

东风镇农村集体经济组织资产管理办法（送审稿）

第一章 总则

第一条 为进一步强化我镇农村集体经济组织资产管理，规范农村集体资产交易行为，实现农村集体资产管理阳光化，维护农村基层社会和谐稳定，促进集体经济发展，保护农村集体经济组织成员合法权益，根据《中华人民共和国村民委员会组织法》、《广东省农村集体经济组织管理规定》、《广东省农村集体资产管理条例》、《农业部关于进一步加强农村集体资金资产资源管理指导的意见》（农经发〔2009〕4号）、以及《中山市人民政府办公室关于加强我市农村集体资产管理的意见》（中府办〔2015〕50号）等文件规定，结合本镇实际，制定本办法。

第二条 本办法所指的农村集体经济组织资产包括：法律规定属于集体经济组织所有的耕地、荒地、林木、水面、滩涂等自然资源；宅基地、自留地；集体经济组织所有的各种流动资产、长期投资、固定资产、无形资产和其他资产，统称农村集体资产。

第三条 本办法适用于我镇各村（社区）、小区（原村民小组）集体经济组织的农村集体资产管理。

第四条 农村集体资产管理实行民主、公开、公平、公正的原则。

第二章 农村集体资产管理机构

第五条 镇政府成立村（社区）、小区（组）级农村集体资产项目审批工作领导小组（以下简称：镇资产领导小组）；镇资产领导小组下设村（社区）、小区（组）级农村集体资产管理办公室（以下简称镇资产办），镇资产办设在镇城管住建和农业农村局；将村（社区）的集体经济管理工作站和集体资产交易工作站统称为村（社区）、小区（组）级农村集体资产经营、交易管理工作站[以下简称村（社区）资产站]。

第六条 镇资产领导小组组成及职责

组成：镇资产领导小组组长为镇长，常务副组长由分管城管住建和农业农村局的领导担任，副组长由分管相关业务的自然资源、发改统计、工科商务、财政、环保、市场监管、应急等部门的领导担任，相关业务部门为成员单位。特殊资产项目审批，相关业务部门可根据需要加入镇资产领导小组召集的评审会议。

镇资产领导小组是我镇负责农村集体资产管理机构，职责如下：

- （一）领导全镇农村集体资产管理工作；
- （二）负责审定农村集体资产管理办法；
- （三）负责重大农村集体资产项目审批；
- （四）监督、指导镇资产办、村（社区）资产站开展工作。

第七条 镇资产办组成及职责

镇资产办主任由城管住建和农业农村局局长兼任，副主任由负责农业农村工作的副局长兼任，由 2 至 3 名专职人员组成。

镇资产办是我镇农村集体资产项目日常管理、监督机构，职责如下：

（一）负责制定、修订农村集体资产管理办法，报资产领导小组审定；

（二）负责执行落实农村集体资产管理办法；

（三）负责农村集体资产项目审批，组织做好重大资产项目申报镇资产领导小组审批工作；

（四）负责监督、检查、管理农村集体资产项目实施；

（五）负责指导各村（社区）资产站的集体资产数字化智慧管理工作，利用 5G 和云计算等信息技术管理村（社区）资产站的运作，负责培训农村资产管理队伍；

（六）负责监督、检查村（社区）资产站工作；

（七）负责协调处理农村集体资产项目实施中的纠纷、投诉；

（八）向镇资产领导小组负责并报告工作；

（九）负责本办法规定的工作职责任务；

（十）负责法律、法规赋予的其他职责和上级部门交办的其他事项。

第八条 村（社区）资产站组成及职责

全镇 13 个实体村（社区）全部设置资产站，站长由分管集

体资产管理村（社区）“两委”成员担任，安排 1 至 2 名专职人员组成，并为村（社区）、组（小区）级开展农村集体资产交易活动提供合适的场所。

村（社区）资产站是村（社区）、组（小区）级农村集体资产管理和资产项目执行机构，职责如下：

（一）负责执行镇政府制定的农村集体经济组织资产管理办法；

（二）负责村（社区）、小区农村集体资产的日常管理工作；

（三）负责农村集体资产项目实施，拟定农村集体资产经营方案，报经村（社区）“两委”会审核，办理资产项目审批，并按批复规范落实民主表决、信息发布和公示、答疑或接受咨询、线上或线下交易、合同签订、报送财务、备案或审批、档案存档等每个环节；

（四）负责将资产项目实施过程资料同步上传至中山市农村集体三资监管平台；

（五）负责接受并解答有关集体资产项目的咨询和疑问；

（六）负责执行有关农村集体经济组织招标投标采购文件和工程预（结）算等相关经管制度；

（七）负责组织集体应收款项的追缴工作及有关资产经营合同纠纷的调处工作；

（八）负责股东股权继承、赠与等流转手续办理以及股权证书的打印、发放、变更等工作；

(九) 负责本办法规定村(社区)资产站的职责任务;

