三林镇农村集体资产租赁管理实施细则

（送审稿）

1. 总  则
2. 为规范我镇农村集体资产公开租赁交易行为，确保农村集体资产交易过程公开、公正、公平，依据《上海市农村集体资产监督管理条例》、《关于进一步加强浦东新区农村集体资金、资产、资源监督管理的指导意见》（浦农业农村委〔2020〕173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）、《浦东新区农村集体资产租赁交易公开竞标规则》（浦农经〔2020〕3号）等有关规定，结合本镇实际情况，制定本实施细则。
3. 农村集体资产是指归镇级、村级、队（组）级集体经济组织全体成员集体所有的资产。包括：集体经济组织投资形成的、拥有全部或部分投资份额的资产。租赁资产包括农村集体经济组织集体所有的非资源型经营性资产和集体建设用地。
4. 三林镇经济发展服务中心（以下简称“经发中心”）管理和监督本镇农村集体资产租赁交易工作，不得收取任何中介服务费用。
5. 农村集体经济组织依照本实施细则，遵循公开、公正、公平和自愿平等、诚实信用、合法竞争的原则提出招租项目。
6. 竞标人是响应招租、参加竞标的自然人、法人或者其他组织。
7. 农村集体经济组织自行组织的招租活动（如：租赁外单位资产等），参照本细则。
8. 预审与民主决策程序
9. **形成方案。**各集体经济组织提前3至6个月对即将到期的租赁合同进行梳理，镇级集体经济组织经两委班子集体讨论形成初步方案，报镇属一级企业（独立二级企业）进行初审；村级集体经济组织按照《三林镇关于开展村级集体资产委托管理的实施办法》（浦三府﹝2017﹞80号）的要求，将集体经营性资产经成员代表会议表决通过后由上海三林资产管理（集团）有限公司（简称“集团公司”）按委托协议进行经营管理，由集团公司对拟租赁项目进行初审。
10. **企业初审。**镇属一级企业（独立二级企业）初审事项包括：
11. 拟出租资产的基本信息应纳入三林镇集体资产信息管理系统全覆盖，系统信息应与实际保持一致。
12. 租赁期限。租赁合同一般不超过3年。
13. 租赁价格。参照第三方咨询机构的租赁指导价和上期合同价格，按两者就高原则确定底价，确保溢价水平。
14. 免租期。凡有免租意向的拟租赁项目，须报经联社理事会审核同意。原则上租赁期限不满1年的不予免租；租赁期限满1年不满2年，免租期不超过1个月；租赁期限满2年不满3年，免租期不超过2个月；租赁期限满3年，免租期不超过3个月。
15. 税收落户情况。认真贯彻“租税联动”机制，各镇属一级公司（独立二级公司）明确意向人税收落户。
16. 拟出租资产无信访投诉、无法律纠纷、无安全隐患、无责令整改等事项。
17. 列入新区产业结构调整、土地减量化、环境综合整治计划的，须经镇相关职能部门审核同意后，方可实施租赁交易。对已经获得征地批文的农村集体资产，不得再组织租赁交易。
18. 其他未列明的情况，须以“一事一议”形式报经联社理事会集体决策。
19. **初审汇总。**经镇属一级企业（独立二级企业）初审通过后的拟租赁项目，书面材料（均需加盖公章）报经发中心汇总，汇总材料包括：

