附件1

农村集体资产交易步骤及具体操作

内容流程表

|  |  |
| --- | --- |
| 交易步骤 | 具体操作内容 |
| 一、交易准备 | 农村集体向镇街提交《交易方案》及合同样本等资料。 |
| 二、镇街初审 | 镇街对交易资料（合同样本、《交易方案》等）进行审查，视情况提出修改意见，并明确民主会议召开的层级以及交易服务机构。 |
| 三、民主表决 | 召开民主会议，填写《交易民主表决书》。表决通过后进行公示，公示时间不得少于5天，表决涉及集体建设用地使用权的,公示时间不少于15天。公示完毕后，填写《交易公示情况报告表》。 |
| 四、立项申请 | 农村集体向镇街交易管理机构提交《交易立项申请表》、《交易民主表决书》、《交易方案》等交易申请资料。 |
| 五、立项审查 | 镇街交易管理机构在接受资料后5个工作日内完成审核，审批通过后启动交易程序。 |
| 六、委托受理 | 交易服务机构按农村集体要求编制《交易规则》等交易文件。 |
| 七、信息发布 | 交易服务机构填写《招标公告》，镇街审核后在区平台等渠道发布公告，农村集体将《招标公告》在农村集体公告栏及标的物所在地进行公示。 |
| 八、报名登记 | 竞投意向方按公告要求向交易机构办理交易登记手续，填写《竞投报名登记表》、《保证金承诺书》等文件。 |
| 九、组织交易 | 交易服务机构按照《交易规则》的具体规定组织交易活动，现场组织填写《竞投会签到表》、《竞投会报价表》，竞得人当场签署《成交确认书》。 |
| 十、交易结果公示 | 交易服务机构填写《交易结果公告》，镇街审核后按原信息发布渠道进行公示，农村集体将《交易结果公告》在农村集体公告栏及标的物所在地进行公示。 |
| 十一、合同签订 | 交易双方签订交易合同。 |
| 十二、资料归档 | 交易服务机构将交易项目资料整理归档备查，并报镇街交易管理机构备案；交易服务机构应按规定将相关情况及时录入区平台。 |

附件2

交易方案

编号：〔20 〕 第 号

白云区（镇街）（经济联合社/经济合作社/公司）拟将位于的（物业/地块/固定资产）的（使用权/经营权/所有权）委托（交易服务机构）进行公开交易，特制订交易方案如下：

**一、资产情况**

**（一）基本情况**

1．资产类型：（集体物业/集体建设用地/集体固定资产/农用地/其它）。其中：

物业类型：（厂房/仓库/办公楼/商铺/市场/其它）。

建设用地类型：（经济发展用地/公共设施用地/其它）。

固定资产类型：（交通运输工具/机械/机电设备/其它）。

农用地类型：（耕地/荒地/山地/林地/水面/其它）。

2．座落位置：。

3．资产面积：平方米（占地面积/建筑面积/使用面积）。

4．产权现状：（有产权/未完善产权）。

5．资产现状：（闲置/合同即将到期/其它），合同到期时间：。

6．原承租方：该原承租方在同等条件下（享有/不享有）优先承租权。

7．水、电现状：。

8．消防手续：。

9．其它情况：。

**（二）权属情况**

1、资产所有权人：。

2、资产所有权证号：。

3、其它：。

**（三）抵押、质押、留置情况**

1．抵押、质押、留置权人：。

2．他项权证号：。

3．抵押、质押、留置期限：。

**二、交易对象的资格要求**

（一）必须是中华人民共和国境内注册并合法存续的法人或其他组织，或具有完全民事行为能力的自然人，法律法规另有规定除外。

（二）本项目不接受联合体报名。

（三）其它资格条件：。

**三、交易要求**

（一）交易类别：（出租/出让/转让/发包/出售/其它）。

（二）交易方式：（一次性书面报价/现场举牌竞价/电子竞价）。

（三）交易信息公告期：（天/工作日）。

（四）资格审查：由农村集体成员或交易服务机构工作人员等：组成资格审查小组，对报名人员提交的报名资料进行资格审查（本条款视实际需要执行）。

（五）合同签订：竞得人须在竞价会现场签订《成交确认书》，并于成交公示结束后5个工作日内签订交易合同。

**四、交易条件：**

（一）（租金/承包款/转让款）按（月/季/半年/年/分期/一次性）收取。交易底价为 ￥元（大写：元整），该价格为（含/不含）税价，包含（租金/承包款/转让款）及等其它费用。租金/承包款递增方式：。