(十) 负责法律、法规赋予的其他职责和上级部门交办的其他事项。

第三章 农村集体资产项目审批管理

第九条 我镇农村集体资产项目的建设及运营实行审批管理。上级委托实施且资产不归村(社区)所有的资产项目,不需要办理审批。

第十条 农村集体经济组织依法按制度自主决定其资产的经营方式,包括实行直接经营、合作经营或承包、租赁等。

第十一条 村(社区)资产站负责管理和交易以下农村集体资产:

(一) 农村集体经济组织所有的经营性资产: 厂房、仓库、员工宿舍、市场、商铺等, 以及各种流动资产、固定资产、长期投资、无形资产和其他资产。

(二) 农村集体经济组织所有的非经营性资产: 村(社区)办公楼、学校、幼(托)儿园、老人活动中心、卫生服务站等, 及其他公益性资产。

(三) 农村集体经济组织所有的资源性资产: 一是农用地, 包括耕地、鱼塘、交通用地(农村道路)、水利设施用地等; 二是未利用地, 包括滩涂、河流水面等其它土地; 三是集体建设用

地，包括农村宅基地、空闲地、特殊用地、公共服务用地等其它土地。

第十二条 村（社区）资产站对即将到期的集体资产经济合同进行梳理，与村（社区）务监督委员会一起商议相关资产交易合同的交易方案和合同样本。经村（社区）“两委”会议商议通过后，填写《村（社区）集体资产项目审批表》（详见附件 1），并将交易方案、合同样本、村（社区）“两委”会议决议报镇资产办审批。原则上合同期限不超过 5 年，最长不得超过 20 年。对于超过 5 年的集体资产项目合同，要制定与 5 年合同的收益对比表，与《村（社区）集体资产项目审批表》一起报镇资产办审批。

第十三条 重大资产项目包括：

- （一）农村集体经济组织的合同总标的额为 400 万元以上（含 400 万元）的农村集体资产项目；
- （二）土地出让或转让农村集体资产项目；
- （三）建设用地租赁项目；
- （四）涉及面广、关系重大或镇资产办认为需要专题研究的其他项目。

为保证重大资产项目顺利实施，整合产业类型相似的集体资产，由镇统一规划产业发展方向、统一招商引资、统一政策配套等，着力打造规模经济，防范项目风险，推动集体经济高质量发展，重大资产项目经镇资产办报镇资产领导小组审批。属同性质

或同类的项目合并后达到重大资产项目标准的，不得拆分成若干个非重大资产项目，规避重大项目审批程序。重大资产项目一次审批，可分段或分期实施。

经镇资产领导小组审核批复的项目，经过招投标确定建设面积、建设金额等后，如确实需要调整改动且金额调整幅度在 10% 以上的，应书面说明理由并报镇资产领导小组审核批复。

非重大集体资产项目，镇资产办结合当地土地规划、产业准入、环境保护、安全生产、建设用地政策、民主议事等情况出具批复意见。

第十四条 重大资产交易项目按以下审批流程执行：镇资产办收到《村（社区）集体资产项目审批表》后，按重大资产项目情况，提请召开镇资产领导小组成员会议，镇资产办负责形成会议纪要。镇资产办根据镇资产领导小组会议纪要形成资产项目批复意见，批复给村（社区）资产站执行。

第十五条 建立重大资产项目绩效评价机制，由镇资产办根据镇资产领导小组出具的批复制定绩效评价方案，制定详细的考核评分标准，对重大资产项目进行事前、事中、事后考核。

（一）进度汇报与自评。各村（社区）需根据设计的时间节点按时向镇资产办（镇资产领导小组）反馈项目实施进展情况，年底根据实际完成情况完成自评，项目实施完成半年后向镇资产办（镇资产领导小组）提交项目绩效报告。

