佛山市南海区九江镇农村集体资产交易管理办法

（征询意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范我镇农村集体资产管理交易行为，确保农村集体资产交易活动公平、公开、公正，增加集体资产收益，维护农村和谐稳定，根据国家法律法规以及《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区农村集体资产交易管理办法的通知》（南府〔2021〕142号）等文件的规定，结合我镇实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于全镇农村集体经济组织、农村（社区）自治组织和农民集体设立的法人组织（以下简称“农村集体经济组织”）的集体资产交易活动。

第三条 农村集体资产交易是指将农村集体资产采取出租、转租、出让、转让、入股、合资、合作、拍卖等方式流转交易的行为。本办法所涉及的交易品种包括但不限于以下类型：

（一）由农村集体统一经营管理的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业生产的土地（包括水域、滩涂、荒山、荒沟、荒丘、荒滩等），通过出租、入股等方式流转交易。

（二）农村集体除土地之外的农村集体经营房屋、机械设备、工具器具等经营性资产的所有权或使用权，采取承（发）包、出租、转让、入股、合资、合作、拍卖等方式流转交易。

（三）农村集体所有或使用的依法可交易的农村集体经营性建设用地，通过出让、出租、转让、转租、出资、抵押等方式流转交易。

农村集体经营性建设用地使用权流转交易，应当按照《佛山市南海区农村集体经营性建设用地入市交易流程操作指引（试行）》（南农农〔2022〕36号）文件的规定进行流转，由佛山市公共资源交易中心南海分中心提供交易服务。

宅基地使用权的出让、转让按佛山市南海区农村宅基地管理规定执行。

第四条 下列农村集体资产禁止流转交易：

（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）产权关系不清、处置权限有争议的；

（四）法律、法规明文禁止交易的。

第五条 农村集体资产交易活动应当遵循自愿公平、民主公开、等价有偿、诚实信用的原则，不得侵犯农村集体或他人的合法权益和损害社会公共利益。

第二章 管理机构及职责

第六条 镇农业农村办是立项和区、镇级交易申请的受理部门，镇农村集体资产立项审批联席会议（以下简称“镇联席会议”）是立项审核最高决策机构，联席会议办公室是立项审核机构。

区公共资源交易管理委员会土地交易专责组（以下简称“区土地交易专责组”）是农村集体经营性建设用地交易的审批部门，区农业农村局是农村集体资产（农村集体经营性建设用地除外）区级交易的审批部门，镇农业农村办是镇级交易的审批部门，负责本级交易的投诉处理。

村（居）集体资产管理办公室是村（居）级交易受理部门，组织农村集体资产按规定流程进行交易；监督本辖区内的农村集体资产交易工作，负责本级交易的投诉处理；负责将资产台账、交易台账及合同台账等数据信息录入“资产管理交易系统”。

第七条 区土地交易专责组履行以下职责：对农村集体经营性建设用地交易项目进行审议，审议通过后出具工作会议纪要，发送至区农业农村局、抄送交易申请方所在镇（街道）。

区农业农村局、镇农业农村办履行以下职责：

（一）指导农村集体经济组织将所有的集体资产台账、合同台账等相关信息录入“资产管理交易系统”，监管农村集体资产动态变化和合同履行情况；

（二）监督农村集体经济组织将集体资产交易情况录入“资产管理交易系统”，监管“资产管理交易系统”运行情况；

（三）指导、监督农村集体经济组织按规定流程进行交易；

（四）监督交易的进程以及合同的签订、变更；

（五）监督农村集体资产交易信息公开情况；

（六）调查处理农村集体资产交易过程中的投诉、举报。

第八条 佛山市公共资源交易中心南海分中心、镇公共资源交易所、村（居）集体资产管理交易站是集体资产交易的服务机构，其主要职责包括:

（一）提供本级农村集体资产交易场所和录音、摄像、视频监控等设施设备;

（二）提供本级农村集体资产交易信息和咨询服务；

（三）组织本级集体资产交易活动;

（四）管理本级农村集体资产交易档案。

第九条 对资产权属、用地手续、资产质量等存在瑕疵的集体物业等资产，交易服务机构提供交易服务时，应提醒农村集体经济组织在交易公告中进行必要的风险提示及风险告知。

交易的集体资产的质量瑕疵、权属瑕疵以及合同违约等风险由交易双方承担法律责任。

第三章 交易方式

第十条 农村集体资产交易原则上采用公开竞投的方式。若需采用公开协商方式交易的，须报镇联席会议审批同意，经农村集体经济组织表决通过后实施。除符合小宗零碎标准的资产交易外，未经镇联席会议批准，一律不得采用公开协商方式进行集体资产交易。

不采取公开竞投方式进行的交易，其交易程序应当参照公开竞投方式的规则，农村集体经济组织须在交易标的物现场及本村（居）务公开栏、社务公开栏上公布交易信息，交易信息发布期原则上不少于5个工作日，并录入“资产管理交易系统”。

第十一条 农村集体小宗零碎资产是指符合以下全部条件的项目：

（一）农业用地或集体物业出租期限在5年（含5年）以下；

（二）农业用地或集体物业第一年合同标的（或合同平均年标的）金额在5万元（含5万元）以下；

（三）出租集体物业面积在1000平方米（含1000平方米）以下；

（四）农业用地在10亩（含10亩）以下。

第十二条 公开竞投包括面向社会公开竞投、面向本农村集体经济组织成员公开竞投，农村集体经济组织在制订资产交易方案时应当明确竞投人范围，并经农村集体经济组织民主表决通过；方案没有明确竞投人范围的，视为面向社会公开竞投。

第十三条 公开协商交易，是指农村集体经济组织依照本办法规定的步骤就交易项目与拟交易对象“一对一”协商达成交易目的的方式，包括协议、续约等交易行为。

公开协商交易时，农村集体经济组织应组织社委会成员、成员代表（总共不少于5人）与意向受让方代表进行公开协商谈判；监事会成员应到场见证监督交易，村（居）可派村（居）纪检机构成员或村（居）务监督委员会成员到场监督交易。

第十四条 农村集体资产协议交易是指不通过公开竞投方式由农村集体经济组织与意向受让方直接签定交易合同的行为。

以下项目可采用协议方式进行交易：

（一）幼儿园、养老院等公办的公益事业项目；

（二）以农村集体建设用地使用权之外的集体资产折价入股、合资、合作的项目；

（三）同等条件下连续两次采取公开竞投未能成功交易的项目；

（四）已纳入“三旧”改造或村级工业园改造前期土地整备范围，各级政府需实施预租、统租托管的集体资产；

（五）纳入国家、省、市、区重点工程项目范围需实施预租、统租的集体资产；因国家、省、市、区重点工程项目的建设需要，临时使用项目范围以外需提前实施预租、统租的集体资产；

（六）按相关文件规定需由各级政府、国资（公资）企业、村（居）实行托管、统租的集体资产；

（七）由各级政府引入或主导实施的农村集体重大项目或产业，或涉及水、电、煤气、通信等特殊行业的交易项目；

（八）按法律、法规和政策规定不适用公开竞投方式交易或镇联席会议认为可不公开交易的其他项目。

因第（三）种情形采取公开协商方式进行交易的，交易条件不低于前两次公开竞投交易的交易条件。

第十五条 农村集体资产续约是指农村集体资产合同期满，在符合续约条件的前提下，合同双方重新签订租赁合同的行为。

（一）续约的交易标的物和交易底价

农村集体资产经营项目因原合同期满，对方投资兴建的物业归属集体而实现资产增加或增值的，必须先按照原合同期满约定的条件重新确认续约交易标的物，然后参照标的物的市场价格确定交易底价，按公开协商的交易流程进行交易。

（二）以下项目可采用续约方式进行交易：

符合以下条件之一的，方可申请续约：

1．优质企业类：是指具有高新科技企业称号或年税收超3000万元，对资产所属组织经济收入贡献大的企业；

2．主体产业类：在当地具有较大影响力，是资产所属组织收入主要来源，根据行业特点和实际需要应当续约经营的行业和企业。具体行业和企业由资产所在的村（居）党组织主持制定划分标准，并经镇联席会议办公室审定。

3．更新改造类：对指定地域计划在将来某一时点进行连片开发、升级改造，已形成具体方案将付诸实施，而该地域内又存在数份物业租赁合同，可视需要把地域内不同的物业合同最长续约到更新改造的开发时点。

4．企业配套类：对在同一地域租用2宗以上（含2宗）资产的同一企业，其租赁资产的合同到期时间不一致，但合同已到期的资产是企业持续经营所必须配套的，可视需要对地域内合同已到期的资产续约。续约期不得超过其合同未到期资产中最长的剩余时限。

不符合以上条件的，一律不得以续约方式进行交易。

第十六条 农用地不得以农村集体建设用地名义流转，也不得与农村集体建设用地捆绑流转。

农用地流转时，不得在流转条件中设定该宗地转为农村集体建设用地后其使用权由农用地原合同使用人直接取得。已流转的农用地拟全部转为农村集体建设用地流转的，必须先解除原农用地流转合同；已流转的农用地拟部分转为农村集体建设用地流转的，应变更原农用地流转合同的面积或解除原合同；并按区政府关于农村集体建设用地使用权流转规范性文件规定办理交易手续。

第十七条 农村集体资产交易实行分级交易管理：

（一）区级交易

1．农村集体经营性建设用地使用权出让、出租、转让、转租、出资、抵押等流转交易行为；

2．持有《集体土地使用权证》《房屋所有权证》，且单宗建筑面积10000平方米以上（含10000平方米）或涉及面广、标的金额大、对当地有较大影响的集体物业使用权出租，农村集体经济组织申请区级交易的，由镇农业农村办负责受理，经初审后提交区农业农村局审批，同意后进入区级交易。

（二）镇级交易

除纳入区级交易的农村集体资产外，以下农村集体资产须纳入镇级交易：

1．第一年年标的金额在10万元以上（含10万元）的农村集体非资源类资产（包括建筑类资产：厂房、仓库、办公楼、商铺、市场等；设备类资产：电子设备、运输设备、生产设备等；无形资产：商标权、专利权、著作权等）使用权出租、转租；

2．标的总额在10万元以上（含10万元）的设备类资产（含电子设备、运输设备、生产设备等）和无形资产（含商标权、专利权、著作权等）所有权出让或转让；

3．单宗资产在20亩以上（含20亩）的且第一年年标的金额在10万元以上（含10万元）的农用地（含耕地、鱼塘、苗木地等）发包。

村（居）级交易范围的资产，农村集体经济组织申请镇级交易的，由镇农业农村办审核，批准后进入镇级交易。

（三）村（居）级交易

不纳入区、镇两级公开竞投交易范围的农村集体资产，由村（居）集体资产管理交易站自行组织交易。属农用地发包的，可选在交易标的物现场进行交易，其他农村集体资产的交易在村（居）委会办公场所内进行。

第十八条 农村集体资产交易以公开竞投方式进行的，应当遵守以下成交规则：若只有1 名竞投人参与竞投的，视为本次交易以底价成交，该竞投人竞得本项目；若有2名或以上竞投人参与竞投的，按照择优原则确定竞投人，在同等条件下，由依法、依约定享有优先权的竞投人竞得；若全体竞投人均不到场或到场均不应价的，确认为交易失败，另行组织交易。

第四章 交易程序

第十九条 采取公开竞投交易方式，在区、镇、村（居）等交易服务机构交易的一般程序为：

（一）立项申请。农村集体经济组织拟订交易初步方案，向镇农业农村办提出交易立项申请。

（二）立项审核。镇农业农村办根据交易资产情况提交镇联席会议进行审核。需要经镇联席会议审核的交易项目，由农村集体经济组织拟定交易方案并书面申请说明相关情况，并将能够说明项目情况的相关材料一并提交镇联席会议小组办公室审核。

（三）方案表决。立项申请审核通过后，农村集体经济组织按规定对资产交易方案、交易合同样本进行民主表决。

（四）交易申请。交易方案、交易合同样本经民主表决通过，农村集体经济组织向镇农业农村办提出交易申请，经审批通过后将交易材料转到相应的交易服务机构。

农村集体经营性建设用地使用权流转交易项目，经镇联席会议审核通过并经农村集体经济组织的民主表决通过后，由镇农业农村办将审核通过的交易项目集中报送到区农业农村局，区农业农村局将交易项目申请审核材料及相关职能部门意见统一汇总后提请区土地交易专责组进行审议。区土地交易专责组审议通过后出具工作会议纪要，发送至农业农村局、抄送交易申请方所在镇（街道），由镇（街道）转交给农村集体经济组织进行确认。同时，区农业农村局发函告知佛山市公共资源交易中心南海分中心该交易符合区级交易条件并移交交易项目材料，由佛山市公共资源交易中心南海分中心与交易申请方对接，做好公开交易工作。

