

主动公开

上海市浦东新区川沙新镇人民政府

浦川新府〔2023〕244号

签发人：沈敏

关于印发《川沙新镇农村集体资产租赁管理 实施意见》的通知

各办、各社区、各直属企事业单位、各村：

为进一步加强农村集体资产的监督管理，保护农村集体资产所有者和经营者的合法权益，实现农村集体“三资”保值增值，促进农村集体经济健康持续发展，现将《川沙新镇农村集体资产租赁管理实施意见》印发给你们，请遵照执行。

浦东新区川沙新镇人民政府

2023年9月20日

浦东新区川沙新镇人民政府办公室

核稿：扈颖

2023年9月20日印

（共印6份）

川沙新镇农村集体资产租赁管理实施意见

为进一步加强农村集体资产的监督管理，保护农村集体资产所有者和经营者的合法权益，建立适应市场经济发展要求的租赁管理制度，按照《上海市农村集体资产监督管理条例》和《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）、《关于进一步加强浦东新区农村集体资产租赁管理的指导意见》（浦农业农村委〔2021〕130号）、《川沙新镇人民政府合同管理实施办法》（浦川新府〔2020〕60号）等文件要求，结合本镇实际，制定本实施意见。

一、指导思想

围绕农村基层治理改革创新为核心，以坚持和完善农村基本经营制度为前提，以制度健全、程序规范、过程公开、监管有力为重点，应用现代信息技术规范农村集体资产租赁管理，进一步加强农村集体资产监督管理，推进农村基层组织党风廉政建设，有效防控廉政风险，实现农村集体“三资”保值增值，促进农村集体经济健康持续发展。

二、基本原则

（一）坚持依法依规、民主决策原则。农村集体资产受法律保护，镇、村、队（组）的集体资产分别属于该镇、村、队（组）的集体经济组织全体成员集体所有。农村集体资产的租赁应依法依规，并经本集体经济组织民主决策。

（二）坚持公开公正、民主监督原则。农村集体资产租赁应通过公开招标、公开续约等公开方式，实现租赁管理过程的阳光公开。要及时、准确公开租赁交易信息。

（三）坚持统筹兼顾，持续发展原则。农村集体资产租赁管理，既要立足当前集体经济组织现实收益，又要着眼长远的持续稳定，做到统筹兼顾，健康发展。

三、租赁范围

本实施意见适用于镇、村、队（组）三级农村集体经济组织集体经营性资产、资源（集体建设用地、代管的国有土地、代征地等）的租赁交易管理。所涉资产、资源需经经发中心登记备案后方可实施租赁。

农村集体资产租赁交易中，未经登记备案和农村集体经济组织民主决策程序，以及法律、法规和规章明文禁止租赁的农村集体资产不得租赁。列入产业结构调整、土地减量化、环境综合整治计划的，须经镇人民政府审核同意后，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。农村集体资产租赁经营必须符合所在区域的产业规划要求，经发中心要牵头相关职能部门做好审核工作。

四、租赁程序

农村集体资产租赁方式有公开竞标方式、公开续约方式和小宗零星租赁方式，原则上选择公开竞标方式。农村集体经济组织应提前 1 个月（公开竞标的应提前 2 个月）提请预审备案。

农村集体资产的租赁以公开竞标方式的，由农村集体经济组织形成租赁方案（含租赁的期限、底价、用途和方式等），报镇人民政府预审备案，经民主决策程序后，在浦东新区农村集体资产租赁管理平台和农村集体经济组织公开栏进行公示后，组织实施公开竞标，具体按照《川沙新镇农村集体资产租赁交易公开竞标规则》执行。

农村集体资产的租赁以公开续约方式的，由农村集体经济组织形成续约方案（含租赁的期限、价格、用途和方式等），报镇人民政府预审备案，经民主决策程序后，在浦东新区农村集体资产租赁管理平台和农村集体经济组织公开栏进行公示后，组织实施公开续约，具体按照《川沙新镇农村集体资产租赁交易公开续约规则》执行。