（二）申诉与反馈。镇资产办对项目完成情况进行审核，并

将最终考核结果以书面形式反馈，村（社区）如对考核结果有异议，可提出申诉意见，镇资产办对非主观原因导致工作延误且申诉理由充分的项目节点，免于扣分。

（三）结果应用。镇资产办将考核结果上报镇资产领导小组，经审定确定后，及时公布各村（社区）最终考核成绩，考核成绩纳入各村（社区）“两委”干部考核。

第十六条 土地资源经营管理。

（一）土地征收

按照上级规定的征地及补偿程序进行，征地补偿分配标准按上级有关文件执行。

（二）土地出让或转让

除国家依法征用外，农村集体经济组织不得擅自出让或转让无证土地的使用权；已办证土地因发展需要出让或转让的，须办理重大项目审批。

必须按国家规定，通过挂牌方式进行公开拍卖。

（三）建设用地租赁

1、须办理重大项目审批（附理事会或村（社区）“两委”会决议、项目请示、交易方案、合同样本、可行性报告、用地位置图）。

2、禁止在合同条款内以承诺到期后可续租年限或附带延长租赁期限的合同（补充协议）等形式突破 20 年的建设用地租赁期限。

3、建设用地出租合同到期后，租期内承租方建设的不可移动建筑物、固定设施等必须无偿归集体所有。

（四）农用地承包或流转

1、属重大资产项目的，须办理重大项目审批（附理事会或村（社区）“两委”会决议、项目请示、交易方案、合同样本、可行性报告、用地位置图）。

2、属非重大资产项目，村（社区）、小区应统筹规划、科学管理，于每年年初制定《农用地承包及流转方案》，明确本年度农用地承包的具体经营方式，统一审批、简化操作手续。

3、一般情况下，农用地承包或流转期限为 3-5 年。如有特殊情况，最长不得超过 20 年，租期内禁止各项非农建设。

4、所有农用地承包或流转项目都必须办理审批。

（五）农村宅基地配置

农村宅基地管理另行发文规定。

第十七条 资产经营管理。

（一）建设工程项目

集体建设工程项目招投标按有关农村（社区）集体经济组织招标采购文件和工程预（结）算审核制度执行。

（二）物业租赁

1、属重大资产项目的，须办理重大项目审批（附理事会或“两委”决议、项目请示、交易方案、合同样本、可行性报告）。

2、所有租赁的项目，对承租企业要严格审核，确保符合环

保等要求并监督承租企业办理好各项证照。

3、所有物业租赁项目都必须办理审批。

（三）集体资产转让或处置

属重大资产项目的，须办理重大项目审批（附理事会或“两委”决议、项目请示、可行性报告），且必须聘请有资质的评估机构进行评估。

非重大资产项目的资产转让或处置，按财务制度执行。

（四）集体资产购置

1、属重大资产项目的，须办理重大项目审批（附理事会或“两委”决议、项目请示、可行性报告、资产负债表）。

2、集体资产购置项目标的额 30 万以下的，村（社区）自行采购；30 万元以上（含 30 万元），100 万元以下的，村（社区）自行委托中介采购代理单位，参照政府采购要求和程序执行采购；100 万元以上（含 100 万元）的按招投标采购制度规定执行。

3、30 万元以上（含 30 万元）的集体资产购置项目都必须办理审批。

服务类项目在相关文件出台前可参照此文件执行。

第十八条 对外借贷融资管理。

农村集体经济组织因发展需要对外借贷融资，须按国家的规定严格执行，不得向个人或非金融机构的企业借款，不得向任何单位和个人的贷款提供担保。属重大资产项目，办理重大项目审批（附理事会或“两委”决议、项目请示、可行性报告、资产负

债表)。属其他项目附属项目的对外借贷融资项目，与主项目一同办理审批，不必单独办理审批。

第十九条 同时符合下列条件的承租户（企业），可申请资产项目续租审批。

（一）原承租或承包租金符合本地区市场价格合理水平；

（二）原承租厂房、市场、商铺等物业资产的经营者信誉良好，承包经营期间准时缴纳租金，无偷税漏税、拖欠员工工资、拖欠租金记录；

（三）原承租物业资产的经营者，在经营期间投入相当于三年租金或以上的资金，用于修缮场所、采购设备、改善生产等有利于经营运作措施；

（四）本镇的规上企业或限上企业。

办理续租资产项目审批时，续租物业参照周边同类资产的市场价格制定交易底价、制定资产交易方案，除提供资产项目审批规定的资料外，另须村（社区）资产站提供续约方案并说明续约的理由和原因（满足上述条件）、承租方续租申请、原租赁合同等资料，在原租赁合同期满前 6 个月报镇资产办审批，不可提前超过 1 年办理续租审批。属重大资产项目的，须报镇资产领导小组审批。对于不适合办理续租的项目或未经批准的续租项目，一律按公开交易方式进行交易。

续租期限一般不超过原合同期限，最长不超过 10 年。

第二十条 办理审批的所有资产项目，必须在中山市农村集

体三资监管平台资产登记或发布项目全部信息。

第四章 集体资产项目民主决策管理

第二十一条 纳入村（社区）重大事项的项目须按《东风镇村（社区）“四议两公开”制度》（东风组通〔2020〕54号）规定执行。

纳入村（社区）重大事项的项目在村（社区）“两委”会议商议后、党员大会审议前上报镇资产办审批。

第二十二条 未纳入村（社区）重大事项的项目经村（社区）“两委”会议商议后报镇资产办审批，经股份经济联合社理事会或村（社区）“两委”会议表决后实施。其中属小区级的项目，总标的额1万元以下的，由小区股东代表表决决定；总标的额1万元(含1万元)以上须召开小区股东户代表会议民主表决决定。

