附件1

狮山镇农村集体资产交易流程

（协议交易、短小零散交易除外）

涉及纳入重要事权清单管理的交易项目须按《狮山镇关于实施村（社区）重要事权清单管理强化党组织领导核心地位的工作方案（试行）》（狮办字〔2019〕8号）的流程要求执行

拟定公开交易方案、合同样本 （集体组织）

召开会议，对方案、合同等进行表决（集体组织）

立项审批

集体建设用地使用权交易，管理处城乡统筹办出具立项初审意见后，由管理处交易工作办公室召集管理处农村集体资产交易专责小组会议审议

除集体建设用地使用权或特殊的农村资产交易事项外，其他资产交易，由管理处城乡统筹办直接出具立项审查意见

特殊事项，由所在村（居）委会、管理处城乡统筹办以及有关部门加具意见后，由管理处交易工作办召集管理处农村集体资产交易专责小组会议审议

准备《狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表》、《资产交易明细表》、及相关申请材料（集体组织）

编制交易文件/交易公告（各级交易组织机构）

确认交易文件/交易公告（交易申请方）

公开交易的申请资料收件（交易工作办）

审核交易文件

村（居）级别

（村（居）审核）

南海区级别

（按南海区相关规定审批）

管理处级别

（交易工作办审核）

信息发布（交易工作办）

按南海区的规定

在区级组织交易

出具交易结果

（区级交易部门）

组织交易，出具交易结果

（交易组织机构）

交易材料及合同归档

（各相关部门）

签订合同（交易双方）

附件1-1

狮山镇农村集体资产协议交易流程

资产承租方向集体组织提交协议交易书面申请

 涉及纳入重要事权清单管理的交易项目须按《狮山镇关于实施村（社区）重要事权清单管理强化党组织领导核心地位的工作方案（试行）》（狮办字〔2019〕8号）的流程要求执行

组织社委会讨论，拟定协议交易初步方案、合同样本 （集体组织）

 准备《狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表》、《资产交易明细表》等，向管理处专责小组申请协议交易的书面材料（集体组织）