本次交易在交易底价基础上(设有/不设有)保留价。

（二）租赁/承包期限为（年/月），其中免租期 个月（免租期包含在租赁期限内）。

（三）交易面积为 平方米，租金/承包款/转让款价格不因面积的变化而作调整。

（四）标的物使用要求（用途）：。

（五）转租/分租要求：。

（六）交易涉及的税、费：。

（七）标的物交付时间：。

（八）其它条件详见交易合同样本（详见附件）。

**五、保证金**

（一）交易保证金为 ￥元（大写： 元整）。缴纳时间为： （公告期间/资格审查通过后）。交易保证金由（交易服务机构）收取并监管。

（二）未竞得人的交易保证金于成交结果公示结束后5个工作日内由（交易服务机构）无息退还。

（三）合同履约金为 ￥元（大写： 元整）。缴纳时间为：签订交易合同后天内。交易保证金可转为合同履约金。

**六、其他**

（一）交易监督小组组成人员：（由街道代表1-2人，农村集体的民主理财监督小组成员1—2人，社员代表1-2人组成）。

（二）其他需要说明的情况：

附件：交易合同样本

招租/发包/转让单位（盖章）： 交易管理机构（盖章）：

负责人（签名）：

年 月 日 年 月 日

附件3

交易民主表决书

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 表决单位（盖章） | | |  | | | | | 表决日期 | |  |
| 表决类型 | | | □成员大会 □户代表大会 □成员代表大会 □其他 | | | | | | | |
| 应到会人数 | | |  | 实 到  人 数 | |  | | 出席比例 | |  |
| 表决事项 | | |  | | | | | | | |
| 附件清单 | | |  | | | | | | | |
| 表决事项说明 |  | | | | | | | | | |
| 同意代表签名 |  | | | | | | | | | |
| 反对代表签名 |  | | | | | | | | | |
| 弃权代表签名 |  | | | | | | | | | |
| 同意代表人数 | |  | 占出席代  表比例 |  | 表决结果 | |  | | 记录人 |  |
| 村（社）监委会签名 | |  | | | | | 镇街见证人签名 | |  | |

备注：代表签名必须在表格内，人数较多的可使用多份表格。

附件4

交易公示情况报告表

填表时间： 年 月 日

|  |  |
| --- | --- |
| 公示单位（盖章） |  |
| 公示时间 | 年 月 日至 年 月 日 |
| 公示地点 |  |
| 公示形式 | （张贴） |
| 公示内容 | □1. 农村集体资产交易民主表决书；  □2. 农村集体资产交易方案（编号： )；  □3. 农村集体资产合同样本。  （附公示资料3份） |
| 公示结果 | （公示期内无异议） |

注：1．此表一式3份，公示单位、交易管理机构、交易服务机构各留存1份。

2．公示时间不得少于规定的天数。

3．公示报告需附上公示现场照片。

附件5

交易立项申请表

项目编号： 填报日期：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请  单位  情况 | 单位名称 |  | 组织证明书编号 | |  |
| 所在地址 |  | 法人代表 | |  |
| 资产  基本  情况 | 资产编号 |  | 资产名称 | |  |
| 资产建筑面积 |  | 资产占地面积 | |  |
| 资产地点 |  | 单元号 | |  |
| 资产性质 |  | 资产类型 | |  |
| 交易  基本  条件 | 资产用途 |  | 合同年限 | |  |
| 交易底价 |  | 原合同价格 | |  |
| 交易类别 |  | | | |
| 申请  单位  意见 | 例：项目已于 年 月 日民主表决通过，且符合法律、法规要求。现向贵单位申报，并附《广州市农村集体资产交易管理办法》第十五条所规定资料供审核。请就项目予以指引！    申请单位（盖章）：  负责人签名： 年 月 日 | | 经济联合社意见 | 例：交易资料齐备，无否定意见。    经济联合社（盖章）：  负责人签名：  年 月 日 | |
| 交易  管理  机构  意见 | 例：经我单位审核：项目基本情况属实、民主表决程序合法、资料齐全，交易条件及意向方资格条件设置符合公平性要求，符合《广州市农村集体资产交易管理办法》要求，同意将项目及项目资料转交 （交易服务机构交易），由交易机构接受委托后按交易方案、交易合同条件组织交易。  交易管理部门（盖章）：  负责人签名： 年 月 日 | | | | |
| 交易服务机构意见 | 例：经审查，申请人就项目所提交资料齐备，符合进场交易条件。    交易服务机构（盖章） 年 月 日 | | | | |
| 备注 | 附件：1.白云区农村集体资产交易方案；2.交易合同样本；3.表决情况记录表；4.公示情况报告表。 | | | | |