（五）信息发布。对受理进入交易服务机构交易项目的交易信息，农村集体经济组织在交易标的物现场及村（居）务公开栏、社务公开栏发布交易信息。进入区、镇级交易的，还须在政府门户网站上发布交易信息。

（六）组织交易。交易服务机构按规定组织交易。

（七）交易结果确认与公示。在政府门户网站、村（居）务公开栏、社务公开栏和标的物现场公示交易结果，并在中标后3个工作日内将成交结果录入“资产管理交易系统”。

（八）合同签订。交易结果公示期满无异议后，交易双方在村（居）集体资产管理交易站签订合同。

（九）资料录入。村（居）集体资产管理办公室自合同签订之日起5个工作日内将合同录入“资产管理交易系统”。

第二十条 采取公开协商交易方式，交易的一般程序为：

（一）立项申请。农村集体经济组织拟订交易初步方案，向镇联席会议提出交易立项申请。

（二）立项审核。由农村集体经济组织拟定公开协商交易方案并书面申请说明公开协商的理由和原因，并将能够说明项目情况的相关材料一并提交镇联席会议小组办公室审核。

（三）方案表决。立项申请审核通过后，农村集体经济组织按规定对资产公开协商交易方案、交易合同样本进行民主表决。

1．除小宗零碎资产公开协商按合同标的金额提交相应民主议事机构表决外，经济社以公开协商方式签订合同的，一律要召开成员大会或成员户代表会议进行表决；如经成员大会或成员户代表会议授权，可由被授权机构表决。

2．除小宗零碎资产公开协商按合同标的金额提交相应民主议事机构表决外，村（居）委会、经联社以公开协商方式签订合同，必须要召开村（居）民代表会议或成员代表会议进行表决；如经村（居）民代表会议或成员代表会议授权，可由被授权机构表决。

3．上级部门另有规定的从其规定。

（四）信息发布。农村集体经济组织在交易标的物现场及村（居）务公开栏、社务公开栏发布交易信息及表决结果，并在公示期满后3个工作日内将成交结果录入“资产管理交易系统”。

（五）合同签订。公示结束后，按照交易信息及表决结果，交易双方签订合同。

（六）资料录入。村（居）集体资产管理办公室自合同签订之日起5个工作日内将合同录入“资产管理交易系统”。

第二十一条 建立科学、灵活、高效的农村集体资产交易立项审核机制，对集体资产交易项目是否符合本地区产业规划、用地政策、安全生产、消防安全和环境保护等要求、是否完成确权登记、补办手续或纳入违法建设“6+X”监管平台等进行事前审核。

农村集体资产交易前，农村集体经济组织须向镇农业农村办提交立项申请，经批准后，按民主议事决策制度进行表决，表决内容包括交易方案和交易合同样本等，并形成《农村集体资产交易表决书》。

第二十二条 农村集体经济组织申请立项时，须提交以下材料，并保证其真实、完整：

（一）立项申请表（达到重要事权清单管理要求的项目还需按村（社区）重要事权清单管理工作细则提交相关材料）；

（二）交易方案；

（三）交易合同样本；

（四）农村集体经济组织的《农村集体经济组织登记证》等有效证件；

（五）交易标的物权属有效证明材料（集体土地使用权证、房产证、不动产权证书等）；

（六）交易标的物坐标图（红线图）、卫星图、现状图；

（七）《九江镇集体资产交易审核及信息披露表》；

（八）《农用地流转监管承诺书》《永久基本农田流转监管承诺书》（适用于农用地流转）；

（九）按照法律、法规的规定需要提交的其他材料。

第二十三条 农村集体资产交易方案在实施前必须按《佛山市南海区农村集体资产管理办法》（南府〔2020〕62 号）、《九江镇实施村（社区）重要事权清单管理工作细则》等有关规定进行民主决策，落实“四议两公开”决策机制。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。

农村集体经济组织不得设定影响公平、公正竞争的限制条件，不得为特定竞投人量身定做、设定排他性条件。

农村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。

第二十四条 农村集体经济组织申请交易时，须提交以下材料：

（一）交易意向立项申请表；

（二）立项审核材料；

（三）民主决议材料；

（四）交易方案；

（五）交易合同样本；

（六）需要提交的其他材料。

第二十五条 达到镇级交易范围的资产，镇公共资源交易所应审查农村集体经济组织所提交的申请交易材料，并在3个工作日内作出是否进入镇级交易的受理意见。村（居）级交易范围的资产，农村集体经济组织申请进入镇级交易的，镇农业农村办应审查农村集体经济组织所提交的申请交易材料，并在3个工作日内作出是否进入镇级交易的受理意见。对申请进入区级交易的，镇农业农村办应在2个工作日内完成初审并提交区农业农村局，区农业农村局应在2个工作日内作出审批意见，镇农业农村办根据区级审批意见作出是否受理进入区级交易。进入区级交易的，由镇农业农村办负责受理登记和通知，进入镇级交易的，由镇农业农村办或镇公共资源交易所负责受理登记通知，不予受理的要说明理由。

第二十六条 经同意进入交易环节的集体资产交易项目,农村集体经济组织须在交易标的物现场及本村（居）务公开栏、社务公开栏上公布交易信息。

进入区、镇级交易的，交易服务机构须在政府门户网站发布交易信息。如集体资产存在瑕疵问题须一并公布。

从信息发布之日起至交易日，采取公开竞投方式交易的，农用地和集体物业资产交易信息发布期原则上不得少于5个工作日，集体建设用地使用权交易信息发布期原则上不少于30天；采取公开协商方式交易的，交易信息发布期原则上不得少于5个工作日。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）交易保证金数额及缴纳方式；

（六）合同保证金数额及缴纳方式；

（七）交易时间、地点、方式；

（八）联系人和联系方式；

（九）交易合同样本。

第二十七条 在信息发布期限内，未经镇农业农村办同意，农村集体经济组织不得撤销交易或者变更公告内容，如需撤销交易或者变更公告内容的，原则上需在交易日前3天向镇农业农村办提出书面申请，经同意后方可撤销交易、变更公告。撤销交易或者变更公告内容后须进行公示，公示时间不得少于5个工作日。

第二十八条 竞投意向人是指报名参与竞投但未被确认有竞投资格的人员。竞投人是指被确认有竞投资格的竞投意向人。

第二十九条 采用现场竞投方式交易的，竞投意向人（自然人或法人）在报名时须提交以下材料：

（一）竞投意向人的有效身份证明（委托竞投的，受托人要持委托人出具的合法委托书及委托人、受托人双方身份证明）；

（二）竞投承诺函等承诺文件；

（三）符合按交易信息公告规定的交易保证金交纳凭证；

（四）按照交易信息公告规定需要提交的其他材料。

农村集体资产存在瑕疵的，竞投意向人在报名时须签字领取《瑕疵披露告知书》。

交易服务机构完成对竞投意向人相关资料审核后，按照规定组织交易。

第三十条 区、镇级交易的集体资产项目，交易结果由交易服务机构于成交后3个工作日内在政府门户网站进行公示，农村集体经济组织应同步在本村（居）务公开栏、社务公开栏进行公示；村（居）级交易的集体资产项目，交易结果由农村集体经济组织于成交后3个工作日内在本村（居）务公开栏、社务公开栏进行公布。交易结果公布期为5天。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。

第三十一条 交易结果公示期间无异议的，公示结束之日起5个工作日内，农村集体经济组织和竞得人应当到农村集体资产交易服务机构签订合同，同时做好合同签订现场的录音、摄影、录像等措施的证据记录工作。

采用现场竞价方式交易的，交易服务机构和竞得人应签订《成交确认书》，竞得人须按照《成交确认书》约定时间和场所与农村集体经济组织签订合同，集体资产存在瑕疵的应当签订《承诺书》；若竞得人未在约定时间内与农村集体经济组织签订合同的，由农村集体经济组织取消竞得人资格和没收交易保证金，报交易受理部门和交易服务机构备案，并可启动新一轮的交易程序。

第三十二条 村（居）集体资产管理办公室应在合同签订之日起5个工作日内将合同录入“资产管理交易系统”，在交易结束一个月内，对每宗交易项目建立完整的交易档案，档案资料主要包括：意向立项申请表、意向立项明细表、交易方案、交易合同样本、标的物相关资料、民主决议材料、信息发布申请表、信息发布明细表、交易信息公告、报名竞投登记表、授权委托书、交易保证金交纳凭证、瑕疵披露告知书、竞投承诺函、参加人员签到表、竞投人有效身份证明材料、竞投会现场竞投记录表、竞投会现场监督见证表、密封报价竞投承诺书、竞投成交确认书、交易信息结果公布表、交易合同、信息发布的公示照片等。村（居）集体资产管理办公室对所有交易资料进行归档；镇交易所对镇级交易资料进行归档。

第五章 短小零散交易

第三十三条 “资产管理交易系统”增设“短小零散”管理模块，农村集体“短小零散”资产包括但不限于出租屋、停车场、清拆前临时出租的物业、自留地、流动摊档等具有金额小、年限小、流动性大等特性的资产交易项目，可采取简易交易方式进行。

第三十四条 农村集体“短小零散”资产是指符合以下全部条件的项目：

（一）物业类资产交易（包括房屋及建筑物、场地等资产交易项目）：

1．集体物业出租期限在5年（含5年）以下；

2．单宗集体物业第一年合同标的且合同平均年标的金额在5万元（含5万元）以下；

3．出租集体物业面积在1000平方米（含1000平方米）以下。

（二）农业用地类资产交易（包括耕地、鱼塘、林地、山塘、山地及自留地等资产交易项目）：

1．农业用地投包期限在5年（含5年）以下；

2．单宗农业用地第一年合同标的且合同平均年标的金额在5万元（含5万元）以下；

3．农业用地面积在10亩（含10亩）以下。

（三）因特殊情况经镇联席会议审批同意可按“短小零散”标准进行交易的其他资产。

第三十五条 符合“短小零散”资产交易项目的，可按以下简化程序进行公开交易：

（一）立项申请。农村集体经济组织拟订交易初步方案，向镇农业农村办提出交易立项申请。

（二）立项审核。镇农业农村办根据交易资产情况进行审核。

（三）方案表决。立项申请审核通过后，农村集体经济组织按规定对资产交易方案、交易合同样本进行民主表决，报村（居）党组织审批。

（四）交易申请。交易方案、交易合同样本经民主表决通过，农村集体经济组织向镇农业农村办提出交易申请，经审批通过后由村（居）集体资产管理交易站组织交易活动。

（五）发布信息。农村集体经济组织在交易标的物现场及村（居）务公开栏、社务公开栏发布交易信息。

（六）组织交易。村（居）集体资产管理交易站按规定组织交易。

（七）交易结果确认与公示。由农村集体经济组织在村（居）务公开栏、社务公开栏和标的物现场公示交易结果，并在中标后3个工作日内将成交结果录入“资产管理交易系统”。

（八）签订合同。交易结果公示期满无异议后，交易双方在村（居）集体资产管理交易站签订合同。

（九）资料录入。村（居）集体资产管理办公室自合同签订之日起5个工作日内将合同录入“资产管理交易系统”。

第三十六条 “短小零散”资产交易项目在经表决通过的交易方案的租期内，农村集体经济组织可根据实际需要不限次数终止并新增合同，无需重新交易，新合同的租期必须在交易方案的租期范围内、租金不得低于原合同价格。如与法律法规或上级要求相违背的，审批部门可直接叫停。

第三十七条 严禁擅自将集体资产标的金额、面积或期限分拆为“短小零散”资产，规避进入上一级公开交易。如有违反则由镇有关职能部门对相关责任单位及个人进行责任追究；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### 第六章 公开引入城市更新项目投资合作方

### 第三十八条 农村集体经济组织公开引入城市更新项目（旧村改造项目除外）投资合作方，须通过农村集体资产交易管理平台进行公开选取。

### 第三十九条 申请交易及受理。引入合作方方案（含服务协议）经镇人民政府批准后，由农村集体经济组织进行民主表决，表决通过的，向镇农业农村办申请交易。申请材料包括：

### （一）依规定由镇人民政府批准引入合作方方案的批复文件；

### （二）拟定的引入合作方方案（含服务协议）；

### （三）依权限表决通过引入合作方方案（含服务协议）的民主表决材料。

### 镇农业农村办对申请材料进行完整性审查，审查通过后，将交易材料提交镇联席会议审议，审议通过后将交易材料转到镇公共资源交易所。

第四十条 交易信息发布。镇公共资源交易所须在政府门户网站上发布交易信息，农村集体经济组织应同步在本村（居）务公开栏、社务公开栏上发布交易信息。交易信息发布期原则上不少于15天。

### 交易信息公告发布后，由镇公共资源交易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，镇公共资源交易所可直接答复咨询人；关于交易项目其他内容的咨询，镇公共资源交易所可与农村集体经济组织商议后答复咨询人。