村居资产办审查，提交村（居）集体资产管理委员会进行审议，并加具意见。

（村居资产办）

 提交管理处城乡统筹办审核并加具意见后，由管理处交易工作办召集管理处农村集体资产交易专责小组会议审议（交易工作办）

审核通过后，村居交易站录入交易系统，组织业主单位按议事权限召开会议，对协议交易方案、合同等进行表决（交易站、集体组织）

将表决结果、方案、合同样本在所在公开栏张贴公示5天

（集体组织）

公示期满，协议交易双方到村（居）资产办签订合同，办理合同鉴证，录入交易系统

（村居资产办）

交易材料及合同归档，并报管理处备案（村居资产办）

附件1-2

狮山镇农村集体资产“短小零散”交易流程

拟定短小零散交易初步方案、合同样本 （集体组织）

村居资产办协助业主单位短小零散交易方案等交易资料，并按议事权限召开会议进行表决并公示

（村（居）、集体组织）

 准备《狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表》、《资产交易明细表》及相关申请材料

（集体组织）

提交所在村（居）委会资产管理委员会会议进行审议，并加具意见。

（村居资产办）

 村居资产办在“南海区集体资产管理交易系统”录入立项申请信息，网上提交管理处城乡统筹办在网上进行审核（村居资产办）

村居交易站按程序组织交易，出具交易结果

（村居交易站）

协议交易双方到村（居）资产办签订合同，办理合同审查（鉴证），录入交易系统

（村居资产办）

交易材料及合同归档

（村居资产办）

|  |
| --- |
| 附件2 |
|  | 中心编号( [2019] 号) |
| 单位编号( [2019] 号) |
| **狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表** |
| 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 |  | 物业建筑面积 |  |
| 合同年限 |  | 起止时间 |  年 月 日 至 年 月 日 |
| 交易类别 | 口 公开竞投 口 协议交易 口 短小零散交易 |
| 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“三旧”改造项目 |  □是 □否 |
| 申请单位意见 | 申请立项交易签名： （公章） 年 月 日 | 村（居）集体资产管理委员会审核意见 | 签名： （公章）  年 月 日 |
| 国土部门审查意见 | 1.□农村集体建设用地 □农村集体非建设用地 □国有建设用地（取得国有建设用地使用证 □是 □否）2.已取得集体土地所有证 □是 □否3.已取得集体土地使用证 □是 □否4.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 目前用地手续完善情况： 5.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 6.2015年1月1日后新增用地 □是 □否7.土地所有权属是否存在争议 □无 □有8.其他意见：土地利用现状是  2010-2020年土地规划是 9.其它说明事项： 经办人签名： （公章） 年 月 日 |
| 规划部门审查意见 | 1.规划用地性质是 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： 经办人签名： （公章） 年 月 日 |
| 房管部门审查意见 | 已取得房屋所有权证： □是 □否其它说明事项：  经办人签名： （公章） 年 月 日 |
| 管理处城乡统筹办立项审查意见 |  经办人签名： （公章） 年 月 日 |
| 说明:1.本表一式四份，申请单位、村（居）交易站、管理处城乡统筹办及交易工作站各一份。 2.本表由交易服务机构在组织交易前在竞投公告中予以明示，披露交易资产的相关信息。 3.本表格在立项前，业主单位应根据出租资产情况提交所在社会管理处国土、规划、房管部门审查，上述职能部门应对出租资产的信息进行如实披露。 4.进入区、镇（管理处）级交易及协议交易的集体资产必须提交上述职能部门审查，村级交易的集体资产可由申请单位根据实际情况确定提交上述职能部门审查。 |

附件3

狮山镇农村集体资产交易审查表

项目编号：

|  |  |
| --- | --- |
| 单位名称（盖章） |  |
| 项目名称 |  |
| 中心立项号 |  |
| 村组立项号 |  |
| 社会信用代码证号 |  |
| 单位负责人 |  | 身份证号码 |  |
| 经 办 人 |  | 联系电话 |  |
| 申请资产类别（汇总） | 序号 | 资产类型 | 交易方式 | 单位 | 数量 | 出租年限 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 申请单位承诺、声明 | 本单位确认：本表填写的内容和提交的所有资料的原件及复印件是真实、合法、有效且全面的。拟交易资产权属明确，来源合法，界址清楚，面积准确，没有限制交易的事实，如有任何虚假，本单位自行承担因此引起的一切法律责任，与狮山镇公共资源交易所 工作办公室无关。现本单位自愿委托狮山镇公共资源交易所 工作办公室交易上述资产，并对交易结果予以承认。申请单位（签章）：负责人或法定代表人（签名）： 委托代理人（签名）：  年 月 日 |
| 村（居）资产管理委员会审查意见 | （注意意见需要手写并加盖单位公章）负责人（签名）：  （公章） 年 月 日 |
| 村（居）党组织审查意见 | 负责人（签名）：  （公章） 年 月 日 |
| 管理处交易工作办审查意见 | 签名（盖章）： 年 月 日 |