说明：1．本表一式3份，申请单位、交易管理机构、交易服务机构各留存1份。

2．附件须由交易管理机构盖骑缝章。

附件6

（项目名称）招标公告

镇“三资”管理服务中心（ 联社交易站）受白云区 镇街经济联合社（ 经济合作社）的委托，定于 年 月 日时 分对白云区 镇街 经济联合社（ 经济合作社）的（标的）进行招投标，本项目采用 方式进行，欢迎有意参加单位前来竞价。

一、项目基本情况

1.资产类型及面积：。

2.标的物所在位置：。

3.资产使用范围：。

4.租赁/承包期限： 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，免租期/基建期：自 年 月 日起至 年 月 日止。

5.交易底价：。

6.租金递增方式：。

7.租金收取方式：。

8.交易保证金为 ￥元，以存款或转账形式于 年 月 日至 年 月 日缴纳至开户银行： ；账户名： ；账号： 。保证金须在指定时间内实名达账才能有效，填写进账单时应在备注栏注明：交易保证金。1份保证金只能竞得1宗交易，若未成功竞得，可以竞投其他交易。未能中标的竞投人所缴纳的保证金在交易结果公示结束后5个工作日内予以原额退回；若竞得人在竞投结果公示期满后5个工作日内未与村、社农村集体签订合同的，视为放弃本次交易，所缴纳的交易保证金将不予退回。

9.合同履行保证金为 ￥元，在竞得人竞得资产后交易保证金将自动转化为合同履行保证金（注：竞投时缴纳的竞投保证金转为合同履行保证金，不足部分补足，多出部分退回，并收回原收据，重新开具保证金收据）。

10.合同签订后 天内缴纳租金，拖欠租金 天后没收合同履行保证金，合同违约后每天按月租金 ‰计算违约金，如需续租则必须在合同期满前天提出申请，合同期满后当天完成场地清理。

11.交易所需的税费由 （承租方/承包方）承担。

二、竞投人（单位）准入条件

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律另有规定外。白云区 镇街 经济联合社（ 经济合作社）对投标人的其他要求条件：。

三、竞投方式

本次项目采用方式竞投，按照价高者得原则确定竞得人。

四、报名及咨询

竞投人可于 年 月 日至 年 月 日 时至 时节假日除外），携带相关资料到 镇“三资”管理服务中心（ 联社交易站）进行报名或咨询。

五、报名资料

竞投人报名时必须提交以下资料：

（1）身份证明材料（自然人身份证原件及复印件、法人身份证原件及复印件、加盖公章的单位营业执照复印件、加盖公章的组织机构代码证复印件、委托书等）；

（2）检察院出具的《检察机关查询行贿犯罪档案结果告知函》；

（3）交易保证金凭证(银行存款回单)及保证金承诺书；

（4）其他。

报名人需对自己提交的资料的真实性负责，如果在交易过程中或交易结束后，发现报名人提交资料不实，立即撤销其竞投资格；只有1人报名的立即终止交易，不退还保证；合同已签订的，立即终止合同，不退还合同押金。