### 第四十一条 组织交易。报名截止后，镇公共资源交易所按照交易公告规定的时间、地点召开现场竞投会，按照引入合作方方案规定的合作方选取原则选定城市更新项目投资合作方。

### 第四十二条 交易结果公示。引入合作方交易的结果由镇公共资源交易所于成交后3个工作日内在政府门户网站网进行公示，农村集体经济组织应同步在村（居）务公开栏、社务公开栏进行公示。交易结果公示期为5天。

### 第四十三条 签订服务协议。公示期满无异议后，农村集体经济组织与城市更新项目投资合作方签订服务协议。

### 第四十四条 资料归档及录入。镇公共资源交易所对引入城乡更新项目投资合作方的相关资料进行整理，归档备查。服务协议等相关资料应当及时录入“资产管理交易系统”。

第七章 流标的处理办法

第四十五条 集体资产交易出现流标，需要再次组织交易的，不需要重新立项，但必须进行重新信息发布。

（一）如再次交易的任何条款不变，农村集体经济组织向集体资产交易部门提交经村（居）党组织书记初审的《九江镇农村集体资产交易信息发布申请表》（附原《表决书》），即可进行信息发布。二次信息发布期限参照第一次信息发布期限。

（二）如再次交易的底价或其他重要条款有改变，要重新进行民主议事表决，按照第三章交易方式及第四章交易程序进行操作。

第八章 监督和投诉处理

第四十六条 农村集体资产公开竞投交易时，农村集体经济组织应组织部分成员代表和监事会成员（各3人以上）见证监督交易。如不到场见证监督，则视为自动放弃该项资产交易的监督权。

第四十七条 农村集体资产交易因出现以下特殊情况之一导致无法正常交易的，经镇农业农村办或农村集体经济组织同意，交易服务机构可以作出延期交易或中止交易的决定，并自延期交易或中止交易决定作出之日起3个工作日内在相关网站上发布公告：

（一）交易项目情况出现重大变化；

（二）第三方对本次交易提出重要异议，且确有证据或合法理由的；

（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，且需调查确认的；

（四）因不可抗力或其他特殊情况导致无法正常交易的。

第四十八条 农村集体资产交易活动的当事人和其他利害关系人投诉的，按照《佛山市南海区农村集体资产交易投诉处理办法》（南府〔2018〕35号）的相关规定进行处理。

第九章 责任追究

第四十九条 农村集体经济组织须加强资产交易后的经营监管，集体资产经营监管工作纳入集体经济组织年度绩效考核内容。

第五十条 纪检监察机关负责对农村集体资产交易管理工作进行监察，对镇农业农村办和交易服务机构的工作人员履职不力、失职失责，以及涉嫌滥用职权、玩忽职守、权力寻租、利益输送或其他违纪违法行为的，依法依纪追究责任。

第五十一条 农村集体资产交易相关人员存在以下行为之一的，视情节对相关人员进行处理，有违规行为的，按照干部管理权限，由有关职能部门对相关责任单位及个人进行责任追究；造成集体资产损失的，依法追究相关责任单位及个人的经济赔偿责任；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）交易活动中存在隐瞒事实、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，故意设置障碍不履行合同的；

（七）不按规定将资产信息、合同台账等信息录入交易平台的；

（八）存在行贿、受贿行为的；

（九）存在串通竞标、故意泄露竞标秘密行为的；

（十）其他影响交易公开、公平、公正进行的行为。

第五十二条 竞投意向人、竞价人、竞得人违反本办法规定，损害他人、集体或国家利益的，依照相关法律及交易规则承担法律责任；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。

第十章 附则

第五十三条 村（居）级可依照本办法制订集体资产管理交易实施细则（办法）经镇农业农村办公室审核后，召开成员大会或成员代表会议表决，通过后实施，并报镇农业农村办公室备案。

第五十四条 本办法由九江镇农业农村办公室负责解释，自印发之日起施行，有效期五年。

附件：1．佛山市南海区九江镇农村集体资产镇级现场竞投

交易流程

2．佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份经

济合作社××××竞投交易信息公告

3．报名文件

3-1．报名竞投登记表

3-2．法人授权委托书（格式）

3-3．交易保证金交纳凭证

3-4．瑕疵披露告知书（参考格式）

3-5．竞投承诺函

3-6．竞投资格确认书

4．组织交易文件

4-1．参加人员签到表

4-2．竞投会现场竞价记录表

4-3．竞投会现场监督见证表

4-4．密封报价竞投承诺书

4-5．竞投成交确认书

4-6．承诺书（参考格式）

5．农用地流转监管承诺书

6．永久基本农田流转监管承诺书

7．九江镇集体资产交易审核及信息披露表

8．申请材料真实性承诺书（参考格式）

9．民主议事结果公示（样例）

10．消防、环保及安全生产协议书（样本）

（出租土地及地上建筑物）

11．消防、环保及安全生产协议书（样本）

（出租土地，承租方建设地上建筑物）

12．农村集体资产交易中优先承租权行使指引

13．九江镇农村集体资产交易归档资料目录

附件1：

佛山市南海区九江镇农村集体资产镇级

现场竞投交易流程

一、准备阶段

（一）立项审核

农村集体经济组织核定拟交易集体资产，向镇农业农村办申请交易立项。镇农业农村办根据交易资产情况提交镇联席会议进行审核，交易资产符合区级交易条件的，应于申请交易立项当日告知区级交易审批部门。

集体农用地和集体物业交易申请立项，农村集体经济组织应向镇农业农村办提交以下材料：

1．立项申请表（达到重要事权清单管理要求的项目还需按村（社区）重要事权清单工作细则提交相关材料）；

2．交易方案草案；

3．交易合同草案；

4．农村集体经济组织的《农村集体经济组织登记证》等有效证件；

5．交易标的物权属的有效证明材料（集体土地使用权证、房产证、不动产权证书等）；

6．交易标的物坐标图（红线图）；

7．《九江镇集体资产交易审核及信息披露表》；

8．《农用地流转监管承诺书》《永久基本农田流转监管承诺书》（适用于农用地流转）。

9．按照法律、法规的规定需要提交的其他材料。

（二）民主表决

立项审核通过的交易资产，由农村集体经济组织依照分级议事制度召开相应级别会议表决，形成决议结果书面材料（包括《农村集体资产交易表决书》等）并公示5个工作日。

需表决的基本材料：

1．交易方案；

2．交易合同样本。

竞投交易信息公告由镇公共资源交易所、镇农业农村办协助农村集体经济组织编制。

二、申请交易阶段

（一）申请交易及受理

申请镇级交易，农村集体经济组织应向镇公共资源交易所或镇农业农村办提交以下材料：

1．交易意向立项申请表；

2．立项审核材料；

3．民主决议材料；

4．交易方案；

5．交易合同样本；

6．竞投交易信息公告；

7．需要提交的其他材料。

（二）镇级审议及通知

达到镇级交易范围的资产，镇公共资源交易所应审查农村集体经济组织所提交的申请交易材料，并在3个工作日内作出是否进入镇级交易的受理意见。村（居）级交易范围的资产，农村集体经济组织申请进入镇级交易的，镇农业农村办应审查农村集体经济组织所提交的申请交易材料，并在3个工作日内作出是否进入镇级交易的受理意见，不受理进入镇级交易的，则由村（居）自行组织交易。

三、组织实施阶段

（一）信息发布

农村集体经济组织与镇公共资源交易所协商议定竞投交易信息公告发布日期，并通过政府门户网站将竞投交易信息进行发布，发布信息内容包括交易信息公告和交易合同样本。农村集体经济组织在交易标的物现场，所在村（居）务公开栏、社务公开栏上同步公布交易信息。从信息发布之日起至交易日，采取公开竞投方式交易的，农用地和集体物业资产交易信息发布期原则上不得少于5个工作日，集体经营性建设用地使用权交易信息发布期原则上不少于30天，公开引入城市更新项目投资合作方交易信息发布期原则上不少于15天。采取公开协商方式交易的，交易信息发布期原则上不得少于5个工作日。

（二）报名竞投

农村集体经济组织所属村（居）集体资产管理交易站负责接受竞投意向人的报名，收取交易保证金（交易保证金数额一般不超过标的额的30%）。竞投意向人须以账户转账方式缴交交易保证金，不得以现金方式存入。村（居）集体资产管理交易站审核报名人资格（包括准入条件和竞投保证金），确定竞投人员名单并出具《竞投资格确认书》。

竞投意向人报名参加竞价，报名人须向村（居）集体资产管理交易站提交以下材料：

1．报名人的资格证明材料；

2．报名竞投登记表；

3．交易保证金交纳凭证；

4．竞投文件规定要提交的其他报名材料。

（三）组织交易

镇公共资源交易所组织召开竞投会进行资产交易。

1．镇公共资源交易所组织竞投交易应准备以下材料：

（1）参加人员签到表；

（2）竞投会现场监督见证表；

（3）竞投会现场竞价记录表；

（4）密封报价竞投承诺书；

（5）成交确认书。

2．竞投人进场交易须提交以下材料：

（1）竞投人有效身份证明；

（2）竞投资格确认书。

（四）成交确认

交易项目成交后，镇公共资源交易所和竞得人应当场签订《成交确认书》。

（五）交易保证金退款

竞投会结束，未竞得交易项目的竞投人交纳的交易保证金，村（居）集体资产管理交易站在5个工作日内不计利息原额原路退回；竞得人交纳的交易保证金在交易双方签订合同后，可不计利息转为合同履约保证金或租金。竞得人违约的，农村集体经济组织没收其交易保证金。

（六）公布交易结果

镇公共资源交易所在政府门户网站公示交易结果，农村集体经济组织在村（居）务公开栏、社务公开栏同步公示交易结果，公示期为5天。

四、签订合同

按《成交确认书》约定的时间，竞得方到村（居）集体资产管理交易站签订合同。签订的正式合同应与民主表决的交易合同样本条款保持一致。

五、材料归档

交易结束一个月内，村（居）集体资产管理办公室需要对集体资产交易活动中产生的各类资料（包括意向立项申请表、意向立项明细表、交易方案、交易合同样本、标的物相关资料、民主决议材料、信息发布申请表、信息发布明细表、交易信息公告、报名竞投登记表、授权委托书、交易保证金交纳凭证、瑕疵披露告知书、竞投承诺函、参加人员签到表、竞投人有效身份证明材料、竞投会现场竞投记录表、竞投会现场监督见证表、密封报价竞投承诺书、竞投成交确认书、交易信息结果公布表、交易合同、信息发布的公示照片等）进行归档。

佛山市南海区九江镇农村集体资产镇级

现场竞投交易流程图

经济社社委会拟定交易方案

村（居）集体资产交易站立项申请

信息披露（相关部门加具意见）

镇农业农村办公室立项审核

民主表决

信息发布

报名竞投

（严格审核竞投资格及核实交易保证金具体到账时间）

签订合同

公布交易结果

召开竞投会

材料归档

竞投成功的现场签订《成交确认书》

所有农用地资产均需签订《农用地流转监管承诺书》，属永久基本农田的，需同时签订《永久基本农田流转监管承诺书》。

农用地类资产交易前须由九江镇农业农村办、自然资源部门、不动产登记部门根据自身职责内容对资产进行信息披露。

物业类资产交易前须由九江镇农业农村办、自然资源部门、不动产登记部门、城市更新部门根据自身职责内容对资产进行信息披露。

集体建设用地类资产交易前须由九江镇农业农村办、自然资源部门、不动产登记部门、生态环境部门、产业规划部门、城市更新部门根据自身职责内容对资产进行信息披露。

按镇财务制度规定进行民主议事，成员大会入户表决结果需公布5天，成员代表会议、社委会会议公示5天。

一、采用公开交易：

农用地类、物业类资产交易须公示不少于5个工作日；

集体经营性建设用地类资产交易须公示不少于30天；

公开引入城市更新项目投资合作方须公示不少于15天。

二、采取公开协商方式交易：

交易信息发布期原则上不得少于5个工作日。

公示结束之日起5个工作日内

在集体资产交易结束后1个月内

公示期为5天

附件2：

佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份经济合作社××××竞投交易信息公告

根据《佛山市南海区九江镇农村集体资产管理交易办法》管管规定，佛山市南海区九江镇 村（社区） 股份经济合作社（以下简称“出租人”）委托佛山市南海区九江镇公共资源交易所，定于××年×月×日（星期×）×午××时××分在**九江镇公共资源交易所**（佛山市南海区九江镇广佛壹号商贸物流城启航大道2号A栋2楼）举办 （资产名称） 租赁竞投会（立项中心编号：江中农立［××××］××××号），本项目采用现场报价（明标/暗标）的竞投方式进行出租，遵循自愿公平、民主公开、等价有偿、诚实信用的原则，欢迎有意参加竞租的意向竞投人前来报名。