第二十三条 村（社区）、小区每年年初制定的全年《农用地承包及流转方案》经审批后，要严格按本办法第二十一条或第二十二条规定执行，可以将资产项目批量、归类执行民主表决。

第二十四条 属交易资产项目的，讨论表决事项应包括如下内容：

- （一）交易资产项目详细信息；
- （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(押金)数额;

(六) 合同样本。

第二十五条 凡制度规定须提交村(社区)民(股东)代表大会讨论决定的资产项目,以及目前制度没有规定,但村(社区)结合实际认为须提交村(社区)民(股东)代表大会讨论决定的村(社区)级资产项目,均须按《东风镇村(社区)“四议两公开”制度》(东风组通〔2020〕54号)规定执行。需要小区股东代表或股东户代表会议民主表决决定的小区级资产项目,必须三分之二或以上代表签名通过方可实行。

第五章 集体资产项目交易方式管理

第二十六条 集体资产交易根据资产性质要求及资产标的额的不同,分为市级公开交易、镇级公开交易、村(社区)资产站公开交易和自行组织交易等4种交易方式,实行分级交易管理。

第二十七条 市级公开交易:凡涉及土地征用、土地使用权出让或转让、建设工程等交易项目,根据相关要求需经市级交易中心交易的项目,其项目报批和审批程序不变,必须通过市级交易机构实施交易。

第二十八条 镇级公开交易方式和村(社区)资产站公开交

易方式：适用于除市级公开交易和自行交易方式外的经营性资产、资源性资产项目。其中属重大资产项目的，适用镇级公开交易方式，在专用交易场所进行交易；属非重大资产项目的，适用村（社区）资产站交易方式，在村（社区）资产站进行交易。均需经资产项目审批和民主决议后，按信息发布、组织交易、成交确认、交易结果公示、签订合同、交易资料存档备案等 6 个步骤执行交易；镇级监督交易方式，应在镇资产办工作人员现场监督下执行交易。

镇级监督人员要遵行以下行为规范：

- （一）不得发表倾向性言论；
- （二）按本办法有关规定监督交易程序；
- （三）不得参与交易中的投标人资格认定、评标等所有活动；
- （四）维护交易活动公开、公平、公正性；
- （五）发现违规行为要及时纠正，发现现场不可纠正或对交易结果有重大影响的情况，要及时宣布交易中止，封存所有资料，上报有关部门处理。
- （六）有关法律法规规定的其他监督行为规范。

第二十九条 村（社区）自行组织交易方式，是根据资产项目的实际性质，采购的简易交易方式，应根据该项资产以往的交易价格，参照周边同类资产的市场价格制定交易底价，制定资产交易方案，说明自行交易合理性。经审批和民主议决后，按交易前信息发布、成交确认、交易结果公示、签订合同、交易资料存

档等 5 个步骤执行交易。以下资产项目经镇审批同意，村（社区）资产办可自行组织交易：

（一）租期在 1 年以内，租赁人员变动比较频繁的员工宿舍、商铺的出租；

（二）由镇或村（社区）租用集体经济组织资产，用于公益用途的项目；

（三）上级重点项目需要租用的集体经济组织资产的项目；

（四）非经营性资产用作公益的项目；

（五）其他经审批同意的由村（社区）自行组织交易的集体资产项目。

第六章 集体资产项目交易过程管理

第三十条 审批为镇级监督交易和资产站公开交易的项目，按以下交易流程进行交易。

（一）信息发布

村（社区）将《村（社区）集体资产项目审批表》、《村（社区）集体资产交易方案》和《村（社区）“两委”会或村民（股东）户代表会议表决情况记录表》等相关资料，在村（社区）务公开栏、LED 电子屏幕等窗口上公布进行公开；所有农村集体资产交易项目，都必须在中山市农村集体三资监管平台相关网页（站）上公开发布招投标文件，在公开栏和网页（站）上公布时间不少 5 个工作日；所有农村集体资产交易项目必须在镇政府网

站发布招招标公告；属于集体建设用地使用权转让、出让等资产交易项目，必须在市级土地产权交易机构公开进行，信息发布期限一般不少于 30 天。资产交易信息发布的内容如下：