六、实地查看

本次交易不组织实地查看资产具体位置，标的以实物为准，有意投标者可自行查看资产的位置及了解基本情况。

七、招投标会

经确认竞投资格的竞投人请于 年 月 日 时 分前携带相关资料到交易现场参与招投标会，逾期恕不接受，携带资料明细如下：

（1）法人或委托人有效身份证明文件原件及复印件；

（2）竞投资格确认书。

八、联系方式

资产所属单位：白云区 镇街 经济联合社（经济合作社）

联系人： ，联系电话：。

交易机构名称：白云区 镇“三资”管理服务中心（联社交易站）。

联系地址：。

联系人： ，联系电话：。

监督机构名称：。

联系地址：。

联系人： ， 联系电话：。

镇“三资”管理服务中心（联社交易站） 年 月 日

附件7—1

竞投报名登记表（法人）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | | 项目编号 |  |
| 意向承租方 | 法人名称 | |  | 组织机构代码证代码 |  |
| 联系地址 | |  | 营业执照注册号 |  |
| 法定  代表人 | 姓名 |  | 性别 |  |
| 身份证号码 |  | 联系电话 |  |
| 委托代理人 | 姓名 | |  | 性别 |  |
| 身份证号码 | |  | 联系电话 |  |
| 联系地址 | |  | | |
| 意向承租方提交的资料 | □营业执照复印件；□组织机构代码证复印件；□法定代表人身份证明书原件；□法定代表人身份证复印件；□授权委托书原件；□代理人身份证复印件；  □其他： 。 | | | | |
| 意向承租方收到的资料 | □交易规则；□合同样本；□成交确认书样本；  □其他： 。  盖章： 日期： 年 月 日 | | | | |
| 交易保证金缴纳说明 | 1.请于 年 月 日17:00前（含 年 月 日17:00）将交易保证金￥ 元（大写： ）以转账方式存入以下指定帐号：  银行户名：  银行帐号：  开户银行：  **2.交易保证金以银行达帐为准。**  3.竞价人凭缴纳交易保证金的银行回单申请开具收据。 | | | | |
| 承诺 | 1.本单位已仔细阅读 （以下称租赁标的物）招租项目的相关资料，并自行对租赁标的物进行必要和适当的独立调查和分析，不依赖于出租方、（交易服务机构）提供的信息和解释，对租赁标的物现有质量、用途、现状和产权情况作了充分的了解，以及对承租租赁标的物后可能发生的费用和存在的风险进行了充分的评估，同意（交易服务机构）对租赁标的物不承担任何瑕疵担保责任，并愿意自行承担参与竞价所带来的所有风险。  2.本单位承诺提交的全部资料真实、完整、有效，并按照（交易服务机构）所提供的《交易规则》的规定参与竞价。  承诺人：  年 月 日 | | | | |

附件7—2

|  |
| --- |
| **保 证 金 承 诺 书（单位）**  致 ：  本单位 已于 年 月 日将款项 元（大写： ）转账到 银行账户（账号： ），作为本单位在 年 月  日举行的“ ”竞投会的交易保证金。  本单位愿意承担因本单位违反招投标规则或违反合同条款造成没收该项资金的全部责任。  特此承诺！    承诺人（盖章）：  年 月 日 |

附件7—3

竞投报名登记表（自然人）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | 项目编号 |  |
| 意向承租方 | 姓名 |  | 性别 |  |
| 身份证号码 |  | 联系电话 |  |
| 联系地址 |  | | |
| 委托代理人 | 姓名 |  | 性别 |  |
| 身份证号码 |  | 联系电话 |  |
| 联系地址 |  | | |
| 意向承租方提交的资料 | □意向承租方身份证复印件；□代理人身份证复印件；□授权委托书原件；  □其他： 。 | | | |
| 意向承租方收到的资料 | □交易规则；□合同样本；□成交确认书样本；  □其他： 。  签名： 年 月 日 | | | |
| 交易保证金缴纳说明 | 1.请于 年 月 日17:00前（含 年 月 日17:00）将交易保证金￥ 元（大写： ）以转账方式存入以下指定帐号：  银行户名：  银行帐号：  开户银行**：**  **2.交易保证金以银行达帐为准。**  3.竞价人凭缴纳交易保证金的银行回单申请开具收据。 | | | |
| 承诺 | 1.本人已仔细阅读 （以下称租赁标的物）招租项目的相关资料，并自行对租赁标的物进行必要和适当的独立调查和分析，不依赖于出租方、（交易服务机构）提供的信息和解释，对租赁标的物现有质量、用途、现状和产权情况作了充分的了解，以及对承租租赁标的物后可能发生的费用和存在的风险进行了充分的评估，同意（交易服务机构）对租赁标的物不承担任何瑕疵担保责任，并愿意自行承担参与竞价所带来的所有风险。  2.本人承诺提交的全部资料真实、完整、有效，并按照（交易服务机构）所提供的《交易规则》的规定参与竞价。    承诺人：  年 月 日 | | | |

附件7—4

|  |
| --- |
| **保 证 金 承 诺 书（个人）**  致 ：  本人 已于 年 月 日将款项 元（大写： ）：转账到 银行账户（账号 ），作为本人在 年  月 日举行的“ ”竞投会的交易保证金。  本人愿意承担因本人违反招投标规则或违反合同条款造成没收该项资金的全部责任。  特此承诺！  承诺人（签名、按手印）：  年 月 日 |

