

航头镇农村集体资产租赁交易实施办法



第一章 总则

第一条 为规范我镇农村集体资产公开招租交易行为,确保农村集体资产交易过程公开、公正、公平,依据《浦东新区人民政府关于印发浦东新区农村集体资产监督管理实施办法的通知》(浦府综改【2016】2号)、《关于加强浦东新区农村集体资产租赁管理的指导意见》(浦农委【2016】45号)(以下简称《指导意见》)、《浦东新区农村集体资产租赁交易公开竞标规则》(浦农经【2017】3号)等有关规定,结合《加强航头镇农村集体资产租赁管理的实施意见》(航集管委【2017】3号)文件要求,特制定本办法。

第二条 在农村集体资产租赁交易管理平台进行的农村集体资产招租等竞标交易活动,适用本办法。

第三条 农村集体资产租赁交易管理平台的资产交易范围按照《指导意见》的规定执行。镇集监办承担本镇农村集体资产租赁的日常监督管理,租赁资产包括农村集体经济组织集体所有具有正规手续的非资源型经营性资产和集体建设用地。镇集监办在受理农村集体资产租赁交易的过程中,不收取任何中介服务费用。

第四条 农村集体资产租赁交易遵循公开、公正、公平和自愿平等、诚实信用、合法竞争的原则。农村集体资产租赁需按《指导意见》规定的决策和公开程序后方能进行交易。

第二章 集体资产租赁公开竞标交易程序及要求

第五条 农村集体经济组织依照本办法规定提出招租项目,经本企业内部的集体资产管理专门小组集体讨论通过形成租赁交易方案,由其上级主管一级公司初审后向镇集监办提交租赁交易方案,镇集监办则根据航集管委【2017】3号文件规定的相关程序进行审批。

第六条 村、队级集体经济组织依照本办法规定提出招租项目,由村经济合作社理事会向镇集监办提交租赁交易方案,镇集监办则根据航集管委【2017】3号文件规定的相关程序进行预审。预审通过后的租赁交易方案须经村社员代表会议表决通过。

第七条 出租方需进行资产租赁交易的,应当向镇集监办提出申请。申请须提供以下材料:

- (一)准予交易的相关材料,包括:
 - 1.航头镇农村集体资产租赁交易公开竞标预审会签单;
 - 2.社员代表会议决议或会议纪要;
 - 3.航头镇农村集体资产租赁交易预审表;
 - 4.农村集体资产拟交易公示资料。
- (二)出租方加盖公章的证明书(营业执照)和法人身份证复印件;
- (三)标的物的所有权或处分权的有

效证明;

(四)按照法律、法规规定需要提交的其他相关材料。

镇集监办应当自收到出租方提交的资料之日起5个工作日内进行审查,由镇集监办牵头,会同规建办、区域办等相关部门进行审核并作出答复。准予受理的,原则上应当自受理之日起15个工作日内将项目信息录入农村集体资产租赁交易管理平台并组织交易;不予受理的,要说明理由。

第八条 对准予进入农村集体资产租赁交易管理平台进行交易项目的交易信息,应当在浦东新区农村集体资产租赁交易管理网、航头镇政府网公告栏发布出租预告。预告时间不得少于5个工作日并在指定出租预告后在浦东新区农村集体资产租赁交易管理网发布竞标公告,公告时间不得少于5个工作日。

第九条 发布竞标公告期间,未经镇集监办同意,出租方不得撤回交易。如确需变更交易信息的,应当有合理的理由,并在交易日2日前以书面形式向镇集监办提出申请,镇集监办应自收到申请后2日内做出处理决定。

第十条 竞标公告具体要求:

- (一)竞标公告需载明的内容:
 - 1.出租方名称和地址;
 - 2.租赁物地址、规模、用途(禁止用于需要做环评审批手续的、化工类产品、易燃易爆、有毒有害、有粉尘、有异味、加工类及废旧物资存放)、出租期限和特别说明(环保、注册地等);
 - 3.获取招租文件或者资格预审文件的地点和时间;
 - 4.对竞标意向人的资格要求。

(二)竞标公告的时间期限要求:

- 1.报名起止时间一般不少于5个工作日;
- 2.资格预审截止时间一般为报名截止时间后的3个工作日;
- 3.保证金到账截止时间一般为资格预审截止时间后的2个工作日;
- 4.竞拍截止时间一般为保证金到账截止时间后的1个工作日;
- 5.最低加价金额一般为租金底价的1%-10%;
- 6.租赁期一般不得超过3年,区域在198地块范围的原则上一年一签。

第十一条 集体资产租赁的竞标人是响应招租、参加竞标的自然人、法人或者其他组织。

第十二条 有意参与竞标活动的单位或个人,须向镇集监办提交以下资料:

