**如皋市企业国有产权交易管理实施细则**

第一章 总 则

第一条 为进一步加强企业国有产权交易管理，规范交易行为，防止国有资产流失，促进国有产权合理流动，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部第32号令）、《江苏省企业国有产权转让操作规则》（苏国资〔2017〕117号）、《南通市公共资源交易目录》（通政办发〔2017〕114号）等有关规定，制定本细则。

第二条 列入《南通市公共资源交易目录》的企业国有产权交易项目，应当在经依法设立的国有产权交易机构公开交易。南通市公共资源交易中心是南通市唯一一家依法设立的国有产权交易机构，如皋市公共资源交易中心作为南通市公共资源交易中心在如皋设立的分中心，根据属地原则，承担如皋地区的国有产权交易。

第三条 交易的产权权属应当清晰，权属关系不明确或者存在纠纷的产权不得交易。

第四条 国有企业产权交易行为应当遵循等价有偿和公开、公平、公正、竞争的原则。

第二章  交易范围

第五条 本细则所指企业国有产权交易包括：

（一）非上市国有及国有控股企业的股权转让；

（二）国有及国有控股企业直接用于销售的商品存货以外的物权、债权、知识产权以及相关衍生权益以及相关衍生权益转让；

（三）非上市国有及国有控股企业的增资扩股；

（四）国有及国有控股企业的房屋出租。

第三章 管理机构和职责

 第六条 如皋市政府国有资产监督管理办公室（以下简称市国资办）对国有企业产权交易履行下列监管职责：

（一）按照国家有关法律、行政法规的规定，制定企业国有产权交易监管制度和办法；

（二）决定或者批准所出资企业产权交易事项。

第七条 如皋市行政审批局对各交易主体的交易行为进行现场综合监管。

第八条 如皋市公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）具体承担产权项目进场受理、信息披露、接受咨询、接受报名、实施交易、交易鉴证、发布结果、档案管理等工作。

第四章 转让程序

第一节 申请受理

第九条 转让方申请产权转让前，应当依照相关规定完成决策、审批、清产核资、资产评估、核准或备案等相关手续。

第十条 转让方通过公共资源交易电子交易平台向交易中心提出产权项目进场申请，并对信息披露内容和所提交材料的真实性、完整性、准确性负责。应提供下列材料：

（一）《如皋市公共资源交易中心进场交易登记表》（附件1）；

（二）转让方和转让标的企业法人营业执照复印件；

（三）国有产权权属证明材料等文件；

（四）转让行为决策文件及批准文件（附件2）（附件3）；

（五）转让标的（企业）资产评估报告，以及资产评估项目核准或备案文件；

（六）授权委托书、法定代表人及授权委托人的身份证复印件；

（七）产权交易机构认为需要提交的其他文件。

第十一条 交易中心在收到本细则第十条所规定的全部文件后，应在3个工作日内完成对涉及转让标的信息披露的准确性和完整性，交易条件和受让方资格条件设置的公平性与合理性，以及竞价方式的选择等内容进行规范性审核。符合受理条件的，应当予以受理；不符合受理条件的，应当及时告知转让方。

第二节 信息发布

第十二条 转让方应当在产权转让信息中披露转让标的基本情况、交易条件、受让方资格条件、对产权交易有重大影响的相关信息、竞价方式的选择、交易保证金的设置、交易价款的结算方式等内容；除此以外，在股权转让信息中还应当披露转让标的企业的股东结构、产权转让行为的决策及批准情况、转让标的企业最近一个年度审计报告和最近一期财务报表中的主要财务数据和交易条件。

第十三条 产权转让信息必须在南通市公共资源交易网公开发布。转让方在交易公告中原则上不得针对受让方设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则。

第十四条 转让信息公告期限根据转让标的情况确定：股权转让公告期不少于30个工作日；资产转让挂牌价格低于100万元的产权转让项目，信息公告期不少于7个工作日；挂牌价格在100万元（含）至1000万元之间的产权转让项目，信息公告期不少于10个工作日；挂牌价格高于1000万元（含）的产权转让项目，信息公告期不少于20个工作日。