农村集体资产的租赁确定为小宗零星租赁方式的，由农村集体经济组织形成租赁方案（含租赁的期限、底价、用途和方式等），报镇人民政府预审备案，在浦东新区农村集体资产租赁管理平台和农村集体经济组织公开栏进行公示后，组织实施租赁，具体按照《川沙新镇农村集体资产租赁小宗零星交易规则》执行。

上述方式的租赁完成后，需在 5 个工作日内在浦东新区农村集体资产租赁管理网站进行网签。

涉及重大租赁事项的，包括零租金、免租金期限超过 3 个月、租赁底价低于镇指导价、租赁期限超过 3 年等事项。镇经联社及所属企业提交经联社理事会审议，报镇政府预审备案；村经济合作社及所属企业报镇政府预审备案。

涉及临时用地的，土地使用方应按规定办理临时用地手续完毕后，

根据土地权属，与农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，约定临时用地地类和面积、临时使用土地用途、恢复标准、补偿费用及支付方式、违约责任等。并报经发中心备案。

五、合同管理

农村集体资产租赁应该依法签订租赁合同，并报经发中心备案。经发中心应加强对农村集体经济组织集体资产租赁合同的指导管理。

（一）合同主体

资产出租方为镇、村、队（组）级农村集体经济组织。队（组）集体经济组织履行民主决策程序同意后，可将集体资产委托所在村集体经济组织经营管理；村集体经济组织履行民主决策程序同意后，可将集体资产委托镇经联社及所属企业或专业机构经营管理；实行资产委托管理的，由受托方承担相应的管理责任。

集体资产的承租方原则上是法人单位和其他组织，必须持证合法经营，具备环保、消防和安全生产等必要条件，具有一定生产经营能力，且承租方租赁资产用于从事的产业符合本镇产业布局。

承租方原则上须符合注册、税收、财力落地要求。

（二）合同文本

合同应当采用书面形式，统一使用规范文本，可视地段、行业的特殊要求添加相应条款，合同内容中必须明确有双方的权利、义务、违约责任、解约条件以及赔偿标准。

（三）合同期限

集体资产租赁合同原则上一般不超过3年（含）；列入减量化、规

划动迁等范围的集体资产租赁合同原则上一年一签；土地（非农用地）租赁合同原则上一年一签。

（四）合同价格

集体资产租赁价格需由川沙新镇人民政府通过择优、招标确定的第三方评估机构出具租赁指导价，各农村集体经济组织在租赁指导价基础上，通过民主决策程序确定最终租赁价格，原则上不低于指导价格。具体按《川沙新镇农村集体资产租税联动操作口径》执行。

（五）合同履行

1、出租方责任

提供合法、有效、安全的生产经营场所（地）、土地资源，督促承租方按规定履行合同义务，如承租方有擅自转租，擅自违法搭建、违法占用土地，从事其他违法经营等违约行为的，应及时提出并制止，对方拒不履行或停止的，需依法解除合同，主张权利。

2、承租方责任

必须持证合法经营，满足规划、环保、消防、安全生产、食品安全等必要条件。承租期内，必须严格按照合同规定履行相应义务，积极配合政府实施减量化及相关实事工程建设等，不得擅自转租，不得改变约定用途，不得改变土地原有性质，不得实施涉及“五违”方面的相关违法违规活动，否则依法追究违约责任并赔偿经济损失。

3、在合同履行过程中，如有发生纠纷的，当事人可协商解决，可提请川沙新镇人民调解委员会调解解决，也可直接向浦东新区人民法院起诉。

（七）合同备案

集体资产租赁合同签订后 10 个工作日内，农村集体经济组织应及时、准确录入农村集体“三资”监管平台并上报经发中心备案。合同应进行统一编号，附平面图，有产权证的，另附复印件。

（八）档案管理

农村集体经济组织应当建立健全合同管理制度，指定专人统一管理，并建立档案借阅审批制度以及档案安全保管制度，防止档案遗失和受损。

合同档案管理范围包括各类合同正本及相关附件、合同登记簿等有关资料。

六、管理机构及职责

农发办做好本镇农村集体资产租赁的监管和指导工作，经发中心负责做好本镇集体资产租赁的日常监督管理。各相关部门根据职责分工做好行业监督和专业指导工作。镇经联社监事会、村经济合作社监事会、村务监督委员会要加强对集体资产租赁交易过程的监督。