一、资产基本情况：

（一）资产名称： （以下简称“租赁物”）。

（二）资产位置： 。

（三）资产现状： ；按现状出租。

（四）经营用途： 。

（五）占地面积：××平方米/亩；建筑面积：××平方米。

（六）合同期限：×年，从××年×月×日起至××年×月×日止。

（七）交易保证金：××元/个。

（八）交易底价：××元/年。

（九）递增情况：无递增/租金每×年递增×%。

（十）租金付款方式：按年/季/月支付。

（十一）合同履约保证金（押金）：××元/个。

（十二）是否有优先承租权人：是/否。

二、竞投意向人准入条件(村居可根据自身情况进行修改）

（一）面向社会公开竞投，有民事能力的自然人、法人、社会团体均可参加竞投，不接受联合体报名。

（二）本项目报名人为自然人的，仅限报名人本人报名，不接受授权委托代为报名；本项目报名人为单位企业法人的，授权委托代为报名的，须填写《法人授权委托书》。

三、竞投流程和手续办理

（一）竞投意向人可到九江镇 村（社区）资产办公室领取本交易信息公告并将交易保证金存入指定的如下账户内：

开户行： ，

户名：佛山市南海区九江镇 村（社区） 股份经济合作社，

账号：××××××××××××××××，

1．租赁公告索取及咨询答疑时间：××年×月×日至××年×月×日×午××：××前止（办公时间：星期一至星期五 上午××：××-××：×× 下午××：××-××：×× 节假日除外）；

2．竞投资格确定时间：竞投意向人须在××年×月×日×午××时××分前将交易保证金以账户转账方式转入上述指定银行账户内，并注明资金用途为“交易保证金”，凭银行入账单原件及持有效身份证明材料（身份证或营业执照）到九江镇 村（社区）资产办公室办理竞投登记手续，领取交易保证金收据则视为取得竞投资格；逾期未到九江镇 村（社区）资产办公室办理竞投登记手续的，视为未取得竞投资格。竞投不成功或逾期无办理竞投登记手续者，竞投完毕后5个工作日内将不计息退回交易保证金。

（二）竞投会定于**九江镇公共资源交易所投标室**（佛山市南海区九江镇广佛壹号商贸物流城启航大道2号A栋2楼）召开，具体召开时间如下：

××年×月×日（星期×）×午××时××分；

**竞投人应于租赁竞投会召开当日**×午××时××分**至**××时××分**之间，凭交易保证金收据和有效身份证明材料到竞投现场（佛山市南海区九江镇广佛壹号商贸物流城启航大道2号A栋2楼）办理签到手续，**经出租人查验后**办理领取号牌手续**，非法定代表人参加竞投的，还需同时带备《法人授权委托书》以及委托人和被委托人的身份证复印件（签名并按指模）、法人营业执照复印件（盖章）。**提前、逾期恕不接受。**

（三）竞投人竞投成功后，应当场在《竞投成交确认书》签名按指模或签名盖章并交还号牌，交易结果公告5天无异议后，竞得人在×天内到九江镇 村（社区）资产办公室与出租人签署《租赁合同》，逾期未能签署上述文件的，视为竞得人自动放弃，出租人有权没收其交易保证金，另行组织交易。

（四）竞投人竞投未能成功的，应当场将竞投号牌交还，并在×个工作日内凭交易保证金收据和有效身份证明材料到九江镇××村（社区）资产办公室办理退款手续，出租人将无息退还交易保证金。

（五）出现下列情形之一，交易保证金全额不予退还和出租人有权追讨竞得人弃标造成另行组织交易竞投的租金差额：

1．竞投人相互串通竞投的；

2．竞投人采用不正当手段竞得租赁物的；

3．竞得人提供虚假材料或虚假情况的；

4．竞投人未按照竞投文件要求准时参加竞投报到，并未提前向出租人提供书面情况说明及其身份证复印件的；

5．竞投人在竞投会议开始后结束前未经佛山市南海区九江镇公共资源交易所许可，擅自离开竞投现场并造成交易失败的；

6．竞得人竞得租赁物后反悔的（包括但不限于放弃该项目的成交权、拒绝签订《成交确认书》、拒绝签订合同、无缴交履约保证金）。

四、竞投方式：

**（一）明标**

1．竞投人报价次数不限，但第一次举牌必须是在竞投租赁底价起叫（竞投人只有一家的，交易价不能低于底价），以后每举一次牌在上一标价的基础上按××元的金额（或倍数）增加。

2．不存在优先承租权人时使用：

竞投人竞投时，必须服从主持人的裁决。竞投人举牌叫价，经主持人三次重申后，仍无人应价的，主持人宣布竞投结果并确定竞得人。一经确定，竞得人不得反悔，否则，需承担一切责任，并且所交的交易保证金不予返还。

3．存在优先承租权人时使用：

在符合出租人所设定的竞投条件下，优先承租权人不参与报价。

公开竞投过程中，当主持人对某一报价喊到“第三次”后无其他竞投人（非优先承租权人）继续报价，即出现当前最高报价，主持人应询问优先承租权人是否同意接受当前最高报价，并在同等条件下行使优先承租权。优先承租权人同意的，应高举号牌示意并明确告知主持人同意，主持人组织新一轮报价。如在新一轮报价中，其他参与竞投人不再增加报价，则主持人确定由优先承租权人竞得；如其他参与竞投人增加报价，则按照本款规定继续竞投。

优先承租权人在竞投现场没有明确表示同意接受当前最高报价，并在同等条件下行使优先承租权的，则按该最高报价成交，主持人确定竞得人。

如有2个或以上优先承租权人表示愿意接受当前最高报价，且无其他竞投人作出更高报价的，则由主持人采用公开摇珠或抽签等随机抽取方式在愿意接受当前最高报价的优先承租权人中确定竞得人。

4．现场竞价交易规则：

（1）若只有1名竞投人到场参与竞投的，视为本次交易以底价成交，该竞投人竞得本项目；若有2名或以上竞投人到场参与竞投的，按照上述竞投方式确定竞得人，在同等条件下，由依法、依约定享有优先权的竞投人竞得；若全体竞投人均不到场或到场均不应价的，确认为交易失败，另行组织交易。若无人报名或无符合竞投资格的竞投意向人，另行组织交易。

（2）优先承租权人必须在同等条件下承租租赁物，同等条件包括但不限于租金价格、租赁期限、价款履行方式、租金支付期限、租赁物的用法和用途等。优先承租权人未报名参与竞投的、未参加竞投的、竞投现场中途退场或明确表示放弃优先承租权的，均视为其放弃优先承租权。

**（二）暗标**

1．不公开报价，在规定时间内竞投人把报价书投入指定票箱，只可报价一次。低于底价无效。

2．在符合出租人所设定的竞投条件下，优先承租权人与其他参与竞投人共同参与报价，优先承租权人与其他参与竞投人在竞投前应签订《密封报价竞投承诺书》，承诺以自己确认的最高且最终报价通过密封的方式向主持人报价，同意接受本次交易的竞投规则。

当主持人收到优先承租权人与其他参与竞投人提交的密封报价并当场拆封，确认最高报价。如其他参与竞投人的报价高于优先承租权人的报价，则由该最高报价者竞得；如其他参与竞投人的报价低于或等于优先承租权人的报价，则由优先承租权人竞得。

如有2个或以上优先承租权人参与报价，且优先承租权人的报价均高于或等于其他参与竞投人的最高报价的，则按照以下方式确定竞得人：

（1）参与报价的优先承租权人的报价不相同的，由其中的最高报价者竞得；

（2）参与报价的优先承租权人的报价相同的，采用公开摇珠或抽签等随机抽取方式在其中确定竞得人。

3．现场竞价交易规则：

（1）若只有1名竞投人到场参与竞价的，视为本次交易以底价成交，该竞投人竞得本项目；若有2名或以上竞投人到场参与竞投的，按照上述竞投方式确定竞得人，在同等条件下，由依法、依约定享有优先权的竞投人竞得；若全体竞投人均不到场或到场均不应价的，确认为交易失败，另行组织交易。若无人报名或无符合竞价资格的竞价意向人，另行组织交易。

（2）优先承租权人必须在同等条件下承租租赁物，同等条件包括但不限于租金价格、租赁期限、价款履行方式、租金支付期限、租赁物的用法和用途等。优先承租权人未报名参与竞投的、未参加竞投的、竞投现场中途退场或明确表示放弃优先承租权的，均视为其放弃优先承租权。

五、其他事项：(村居可根据自身情况进行修改）

（一）竞得人必须遵守国家的法律法规，按规定缴纳各种规费；

（二）出租人以竞得人报名时出示的有效身份证明材料为合同签订的乙方；

（三）出租人与竞得人的权利义务详见《租赁合同》，内容以最后正式签订的合同文本为准；

（四）未经出租人书面同意，不得将租赁物全部或部分转租给第三人使用，否则按竞得人全部违约处理。

（五）租赁物已取得集体土地所有证、未取得集体土地使用权证、未取得房产登记证，出租人现将瑕疵情况披露，竞得人不得以资产存在但不限于以上瑕疵为由，要求（诉请）出租人承担任何经济、法律责任。

……

六、竞投须知

（一）竞投人须全面阅读有关竞投文件，如有疑问可以在竞投租赁会开始日之前用书面或口头方式向出租人咨询。竞投人应到现场踏勘租赁物。竞投人一经报名及交纳交易保证金，即视为竞投人对竞投文件及租赁物的现状无异议并全部接受，并对竞投文件所规定的有关事项承担责任。

（二）凡参与竞投的竞投人，视为同意并完全了解出租人本次竞投租赁活动全部内容，并承认本次竞投租赁的结果。

（三）鉴于场地有限，每个竞投人或竞投人之委托代表人限带一个助手进场参加竞投会。竞投人凭竞投号牌进场。

（四）本次公告发出之日至竞租现场会开始期间，如有关于本次竞投文件的修改、澄清、说明等将在交易标的物现场、村（居）务公开栏、社务公开栏及以下网站发布，请意向竞投人密切留意。

1．南海区公共资源交易中心：

<http://www.nanhai.gov.cn/fsnhq/bmdh/sydw/ggzyjyzx/jyxx/>

2．九江镇政务网：

<http://www.nanhai.gov.cn/fsnhq/bmdh/zj/jjz/zbxx/>

七、联系方式

佛山市南海区九江镇 村（社区） 股份经济合作社

# 联系人：

联系电话：

佛山市南海区九江镇公共资源交易所

# 联系人：

联系电话：

佛山市南海区九江镇公共资源交易所

佛山市南海区九江镇 村（社区） 股份经济合作社

××年×月×日

附件3-1：

|  |  |
| --- | --- |
| **立项中心****编号** | 江中农立［××××］××××号 |
| **资产名称** |  |
| **报名人****基本情况** | 姓名/单位名称 |  | □ 原承租方 □ 集体经济组织成员□ 其他人员 |
| 固定电话 |  | 电子邮箱 |  |
| 手机 |  | 传真 |  |
| 邮寄地址及邮政编码 |  |
| **报名提交的****资料文件** | □交易保证金交纳凭证； □身份证复印件； □法人营业执照；□法人授权委托书； □瑕疵披露告知书（回执）。□其他 。 |
| **报名人签名** | 我方自愿参加本次竞投，并郑重承诺：１．我方保证本次填写和提交的所有资料均合法、真实、有效。２．我方已认真阅读了竞投文件，了解其相关规定和要求，对竞投文件所有内容无异议，并保证严格履行全部义务。３．若我方在本次竞投活动中，出现任何违约行为，我方愿意赔偿由此产生的损失和承担全部法律责任。报名人签名（按指模/盖章）： 日期： 年 月 日 |
| **备注** | 若为原承租方须提供最近一期合同的原件；若为集体经济组织成员须提供集体经济组织《成员证》或《股权证》；报名人须签名按指模或签名盖章。 |

报名竞投登记表

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件3-2：

法人授权委托书（格式）

**（报名人非法定代表人按需填写本授权书）**

**致：**佛山市南海区九江镇公共资源交易所：

本委托书声明：注册于 （单位地址） 的 （单位名称） ，现授权委托姓名： （身份证号码： ）为我单位代理人，以本单位的名义参加贵所组织的 （资产名称） 租赁竞投活动（立项中心编号：江中农立［××××］××××号）。代理人在报名和竞投过程中负责签署与之有关的一切文件，我方均予以承认。