- 1、交易项目基本情况；
- 2、交易底价；
- 3、报名人资格条件；
- 4、报名时间、地点和方式；
- 5、交易保证金数额及交纳方式；
- 6、交易时间、地点、方式；
- 7、联系人和联系方式；
- 8、监督投诉单位和联系方式；
- 9、其他需要公告的内容。

我镇农村集体资产项目交易监督管理部门为镇资产办，联系电话为 0760 - 22600243

（二）组织交易

1、报名。除农用地承包和流转交易项目外，应实行线上报名，意向投标人直接将投标保证金汇入保证金账户，汇款依据为投标资格依据。农用地承包和流转交易项目，保留线下报名。

2、资料准备。交易双方进行交易须提交必要的资料，并保证其真实性和完整性。

村（社区）集体（发包、转让）方提交的资料包括：

- （1）准予交易的批准资料，包括《村（社区）集体资产项

目审批表》《村（社区）集体资产交易方案》《村（社区）“两委”会或村民（股东）户代表会议表决情况记录表》；

（2）集体经济组织证明书和组织机构代码证等有效身份证件；

（3）标的物权属的有效证明材料；

（4）交易合同样本；

（5）按照法律、法规规定或资产站认为需要提交的其他材料。

资产交易受让意向人（方）提交的资料包括：

（1）受让意向人的有效身份证明；

（2）交易保证金：资产交易项目实行招投标交易方式的，受让意向人应缴纳一定数额的交易保证金；具体金额由（发包、转让）方依据资产交易的规模、额度大小等因素制定，并在公开栏或信息公布窗口发布；

（3）按照信息发布的規定需要提交的其他材料。

3、开展交易。在信息发布到期后，村（社区）资产站应在交易日按照既定的交易方式组织交易，除农用地承包和流转交易项目外，应实行线上交易；不具备线上交易条件的可实行线下交易。

线下交易流程：

（1）符合竞投资格者现场签到；

（2）现场对受让意向人资格条件审查；受让意向人资格条

件须经民主监督小组成员代表签名确认；

(3) 村（社区）资产站现场介绍竞投资产的基本情况；

(4) 村（社区）资产站现场宣布竞投规则，审核通过的符合竞投资格者现场竞投；

(5) 村（社区）资产站按价高者得的原则或交易文件设定的规则确定竞得人。

线上交易流程：

(1) 符合竞投资格者线上签到；

(2) 由系统自动审核受让意向人资格条件；

(3) 村（社区）资产站线上公布竞投资产的基本情况；

(4) 审核通过的符合竞投资格者线上竞投；

(5) 村（社区）资产站按价高者得的原则或交易文件设定的规则确定竞得人。

（三）成交确认

1、线下交易的，交易成功后，资产交易竞得人必须在交易现场与村（社区）资产站签订《成交确认书》，各竞投人现场签订《公开竞投现场记录表》；

2、线上交易的，交易成功后，资产交易竞得人必须在5个工作日内到村（社区）资产站签订《成交确认书》和《电子竞投记录表》。

（四）交易结果公示

村（社区）成功进行交易的农村集体资产，交易结束后3个

工作日内在中山市农村集体三资监管平台上将交易结果进行公示；村（社区）集体则同步将交易结果在村政务财务公开栏、LED电子屏幕等窗口上公布，公布监督投诉单位和联系电话，接受群众监督，公示时间不少于5个工作日。

（五）合同签订

公示期间若无人表示异议，从公示期届满次日起5个工作日内，交易双方须及时签订书面经济合同（重大资产项目，要按律师审查的合同文本签订）；资产交易竞得人（方）未按规定期限内签订合同的，视为放弃交易，缴纳的交易保证金不予退回。

（六）交易资料存档、备案

资产项目交易完成后，5个工作日内，村（社区）资产站按照“一项目一档案”要求，参照《XX村（社区）股份合作经济联社第XX小区XX租赁新租项目综合资料》（详见附件2或3）进行分类整理、存档保管。属重大资产项目的，合同签订完成5个工作日内将交易过程全部资料复印件报送镇资产办备案。

第三十一条 经镇资产办或镇资产领导小组批准同意由村（社区）自行组织交易的集体资产项目，一律按自行组织交易步骤执行，特殊要求如下：

（一）临时性出租项目要求

1、临时性出租一般不超过3个月，到期后只允许再续签3个月；

2、严禁假借临时性出租规避公开交易程序；

3、临时性出租项目不允许再进行转租。

（二）自行交易公示期间

如接收到村（社区）民或客商提出异议，异议人 3 个工作日内缴交不少于资产项目 3 个月租金为投标保证金，为异议有效，村（社区）资产站 3 个工作日内开始组织以自行组织交易价格为底价的公开交易（自行交易改为公开交易，不必经镇资产办审批），按公开交易流程执行。招标公告中增加条款如异议人投标时不出价，则异议无效，维持原自行交易价格成交，异议人投标保证金不予退还。