注：1.本表适用于管理处级别的资产交易，村（居）级别的，各村（居）可参照本表自行设置审批表格，区级交易的按区级文件规定执行。

 2.本申请表及其附件一式二份，管理处工作办公室和业主单位各存一份。

附件4

狮山镇农村集体资产交易收件清单

（协议交易、短小零散交易除外）

一、建设用地材料清单

**（一）立项及交易申请材料**

1.狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表（原件，四份）；

2.狮山镇农村集体资产交易审查表（原件，二份）、资产明细表（原件，一份）；

 3.土地使用权交易调查表（复印件，一份）；

4.农村集体组织出具的公示情况报告表（原件，一份）；

5.经民主议事程序表决同意交易的资产交易会议决议及表决书（复印件，一份）；

6.会议签到记录（复印件一份）；

7.经农村集体组织会议表决通过的《交易方案》及附件（原件，一份）；

8.《集体建设用地使用权出租合同》样本（原件，一份）；

9.土地使用权证及宗地平面图（复印件，一份）；

10.土地所有权证及宗地平面图（复印件，一份）；

11.规划设计条件（复印件，一份）；

12.土地权属证明（原件，一份）；

13.公告栏公示照片（一份）；

14.土地勘测定界技术报告书（原件，一份）

15.“三旧”改造项目需由“三旧”改造部门出具区三改办对项目认定的批复（复印件，一份）及用地范围红线的电子版；

16.出租红线图；

17.农村资产管理部门出具的民主议事程序和表决是否符合规定的书面意见和对合同样本的审查意见（复印件，一份）（交易立项时不用提交）；

18.其他根据有关法律法规规定应提交的资料（复印件，一份）。

二、农用地材料清单

**（一）立项及交易申请材料**

1.狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表（原件，四份）；

2.狮山镇农村集体资产交易审查表（原件，二份）、资产明细表（原件，一份）；

3.授权委托书（原件，一份）；

4.代理人身份证（复印件，一份）；

5.农村集体组织出具的公示情况报告表（原件，一份）；

6.经民主议事程序表决同意交易的资产交易会议决议及表决书（复印件，一份）；

7.会议签到记录（复印件一份）；

8.经农村集体组织会议表决通过的《交易方案》及附件（原件，一份）；

9.《农用地承包合同》样本（原件，一份）；

10.土地权属证明（原件，一份）；

11.公告栏公示照片（一份）；

12.农村资产管理部门出具的民主议事程序和表决是否符合规定的书面意见和对合同样本的审查意见（复印件，一份）（交易立项时不用提交）；

13.国土部门出具的地形图（复印件，一份）；

14.《农用地流转监管承诺书》及坐标红线图（复印件，一份）；

15.其他根据有关法律法规规定应提交的资料。

三、物业材料清单

**（一）立项及交易申请材料**

1.狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表（原件，四份）；

2.狮山镇农村集体资产交易审查表（原件，二份）、资产明细表（原件，一份）；

3.授权委托书（原件，一份）；

4.代理人身份证（复印件，一份）；

5.农村集体组织出具的公示情况报告表（原件，一份）；

6.经民主议事程序表决同意交易的资产交易会议决议及表决书（复印件，一份）；

7.会议签到记录（复印件，一份）；

8.经农村集体组织会议表决通过的《交易方案》及附件（原件，一份）；

9.《出租合同》样本（原件，一份）；

10.土地使用权证及宗地平面图（复印件，一份）；

11.土地权属证明（原件，一份）；

12.公告栏公示照片（一份）；

13.农村资产管理部门出具的民主议事程序和表决是否符合规定的书面意见和对合同样本的审查意见（复印件，一份）（交易立项时不用提交）；

14.国土部门出具的地形图（厂房、仓库需出具）（复印件，一份）；

15.“三旧”改造项目需由“三旧”改造部门出具区三改办对项目认定的批复（复印件，一份）及用地范围红线的电子版；

16.其他根据有关法律法规规定应提交的资料。

**注：**

**1.涉及进入区、镇（社会管理处）公共资源交易所（工作站）公开交易的集体资源和资产，还需提供狮山镇村（社区）重要事权前置审核表。**

**2.涉及有征地拆迁任务的集体组织，在申请资产交易时还应提供征地拆迁部门对该项目出具的相关证明。**

附件4-1

狮山镇农村集体资产协议交易收件清单

一、申请协议交易常规材料清单

（一）资产权属方的协议交易书面申请（原件，申请单位盖章及负责人签名，一份）；

（二）狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表（原件，四份）、狮山镇农村集体资产交易审查表（原件，二份）、资产明细表（原件，二份）；

（三）《协议交易方案》草案及附件（原件，一份）；

（四）《出租合同》样本（原件，一份）；

（五）土地权属证明（原件，一份）；

（六）出租红线图；

（七）属于政府重点建设项目或产业园区重大招商引资项目的提供相关会议纪要或其他文件书面材料；属于各社会管理处、镇机关各办（局）用于公益性用途及需求的提供相关函件或其他书面材料；属于集体组织用于公益性事业的提供所涉及公益性事业的相关行政主管部门审核同意的书面材料；属于纳入“三旧”改造或村级工业园改造的提供相关认定批复或其他书面材料，以及用地范围红线的电子版。