代理人无转委托权。

特此委托。

单位名称： （盖章）

法定代表人：

联系电话：

被委托人意见：我同意接受上述委托事项。

被委托人： （签名并按指模）

联系电话：

日期： 年 月 日

**注：**

1．上述“法定代表人”（负责人）、被委托人须与其“营业执照”和身份证上的内容一致，且保证联系电话真实有效，否则引起的一切后果由其自行承担。

2．法定代表人身份证复印件（签名并按指模）、法人营业执照复印件（盖章）、被委托人身份证复印件（签名并按指模）另附。

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件3-3：

交易保证金交纳凭证

佛山市南海区九江镇公共资源交易所：

 （竞投人全称）参加贵所举办的 （资产名称） 租赁竞投活动（立项中心编号：江中农立［××××］××××号），按竞投交易信息公告的规定，已通过转账形式交纳人民币（大写） 元的交易保证金。

联 系 人：

联 系 电 话：

 报名人名称： （签名并按指模或盖公章）

 日期： 年 月 日

|  |
| --- |
| 粘贴转账的银行凭证复印件（原件在报名现场核对无误后退还） |

说明：退还交易保证金的，按上述交纳交易保证金银行转账凭证的竞投人名称、开户银行帐号信息退还交易保证金。

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件3-4：

瑕疵披露告知书（参考格式）

 （竞投意向人）：

你方拟在 年 月 日在佛山市南海区九江镇公共资源交易所举办的 （资产名称） （下称“租赁物”）租赁竞投活动（立项中心编号：江中农立［××××］××××号），现将该租赁物的瑕疵或风险告知如下：

1． ；

2． ；

你方如成功竞得该租赁物，承诺放弃追究租赁物存在瑕疵的法律权利，并自行评估及承担一切风险。你方承诺不擅自改变现有租赁物现状，不以租赁物存在瑕疵为由对该租赁合同的效力和履行提出异议，不因此追究出租方的任何法律责任。

特此告知！ 出租人：

告知日期： 年 月 日

**┄┄┄┄┄┄┄┄┄（由出租单位加盖骑缝章）┄┄┄┄┄┄┄┄┄┄**

回执

本人已于 年 月 日收悉**《瑕疵披露告知书》**，本人已经明确知悉:关于本人拟在 年 月 日在南海区九江镇公共资源交易所举办的 （资产名称） （下称“租赁物”）租赁竞投活动（立项中心编号：江中农立［××××］××××号），该租赁物存在以下瑕疵或风险：

1． ；

2． ；

本人如成功竞得租赁物，承诺放弃追究租赁物存在瑕疵的法律权利，并自行评估及承担一切风险。本人承诺不擅自改变现有租赁物现状，不以租赁物存在瑕疵为由对该租赁合同的效力和履行提出异议，不因此追究出租方的任何法律责任。

意向竞投人（签名并按指模或盖公章）：

获知确认日期： 年 月 日

附件3-5：

竞投承诺函

佛山市南海区九江镇公共资源交易所：

我方正式参与在 年 月 日在佛山市南海区九江镇公共资源交易所举办的（资产名称）（下称“租赁物”）租赁竞投活动（立项中心编号：江中农立［××××］××××号），现就有关竞投事宜，我方承诺如下：

（一）我方保证本次填写和提交的所有资料均合法、真实、有效。

（二）我方清楚明白贵所对本次交易的组织行为是无偿代理服务行为，如我方与发包方（出租方）有争议的，我方承诺不追究贵所任何责任。

（三）我方已知悉《佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份经济合作社××××竞投交易信息公告》（以下简称《交易信息公告》）（公告号：×××）和《交易合同样本》，对文件的全部内容无异议，并同意遵守相关规定。

（四）我方已自行核实了解租赁物的全部情况，包括查阅相关资料、实地勘察等。我方承诺放弃追究租赁物存在瑕疵的法律权利，并自行评估及承担一切风险，不擅自改变现有租赁物现状，不以租赁物存在瑕疵为由对该租赁合同的效力和履行提出异议，不因此追究贵所的任何法律责任。

（五）我方同意按照《交易信息公告》和《交易合同样本》相关规定参与本次租赁竞投活动。

（六）我方已详细阅《交易信息公告》中关于交易保证金的所有条款，我方同意遵守该约定；如对交易保证金有争议的，由我方自行与佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份经济合作社（交易申请方）协商解决，与贵所无关。

（七）我方竞得租赁物，保证按《交易信息公告》和《交易合同样本》的约定履行相关义务，并按《成交确认书》的规定时间签订合同和交纳合同履约金等，否则我方自行承担相关责任。

（八）如我方竞得租赁物后反悔（包括拒绝签订确认书、拒绝签订合同、无缴交合同履约保证金等），我方愿接受佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份经济合作社（交易申请方）没收 元的交易保证金。

（九）我方竞得租赁物，我方保证按佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份经济合作社（交易申请方）提供的《交易合同样本》的合同格式签订正式合同。

（十）如我方与佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份经济合作社（交易申请方）就交易项目产生争议的，我方自行与佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份经济合作社（交易申请方）协商解决，一切纠纷与贵所无关。

我方已清楚以上内容。（签名并按指模）

报名人：

地址：

邮政编码： 电话： 传真：

日期： 年 月 日

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件3-6：

竞投资格确认书

 （报名人）：

你方提交的在 年 月 日在佛山市南海区九江镇公共资源交易所举办的（资产名称）（下称“租赁物”）租赁竞投活动（立项中心编号：江中农立［××××］××××号）的竞投报名材料已收悉。经审查，你方已按规定交纳了交易保证金，所提交的报名材料符合本次竞投的规定和要求，现确认你方具备参加本次竞投资格。

报名人人员类别：□原承租方 □集体经济组织成员 □其他人员

本《竞投资格确认书》一式三份，一经确定，即表示报名人获得竞投资格并对举牌应价或叫价负责。佛山市南海区九江镇公共资源交易所、佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份合作经济社、报名人各一份。

### 特此确认。

竞投资格确认单位（盖章）：佛山市南海区九江镇××村（社区）××股份合作经济社

报名人签名：（按指模/盖章）：

年 月 日

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件4-1：

参加人员签到表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **交易资产名称** |  | **交易****时间** | **年 月 日****上午 :** |
| **立项中心编号** | 江中农立［××××］××××号 |
| **交易地点** | **佛山市南海区九江镇公共资源交易所** |
| **序号** | **人员****类别** | **单位** | **签名** | **电话** | **竞投号牌** |
| 1 | 竞投人 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 | 见证人 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |
| 11 | 其他人员 |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |
| … | …… |  |  |  |  |

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件4-2：

竞投会现场竞投记录表

|  |  |
| --- | --- |
| **交易资产名称** |  |
| **立项中心编号** | 江中农立［××××］××××号 |
| **交易地点** | 佛山市南海区九江镇公共资源交易所 |
| **底价（起竞价）** | ￥ 元/年 | **加价幅度** | 每次￥ 元/年 |
| **序号** | **竞投号牌** | **竞投金额（元/年）** |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
| 7 |  |  |
| 8 |  |  |
| 9 |  |  |
| 10 |  |  |
| 11 |  |  |
| 12 |  |  |
| 13 |  |  |
| 14 |  |  |
| 15 |  |  |
| 16 |  |  |

记录员： 竞投日期： 年 月 日

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件4-3：

竞投会现场监督见证表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **交易资产名称** |  | **交易****时间** | **年 月 日****上午 :**  |
| **立项中心编号** | 江中农立［××××］××××号 |
| **交易地点** | **九江镇公共资源交易所** |
| **资产基本情况** |
| **一、竞投租赁标的物的基本情况：**（一）资产名称： 。（二）占地面积：××平方米/亩；建筑面积：××平方米。（三）经营用途： 。（四）交易保证金：××元/个。（五）交易底价：××元/年。（六）出租期限：×年，从××年×月×日起至××年×月×日止。（七）递增情况：租金每×年递增×%。（八）租金付款方式：按年/季/月支付。（九）合同履约保证金（押金）：××元/个。（十）是否有优先承租权人：是/否。**二、竞投意向人准入条件及其注意的事项** **三、竞投方式**  |
| **竞投情况及结果：** |
| **南海区九江镇××村（社区）××股份经济合作社××竞投租赁** |
| **序号** | 资产名称 | 竞得人 | 是否符合资格 | 最终报价(元/年) | 签名确认报价 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| **见 证 代 表 签 名** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件4-4：

密封报价竞投承诺书

本人（单位） （竞投人全称） 自愿参加佛山市南海区九江镇公共资源交易所举办的 （资产名称） 租赁竞投活动（立项中心编号：江中农立［××××］××××号），同意并遵守该交易项目的租赁公告的规定进行密封竞投，本人（单位）确认所作的密封报价是自己对本项目的最高且最终报价，不同意以超出该报价的价格进行交易。

承诺人签名（按指模/盖章）：

年 月 日

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件4-5：

竞投成交确认书

 　　　　　 （竞得人） ：

你方于 年 月 日在佛山市南海区九江镇公共资源交易所举办的 （资产名称） 租赁竞投活动（立项中心编号：江中农立［××××］××××号）中，竞得 （资产名称）　，占地面积： ，建筑面积： 。现将有关事项确认如下：

该标的物成交价为人民币 元/年（大写： ）。竞得人于 年 月 日前将“合同履约保证金”（人民币 元整）向佛山市南海区九江镇 村（社区） 股份经济合作社缴清并与其签订《租赁合同》等相关文件。不按期签订《租赁合同》的，视为竞得人违约，并承担相应法律责任，交易保证金由佛山市南海区九江镇 村（社区） 股份经济合作社没收。

本《成交确认书》一式三份。佛山市南海区九江镇 村（社区） 股份经济合作社、佛山市南海区九江镇公共资源交易所、竞得人各一份。

特此确认。

**主持竞投会单位：**佛山市南海区九江镇公共资源交易所（盖章）

**竞得人签名（按指模/盖章）：**

 年 月 日

佛山市南海区九江镇公共资源交易所监制

附件4-6：

承诺书（参考格式）

关于本人在 年 月 日在佛山市南海区九江镇公共资源交易所举办的 （资产名称） （下称“租赁物”）租赁竞投会，本人已于 年 月 日收悉《瑕疵披露告知书》，已经知悉该租赁物存在瑕疵或风险，本人承诺如下：

1． ；

2． ；

3．本人承诺放弃追究资产存在瑕疵的法律权利，并自行评估及承担一切风险。本人承诺不得以租赁物瑕疵为由对该租赁合同的效力和履行提出异议，也不追究出租方的任何法律责任。

4．本人自愿恪守租赁合同条款，承担由此而产生的一切经营风险，并承诺不能以租赁地块及地上建筑物的规划、报建等问题为由不履行租赁合同条款。

5．本人承诺不随意改变承租物现状，如本人对该土地上建筑物进行拆除、装修、改建，须经甲方书面同意，同时须向有关部门申报同意，拆除、装修、改建费用本人承担。若未经出租方书面同意而对租赁土地上建筑物进行了拆除、装修或改建的，出租方有权要求恢复原状或赔偿损失。

本人特此确认本以上承诺书中的所有内容！

（本承诺书作为租赁合同的附件，合同编号： （ ）合字第 号）

 承诺人签名（按指模/公章）：

年 月 日

附件5：

农用地流转监管承诺书

九江镇违法违规用地整治领导小组办公室：

我村（居）下属 村（社区） 股份经济合作社拟申请将位于 地段农用地在镇农村集体资产管理交易平台进行公开流转交易，面积共计

 平方米（ 亩），详见坐标红线图。

上述土地流转交易后，我村（居）及土地所属经济社将积极履行对该土地的监督管理责任，坚持农地农用的原则，督促承租方保护和合理利用农用地，禁止承租方进行任何形式的破坏耕作层的行为：（1）填土行为（包括倾倒各种淤泥、垃圾、建筑垃圾、化工废料等）；（2）对地表进行水泥或砂石的硬底化；（3）搭建永久或临时的建（构）筑物；（4）各类非农业生产的堆放行为；（5）将农用地改造成临时或永久的停车场或汽车训练场；（6）其他擅自改变或变相改变农地农用性质，将农用地用于非农业建设的行为。

若承租方违反农地农用要求，我村（居）及土地所属经济社将积极制止其改变农业用途及破坏农用地的行为，主动与承租方终止合同，并配合政府部门做好查处整改工作，承担农用地复耕复绿责任。若我村（居）及土地所属经济社履行土地监管职责不到位的，将依法接受法律责任追究。