1、《三林镇农村集体经济组织房屋资产拟租赁交易预审汇总表》（负责人签字）；

2、农村集体经济组织民主决策的会议纪要或会议决议（班子成员签名）；

3、农村集体经济组织民主决策会议照片；

4、按照法律、法规规定需要提交的其他补充材料。

1. **联合预审。**经发中心汇总后，镇域内拟租赁资产报相关职能部门进行联合预审，并提出意见和建议，预审范围如下：
   1. 经济发展办公室：对拟租赁资产是否符合区域发展匹配度、依法依规经营等情况进行预审。
   2. 城市运行管理办公室：对拟租赁资产是否符合食品药品安全管理、垃圾分类管理相关要求进行预审。
   3. 规划建设办公室：对拟租赁资产近期是否存在征地动迁及土地减量化、环保达标等情况进行预审。
   4. 城市管理行政执法中队（五违办）：对拟租赁资产和承租方有无违建立案记录等情况进行预审。
   5. 经济发展服务中心：对拟租赁资产是否符合集体资产管理要求进行预审。
   6. 城市运行管理中心：对拟租赁资产是否符合安全生产、市容环境要求；是否存在热线投诉等社会综合治理问题进行预审。
2. **民主决策程序。**
3. 经发中心根据联合预审结果，年标的金额20万元以下，且租赁年限不超过3年（含）的项目，报经联社办公室审核；年标的金额超过20万元（含）但不超过300万元，或租赁年限超过3年，或属于公益性房屋租赁的项目，报经联社理事会审核；年标的金额超过300（含）万元的项目，报经联社理事会、镇政府、党委会审核。
4. 按照镇党委“三重一大”集体决策制度的要求，部分重大事项须提交党委会审议。
5. 村、队（组）级集体资产租赁交易项目，按照《三林镇村级集体资产和集体投资企业委托管理实施办法》，由资产（集团）公司组织实施。
6. 镇级房屋资产公开租赁情况实行经联社成员代表会议年度报告制度；村、队（组）级委托管理资产，实行村经济合作社代表会议年度报告制度。
7. 经审议通过的项目，由各农村集体经济组织进行结果公示，公示时间不少于5个工作日。
8. 交易方式
9. 公开招租的交易方式包括：公开竞标、小宗零星、公开续约三种。
10. **公开竞标。**拟租赁集体资产年租金大于10万元（含）以上的项目，进入浦东新区农村集体资产租赁交易管理平台进行公开竞标。
11. **小宗零星。**拟租赁集体资产年租金小于10万元的项目，进入浦东新区农村集体资产租赁交易管理平台进行小宗零星交易。
12. **公开续约。**对租赁合同期满，合同双方有续约意向的项目，满足公开续约条件的，进入浦东新区农村集体资产租赁交易管理平台进行公开续约。不符合公开续约条件的，按要求进行公开竞标。公开续约的具体类型有：

（一）优质企业类：是指具有高新科技企业称号；注册户管在三林，且年度税收超100万元的企业。

（二）主体产业类：在当地具有较大影响力，是资产所属集体经济组织收入主要来源，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）公益服务类：用于公共服务、民生保障等不参与市场竞争的功能型用途。

1. 有下列情况之一的，不能进行续约，应按规定进行公开竞标。
   1. 续约方案在公示期间，出租方收到书面异议的。
   2. 续约方履约率和诚信度较低的。
   3. 续约方严重违反相关行业规定或存在安全隐患的。
   4. 续约方存在农民工欠薪情况并引起重大劳动纠纷问题的。
   5. 因续约方引起群访、集访，造成社会负面影响的。
2. 公开竞标交易程序
3. **交易申请。**经公示无异议的，向经发中心提出进入浦东新区农村集体资产租赁交易管理平台公开交易申请，并填报以下材料（提交的材料均需加盖出租单位公章）：
4. 《农村集体资产租赁交易申请表》；
5. 《农村集体资产租赁交易申请材料目录》；
6. 公示照片；
7. 标的物的所有权或处分权的有效证明；
8. 出租方（各集体经济组织）证明书（营业执照）和法人身份证复印件；
9. 《招租文件》；
10. 《预审文件》（注明对竞标方相关资格要求，如：税收落地、产业要求等）；
11. 按照法律、法规规定需要提交的其他补充材料。
12. **方案审批。**经发中心自收到申请之日起 5个工作日内进行审查，并作出答复。准予受理的，原则上应当自受理之日起15个工作日内组织交易；不予受理的，要说明理由。
13. **竞标公告。**对准予进入浦东新区农村集体资产租赁交易管理平台进行交易的交易信息，在指定的浦东新区农村集体资产租赁交易管理网、标的物周边、集体经济组织公开栏等发布竞标公告，公告时间为5个工作日。

发布竞标公告期间，未经经发中心同意，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天前以书面形式向经发中心提出申请，经发中心应自收到申请的次日起2日内做出处理决定。

1. 竞标公告应当至少载明下列内容：

（一）标的物地址、规模、用途和出租期限；

（二）上交竞标意向人资格预审文件的地点和时间；

（三）对竞标意向人的资格要求。

1. 有意向参与竞标活动的单位或个人，须在竞标公告期内进行网上报名，并在竞标公告结束后的2个工作日内向经发中心提交以下资料：

（一）竞标意向人营业执照、有效身份证明原件及复印件（个人申请的不须营业执照）、加盖公章的《法人授权委托书》 （委托他人代理的须交）、代理人身份证原件及复印件（委托他人代理的须交）。

（二）竞标意向人承诺书。

（三）按竞标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。

1. **竞标人资格审核。**经发中心会同镇职能部门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。
2. 资格审核应主要审查竞标意向人是否符合下列条件：
   1. 经济发展办公室审核以下内容：