第三十二条 镇级监督交易和资产站公开交易，投标人数量、中标办法，可以在交易方案中明确。一般情况下，如果只有 1 家资产交易受让意向人（方）参加竞投的，集体（发包、转让）方可以以不低于该项资产的交易底价进行交易；如有 2 家及以上资产交易受让意向人（方）到参加竞投的，集体（发包、转让）方应当采取竞投的方式交易，按照价高者得的方式成交；无人参加竞投的，交易失败，另行组织交易。

交易不成功，另行组织交易的资产项目，需要降低交易底价的，须重新进行民主表决，如低于项目审批标准的，须重新办理项目审批。

第七章 集体资产项目合同管理

第三十三条 农村集体资产项目须通过村（社区）资产站签订合同。

第三十四条 签订的资产项目合同允许收费的项目包括：合同租赁费、合同滞纳金、保证金、押金、代收代支的费用。签订的资产项目合同不允许收费的项目包括：服务费、管理费、垃圾处理费、罚款等与资产项目合同无关的费用。

第三十五条 各村（社区）要加强对收费工作的日常管理，严格执行有关规定。办理收款手续时必须严格按本办法审查是否符合条件，财务人员发现资料不全或未按本办法规定收费的，应拒绝入账。

第三十六条 合同中必须列明私自转租属违约条款，确需转租的，必须办理转租审批并按程序组织交易。

第三十七条 农用地承包或流转合同应报镇资产办办理鉴证手续，办理农地承包合同鉴证时，须提交整套农村集体三资监管平台交易档案资料原件（其中合同面积 20 亩及以上、合同期限 10 年及以上和合同年标的额 50 万元及以上的，须附整套交易档案资料复印件存档，其余项目的交易档案资料在办理合同鉴证完成后退回），不能提供交易档案资料或交易档案资料不完善的不予鉴证。

第八章 集体资产日常管理

第三十八条 村(社区)资产站负责集体资产清查核实工作,建立人员岗位责任制,加强资产管理,防止资产流失、损坏。定期对固定资产进行清查,将新增资产、盘盈资产、脱管资产等纳入资产管理,与会计人员进行核对,做到账实相符,年底前必须进行1次全面盘点清查,并将盘点清查结果向村(社区)民(股东)张榜公布,发生盘盈、盘亏及毁损情况要查明原因,对清理出来的不实资产按照规定的处置程序,及时进行核销,如人为因素造成固定资产损坏或遗失的,要追究相关人员责任。

第三十九条 村(社区)资产站负责建立各项资源、资产和经营项目动态登记台账,详细记录资产增加、减少、变更、日常使用、维修保养、报废等情况,做到账实相符;结合利用中山市农村集体三资监管平台,列明经营项目情况(面积、地址等)、租赁用途、租赁期限、承租人姓名和联系电话等信息,实现农村集体资产全数字化地图,清晰显示各村集体资产分布和使用情况,实施数字地图云巡查进行监管,各村(社区)资产站必须有村(社区)辖区范围所有土地、物业、设施、位置等详细资料,上传至中山市农村集体三资监管平台,以实现农村集体资产使用的全程动态跟踪与管理,纳入智慧东风网格员巡查、镇资产办检查范围。

第四十条 村(社区)工作人员(包括小区协管员)使用集体资产情况实行台账管理,登记工作人员及家庭成员使用集体资产明细,核查是否按规定取得使用权、是否签订使用合同,是否

按合同支付使用费用等。如发现违规现象，及时向村（社区）“两委”主要成员和镇城管住建和农业农村局汇报。

第四十一条 村（社区）资产站负责对集体资产开展日常巡查，其中农业用地每周至少 1 次，其他资产至少每月 1 次，全覆盖。发现违反合同规定、私自转租、存在隐患等可能损害集体利益的，必须当天上报村（社区）“两委”书记（主任），并在 1 周内完成整改，不能按期整改到位的，要在当天上报镇资产办，并采取终止租赁、收回资产、没收保证金等手段保护集体利益，由村（社区）负责 1 周内消除损害集体利益行为，镇资产办派员验收。

第四十二条 农村集体资产项目从审批开始的每 1 个步骤，在该步骤结束后 5 个工作日内，必须将所有资料扫描件上传至中山市农村集体三资监管平台，在平台如实登记反映，纳入平台日常监管。