经济社社长/经联社社长（签名、盖章）：

村（居）党组织书记（签名、盖章）：

日期： 年 月 日

附件6：

永久基本农田流转监管承诺书

九江镇违法违规用地整治领导小组办公室：

我村（居）下属 村（社区） 股份经济合作社拟申请将位于 地段农用地在镇农村集体资产管理交易平台进行公开流转交易，面积共计

 平方米（ 亩），详见坐标红线图。

上述土地流转交易后，我村（居）及土地所属经济社将积极履行对该土地的监督管理责任，督促承租方按国家永久基本农田特殊保护精神，保护和合理利用永久基本农田，禁止承租方进行任何形式的破坏耕作层的行为：（1）在永久基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动。（2）破坏永久基本农田耕作层或闲置、荒芜永久基本农田。（3）以设施农用地为名违规占用永久基本农田建设休闲旅游、仓储厂房等设施。（4）临时用地和设施农用地未经有权机关论证审批，擅自占用永久基本农田。（5）占用永久基本农田挖塘养鱼、植树造林、发展林果业和搞林粮间作以及超标准建设农田林网；以农业结构调整为名，在永久基本农田内建设用于畜禽养殖的建筑物等严重破坏耕作层的生产经营活动；占用永久基本农田进行绿色通道和城市绿化隔离带建设。（6）其他擅自改变永久基本农田农业用途的行为。

若承租方违反永久基本农田管理要求，我村（居）及土地所属经济社将积极制止，主动与承租方终止合同，并配合政府部门做好查处整改工作，承担复耕责任。若我村（居）及土地所属经济社履行土地监管职责不到位的，将依法接受法律责任追究。

经济社社长/经联社社长（签名、盖章）：

村（居）党组织书记（签名、盖章）：

日期： 年 月 日

附件7：

中心编号（江中农立〔 〕 号）

单位编号（ 〔 〕 号）

九江镇集体资产交易审核及信息披露表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请单位情况 | 单位名称 |  | 法人代表 |  |
| 单位地址 |  |
| 意向交易资产基本信息 | 资产名称 |  |
| 资产类别 | 资源性资产 | 经营性资产 | 非经营性资产 |
|  |  |  |
| 资产地点 | （物业类必须写详细地址） |
| 资产经营用途 |  |
| 资产占地面积 | （有地上物须同时填地上物业建筑面积） | 物业建筑面积 |  |
| 合同年限 |  | 起止时间 |  |
| 交易类别 | □公开竞投 □公开协商 |
| 交易地点 |  |
| 是否属村级工业园范围 | □是（工业园名称： ） □否 |
| 是否属基本农田保护区范围 | □是 □否 |
| 是否属一般农用地 | □是 □否 |
| 是否“三旧”项目 | □是 □否 |
| 申请单位意见 |  | 村（居）集体资产管理交易平台领导小组意见 |  |
| 签名： （公章） | 签名： （公章） |
| 年 月 日 | 年 月 日 |
| 自然资源部门审核意见 | 1.规划用地性质是 。 | 镇集体资产交易审核机构审核意见 |  |
| 2.路控情况 | □无 □有 |
| 3.已取得规划条件 | □否 □是 |
| 4.已取得规划许可证 | □否 □是 |
| 5.涉及高压电线走廊用地 | □否 □是 |
| 其他说明事项： |  |  |
| 就规划事项提出审核意见： |
|  |
| 签名： （公章） | 签名： （公章） |
| 年 月 日 | 年 月 日 |
| 其他信息披露（由各相关权责部门如实填写）： |
| 自然资源部门 | 1.已取得集体土地所有证、未取得集体土地使用证，又符合规定可完善用地手续 □是 □否 | 不动产登记部门 | 1.□农村集体建设用地 □农村集体非建设用地 □国有建设用地（取得国有建设用地土地使用证 □是 □否） |
| 目前用地手续完善情况 。 | 2.已取得集体土地所有证 □是 □否 |
| 2.已取得集体土地所有证、未取得集体土地使用证，又不符合规定可完善用地手续 □是 □否 |  证号： |
| 3.已取得集体土地使用证 □是 □否 |
| 3.2015年1月1日后新增用地 □是 □否 |  证号： |
| 4.土地所有权属是否存在争议 □无 □有 | 4.已取得房产登记证 □是 □否 |
| 5.其他意见：土地利用现状是 ， |  证号： |
| 2010-2020年土地规划是 。 | 其他说明事项： |
| 其他说明事项： |
| 签名： （公章） | 签名： （公章） |
| 年 月 日 | 年 月 日 |
| 产业规划部门 |  严格按照市、区、镇（街）相关产业文件执行，引入项目不得属于上述产业政策限制类或淘汰（禁止）类产业。 其他需说明事项： | 生态环境部门 |  |
| 签名： （公章） | 签名： （公章） |
| 年 月 日 | 年 月 日 |
| 城市更新办 | □暂未纳入改造计划，须约定无偿退出机制。□暂未纳入改造计划。□不纳入改造范围。□其它 。 | 其他职能部门（一） |  |
| 签名： （公章） | 签名： （公章） |
| 年 月 日 | 年 月 日 |
| 其他职能部门（二） |  | 其他职能部门（三） |  |
| 签名： （公章） | 签名： （公章） |
| 年 月 日 | 年 月 日 |

说明：1．本表至少一式四份，申请单位、村（居）委会、职能部门、镇公共资源交易所各一份。

 2．本表经确认后，由交易服务机构在组织交易前提供给交易双方，并在竞投公告中予以明示，披露交易资产的相关信息。

 3．本表格式仅供参考，可根据交易资产的实际情况对表格内容进行相应修改。

附件8：

申请材料真实性承诺书

（参考格式）

九江镇农业农村办公室：

我单位承诺：此次申请的交易项目（立项中心编号：江中农立〔××××〕××××号）所提交的材料内容和附件资料均真实、合法，复印件与原件是一致的，如有不实之处，我单位愿意承担相应的法律责任，并承担由此产生的一切后果。

特此承诺！

单位负责人（签名、盖章）：

承诺日期： 年 月 日

附件9：

民主议事结果公示（样例）

 年 月 日召开的集体资产交易成员大会（户代表、成员代表、联席会议、社委会）会议，由本组织具有选举权的成员（户代表、成员代表、村（社区）党委（总支）、村（居）社区公共服务中心领导成员、社委会成员）参加表决，同意按以下条件进行集体资产交易:

1．资产名称： ；

2．资产地点： ；

3．资产经营用途： ；

4．资产占地面积： ，资产建筑面积： ；

5．合同期限： ，从 至 ；

6．合同押金： 元；

7．交易底价： 元/年；

8．递增情况：租金每 年递增 %；

9．付款方式： ；

10．交易保证金： ；

11．资质要求： ；

12．其他要求： 。

表决结果：本次应表决　 户（人），实际表决　 户（人），占应表决户（人）数　 ％，会议□有效 □无效。其中同意表决事项的　 户（人），不同意的　 户（人），弃权的　 户（人）。本次同意表决事项户（人）数占表决户（人）数的　 ％，表决□通过 □不通过。

佛山市南海区九江镇 村（社区） 股份经济合作社

　　　　　　　　　　　　　　　　　××年×月×日

附件10：

消防、环保及安全生产协议书（样本）

（出租土地及地上建筑物）

甲方（出租方）：

法定代表人：

地址：

乙方（承租方）：

身份证号：

地址：

鉴于甲乙双方在 年 月 日签订了《土地使用权及地上建筑物租赁合同》，约定甲方将位于 的土地使用权及地上建筑物（下称租赁物）出租给乙方，租赁用途及经营项目为 。为了加强租赁物的消防、环保和安全生产管理，明确各方责任，根据国家和地方有关法律法规，特制定本协议，双方共同遵守：

一、甲方责任：

（一）监督乙方及次承租方是否具备安全生产条件或者相应资质。

（二）监督乙方及次承租方按照本协议书约定负责有关消防安全、环保和安全生产工作。

（三）每年对租赁物进行不少于 次消防安全、环保、安全生产的巡查工作。如发现乙方或次承租方在租赁期间有违法、违规行为，以及有消防、安全生产隐患和危害环境的或不符合本协议书约定的，甲方应要求乙方及次承租方限期纠正或停业整改，并将其违法、违规行为及隐患问题情况及时上报至所在地的镇（街）相关职能部门进行处理。甲方应对巡查情况进行书面记录并与乙方书面确认。

（四）监督乙方及次承租方对单位人员组织开展每年不少于 次的消防安全、环保、安全生产宣传、教育和培训。

（五）监督乙方对租赁物内的消防设施设备、防治污染措施和生产设备设置定期进行维修保养、改造。

二、 乙方责任：

乙方为租赁物的消防、环保和安全生产责任人，全面负责租赁物的消防、环保和安全生产工作。

（一）消防安全责任：

1．落实消防安全责任制，制定本单位的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案。

2．确保本单位为消防安全提供必要的经费和组织保障。

3．按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并每年至少一次组织有相应资质的消防服务机构检验、维修，确保完好有效。检测记录应当完整准确，存档备查。

4．为租赁物设置公共疏散通道、人员安全出口和消防车通道，并保障畅通；禁止乙方或其他人员占用、封闭、堵塞公共疏散通道、安全出口和消防车通道。

5．组织防火检查，及时消除火灾隐患，检查内容包括但不限于：

（1）火灾隐患的整改情况以及防范措施的落实情况；

（2）疏散通道、疏散指示标志、应急照明和安全出口情况；

（3）消防车通道、消防水源情况；

（4）灭火器材配置及有效情况；

（5）用火、用电有无违章情况；

（6）消防安全重点部位的管理情况；

（7）监督并确保不在租赁物内存放易燃、易爆、易腐蚀等影响安全或危险性物品，以及其他违反法律、法规的禁止存放物品；

（8）消防安全标志的设置情况和完好、有效情况；

（9）其他需要检查的内容。

6．支持配合公安消防队、政府专职消防队进行灭火救援应急演练；通过多种形式开展每年不少于 次的消防安全宣传教育和培训，使乙方人员或次承租方了解有关消防设施的性能、灭火器材的使用方法以及报火警、扑救初起火灾以及自救逃生的知识和技能。

7．对使用明火实行严格的消防安全管理，建立使用明火审批制度。

8．未经甲方同意，不得对租赁物进行装修或改建。经甲方同意进行装修、改造工程时，须保证施工期间的消防安全。

9．未经甲方同意，乙方不得乱拉乱接电线或改接电线线路。

10．发生火灾时，应当立即进行施救，务必做到及时报警，迅速扑救火灾，及时疏散人员。

11、法律、法规规定的其他确保租赁物及配套设施消防安全的相关工作。

12、 乙方应严格遵守消防安全管理法律、法规及政府相关文件和本协议，否则因此造成的一切损失和责任，由乙方自行承担。

（二）环保责任：

1．乙方从事的生产经营活动应符合环境保护法律法规和技术规范的要求，符合地方产业政策。

2．乙方对租赁物的环境保护工作负有下列责任：

（1）建立健全环境保护责任制度，明确负责人和环境保护岗位等相关工作人员的责任；

（2）建立内部环境保护工作机构或者确定环境保护工作人员；

（3）制定完善内部环境保护管理制度和防治污染设施操作规程；

（4）保证各生产环节符合环境保护法律法规和技术规范的要求；

（5）建立健全环境保护工作档案；

（6）建立健全环境应急和环境风险防范机制，及时消除环境安全隐患；

（7）其他环境保护工作责任。

3．乙方应当设置防治污染设施，对生产建设或者其他活动中产生的废气、废水、废渣、医疗废物、粉尘、恶臭气体、放射性物质以及噪声、振动、光辐射、电磁辐射等对环境的污染和生态破坏进行防治，保障设施正常运行。同时，乙方应建立环境保护管理台账，如实记录防治污染设施的运行、维护、更新和污染物排放等情况及相应的主要参数。

4．乙方不得擅自拆除、闲置防治污染设施。确需拆除、闲置的，应当提前十五日向环境保护主管部门书面申请，经批准后方可拆除、闲置。

因防治污染设施运行故障等原因导致污染物排放超过国家或者地方规定的排放标准的，乙方应当立即停止排放污染物，采取措施保证污染物达到国家或者地方规定的排放标准方可排放，并及时向所在地环境保护主管部门报告。

5．乙方须排放污染物的，应当按照国家有关规定缴纳排污费或环境保护税。

6．乙方应当定期向所在地环境保护主管部门申报在正常作业条件下排放污染物的种类、数量、浓度和方式，污染物排放设施、处理设施运行和其他防治污染的情况，不得谎报、漏报、迟报或者拒报。

7．乙方应当按照国家和本省规定设置和管理排污口，并按照规定在排污口安装标志牌。 禁止通过非核定的排污口排放污染物；禁止从污染物处理设施的中间工序引出并排放污染物。

同时，乙方应定期检查疏通租赁物内下水管道及其他污水排放系统，确保租赁物内排污畅通和符合规定。

8．乙方委托污染物集中处理单位处理污染物的，应当签订协议，明确双方权利、义务及环境保护责任。

9．经甲方同意乙方在租赁土地上进行施工建设的，乙方应保证施工建设项目中防治污染设施及其他环境保护设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。防治污染设施及其他环境保护设施的建设，应当实施工程环境监理。