（一）农发办

负责做好本镇集体资产租赁的监管和指导工作，主要履行下列职责：

- 1、制定和完善集体资产租赁相关制度，协调资产租赁相关事宜；
- 2、监督集体资产租赁合同的履行情况，对不能按时履行的合同督促有关单位及时查明原因，提出相应措施；
- 3、指导农村集体资产经营过程中的安全检查，督促集体经济组织

抓好日常巡查监管,确保合同履行期间安全;

4、协调租赁双方因合同履行引发的纠纷,维护双方合法权益。

(二) 经发中心

负责对集体资产租赁进行日常监督管理,主要履行下列职责:

1、定期组织开展清产核资工作,摸清集体资产底数并予以登记备案;

2、受理集体资产租赁申请,审核集体资产租赁方案、租赁价格、租赁流程及租赁平台信息。

3、牵头城运办、规建办、经发办等相关职能部门按时进行会签。

4、对集体资产租赁资料进行收集、整理、备案、归档。

5、指导农村集体资产租赁合同的签订和履行,实时监督全镇集体资产运行情况,掌握集体资产的出租、使用率,合同的履约率,并定期通报。

(三) 城运办

负责对集体资产发生的“五违四必”行为提出会签意见。

(四) 规建办

负责对集体资产是否列入减量化范围、是否纳入规划动迁范围、是否符合环保要求等事项提出会签意见。

(五) 经发办

负责对承租方注册、税收、财力是否落地等事项提出会签意见。

(六) 监察办

1、负责监督检查农村集体经济组织对集体资产租赁合同的订立、

履行、变更和终止情况；

2、受理农村集体资产租赁领域违法、违规行为的信访举报，对履责不力的相关单位、相关人员依纪依规进行问责。

（七）司法所

1、指导农村集体资产租赁合同的签订和履行；

2、指导镇、社区、村法律顾问为集体经济组织签订和履行合同提供法律意见；

3、指导集体经济组织在合同的签订和履行过程中依法处置法律纠纷和诉讼案件。

（八）农村集体经济组织

农村集体经济组织是签订、履行合同的主体，主要履行以下职责：

1、明确农村集体经济组织负责人为本单位合同管理的第一责任人，并落实专人负责资产备案、合同签订、履行、保管、解约清退及日常管理等工作；

2、拟定农村集体资产、资源租赁方案；

3、负责调查承租方的主体资格、资信、履约能力等；

4、负责商谈租赁合同的具体内容，明确合同双方的权利义务及必要条款，保证合同的合法、真实、完整、有效；

5、定期或不定期开展农村集体资产经营过程中的安全检查，抓好日常巡查监管，确保合同履约期间安全；

6、负责因合同纠纷引起的诉讼或仲裁工作。及时处理合同纠纷，保证合同履行。

七、责任追究

对于未按规定要求和程序实施租赁的、未在合同中约定必要条款主张自身权利并造成损失的、未按规定督促合同履行的、对承租方违约行为未及时制止造成损失的，将追究相关责任人的责任。相关人员在农村集体资产租赁交易管理过程中存在收受贿赂、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。

八、附则

（一）本实施意见及未尽事项由农发办负责解释。

（二）非农村集体资产租赁备案管理参照本实施意见执行。

（三）若本实施意见有与上级文件相抵触的条款，则按上级文件精神执行。

（四）本实施意见自下发之日起执行，原办法《川沙新镇集体资产租赁合同管理办法》（浦川新委〔2014〕1号）自然终止。

附件：

附件 1、《川沙新镇农村集体资产租赁交易公开竞标规则》

附件 2、《川沙新镇农村集体资产租赁交易公开续约规则》

附件 3、《川沙新镇农村集体资产租赁小宗零星交易规则》

附件 4、《川沙新镇农村集体资产租税联动操作口径》

附件 5、《川沙新镇农村集体资产租赁交易申请表》

附件 6、《川沙新镇农村集体经济组织租赁合同备案表》