第十五条 转让方可以根据企业实际情况和工作进度安排，采取信息预披露和正式披露相结合的方式，分阶段对外披露产权转让信息。 因产权转让导致转让标的企业的实际控制权发生转移的，转让方应当进行信息预披露，时间不得少于20个工作日。

第十六条 转让信息正式披露期间，转让方不得变更产权转让公告中公布的内容，由于非转让方原因或其他不可抗力因素导致可能对转让标的价值判断造成影响的，转让方应当及时调整补充披露信息内容，并重新计算公告时间。

第十七条 信息披露期满未征集到意向受让人的，可以适当延期。降低转让底价或变更受让条件在履行相应程序后重新进行信息披露。

第十八条 首次挂牌价格不得低于经核准或备案的资产评估结果。如在规定的公告期限内未征集到意向受让方，转让方可以在不低于评估结果90%的范围内设定新的挂牌价再次进行公告。如新的挂牌价低于评估结果的90%，转让方应当重新履行相关审批手续，方可再次发布产权转让信息。

第十九条 转让项目自首次正式披露信息之日起超过12个月未征集到合格受让方的，应当重新履行审计、资产评估以及信息披露等产权转让工作程序。

第三节 受让登记

第二十条 在转让信息公告规定期限内，意向受让方应通过公共资源交易电子交易平台提出产权受让申请，并按照要求递交相关材料，确认已知晓转让信息所载明的所有内容和交易条件，并承诺遵守交易规则。

在转让信息规定期限间，意向受让方可以按照转让信息的约定查看转让标的状况及相关资料，转让方应当予以配合。

第二十一条 转让方按照交易信息的内容审核意向受让方资格。交易中心进行规范性审核，并通过公共资源交易电子交易平台向资格审核通过的意向受让方出具资格确认通知。

第二十二条 意向受让方应当在规定的时限内，向市公共资源交易中心交纳交易保证金，逾期未交纳保证金的，视为放弃受让资格。

第二十三条 交易保证金一般不低于转让公告中标的挂牌价的10％。

第四节 交易组织

第二十四条 经公开征集产生2个及以上意向受让方的，应当采用公开竞价方式进行交易。经公开征集只产生1个意向受让方的，由转让方按挂牌价与买方报价孰高原则直接签约。

公开竞价可采取的方式：

（一）拍卖；

（二）网络竞价；

（三）招投标；

（四）法律、法规允许的其他交易方式。

第二十五条 采取拍卖方式、招投标方式转让企业国有产权的，应当参照《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

第二十六条 采取网络竞价方式交易的公开竞价活动应在公共资源交易电子交易平台进行，市公共资源交易中心根据交易项目类型、规模及转让方要求合理设置竞价规则。意向受让方应按照竞价规则在公共资源交易电子交易平台参与竞价活动。

第二十七条 竞价活动结束后，市公共资源交易中心根据竞价结果确定转让标的受让方，并出具《成交通知书》，转让方与受让方应根据《成交通知书》在5个工作日内，签订产权交易合同。

第二十八条 交易中心在收到转让方盖章确认的《竞价保证金退还通知书》（附件4）后，5个工作日内对报名人的保证金做出相应处理。

第二十九条 交易完成后，市公共资源交易中心应根据成交结果向交易双方出具产权交易凭证。

第五节 公示报备

第三十条 产权交易结果应通过公共资源电子交易平台进行公示。

第三十一条 交易双方在产权交易合同签订后5个工作日内分别向市国资办和市公共资源交易中心报备。

第五章 交易中止和终结

第三十二条 在产权交易过程中，市国资办和市行政审批局可以依法作出中止交易或终结交易的决定。

第三十三条 在产权转让过程中出现下列情形之一，影响交易活动正常进行的，市公共资源交易中心可以作出中止交易或终结交易的决定：

（一）交易双方或第三方提出正当理由，认为须中止或终结交易的；

（二）转让产权的权属有争议的；

（三）依法须中止或终结交易的其他情形。

第三十四条 中止交易的期限一般不超过1个月。市公共资源交易中心应当在中止期间对相关的申请事由或者争议事项进行调查核实，也可转请相关监督管理部门进行调查核实，视情作出恢复或者终结交易的决定。

