

新郑市人民政府文件

新政〔2016〕11号

新郑市人民政府 关于印发新郑市新型社区集体资产 管理办法（试行）的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各部门，各有关单位：

现将《新郑市新型社区集体资产管理办法（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

2016年3月9日

新郑市新型社区集体资产管理办法（试行）

第一条 为加强我市新型社区集体资产监督管理，明晰社区集体资产产权，确保集体资产保值增值，保护社区居民的合法经济权益，完善社区保障体系，解决新型城镇化被征地农民的后顾之忧，根据国家有关法律、法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称新型社区集体资产，是指在新型城镇化过程中，属于入住新型社区的农村集体经济组织全体成员集体所有的资金、资产、资源等全部集体资产，包括（但不限于）新型社区的商业、厂房等经营性设施和集体土地、道路、学校、图书馆等公共配套设施实物资产，以及以集体形式持有的货币资金、有价证券、无形资产和其他财产权利。

第三条 新型社区集体资产的所有权属于入住新型社区的农村集体经济组织成员集体所有，任何单位和个人不得通过侵占、挪用等非法途径侵害社区集体资产合法权益，不得擅自改变集体资产的性质。属于政府统一规划征收的除外。

第四条 在新型社区已建有属于集体的综合商业物业，原则上不再审批和建设其他商业物业，避免无序竞争，确保集体资产保值、增值。

第五条 集体资产经营应注重长期收益，合理规避风险，严禁利用集体资产集体股权部分进行抵押贷款或提供债务担保，确

保集体资产的产权安全、完整，保障社区居民长期利益。

第六条 深化农村经营体制改革，在条件成熟的地区推行“政经分离”，可以通过招投标方式委托有实力的资产管理公司进行经营；或者在居民自愿的前提下，经社区居民大会或居民代表会议同意，依法成立由社区集体主导的股份经济合作组织，对集体资产进行统一经营。

第七条 按照“政经分离”的原则，新型社区集体资产的经营方式以股份制为主，部分社区可结合当地实际选择股份合作制等其他合法形式。社区以集体土地入股，居民以安置补偿的商业、厂房等经营性物业入股，注册成立股份经济合作组织作为集体资产经营的主体，同时引入并不断完善现代产权制度和集体经济的法人治理制度。

第八条 新型社区集体资产实行承包或者租赁经营的，必须依照法定程序签订承包合同或者租赁合同；承包或者租赁经营者，必须按照合同规定交纳承包费或者租金。农村土地承包经营权、集体经营性建设用地使用权、物业产权等集体资产转让、出租、转租的，应按有关规定公开、公平交易，由社区居委会提出方案，经居委会代表会议决议通过，并进行公示。

第九条 创新融资手段。在经济薄弱，市场发展相对落后的区域，探索将社区集体资产个人股权部分（以经营性物业为主）向保险、基金、银行等机构开展反向抵押贷款，通过反向抵押贷款将住房资产转换成流动资金，作为社区居民养老、日常生活或

其他费用。该区域市场发展成熟后，允许居民按照有偿赎回的方式，按已付比例赎回产权，政府履行退出机制，交由居民独立管理。集体股权部分（土地所有权、基础设施、教育医疗设施等非经营性物业）不得用于抵押或提供债务担保。

第十条 新型社区集体资产管理遵循公开、公正、民主管理与监督的原则。政府行使好监督职能，监察部门做好对集体资产经营、使用、处置的监督管理。

第十一条 新型社区应当建立完善的固定资产购建、验收、保管、使用和报废管理制度，必须对所有集体资产建立明细账卡，进行明细核算，并定期进行实地核实，做到手续完备、账实相符、责任分明。

第十二条 社区集体资产经营收益、土地征收补偿款、集体企业利润等集体资金的使用和分配方案，兴办新企业、新项目及公共服务、基础设施等投资决策，以及固定资产报废、集体企业破产清算等重大事项，一般由社区居委会提出，经社区居民大会或居民代表会议审议通过，并报所在乡镇（街道、管委会）备案。凡涉及集体资产管理的重大事项，必须按法定程序经民主协商决定，确保社区居民对集体资产的知情权、监督权、决策权。

第十三条 各乡镇（街道、管委会）具体负责本辖区新型社区集体资产的财务会计、收益分配统计、财务审计、财务公开、民主理财、民主管理等指导和监督工作。社区党组织在上级党委的领导下，配合做好对本社区集体资产的监督管理工作。

第十四条 在现有法律法规的框架下，制定并不断完善新型社区集体资产的合同管理制度、财务会计制度、资产交易制度、监督公开制度、收益分配制度、民主决策制度、责任追究制度，以及固定资产的购建、登记、维护、清查、报废等各项管理制度。

第十五条 鼓励社区通过集体土地流转、规模化经营等方式发展集体经济，在保障社区居民自用的基础上，其余部分可用于社会经营，有效降低居民生活成本，增加居民收入，不断壮大集体经济。新型社区集体商业和厂房等经营性资产的经营收益和集体土地使用权有偿转让收益，应依照法定程序经居民会议决定，首先用于社区的房屋专项维修资金和物业管理运营费用，多余部分用于保障社区居民的养老、医疗保险、教育就业等切身利益，推动建立城乡一体、机会均等的公共服务体系和社会保障体系。

第十六条 管理集体资产的单位或个人违反本办法规定，有下列行为之一的，依法追究相关责任，造成集体经济损失的，应当予以赔偿。

- (一) 非法侵占和私分、挪用、挥霍浪费集体资产的；
- (二) 发包、出租等集体资产经营活动中存在徇私舞弊的；
- (三) 违规将集体资产为外单位、企业或个人提供债务担保的；
- (四) 擅自决定变卖或报废处理固定资产的；
- (五) 集体资产产权变动不按规定进行资产评估、产权登记

或者产权界定的；

(六) 拒绝接受审计，不按规定进行财务公开，或重大事项不经社区居民大会或居民代表会议讨论的；

(七) 乡镇（街道、管委会）相关人员未充分履行审计监督义务，造成重大损失的；

(八) 其他违反法律、法规或者有关农村财务财经规章的行为。

第十七条 本办法适用于我市行政辖区内的新型城镇社区及代替行使村集体经济组织职能的新型农村社区。

第十八条 本办法自印发之日起实行。

主办：市房管中心。

抄送：市委各部门，市人民武装部

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新郑市人民政府办公室

2016年3月9日印发