同时，乙方应当在建设项目施工前十五日内办理施工排污申报手续；建设项目需要试生产的，还应当在试生产前三个月内办理试生产排污申报手续。

10．乙方不得生产、销售或者转移、使用严重污染环境的工艺、设备和产品。禁止引进不符合我国环境保护规定的技术、设备、材料和产品。

11．乙方在生产经营中如须生产、储存、运输、销售、使用、处置化学物品和含有放射性物质的物品的，应当遵守国家有关规定，防止污染环境。

12．乙方应严格遵守有关环境保护法律、法规及政府文件规定，否则因此造成的一切损失和后果，由乙方自行承担。

（三）安全生产责任：

租赁期限内，乙方使用租赁物及相关配套设施的安全生产、设施维护责任由乙方承担。

1．乙方在租赁物上进行的生产经营项目为 ，并保证从事该生产经营项目具备法律、行政法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件、设备设施及相应资质。

2．乙方应当确保在租赁物中的生产经营场所符合以下要求：

（1）整洁通风，消防通道、安全出口符合紧急疏散、救援要求;

（2）设置并保证安全警示标志、标识明显、保持完好，便于从业人员和社会公众识别以及紧急情况下的应急救援;

（3）如承租人的生产经营项目设计生产、储存危险化学品的，应当根据其生产、储存的危险化学品的种类和危险特性，在作业场所设置相应的监测、监控、通风、防晒、调温、防火、灭火、防爆、泄压、防毒、中和、防潮、防雷、防静电、防腐、防泄漏以及防护围堤或者隔离操作等安全设施、设备，并按照国家标准、行业标准或者国家有关规定对安全设施、设备进行经常性维护、保养，保证安全设施、设备的正常使用。同时，应当在其作业场所和安全设施、设备上设置明显的安全警示标志;

（4）生产作业场所、仓库严禁住宿和从事与生产经营无关的活动;

（5）国家安全生产标准规定的其他要求。

3．乙方应当确保其设备及相关安全设施符合以下要求：

（1）进行正常维护保养，定期检测、检修，保持安全防护性能良好;

（2）电气设备、线路安装符合国家标准或者行业标准;

（3）有爆炸危险的工作场所使用防爆型电气设备;

（4）对可能发生职业中毒、人身伤害或者其它事故的，根据实际需要配备必要的抢救药品、器材，并定期检查更换;

（5）对特种设备依法进行安全性能检验;

（6）国家安全生产标准规定的其他要求。

4．乙方应当确保生产、经营、储存、使用危险物品的车间、商店、仓库与人员宿舍不在同一座建筑物内，并与人员宿舍保持符合国家标准规定的安全距离。

乙方应当在生产经营场所和职工宿舍设置安全出口并进行检查，确保安全出口标志明显、保持畅通并符合紧急疏散和救援要求。发现占用、封闭、堵塞生产经营场所或者职工宿舍的疏散通道、安全出口等安全隐患，应当即时整改。

5．对乙方人员或次承租方通过多种形式开展每年不少于 次的安全生产教育宣传和培训。

6．乙方应合理使用和妥善维护租赁物及配套设施，定期对租赁物及其配套供电和供水等设施进行修检，以确定其性能完好和安全使用。因乙方及其人员对租赁物业及配套设施存在不合理使用、维护不善、故意或过失损坏的情形，由此造成乙方人员或者其他人员财产损失或者身体伤害的，由乙方承担相关责任。

7．对于新建、改建、扩建和技术改造、技术引进建设项目应依法开展职业病防护设施“三同时”（建设项目职业病防护设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用）和安全生产“三同时”（建设项目安全设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用）。

8．乙方应严格依照安全生产相关法律法规规定，进行安全生产经营，因乙方或其人员违反安全生产规定造成的一切损失和责任，由乙方自行承担。

三、乙方应自觉接受并配合甲方对租赁物的消防、环保和安全生产检查及监督。如乙方及次承租方在租赁期间有违法、违规行为，或违反本协议书约定，或有消防、安全生产隐患和危害环境的，甲方应要求乙方及次承租方限期纠正或停业整改，并将其违法、违规行为及隐患问题情况及时上报至所在地的镇（街）相关职能部门进行处理。如乙方及次承租方无法在限期内达到上述整改要求（以环保、消防和安监部门出具的意见为准），视为根本违约，甲方可按照《合同法》第94条第（4）项的规定与乙方解除合同，解除合同后的相关事宜按照合同约定处理。

四、租赁期内，如因租赁土地及地上建筑（构）物发生消防火灾、危害环境、违反安全生产规定等涉及财产及人身损害等事故需要承担责任的，由乙方全部负责，与甲方无关。

五、如甲方同意乙方将租赁物转租给次承租方的，次承租方应同时遵守本协议书约定，并分别与甲方、乙方签订消防、环保和安全生产协议书后才能转租。乙方应对次承租方在租赁期间的消防、环保和安全生产承担监督和管理责任。

转租期间，如因租赁土地及地上建筑（构）物发生消防火灾、危害环境、违反安全生产等影响财产及人身安全等事故需要承担责任，则由乙方和次承租方全部负责，与甲方无关。

六、本协议书自 年 月 日（甲乙双方签订的《租赁合同》的租赁起始日）起生效，与甲乙双方签订的《租赁合同》具有同等法律效力。

七、 本协议书未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，并另行签订书面补充协议，补充协议与本协议书具有同等法律效力。

八、 本协议书一式 份，甲方执 份，乙方执 份，具有同等效力。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签名）：

乙方（签名、盖指模）：

签订日期： 年 月 日

注意：甲方应根据租赁物的实际情况、乙方的租赁用途和经营项目对协议内容进行增改。

附件11：

消防、环保及安全生产协议书（样本）

（出租土地，承租方建设地上建筑物）

甲方（出租方）：

法定代表人：

地址：

乙方（承租方）：

身份证号：

地址：

鉴于甲乙双方在 年 月 日签订了《土地使用权租赁合同》，约定甲方将位于 的土地使用权（下称租赁土地）出租给乙方，租赁用途及经营项目为 。为了加强租赁土地及地上建筑（构）物的消防、环保和安全生产管理，明确各方责任，根据国家和地方有关法律法规，特制定本协议，双方共同遵守：

一、**甲方责任：**

（一）监督乙方及次承租方是否具备安全生产条件或者相应资质。

（二）监督乙方及次承租方按照本协议书约定负责有关消防安全、环保和安全生产工作。

（三）每年对租赁土地及地上建筑（构）物进行不少于 次消防安全、环保、安全生产的巡查工作。如发现乙方或次承租方在租赁期间有违法、违规行为，以及有消防、安全生产隐患和危害环境的或不符合本协议书约定的，甲方应要求乙方及次承租方限期纠正或停业整改，并将其违法、违规行为及隐患问题情况及时上报至所在地的镇（街）相关职能部门进行处理。甲方应对巡查情况进行书面记录并与乙方书面确认。

（四）监督乙方及次承租方对单位人员组织开展每年不少于 次的消防安全、环保、安全生产宣传、教育和培训。

（五）监督乙方对租赁土地及地上建筑（构）物的消防设施设备、防治污染措施和生产设备设置定期进行维修保养、改造。

**二、 乙方责任：**

乙方为租赁物的消防、环保和安全生产责任人，全面负责租赁物的消防、环保和安全生产工作。

**（一）消防责任：**

1．落实消防安全责任制，制定本单位的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案。

2．确保本单位为消防安全提供必要的经费和组织保障。

3．如乙方在租赁土地进行施工建设的，建设工程施工现场的消防安全管理由乙方及施工单位负责。建设工程应按照国家工程建设消防技术标准的要求进行消防设计和建设施工。

乙方应协助并监督施工单位应当履行下列消防安全责任：

（1）保证施工现场疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

（2）按照国家规定配备相应种类、数量的消防器材并确保完好有效；

（3）铺设临时消防供水管道，设置临时消火栓，保证消防水源；

（4）施工现场的办公场所、员工集体宿舍与作业区应当分开设置，并保持安全距离。施工单位不得在尚未竣工的建筑物内设置员工集体宿舍。

4．如乙方的生产经营场所属于人员密集场所，室内装修、装饰应当按照消防技术标准的要求使用不燃、难燃材料。装修、装饰施工过程中，室内装修防火材料应当按照国家消防技术标准的要求进行见证取样和抽样检验。

5．乙方应按照国家标准、行业标准为租赁土地及地上建筑（构）物配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并每年至少一次组织有相应资质的消防服务机构进行检验、维修，确保完好有效。检测记录应当完整准确，存档备查。

6．为租赁土地及地上建筑（构）物设置公共疏散通道、安全出口和消防车通道，并保障畅通；禁止乙方人员或其他人员占用、封闭、堵塞公共疏散通道、安全出口和消防车通道。

7．组织防火检查，及时消除火灾隐患，检查内容包括但不限于：

（1）火灾隐患的整改情况以及防范措施的落实情况；

（2）疏散通道、疏散指示标志、应急照明和安全出口情况；

（3）消防车通道、消防水源情况；

（4）灭火器材配置及有效情况；

（5）用火、用电有无违章情况；

（6）消防安全重点部位的管理情况；

（7）监督并确保不在租赁土地及地上建筑（构）物内存放易燃、易爆、易腐蚀等影响安全或危险性物品，以及其他违反法律、法规的禁止存放物品；

（8）消防安全标志的设置情况和完好、有效情况；

（9）其他需要检查的内容。

 8．支持配合公安消防队、政府专职消防队进行灭火救援应急演练；通过多种形式开展每年不少于 次的消防安全宣传教育和培训，使乙方人员或次承租方了解有关消防设施的性能、灭火器材的使用方法以及报火警、扑救初起火灾以及自救逃生的知识和技能。

9．对使用明火实行严格的消防安全管理，建立使用明火审批制度。

10．未经甲方同意，乙方不得乱拉乱接电线或改接电线线路。

11．发生火灾时，应当立即进行施救，务必做到及时报警，迅速扑救火灾，及时疏散人员。

12．法律、法规规定的其他确保租赁土地及地上建筑（构）物及配套设施的消防安全相关工作。

13．乙方应严格遵守消防安全管理法律、法规及政府相关文件，否则因此造成的一切损失和责任，由乙方自行承担。

**（二）环保责任：**

1．乙方从事的生产经营活动应符合环境保护法律法规和技术规范的要求，符合地方产业政策。

2．乙方对租赁土地及地上建筑（构）物的环境保护工作负有下列责任：

（1）建立健全环境保护责任制度，明确负责人和环境保护岗位等相关工作人员的责任；

（2）建立内部环境保护工作机构或者确定环境保护工作人员；

（3）制定完善内部环境保护管理制度和防治污染设施操作规程；

（4）保证各生产环节符合环境保护法律法规和技术规范的要求；

（5）建立健全环境保护工作档案；

（6）建立健全环境应急和环境风险防范机制，及时消除环境安全隐患；

（7）其他环境保护工作责任。

3．乙方应当设置防治污染设施，对生产建设或者其他活动中产生的废气、废水、废渣、医疗废物、粉尘、恶臭气体、放射性物质以及噪声、振动、光辐射、电磁辐射等对环境的污染和生态破坏进行防治，保障设施正常运行。同时，乙方应建立环境保护管理台账，如实记录防治污染设施的运行、维护、更新和污染物排放等情况及相应的主要参数。

4．乙方不得擅自拆除、闲置防治污染设施。确需拆除、闲置的，应当提前十五日向环境保护主管部门书面申请，经批准后方可拆除、闲置。

因防治污染设施运行故障等原因导致污染物排放超过国家或者地方规定的排放标准的，乙方应当立即停止排放污染物，采取措施，保证污染物达到国家或者地方规定的排放标准方可排放，并及时向所在地环境保护主管部门报告。

5．乙方须排放污染物的，应当按照国家有关规定缴纳排污费或环境保护税。

6．乙方应当定期向所在地环境保护主管部门申报在正常作业条件下排放污染物的种类、数量、浓度和方式，污染物排放设施、处理设施运行和其他防治污染的情况，不得谎报、漏报、迟报或者拒报。

7．乙方应当按照国家和本省规定设置和管理排污口，并按照规定在排污口安装标志牌。 禁止通过非核定的排污口排放污染物；禁止从污染物处理设施的中间工序引出并排放污染物。

同时，乙方应定期检查疏通租赁土地及地上建筑（构）物内下水管道及其他污水排放系统，确保租赁土地及地上建筑（构）物内排污畅通和符合规定。

8．乙方委托污染物集中处理单位处理污染物的，应当签订协议，明确双方权利、义务及环境保护责任。

9．乙方在租赁土地上进行施工建设的，应保证施工建设项目中防治污染设施及其他环境保护设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。防治污染设施及其他环境保护设施的建设，应当实施工程环境监理。