1、具有独立订立合同的资格；

2、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；

3、产业业态符合区域产业规划和出租方要求匹配度；

4、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；

5、竞标意向人对本地区税收贡献度。

* 1. 财政所审核以下内容：

税收落户情况。

* 1. 经发中心审核以下内容：

1. 最近三年内有没有骗取中标和严重违约现象；
2. 竞标人有弃标行为的，自该行为发生之日起1年内不得参与竞标。
   1. 城市运行管理中心审核以下内容：

竞标人是否符合安全生产、市场监督、市容环境、环保达标等行业资质。

* 1. 社区事务受理服务中心审核以下内容：

1、最近三年内欠薪情况和劳动纠纷案件；

2、解决本地就业岗位情况。

* 1. 法律、行政法规规定的其他资格条件。

1. 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。任何单位和个人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。
2. **保证金。**通过资格审核的竞标意向人，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，以保证金银行到帐日期确认竞标资格。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%。一份保证金只能参与一宗竞标。

1. **网上竞标。**竞标人凭竞标保证金缴款凭证，向经发中心领取“竞标资格证”进行网上竞标。自项目竞标报名截止日至领取竞标资格证截止日，不得少于3个工作日，竞拍截止时间为取得竞拍资格证的次日下午13:30-16:30。（工作日周一至周五）
2. 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）放弃中标人资格的；

（六）违反其他法律法规相关规定的。

1. 竞标意向人未中标的，在竞标交易日期截止后13个工作日内，出租方按原路径退回保证金（无息）。因退款所产生的银行费用由竞标意向人承担。竞标意向人中标的，竞标保证金抵扣租金。
2. 竞标人必须遵守本规则，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。
3. 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，竞标人必须选择1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。暗标期间，竞标者出价应在自己明标出价的基础上自由加价。
4. 竞标意向人应当在参与竞标前查阅标的物的相关资料及进行尽职调查和现场勘验。资格审核通过，可向出租方提出到现场看样的预约申请，由业主单位组织竞标意向人到现场看样。竞标意向人参与竞标以前，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。
5. 交易应遵循保底价高的原则，按以下规则进行交易：
   * 1. 只有一个竞标人的，以不低于底价的报价交易。
     2. 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。
     3. 竞标价相同的，原承租方享有优先权；竞标人均不是原承租方的，农村集体经济组织成员享有优先权；竞标人均不是原承租方且竞标人均是或均不是农村集体经济组织成员，以抽签形式确定中标人。
     4. 第一中标人弃标的，则第二中标人即为中标人，以此类推，若无人符合条件时，可重新招租或流标。
     5. 无人参与竞标的，另行组织交易。
6. 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。
7. 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，报镇主管部门审查同意，可免予没收竞得人的竞标保证金。
8. 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）业主单位或竞标意向人对其他利益相关方或经发中心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）经发中心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。

1. **结果公示。**竞标成功后，经发中心应在指定的网站上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》。
2. **成交确认。**交易双方应在收到《成交确认书》后5个工作日内签订合同。合同应采用农村集体资产租赁交易管理平台中提供的格式合同，并打印形成纸质材料备案。
3. **合同签订。**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。

租赁合同约定的主要条款应与审批内容、网上成交内容保持一致，如签约主体、租赁面积、年租金、租赁年限、用途及业态等主要条款发生改变的，须以签报形式“一事一议”报镇领导审核同意。

租赁合同在履行期内原承租方退出，如有第三方愿继续履行合同条款的，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。

