名成员代表通过，上述集体资产处置，交由 XX 社区集体资产交易审核工作小组制定具体资产交易处置方案并予以实施。					
民主表决情况： 如签名人数较多，可说明：与会 XX 名成员代表通过。（后附成员代表签字）					

说明：1. 会后应将本《会议决议》的复印件在村（居）务公开栏公示，才能执行表决

结果；2. 如签名表格不够填写，可另附签名表。

附件 3

农村集体资产交易处置方案

XX 街道 XX 科（办）：

现有 XX 社区股份经济合作社的资产/资源：

1. 位于 XXXXXXX，面积 XXX 平方米/亩，拟进行协商/公开租赁；
2.

上述资产/资源依约与原承租方商议（协商租赁用）拟进行协商/公开租赁，提请审核小组审核后，进行协商/公开租赁。

特此方案。

XX 社区集体资产审核工作小组

XX 年 XX 月 XX 日

附件 4

农村集体资产交易审核工作小组决议

合作社名称：无锡经济开发区 XX 街道 XX 社区股份经济合作社

主持人		时间		地点	
会议议题：审议集体资产租赁情况 1. 位于 XXXXXXX，面积 XXX 平方米/亩，合同于 XXXX 年 XX 月 XX 日到期，拟进行协商/公开租赁； 2. 上述资产/资源依约与原承租方商议（协商租赁用），经审核工作小组审议，根据《无锡经济开发区农村集体资产交易管理办法（试行）》的协商/公开租赁要求，一致同意按照协商/公开交易租赁规定办理有关手续。 XX 社区资产交易审核工作小组 XXXX 年 XX 月 XX 日					
审核工作小组成员签字：					

