

上海市浦东新区祝桥镇人民政府

祝府〔2025〕41号

关于印发《祝桥镇农村集体资产资源租赁指导价标准实施意见》的通知

各村、资产公司、农投公司：

现将《祝桥镇农村集体资产资源租赁指导价标准实施意见》印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知。

浦东新区祝桥镇人民政府

2025年4月3日

（此件公开发布）

浦东新区祝桥镇党政办公室

2025年4月11日印发

祝桥镇农村集体资产资源租赁指导价标准

实施意见

根据新区农委《关于各镇建立健全农村集体建设用地租赁指导价的通知》等文件精神，对我镇农村集体资产资源租赁指导价做合理调整。在原祝委〔2022〕12号文中附件四《祝桥镇农村集体资产资源租赁指导价标准实施意见》基础上，结合区文件精神，进一步完善农村集体资产资源租赁市场指导价格，使农村集体资产、资源保值增值。

一、房屋资产分类及租赁价格参照标准

（一）我镇农村集体房屋资产主要分为三类，一是工业用房；二是商业用房；三是其他。

（二）租赁指导价以三年为周期开展第三方市场询价评估工作，根据市场询价并结合交通条件、租赁面积、房屋质量、区域位置、业态用途等因素合理制定租赁价格。

房屋资产租赁价格以第三方市场询价为基础，按市场询价3年内逐年递增，直至达到市场价。

具体价格制定上不封顶。如上期合同租金单价高于最低市场参考价格，将以上期合同租金单价为最低参考价。

（三）存量集体收归未见证房屋原则上收归后三年内按照原工业用途最低0.4元/天/平方米；原商业用房最低指导价不低

于 0.6 元/天/平方米，后续五年内达到市场价定价。

（四）相应附属设施租赁参照标准

1. 电力设施最低参考价格为不低于 200 元/年/KV；

2. 集体建设用地最低参考价格不低于 10000 元/年/亩（低于此价格的历史租赁合同逐步清理）。房屋资产租赁范围内场地租赁的最低参考价格不低于参照集体建设用地指导价。集体建设用地中单独租赁场地或以场地租赁为主房屋为辅的（场地占地面积大于建筑占地面积的）参照集体收归土地定价标准。改制企业土地租赁费按照集体建设用地最低参考价格执行。

（五）涉及部分国有资产

镇级和村级部分单位涉及拥有国有资产产权，其租赁最低指导价格参照集体资产租赁标准执行。

二、土地资源及附属设施租赁参照标准

（一）农用地

1. **基本农田。**根据浦农业农村委规〔2022〕5 号文件精神，在本市范围内新签或续签的农村土地经营权流转合同，区农村土地经营权流转指导价为 1150 元/亩/年，其他补贴项目按照相关文件执行。

2. **造林土地。**根据浦绿容〔2023〕229 号文件精神，通过土地流转用于林地建设（不含经济果林）的土地，每年土地流转费 2800 元/亩；集体收归土地，每年土地流转费 880 元/亩；对于集体农用地、减量化土地、未利用地、租用市属国有企业

地块等进行土地流转造林的土地每年土地流转费 880 元/亩。其他补贴项目按照相关文件执行。

3. **河道建设用地。**鉴于河道整治占用土地主要以自留地、什边地等，所用土地主要以绿化种植、防汛通道设施等，占用的土地需由所在地村委会确定土地归属权，按农用地流转标准。因河道整治涉及土地无上级流转补贴，相关流转费统一由镇级财力补贴。流转费标准参照基本农田流转及补贴标准支付。

4. **农用地附属设施指导价。**农用地其附属设施指导价，根据不同类型及设施成本设置租赁最低指导价。原项目存在个人投资部分以及设施陈旧的一事一议确定租赁价格。

类别	参考因素	单价	备注
养殖	水产养殖	2500 元/亩/年	
设施菜田	土地	1500 元/亩/年	
	六型棚	1500-2000 元/亩/年	
	八型棚	2000-3000 元/亩/年	
	连栋大棚	4000-5000 元/亩/年	
房屋类	设施用房维修费	0.2 元/m ² /天	
	大棚、仓库用房	0.2 元/m ² /天	
	玻璃温室	8000 元/亩/年	

注：按照财政项目总投资资金的 1%~3%收取租金标准。

5. **农用地种植业态。**农用地根据其种植业态设置最低租赁指导价格，种植业态应严格按照国土空间管制落实，具体参考

如下：

序号		种植品种	农用土地租赁指导价（单位：元/亩）
1	粮食作物	水稻	不低于 1150 元/亩
2	蔬菜	各类蔬菜	不低于 1500 元/亩
3	经济作物 （常年）	西甜瓜	不低于 3000 元/亩
4		草莓	不低于 2500 元/亩
5		桃子	不低于 2500 元/亩
6		梨子	不低于 2500 元/亩
7		葡萄	不低于 2500 元/亩
8		樱桃	不低于 3000 元/亩
9		蓝莓	不低于 3000 元/亩
10		其它	一事一议

注：本指导价格在符合各项法律、法规，符合土地属性的前提下，供参考。

（二）集体收归土地

集体收归土地租赁费参照实际使用用途定价。非农用集体收归土地严格管控业态出租。非财政户管企业或个人最低出租单价不低于 30000 元/年/亩，企业注册在本镇的，按税收产出，可下浮租赁价格最低不得低于 20000 元/年/亩（具体事项一事一议）。

三、特殊事项

特殊事项按“三重一大”流程一事一议。

四、其他

（一）本实施意见自发布之日起实施。原祝委〔2022〕12号文中附件四《祝桥镇农村集体资产资源租赁指导价标准实施

意见》予以废止。

（二）本意见由祝桥镇农业农村发展办公室负责解释。