租赁合同必须以书面形式签订，使用统一规范文本，明确租赁物的用途及业态。

1. 小宗零星交易程序
2. **信息发布。**采用小宗零星交易方式的项目，经公示无疑义后，向经发中心提出交易申请，交易申请和方案审批同公开竞标方式。在租赁交易管理平台、标的物周边、集体经济组织公开栏等发布招租信息，发布时间不少于3个工作日，发布期满可组织交易。
3. **组织交易。**在保证公开、公正、公平的前提下，小宗零星交易方式允许以现场竞价会的方式进行交易，通过公开挂牌、现场竞价，达成一致的交易结果，确定中标人，并进行交易结果公示，公示时间不少于5个工作日。公示期满无异议后发出《成交确认书》。
4. **成交确认、合同签订。**规则同公开竞标方式。
5. 公开续约交易程序
6. 采用公开续约交易方式的项目，经公示无疑义后，向经发中心提出交易申请，交易申请和方案审批同公开竞标方式。
7. 进入浦东新区农村集体资产租赁交易管理平台，对公开续约结果进行评标。审核通过后进行交易结果公示，公示时间不少于5个工作日。公示期满无异议后发出《成交确认书》。
8. **成交确认、合同签订。**规则同公开竞标方式。
9. 合同备案和监管
10. **线下备案。**合同自签订之日起20日内，报经发中心加盖合同备案章后方可入账执行。
11. **线上备案。**加盖合同备案章的租赁合同，应分别纳入浦东新区“三资”监管平台和三林镇集体资产信息管理系统进行合同日常管理和租金兑现情况维护。
12. **系统预警。**纳入三林镇集体资产信息管理系统的租赁合同，应根据实际的租金收缴情况录入兑现记录。系统根据兑现情况将合同履行现状划分为“正常”、“预警”、“律师函”、“终止租赁”四种状态。
13. 各集体经济组织应强化合同履行管理制度，承租人不履行或者不完全履行合同的，应及时采取措施，保证合同的正常履行。承租人确实无力履行的，应及时终止合同，减少集体资产损失。
14. 各集体经济组织是集体资产租赁的责任单位，承担所属集体资产管理的主体责任。集体经济组织主要负责人是集体资产租赁行为的第一责任人。
15. 镇属一级企业（独立二级企业）应建立完善集体资产租赁交易监督工作组，对租赁交易各环节进行全过程的监督。
16. 镇属一级企业（独立二级企业）按归口管理关系，对资产租赁行为承担监管责任；资产集团公司对接受委托的村、队（组）集体资产租赁行为承担监管责任。建立健全资产巡查台账制度，每季度针对本企业及下属企业的集体资产现状和合同履行情况，至少组织一次全方位的专项检查，填写《三林镇农村集体资产巡查记录表》，及时发现并纠正存在的问题，确保集体资产租赁管理工作规范有序进行。
17. 资产集团公司在做好受托资产管理的基础上，应进一步加强对各村闲置房、自用房的监督管理，建立相关清单，每季度至少开展一次巡查走访，填写《三林镇农村集体资产巡查记录表》，确保闲置房、自用房合理合规使用。如遇动迁、拆违等原因发生改变的，应及时指导各村进行线上调整，确保“三林镇集体资产信息管理系统”内房屋资产与实际相符。
18. 各集体经济组织要进一步落实村务公开、政务公开、企务公开制度。集体资产租赁交易信息必须公开、透明，接受全体集体经济组织成员的监督。
19. 集体经济组织监事会应重点关注租赁过程中各项决策、执行和效果等情况，对发现的问题及时向集体经济组织进行提示。
20. 镇人民政府不定期对租赁合同的履行情况进行抽查、评估、考核，对发现的问题提出整改意见，确保集体资产保值增值和可持续发展。
21. 镇内审部门对群众反映强烈的集体资产租赁项目进行专项审计，并加强审计结果运用，追回流失资产，追究有关违纪违法责任。
22. 法律责任
23. 各集体经济组织的理事、监事、主要管理人员有下列行为之一，造成农村集体资产损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：
24. 在集体资产公开租赁交易工作中，收受贿赂或者取得其他非法收入和不当利益的；
25. 侵占、挪用农村集体资产的；
26. 违反法律、法规和章程规定，以农村集体资产为他人提供担保，或者将农村集体资产低价折股、转让、出租的；
27. 违反法律、法规和章程规定的决策程序决定本集体经济组织重大事项的；
28. 其他违反法律、法规和章程的行为。
29. 在集体资产公开租赁交易过程中出现收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守等违法、违纪行为的，由相关机关、部门依照职责权限予以处理；涉嫌犯罪的移送司法机关依法处理。
30. 附  则
31. 本实施细则中涉及镇级集体经济组织两委班子、村级集体经济组织成员代表会议讨论通过的事项，须有三分之二以上人员出席方可举行。所作事项的决议，应由到会人数五分之四以上通过。
32. 本实施细则由三林镇人民政府负责解释。
33. 本实施细则在执行过程中如有与上级法律、法规相抵触的，执行上级文件。
34. 本实施细则，自发布之日起施行。

附件：

1. 三林镇农村集体资产巡查记录表
2. 党政两套班子会议决议（企业）
3. 三林镇农村集体经济组织房屋资产拟租赁交易预审汇总表（集体资产）
4. 三林镇农村集体经济组织房屋资产拟租赁交易预审汇总表（外单位资产）
5. 租赁合同（2021镇级企业版）
6. 租赁合同（2021村资委托版）

三林镇农村集体资产巡查记录表

附件1：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 检查日期 | 参检人员 | 检查地点 | 存在的问题和隐患描述 | 对应整改要求 | 复查情况 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

资产所属单位名称：

注：1、本表由镇属一级企业（独立二级企业）按归口管理关系，对本企业及下属企业的资产现状和合同履行情况开展全方位巡查，每季度不少于 1 次。

2、每次巡查时均应填写巡查记录，无情况的填写正常。对存在的问题和隐患，应及时纠正；无法当场处置的，应提出限期整改要求，后续加强整改情况复查。