附件8

竞投会签到表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | |  | | | 交易时间 | 年 月 日 时 分 | | |
| 发包单位 | |  | | | 主持人 |  | | |
| 竞投地点 | |  | | | | | | |
| 序号 | 竞投人 | | 签名 | 其他人员签名 （限2人内） | | | 联系电话 | 备注 |
| 1 |  | |  |  | | |  |  |
| 2 |  | |  |  | | |  |  |
| 3 |  | |  |  | | |  |  |
| 4 |  | |  |  | | |  |  |
| 5 |  | |  |  | | |  |  |
| 6 |  | |  |  | | |  |  |
| 7 |  | |  |  | | |  |  |
| 8 |  | |  |  | | |  |  |
| 9 |  | |  |  | | |  |  |
| 10 |  | |  |  | | |  |  |
| 11 |  | |  |  | | |  |  |
| 12 |  | |  |  | | |  |  |
| 13 |  | |  |  | | |  |  |
| 14 |  | |  |  | | |  |  |
| 15 |  | |  |  | | |  |  |

填写说明：1．参与竞投人员在“签名”处签名，随行人员（限2名）在“其他人员”处签名。

2．签名后即时发予对应数目的竞投准入证（不超过3张），过期无效。

附件9

竞投会报价表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁标的物： | | | | | |
| 时 间： | 年 月 日 | | | | |
| 地 点： |  | | | | |
| 竞价底价： 元/月 成交价格： 元/月 竞得者号牌： | | | | | |
| 号 牌 对 照 表 | 号牌 | 竞价人 | | 号牌 | 竞价人 |
| 1 |  | | 7 |  |
| 2 |  | | 8 |  |
| 3 |  | | 9 |  |
| 4 |  | | 10 |  |
| 5 |  | | 11 |  |
| 6 |  | | 12 |  |
| 序号 | 号牌 | 应 价 （元/月） | 序号 | 号牌 | 应 价 （元/月） |
| 1 |  |  | 12 |  |  |
| 2 |  |  | 13 |  |  |
| 3 |  |  | 14 |  |  |
| 4 |  |  | 15 |  |  |
| 5 |  |  | 16 |  |  |
| 6 |  |  | 17 |  |  |
| 7 |  |  | 18 |  |  |
| 8 |  |  | 19 |  |  |
| 9 |  |  | 20 |  |  |
| 10 |  |  | 21 |  |  |
| 11 |  |  | 22 |  |  |

记录人： 监督人：　　　　　　　　　　主持人：

附件10

成交确认书

项目编号:

出 租 方：

承 租 方：

交易服务机构：

兹因 受出租方委托，通过公开市场方式出租位于广州市白云区 的物业（以下称租赁标的物），并于 年 月 日组织了该项目的公开竞投活动。现三方签订成交确认书如下：

一、承租方已认真审阅该项目所涉文件资料（包括但不限于《交易规则》）及其附件等），对该项目设定的《交易规则》和程序无异议。

二、三方共同确认，在本次竞投中承租方以首年租金每月：\_\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元整（￥ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月）承租租赁标的物。

三、承租方承诺在成交结果公示（公示期为5个工作日，自签订《成交确认书》次日起开始计算）结束后5个工作日内与出租方签订《租赁合同》，并按《租赁合同》的约定支付合同履约金。否则，愿意承担因违约而造成的一切经济和法律责任。

四、本成交确认书一式3份，出租方执1份， 承租方执1份，交易服务机构执1份，均具同等法律效力。

五、本成交确认书自三方签字盖章之日起生效。

出租方： 承租方：

法定代表人： 法定代表人：

代理人： 代理人：

联系电话： 联系电话：

交易服务机构：

经办人：

联系电话：

年 月 日

附件11

交易结果公告

（交易服务机构名称）对下列项目采取现场举牌竞投方式组织交易，现将竞投结果信息公示如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一 | 项目名称 |  | | | |
| 项目编号 |  | | 交易编号 |  |
| 标的物权属人 |  | | | |
| 二 | 竞得者 |  | | | |
| 成交金额 |  | | 交易底价 |  |
| 三 | 参与竞投的单位  及最高报价 | 序 | 竞投单位 | 最高报价 | 是否竞得 |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 四 | 交易服务机构与地点 | 交易服务机构： | | | |
| 地址： | | | |
| 五 | 公示时间及意见反馈 | 公示时间为 年 月 日至 年 月 日，如竞价人或利害关系人对竞投程序或结果有异议的，请于公示期间向（交易服务机构）反映，反映情况必须以实名的方式提供书面材料及有效证据，并留联系电话和通讯地址；以单位名义反映的，反映材料应加盖单位印章。  联系人：      联系电话： | | | |
| 六 | 合同签订时间 |  | | | |
| 交易服务机构名称： 年 月 日 | | | | | |