第三十五条 如恢复交易，继续公告的期限不少于5个工作日，且在网站上的累计公告期不少于本规则第十四条中规定天数。

第三十六条 如经审查不符合产权交易条件，有关监督管理部门可以作出终结交易的决定。

第三十七条 产权交易中出现中止、终结情形的，应当在南通市公共资源交易网上公告。

第六章 房屋租赁

第三十八条 本细则所称房屋租赁，是指国有及国有控股企业作为房产出租方，将房产及依附于房产所形成的权益整体或部分出租给自然人、法人或者其他组织（以下简称承租人）使用、经营，并向承租人收取租金的经营行为。

第三十九条 市属国有企业的房屋租赁，必须统一进入市公共资源交易平台，委托市公共资源交易中心按照本细则规定的程序和办法公开确定承租人。

第四十条 科学确定房屋租金。原则上出租企业应当委托中介机构对房屋出租价格进行评估，以评估值为基准合理确定年租金底价。房产出租期间，应当建立合理的租金增长机制，并在出租合同内予以明确。承租人为机关事业单位、市属国有企业、集团所属子企业或分公司的，年租金底价可以参考周边同期、同类市场价格，综合考虑房产性质、用途等因素协商确定。

第四十一条 规范出租到期房屋。租赁期满，房屋出租企业不得与原承租户直接续签租约，应当于租约到期前重新拟定出租方案、确定出租底价在市公共资源交易平台公开招租。原承租户在租赁期如无拖欠租金等不诚信行为，同等条件下可享有优先承租权。

第四十二条 房屋租赁期限一般不超过3年。如因特殊原因确需承租方投入较大资金装璜改造的，必须经集团公司集体决策并报市国资办批准后，方可适当延长租赁年限。

第四十三条 涉及国有及国有控股企业之间协议租赁的，同一集团内部的由集团公司负责审核批准，集团之间的由市国资办批准。非市国资办出资企业由其履行出资人职责的机构负责审批。

第四十四条 招租信息在南通市公共资源交易网上公开发布。招租信息公告应披露标的房屋的结构、面积、位置、用途、竞租保证金、竞价方式、租金结算方式等内容。挂牌价格低于30万元的房屋租赁项目，信息公告期不少于7个工作日；挂牌价格高于30万元（含）的房屋租赁项目，信息公告期不少于15个工作日。

第四十五条 市属国有企业出租土地、房屋附属设备等其他资产，参照本通知执行。

第七章 交易监督与责任追究

第四十六条 交易各方应严格遵守国有产权交易的有关法律、法规，自觉服从市国资办和市行政审批局的监督管理。

第四十七条 交易各方有下列行为之一的，交易结果无效。造成损失的，应当承担经济和法律责任：

（一）提供虚假文件的；

（二）有行贿、恶意串通等非法行为的；

（三）有其他违反法律、法规、规章行为的。

第四十八条 任何单位和个人对企业国有产权交易活动中所发生的违法、违规行为，均有权向市国资办和市行政审批局以及其他履行出资人职责的部门或机构投诉或举报。

第四十九条 产权交易过程中发生争议时，当事人可以向市公共资源交易中心申请调解。争议涉及市公共资源交易中心时，当事人可以向有关监督管理部门申请调解，也可以按照约定向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第五十条 有关部门及其工作人员在产权交易活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究相关责任；情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十一条 涉及国有及国有控股企业产权确需在国有企业之间协议转让的，同一集团内部的由集团公司负责审核批准，集团之间的由市国资办负责审核批准。

第五十二条 国有及国有控股的企业的股权转让按照《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资办、财政部令第3号)、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资办、财政部令第32号）、《江苏省企业国有产权转让操作细则》（苏国资〔2017〕117号）执行。

第五十三条 国有及国有控股的企业的增资扩股按照《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资办、财政部令第32号）执行。

第五十四条 集体所有制企业的增资扩股与产权转让、房屋租赁等，参照本细则执行。

第五十五条 本细则由市国资办会同市行政审批局负责解释。

第五十六条 本细则自发布之日起实施。

附件： 1.如皋市公共资源交易中心进场交易登记表

2．如皋产权交易审批表（转让类）

3. 如皋产权交易审批表（出租类）

4.竞价保证金退还通知书