- (一)竞标意向人营业执照、有效身份证明原件及其复印件(个人申请的不须营业执照);委托他人代理的须提交加盖公章的《法人授权委托书》、代理人身份证原件及其复印件;
 - (二)竞标意向人承诺书;
 - (三)按交易预告公告要求提交的其他材料;
- 竞标意向人对提交材料的真实性、

完整性、有效性负责。

第十三条 竞标人资格审核。镇集监办会同区域办、规建办、纪检监察室、司法所、集管中心、出租方在竞标前对竞标意向人的产业业态、使用功能、解决就业、环保、注册地点、注册资本和税收等进行审核。

资格审核应主要审查竞标意向人是否符合下列条件:

- (一)具有独立订立合同的资格;
- (二)具有履行合同的能力,包括技术资格和能力,资金、设备和其他设施状况,管理能力,经验、信誉和相应的从业人员;
- (三)产业业态符合区域产业规划和出租方要求;
- (四)没有处于被责令停业,竞标资格被取消,财产被接管、冻结,破产状态;
- (五)在最近三年内没有骗取中标和严重违约;
- (六)法律、行政法规规定的其他资格条件。

资格审核时,不得以不合理的条件限制、排斥竞标意向人,不得对竞标意向人实行歧视待遇。不得以行政手段或者其他不合理方式限制投标人的数量。不得改变载明的资格条件,或者以没有载明的资格条件,对竞标意向人进行资格审查。

第十四条 竞标意向人应当在参与竞标前查阅标的物相关资料及进行尽职调查和现场勘察。资格审核通过,可向出租方提出现场看样的预约申请,由出租方组织竞标意向人到现场看样。竞标意向人参与竞标,视为已对交易标的物权属现状、品质现状和其他现状状况充分了解,并愿意按现状交易。

第十五条 通过资格审核的竞标意向人(即竞标人),须在规定期限内向出租方指定账户汇入保证金,未按规定期限存入保证金的视为自愿放弃竞标资格,以保证金银行到账日期确认竞标资格。保证金汇款人必须与竞标意向人名称一致。竞标前,竞标人须按交易规定缴纳竞标保证金,竞标保证金一般不超过交易标的金额的20%,最少不低于2000元(即租金底价10万元以下按10%计,10万元以上按5%缴纳)。最高不超过50

万元。一份保证金只能参与一宗竞标,竞标未成功的,可以参与下次标的物的竞标。

第十六条 竞标人凭竞标保证金缴款凭证,向镇集监办领取拟定的租赁合同、竞拍资格证(以集监办发给竞标人信息为准)、竞标人承诺书,进行网上竞标。自项目竞标报名截止日至领取竞拍资格证截止日,不得少于2个工作日。

第十七条 有下列情形之一的,竞标保证金将不予退回:

- (一)中标人未能按规定签订合同;
- (二)中标人提供的证明材料失真失实;
- (三)中标人以弄虚作假的方式,骗取成交的;
- (四)无正当理由报名后不竞标的;
- (五)违反其他法律法规相关规定的。

第十八条 竞标人未中标的,在竞标交易日期截止确定未中标之日后10个工作日内,收取保证金的单位按原路径退回保证金。因退款所产生的银行费用由竞标意向人承担。

第十九条 竞标人必须遵守本办法,服从安排,遵守交易办法、交易规则及交易流程等文件的规定。

第二十条 自竞标公告发布开始至截止时间5分钟前为明标出价阶段,竞标人可选择1次或2次出价。竞标截止前5分钟时间为暗标出价阶段,竞标人可选择1次出价。

第二十一条 交易应遵循保底价高的原则,按以下规则进行交易:

- (一)只有一个竞标人的,以不低于底价的报价交易;
- (二)有两个或两个以上竞标人的,应当采取竞标的方式交易,在高于底价的基础上,按照价高者得的方式成交;
- (三)竞标价相同的,原承租方享有优先权,不存在原承租方的,农村集体经济组织成员享有优先权;
- (四)在同等条件下,以抽签形式确定中标人,交易公告或交易文件对中标人有特殊要求的,按要求确定;
- (五)无人参与竞标的,另行组织交易。

第二十二条 如因故必须变更竞标交易时间和地点等事项,招投标工作部门应提前通知竞标人,竞标人应予以认可及配合。

第二十三条 经正式交易竞标并确定竞得人后,农村集体经济组织不得单方面终止交易。若经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和提供相关证明材料,报镇集监办审查同意,可免于没收竞得人的竞标保证金。

第二十四条 租赁交易过程中禁止下列行为:

- (一)操纵交易市场或者扰乱交易秩序的;
- (二)在资产交易中使用虚假、欺诈内容或故意隐瞒重要信息的资料的;
- (三)采取胁迫、欺诈、隐瞒信息、恶意串通等手段,压低或抬高资产租赁价格,损害国家、集体或他人合法权益的;
- (四)出租方或竞标意向人对其他利益相关方或镇集监办工作人员采取贿赂或人身威胁等不正当竞争行为,影响交易正常秩序的;
- (五)镇集监办及其工作人员作为交易当事人参与交易活动;
- (六)其他违反公开、公平、公正原则和扰乱交易秩序的行为。