二、建设用地协议交易的，还需提供：

 （一）土地使用权交易调查表（复印件，一份）；

（二）土地使用权证及宗地平面图（复印件，一份）；

（三）土地所有权证及宗地平面图（复印件，一份）；

（四）规划设计条件（复印件，一份）；

（五）土地勘测定界技术报告书（原件，一份）

三、农用地协议交易的，还需提供：

（一）国土部门出具的地形图（复印件，一份）；

（二）《农用地流转监管承诺书》及坐标红线图（复印件，一份）；

四、物业类协议交易的，还需提供：

（一）土地使用权证及宗地平面图（复印件，一份）；

（二）国土部门出具的地形图（厂房、仓库需出具）（复印件，一份）；

五、农村集体资产的原承租（包）人申请采用协议方式交易的，还需要提供：

（一）向资产权属方申请协议方式交易的书面申请（原件，一份）

（二）证明确实是持续经营所必须配套的相关书面材料（复印件，一份）；

（三）原承租（包）合同（复印件，一份）；

（四）原承租（包）人的营业执照或其他身份证明材料（复印件，一份）。

六、其他区级文件规定可以协议交易的情况

按区级规范性文件规定提交材料。

1. **涉及进入区、镇（社会管理处）公共资源交易所（工作站）公开交易的集体资源和资产，还需提供狮山镇村（社区）重要事权前置审核表。**
2. **涉及有征地拆迁任务的集体组织，在申请资产交易时还应提供征地拆迁部门对该项目出具的相关证明。**