第四十三条 村（社区）资产站配合做好物业资产升级改造，每个季度将 1 年内租赁期满的物业资产项目汇总（包括位置、现状、租金、租期等），上报镇资产办，镇资产办会同镇城市投资公司、村（社区）制定升级方案，属重大资产项目的，报镇资产领导小组审批后，按本办法的民主表决、交易等规定执行。未列入升级改造计划的，由村（社区）制定经营方案，按本办法第三章办理审批手续。

第九章 监督管理

第四十四条 村（社区）资产站在实施资产项目管理时，必须将项目审批、民主决策和资产交易的 6 个步骤，同步运用平台系统中的“农村集体经济合同监管模块”，进行网上起草、网上送审、网上签约、网上见证、网上备案和网上管理，以便镇资产办网上监管。

第四十五条 投标（含资产交易公开竞投）现场应有不少于 5 名的监督人员参加并签名。村（社区）集体项目监督人员可由分管该项工作的村（社区）“两委”成员、村（社区）务监督委员会成员、协管员、党员代表、村（社区）民（股东）代表、人大代表等类别人员组成；小区项目监督人员可由该小区村（社区）民（股东）代表、理财小组、党员代表、热心村（社区）民等类别人员组成。各村（社区）可将以上类别人员组成监督人员库，采取按类别随机抽取的办法确定项目监督人员。不得拒绝本集体经济组织内股东参与监督。

第四十六条 镇资产办负责接受农村集体资产项目管理过程中的纠纷、投诉和举报，应及时调查，向当事人做好解释工作，必要时可暂停资产项目，涉及违纪、违法的，向镇资产领导小组和镇纪检、监察部门报告并追究有关当事人的责任，按照党纪、政纪的有关规定予以处理；后果严重、涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第四十七条 镇资产办安排专人监控中山市农村集体三资监管平台，重点检查资产管理资料是否按规定时间、内容、完整上传到中山市农村集体三资监管平台；检查资料是否前后一致（经民主表决时，可将审批事项向有利于集体利益方向修改，反之则需要重新上报镇资产办审批）；村（社区）资产站是否按本办法规定执行等。凡发现不按本办法条款规定实施农村集体资产管理的、擅自改变交易方案和交易合同、将公开交易资产项目分拆或以其他方式规避公开交易的、不按合同条款规定执行等损害集体利益行为的，未造成经济损失的，由上级主管部门责令5个工作日内整改，并在全镇范围内进行通报；造成集体利益损失的，交由镇纪检、监察部门追究有关当事人的责任，按照党纪、政纪的有关规定予以处理；后果严重、涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究当事人的法律责任。将抽查结果纳入村（社区）“两委”干部考核。

第四十八条 重大资产项目，需要提供交易方案的，要经镇司法部门出具公平竞争审查意见书；需要提供合同样本的，要经村（社区）法律顾问律师出具合同合法审查意见书。经批准实施的项目，其交易方案，合同样本等文件，镇资产办统一加盖“东风镇农村集体资产项目审核专用章”，作为后续资料审核标准。

第十章 附则

第四十九条 本办法自发文之日起执行，我镇此前制定的有关农村集体资产管理办法和农村集体资产交易管理办法，同时废止。

第五十条 本办法由镇城管住建和农业农村局负责解释。

- 附件：1、XX村（社区）集体资产项目审批表
- 2、XX村（社区）股份合作经济联合社第XX小区XX项目公开交易综合资料目录（新租类线下交易用）
- 3、XX村（社区）股份合作经济联合社第XX小区XX项目公开交易综合资料目录（新租类线上交易用）
- 4、XX村（社区）股份合作经济联合社第XX小区XX项目公开交易电子竞投记录表
- 5、XX村（社区）股份合作经济联合社第XX小区XX项目自行交易综合资料目录（续租类用）

附件 1:

_____村（社区）集体资产项目审批表

项目编号:

填报日期: 年 月 日

申请单位				法人代表		
资产基本情况	资产编号			资产名称		
	占地面积		建筑面积	资产地址		
	资产类别	资源性资产 <input type="checkbox"/> 经营性资产 <input type="checkbox"/> 非经营性资产 <input type="checkbox"/>				
		基本农田 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		资产用途		
项目基本信息	项目名称			项目类别		
	重大项目	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		项目总标的额	万元	
	本表附件	“两委”决议 <input type="checkbox"/> 请示 <input type="checkbox"/> 方案 <input type="checkbox"/> 合同样本 <input type="checkbox"/> 可行性报告 <input type="checkbox"/> 位置图 <input type="checkbox"/>				
	非交易项目 <input type="checkbox"/> 市级公开交易 <input type="checkbox"/> 镇级公开交易 <input type="checkbox"/> 村级公开交易 <input type="checkbox"/> 自行交易 <input type="checkbox"/>					
	线上交易 <input type="checkbox"/> 线下交易 <input type="checkbox"/>		新租 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>		项目单价	
	租赁期限: 年		起止时间	年 月 日至 年 月 日		
村（社区）资产站意见	负责人签名: 年 月 日		村（社区）务监督委员会或（小区理财小组）意见	签名: 年 月 日		
镇资产办意见	经办人: (签名) 审批人: (签名) 年 月 日					
交易结果	中标人: 中标价: 升幅比例: 经办人: (签名) 年 月 日		村（社区）资产站审核交易过程资料意见	负责人: (签名) 年 月 日		