第二十五条 竞标成功后,镇集监办应在浦东新区农村集体资产租赁交易管理网、航头镇政府网公告栏将竞标结果进行公示,公示时间为5个工作日,竞标结果公示期满无异议后发出《成交确认书》。

交易双方应在收到《成交确认书》后5个工作日内签订合同,并经镇集监办备案后生效。

中标人在规定期限内没有与农村集体经济组织签订合同的或签订合同后不履行成交合同的,视为放弃交易,缴纳的竞标保证金不予退回。

第三章 小宗零星资产租赁交易程序及要求

第二十六条 小宗零星项目是指出租期限不超过3年的下列项目:

- (一)首次交易的第一年底价年标的(或底价年平均标的)在20万元及以下;
- (二)重新交易的原合同最后一年年标的金额在20万元及以下。

镇、村、队三级农村集体资产小宗零星交易均按此程序和要求执行。

第二十七条 小宗零星项目交易操作流程:

- (一)立项和表决。先由出租方(集体经济组织)拟定交易方案,按航集管委【2017】3号文件规定的程序审核后,报镇集监办进行预审。预审通过的,出租方须在标的物周边及村务公开栏进行公示,公示时间不少于5天。然后根据集体经济组织议事制度规定,召开相关会议对交易方案进行民主表决和公示并推选参与合同见证的代表。
- (二)民主表决。公示期满后,出租方没有收到书面异议的,对方案进行民主表决。

(三)信息发布。出租方在交易站、标的物周边、村公开栏发布交易信息,也可向交易中心申请在区、镇有关网站发布。公示时间不少于3个工作日。发布期满就可组织交易。

(四)组织交易。在保证公开交易的前提下,交易方式允许以报名竞价、挂牌、召开现场竞价会的方式进行交易。交易条件达成一致后,交易双方签订《成交确认书》。村、队级集体资产租赁交易《成交确认书》必须要有村务监督委员会或监事会的2-3名代表签名见证。

(五)结果公示。交易结果应在村务公开栏和浦东新区农村集体资产租赁交易管理网公示,结果公示时间不得少于5个工作日。

第二十八条 公示完成后,交易双方签订交易合同。出租方提交《交易合同》、公示材料等资料由村组集体资产管理交易站存档并在“浦东新区农村集体资产租赁交易管理系统”中登记交易记录。

第四章 资产租赁公开续约的程序及要求

第二十九条 公开续约是指农村集体资产租赁合同期满,合同双方有重新签订出租合同的意向,约定承租方继续使用该集体资产的行为。

镇、村、队三级农村集体资产公开续约均按此程序和要求执行。

第三十条 公开续约的具体类型有:

- (一)优质企业类:是指具有高新技术企业称号或年税收超100万元,对资产所属组织经济收入贡献大的企业。
- (二)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情况需要续约经营的行业和企业。
- (三)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。

(四)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。

(五)其他类:具有带动性、先进性行业,或在当地具有较大影响力,或对租赁标的物已承租多年,口碑较好,且符合产业政策,依法经营,诚实守信的承租人。

第三十一条 公开续约须按航集管委【2017】3号文件规定的程序审批后,在浦东新区农村集体资产租赁交易管理平台进行公开交易。

第三十二条 公开续约的操作程序:

(一)拟定续约方案并公示。出租方拟定续约方案交镇集监办预审。预审同意后在区、镇有关网站进行续约信息公示,出租方要在标的物周边、村务公开栏上公示,公示时间不少于5个工作日。

(二)民主表决。公示期满后,出租方没有收到书面异议的,出租方对续约方案进行民主表决。

(三)出租方通过平台提出申请,镇集监办在农村集体资产租赁交易管理网发布出租预告。

(四)签订续约合同并备案。签订续约合同并报镇集监办备案。

第三十三条 有下列情况之一的,不能进行续约,应按规定上平台进行交易。

- (一)续约方案在公示期间,出租方收到书面异议的。
- (二)受让方履约率和诚信度较低。

(三)续约方案在公示期间,有十分之一(含十分之一)以上社员代表提出反对进行续约交易的。

第三十四条 农村集体资产在合同履行期内,承租方退出,如有第三方继续履行合同条款的,通过镇集监办对第三方的资格审查后,不用重新立项交易。如合同主要条款发生变化的,应重新立项交易。

第五章 附则

第三十五条 本办法由航头镇人民政府负责解释。

第三十六条 本办法在执行过程中如有与国家法律、法规相抵触的以国家法律、法规为准。上级有规定的,执行上级文件。

第三十七条 本办法自2018年1月12日起施行,有效期至2023年1月11日止。

第三十八条 本办法自施行之日起执行。原航头镇党委、政府《关于印发〈航头镇农村集体资产租赁交易公开竞标实施细则(试行)〉的通知》(航府【2016】189号)同时废止。