同时，乙方应当在建设项目施工前十五日内办理施工排污申报手续；建设项目需要试生产的，还应当在试生产前三个月内办理试生产排污申报手续。

10．乙方不得生产、销售或者转移、使用严重污染环境的工艺、设备和产品。禁止引进不符合我国环境保护规定的技术、设备、材料和产品。

11．乙方在生产经营中如须生产、储存、运输、销售、使用、处置化学物品和含有放射性物质的物品的，应当遵守国家有关规定，防止污染环境。

12．乙方应严格遵守有关环境保护法律、法规及政府文件规定，否则因此造成的一切损失和后果，由乙方自行承担。

**（三）安全生产责任：**

租赁期限内，乙方使用租赁土地、地上建筑（构）物及相关配套设施的安全生产、设施维护责任由乙方承担。

1．乙方在租赁土地及地上建筑（构）物上进行的生产经营项目为 ，并保证从事该生产经营项目具备法律、行政法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件、设备设施及相应资质。

2．乙方应当确保在租赁土地上使用的生产经营场所符合以下要求：

（1）整洁通风，消防通道、安全出口符合紧急疏散、救援要求；

（2）安全警示标志、标识应当明显、保持完好，便于从业人员和社会公众识别以及紧急情况下的应急救援；

（3）如承租人的生产经营项目设计生产、储存危险化学品的，应当根据其生产、储存的危险化学品的种类和危险特性，在作业场所设置相应的监测、监控、通风、防晒、调温、防火、灭火、防爆、泄压、防毒、中和、防潮、防雷、防静电、防腐、防泄漏以及防护围堤或者隔离操作等安全设施、设备，并按照国家标准、行业标准或者国家有关规定对安全设施、设备进行经常性维护、保养，保证安全设施、设备的正常使用。同时，应当在其作业场所和安全设施、设备上设置明显的安全警示标志；

（4）生产作业场所、仓库严禁住宿和从事与生产经营无关的活动；

（5）国家安全生产标准规定的其他要求。

3．乙方应当确保其设备及相关安全设施符合以下要求：

（1）进行正常维护保养，定期检测、检修，保持安全防护性能良好；

（2）电气设备、线路安装符合国家标准或者行业标准；

（3）有爆炸危险的工作场所使用防爆型电气设备；

（4）对可能发生职业中毒、人身伤害或者其它事故的，根据实际需要配备必要的抢救药品、器材，并定期检查更换；

（5）对特种设备依法进行安全性能检验；

（6）国家安全生产标准规定的其他要求。

4．乙方应当确保生产、经营、储存、使用危险物品的车间、商店、仓库与人员宿舍不在同一座建筑物内，并与人员宿舍保持符合国家标准规定的安全距离。

乙方应当对生产经营场所和职工宿舍的安全出口进行检查，确保安全出口标志明显、保持畅通并符合紧急疏散和救援要求。发现占用、封闭、堵塞生产经营场所或者职工宿舍的疏散通道、安全出口等安全隐患，应当即时整改。

5．对于新建、改建、扩建和技术改造、技术引进建设项目应依法开展职业病防护设施“三同时”（建设项目职业病防护设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用）和安全生产“三同时”（建设项目安全设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用）。

6．乙方应严格依照安全生产相关法律法规规定，进行安全生产经营，因乙方或其人员违反安全生产规定造成的一切损失和责任，由乙方自行承担。

三、乙方应自觉接受并配合甲方对租赁土地及地上建筑（构）物的消防、环保和安全生产检查及监督。如乙方及次承租方在租赁期间有违法、违规行为，或违反本协议书约定，或有消防、安全生产隐患和危害环境的，甲方应要求乙方及次承租方限期纠正或停业整改，并将其违法、违规行为及隐患问题情况及时上报至所在地的镇（街）相关职能部门进行处理。如乙方及次承租方无法在限期内达到上述整改要求（以环保、消防和安监部门出具的意见为准），视为根本违约，甲方可按照《合同法》第94条第（4）项的规定与乙方解除合同，解除合同后的相关事宜按照《土地使用权租赁合同》约定处理。

四、 租赁期内，如因租赁土地及地上建筑（构）物发生消防火灾、危害环境、违反安全生产规定等涉及财产及人身损害等事故需要承担责任的，由乙方全部负责，与甲方无关。

五、如甲方同意乙方将租赁土地及地上建筑（构）物转租给次承租方的，次承租方应同时遵守本协议书约定，**并分别与甲方、乙方签订消防、环保和安全生产协议书后才能转租。**乙方应对次承租方在租赁期间的消防、环保和安全生产承担监督和管理责任。

转租期间，如因租赁土地及地上建筑（构）物发生消防火灾、危害环境、违反安全生产等影响财产及人身安全等事故需要承担责任，则由乙方和次承租方全部负责，与甲方无关。

六、本协议书自 年 月 日（甲乙双方签订的《租赁合同》的租赁起始日）起生效，与甲乙双方签订的《租赁合同》具有同等法律效力。

七、本协议书未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，并另行签订书面补充协议，补充协议与本协议书具有同等法律效力。

八、 本协议书一式 份，甲方执 份，乙方执 份，具有同等效力。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签名）：

乙方（签名、盖指模）：

签订日期： 年 月 日

注意：甲方应根据租赁土地及地上建筑（构）物的实际情况、乙方的租赁用途和经营项目对协议内容进行增改。

附件12：

农村集体资产交易中优先承租权行使指引

根据《中华人民共和国民法典》第七百三十四条第二款规定，“租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利”。《农村土地经营权流转管理办法》（中华人民共和国农业农村部令 2021年第1号）第九条规定：“土地经营权流转的受让方应当为具有农业经营能力或者资质的组织和个人。在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。”第十条规定：“土地经营权流转的方式、期限、价款和具体条件，由流转双方平等协商确定。流转期限届满后，受让方享有以同等条件优先续约的权利。”为保证农村集体资产交易的公平公正，维护相关权利人的合法权益，现就行使“以同等条件优先承租的权利”（以下简称“优先承租权”）提出如下指引。

**一、优先承租权人的认定**

同等条件下，房屋原承租人[[1]](#footnote-0)、农村土地[[2]](#footnote-1)原承租人③在租赁期限届满后享有优先承租的权利，农村土地权属所在的集体经济组织成员对农村土地的出租享有优先承租的权利。

如原租赁物的土地（建筑物）性质、规划用途等发生变化，或原租赁各方提前解除（终止）合同，或根据法律、行政法规规定不符合行使优先承租权情形的，原承租人不享有优先承租权。

**二、优先承租权的行使条件**

（一）对于房屋原承租人、农村土地原承租人：

1．农村集体资产的原承租人与出租人签订有效的租赁合同。

2．租赁期限届满后，出租人有意愿继续出租该宗资产，在交易方案中明确行使优先承租权的要求、条件等，且必须经集体资产交易平台公开交易。

（二）对于农村土地权属所在的集体经济组织成员：具有农村土地权属所在的集体经济组织的成员身份证明材料。

优先承租权人必须在同等条件下承租租赁物，同等条件包括但不限于租金价格、租赁期限、价款履行方式、租金支付期限、租赁物的用法和用途等。

优先承租权人未报名参与竞投的、未参加竞投的、竞投现场中途退场或明确表示放弃优先承租权的，均视为其放弃优先承租权。

**三、行使优先承租权的交易规则**

（一）交易公告需公布竞投标的物是否存在优先承租权人及相应的竞投规则。出租方需将优先承租权人的基本信息提供给交易服务机构。

（二）优先承租权人在报名时需提交有效身份证明、原承租合同或成员身份证明等有效证明材料，出租人与交易服务机构对优先承租权人提交的材料进行审核。

（三）优先承租权人须在竞投现场指定在有明显标识的位置就座。

（四）采用增价竞投的方式，在符合出租人所设定的竞投条件下，优先承租权人不参与报价。

公开竞投过程中，当主持人对某一报价喊到“第三次”后无其他竞投人（非优先承租权人）继续报价，即出现当前最高报价，主持人应询问优先承租权人是否同意接受当前最高报价，并在同等条件下行使优先承租权。优先承租权人同意的，应高举号牌示意并明确告知主持人同意，主持人组织新一轮报价。如在新一轮报价中，其他参与竞投人不再增加报价，则主持人敲槌确定由优先承租权人竞得；如其他参与竞投人增加报价，则按照本款规定继续竞投。

优先承租权人在竞投现场没有明确表示同意接受当前最高报价，并在同等条件下行使优先承租权的，则按该最高报价成交，主持人敲槌确定竞得人。

如有两个或以上优先承租权人表示愿意接受当前最高报价，且无其他竞投人作出更高报价的，则由主持人采用公开摇珠或抽签等随机抽取方式在愿意接受当前最高报价的优先承租权人中确定竞得人。

（五）采用密封竞投的方式，在符合出租人所设定的竞投条件下，优先承租权人与其他参与竞投人共同参与报价，优先承租权人与其他参与竞投人在竞投前应签订《承诺书》，承诺以自己确认的最高且最终报价通过密封的方式向主持人报价，同意接受本次交易的竞投规则。

当主持人收到优先承租权人与其他参与竞投人提交的密封报价并当场拆封，确认最高报价。如其他参与竞投人的报价高于优先承租权人的报价，则由该最高报价者竞得；如其他参与竞投人的报价低于或等于优先承租权人的报价，则由优先承租权人竞得。

如有两个或以上优先承租权人参与报价，且优先承租权人的报价均高于或等于其他参与竞投人的最高报价的，则按照以下方式确定竞得人：

（一）参与报价的优先承租权人的报价不相同的，由其中的最高报价者竞得；

（二）参与报价的优先承租权人的报价相同的，采用公开摇珠或抽签等随机抽取方式在其中确定竞得人。

附件13：

九江镇农村集体资产交易归档资料目录

| **序号** | **项目名称** | **备注** |
| --- | --- | --- |
| **1** | 九江镇集体资产交易意向立项申请表 |  |
| **2** | 九江镇集体资产交易意向立项明细表 |  |
| **3** | 交易方案 |  |
| **4** | 交易合同样本 |  |
| **5** | 农用地流转监管承诺书 | 所有农用地资产均需签订《农用地流转监管承诺书》，属永久基本农田的，需同时签订《永久基本农田流转监管承诺书》。 |
| **6** | 永久基本农田流转监管承诺书 |
| **7** | 交易标的物坐标红线图、现状图、卫星图 |  |
| **8** | 村（社区）党组织会议记录，“两委”班子会议记录，党员大会对交易方案进行审议的相关资料（属于经济社的资产，由经济社党支部党员大会进行审议）。 | 属集体资产重要交易事项的提供。 |
| **9** | 九江镇集体资产交易审核及信息披露表 |  |
| **10** | 申请材料真实性承诺书 |  |
| **11** | 九江镇集体资产交易表决书 |  |
| **12** | 民主议事结果公示 |  |
| **13** | 九江镇集体资产交易信息发布申请表 |  |
| **14** | 九江镇集体资产交易信息发布明细表 |  |
| **15** | 交易信息公告 |  |
| **16** | 交易标的物现场、村（居）务公开栏、社务公开栏公示交易方案、合同样本和民主议事结果公示的照片 |  |
| **17** | 报名竞投登记表、报名提交的身份证明材料 |  |
| **18** | 法人授权委托书 |  |
| **19** | 交易保证金交纳凭证 |  |
| **20** | 瑕疵披露告知书 |  |
| **21** | 竞投承诺函 |  |
| **22** | 竞投资格确认书 |  |
| **23** | 参加人员签到表 |  |
| **24** | 密封报价竞投承诺书 |  |
| **25** | 竞投会现场竞投记录表 |  |
| **26** | 竞投会现场监督见证表 |  |
| **27** | 竞投成交确认书 |  |
| **28** | 九江镇集体资产交易信息结果公布表 |  |
| **29** | 九江镇集体资产交易信息结果公布明细表 |  |
| **30** | 交易标的物现场、村（居）务公开栏、社务公开栏公示交易结果的照片 |  |
| **31** | 承诺书 |  |
| **32** | 签订合同的原件（附身份证复印件） |  |
| **33** | 消防、环保及安全生产协议书 | 物业类资产需提供。 |
| **34** | 交易标的物现场、村（居）务公开栏、社务公开栏公示已签订合同的照片 | 涉及个人隐私信息的敏感数据，例如身份证号码、电话号码、地址等信息，对外公开时需要进行模糊化处理。 |

1. 承租人是指与农村集体经济组织签订合同的当事人。 [↑](#footnote-ref-0)
2. 依据《农村土地经营权流转管理办法》（中华人民共和国农业农村部令 2021年第1号）的规定，农村土地，是指除林地、草地以外的，农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地和其他用于农业的土地。

③如原承租人存在两个或以上主体的，则原承租人（含部分）在租赁期限届满后均享有以同等条件优先承租的权利。 [↑](#footnote-ref-1)