说明: 1、本审批表 1 式 2 份, 按《东风镇农村集体资产立管理办法》规定提供相关附件 1 份, 镇资产办审批后, 交还 1 份本审批表给申请单位;

2、重大资产项目, 镇资产领导小组另行批复;

3、村（社区）资产站负责及时完善本审批表最后两项, 交易结果栏可附明细表。

附件 2:

XX 村（社区）股份合作经济联合社第 XX 小区 XX 项目公开
交易综合资料目录（新租类线下交易用）

- 一、XX 村（社区）集体资产项目审批表
- 二、民主表决会议决议
- 三、XX 项目交易方案（标书）
- 四、招标公告（含网上、LED 屏、公布栏公示，年标的超过 400 万元须电视台广告）
- 五、XX 项目报名登记表
- 六、受让意向人报名资料（个人：身份证复印件、竞投保证金收据；单位：营业执照、
授权委托书、被授权人身份证、竞投保证金收据复印件）
- 七、公开竞投交易会资料
 - （1）公开竞投交易会签到表
 - （2）受让意向人资格审查确认表
 - （3）公开竞投现场记录表
 - （4）交易现场照片
 - （5）成交确认书
- 八、中标公告（含网上、LED 屏、公布栏公示）
- 九、成交公示（网上公示页面）
- 十、项目合同（如需备案，要按时办理）

附件 3:

XX 村（社区）股份合作经济联社第 XX 小区 XX 项目公开
交易综合资料目录（新租类线上交易用）

- 一、XX 村（社区）集体资产项目审批表.....
- 二、民主表决会议决议.....
- 三、XX 项目交易方案（标书）.....
- 四、招标公告（含网上、LED 屏、公布栏公示，年标的超过 400 万元须电视台广告）.....
- 五、电子竞投交易会资料
 - （1）电子竞投记录表（网页打印）.....
 - （2）成交确认书.....
- 六、中标公告（含网上、LED 屏、公布栏公示）.....
- 七、成交公示（网上公示页面）.....
- 八、项目合同（如需司法见证的，要按时办理）.....

附件 4:

XX 村（社区）股份合作经济联社第 XX 小区 XX 项目公开 交易电子竞拍记录表

一、项目信息

电子交易编号: XXX 立项大类: XXX
合同签订方式: XXX 交易方式: XXX
交易组织方: XXX 竞得方式: XXX
经营范围: XXX
资产交付方式:
竞拍意向人资格审核类型: XXX
租赁年限(年): XXX 租赁年限(月): XXX
保证金: XXX
竞价资质要求: XXXXXXXXXXXXXXXX

标的明细:

序号	单位简称	标题	资产编号	单元号	资产类型	交易面积类型	交易面积	面积单位	交易底价	底价单位
1										

二、出价记录

报名截止时间: 2020-8-23 16:00:00 竞拍开始时间: 2020-8-24 10:00:00
竞拍底价: 10000.00 元/宗·月 交易保证金: 30000.00 元
最少加价金额: 50.00 元/宗·月 最大加价金额: 200.00 元/宗·月
延时周期: 3 分钟/次 共 0 次延时

序号	状态	出价人	价格	出价时间
1	领先	XXX	XXX	XXX
2	落后	XXX	XXX	XXX
3	落后	XXX	XXX	XXX

三、竞拍结果

中标单位/个人: XXX 中标价: XXX 元/宗·月
投标竞得人确认(签字): 2020 年 月 日
东风镇 XX 村（社区）股份合作经济联社（盖章）
20XX 年 月 日

附件 5:

XX 村（社区）股份合作经济联合社第 XX 小区 XX 项目自行 交易综合资料目录（续租类用）

- 一、XX 村（社区）集体资产项目审批表.....
- 二、原承租方续租申请（主要内容为提出续租方案）.....
- 三、原承租合同.....
- 四、股东（村（社区）民、户）代表会议决议（村（社区）“两委”
会决议）.....
- 五、续租公示（含网上、LED 屏、公布栏公示）.....
- 六、成交公示（含网上、LED 屏、公布栏公示）.....
- 七、续租合同（如需司法见证的，要按时办理）.....