附件4-2

狮山镇集体资产“短小零散”交易收件清单

一、农用地材料清单

**（一）立项及交易申请材料**

1.狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表（原件，四份）

2.狮山镇农村集体资产交易审查表（原件，二份）、资产明细表（原件，二份）；

3.授权委托书（原件，一份）；

4.代理人身份证（复印件，一份）；

5.农村集体组织出具的公示情况报告表（原件，一份）；

6.经民主议事程序表决同意交易的资产交易会议决议及表决书（复印件，一份）；

7.会议签到记录（复印件一份）；

8.经农村集体组织会议表决通过的《交易方案》及附件（原件，一份）；

9.《农用地承包合同》样本（原件，一份）；

10.土地权属证明（原件，一份）；

11.公告栏公示照片（一份）；

12.国土部门出具的地形图（复印件，一份）；

13.《农用地流转监管承诺书》及坐标红线图（复印件，一份）；

15.其他根据有关法律法规规定应提交的资料。

二、物业材料清单

**（一）立项及交易申请材料**

1.狮山镇集体资产交易意向立项及信息披露表（原件）；

2.狮山镇农村集体资产交易审查表（原件，二份）、资产明细表（原件，二份）；

3.授权委托书（原件，一份）；

4.代理人身份证（复印件，一份）；

5.农村集体组织出具的公示情况报告表（原件，一份）；

6.经民主议事程序表决同意交易的资产交易会议决议及表决书（复印件，一份）；

7.会议签到记录（复印件，一份）；

8.经农村集体组织会议表决通过的《交易方案》及附件（原件，一份）；

9.《出租合同》样本（原件，一份）；

10.宗地平面图（复印件，一份）；

11.土地权属或物业权属证明（原件，一份）；

12.公告栏公示照片（一份）；

13.国土部门出具的地形图（厂房、仓库需出具）（复印件，一份）；

14.其他根据有关法律法规规定应提交的资料。

**注：涉及有征地拆迁任务的集体组织，在申请资产交易时还应提供征地拆迁部门对该项目出具的相关证明。**

附件5

**集体资产交易归档材料清单**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **备注** |
| 1 | 意向立项及信息披露表 |  |
| 2 | 审查表、意向立项明细表 |  |
| 3 | 交易方案草案 |  |
| 4 | 交易合同草案 |  |
| 5 | 交易标的物红线图 |  |
| 6 |  属于经联社的，归档村(社区)党组织征求意见通过证明材料、班子会议记录、联席会议记录；属于经济社的，归档村（社区）党组织班子会议记录、村（社区）“两委”会议记录，以及《狮山镇村（社区）重要事权前置审核表》 | 属管理处级及以上交易事项的提供。 |
| 7 | 申请材料真实性承诺书 |  |
| 8 | 民主决议材料 |  |
| 9 |  交易方案  |  |
| 10 | 交易合同样本  |  |
| 11 | 信息发布申请表 |  |
| 12 | 信息发布明细表 |  |
| 13 | 交易发布公告 |  |
| 14 | 集体经济组织公布交易信息照片 |  |
| 15 | 交易项目竞价报名表 |  |
| 16 | 竞价会参会人员签到表 |  |
| 17 | 竞投资格确认书及竞投人有效身份证明材料 |  |
| 18 | 瑕疵披露告知书回执 |  |
| 19 | 竞价会议报价记录表 |  |
| 20 | 交易见证表 | 记录集体经济组织到场见证监督人员和交易所工作人员名单 |
| 21 | 成交确认书 |  |
| 22 | 交易信息结果公布表 |  |
| 23 | 竞得人承诺书 |  |
| 24 | 交易合同 |  |
| 25 | 《消防、环保及安全生产协议书》 |  |
| 26 | 交易信息结果公示照片 |  |
| 27 | 其他交易材料 |  |

注：属管理处级交易的由管理处交易工作办归档，属村居级交易的由村居资产办归档。

附件6

**申请材料真实性承诺书**

（参考格式）

狮山镇 社会管理处交易办（或 村（社区）交易站）：

本组织于 年 月 日向贵单位提交了申请办理 资产公开交易所需的各项材料，对此，本组织承诺如下：

一、本组织对所提供的各项证件、材料的真实性负责。若在贵单位组织交易过程中或资产成功交易后，因所提供的材料而引起的一切风险及其他法律责任由本组织承担，与贵单位无关。

二、如尚需其它资料，本组织将随时提供。

承诺人:狮山镇 村 经联社/股份合作经济社

法定代表人签名：

年 月 日

附件6-1

瑕疵披露告知书

（参考格式）

（竞投意向人）：

你方拟在 年 月 日在南海区狮山镇 社会管理处 竞投会上竞投 的土地（或物业），现将该土地的瑕疵或风险告知如下：

1、

2、

3、

4、承租人如成功竞得土地（或物业），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。承租人承诺不随意改变现有地块（或物业）现状，不得以土地（或物业）瑕疵为由对该租赁合同的效力合同和履行得出异议，也不追究出租方的任何法律责任。

特此告知！

出租方：

告知日期： 年 月 日

（出租单位加盖骑缝章）

**瑕疵披露告知书回执**

本人已于 年 月 日收悉《瑕疵披露告知书》，本人已经知悉：关于本人拟在 年 月 日在南海区狮山镇 社会管理处 竞投会上竞投 的土地（或物业），该土地存在瑕疵或风险：

1、

2、

3、

4、本人如成功竞得该土地（或物业），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。本人承诺不随意改变现有地块（或物业）现状，不得以土地（物业）瑕疵为由对该租赁全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。

竞投意向人（签名）： 获知确认日期： 年 月 日

附件6-2

**竞得人承诺书**

（参考格式）

关于本人于 年 月 日在南海区狮山镇 社会管理处 竞投会上竞得 的土地（或物业），本人已于 年 月 日收悉《瑕疵披露告知书》，已经知悉该土地存在瑕疵或风险，本人承诺如下：

1、

2、

1. 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。本人承诺不得以土地（物业）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现有地块（或物业）现状，如本人对该土地上建筑物进行拆除、装修、改建，须经出租方书面同意，同时须向有关部门申报同意，拆除、装修、改建费用由本人承担。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： （ ）第 号）

承诺人（盖章/签字/指模）：

法定代表人（签字）：

签订日期： 年 月 日