

上海市浦东新区航头镇人民政府文件

航府〔2024〕154号

关于印发《加强航头镇农村集体资产租赁管理的 实施意见》的通知

机关内设机构，镇属事业单位，公司及各村：

现将《加强航头镇农村集体资产租赁管理的实施意见》印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

浦东新区航头镇人民政府

2024年12月25日

加强航头镇农村集体资产租赁管理的实施意见

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和社会环境综合治理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》《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）和《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》（浦农业农村委规〔2021〕2号）文件精神，结合本镇实际，制定如下实施意见。

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，实现租赁交易过程的阳光公开。

要及时、准确公开租赁交易信息。充分发挥农村集体经济组织及其成员对集体资产租赁交易过程的监督作用。

（三）坚持统筹兼顾、持续发展原则。农村集体资产租赁交易，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、租赁管理的范围

本实施意见适用于镇、村、队（组）三级农村集体经济组织集体资产的租赁交易管理。租赁资产包括农村集体经济组织集体所有的非资源型经营性资产、集体建设用地。

四、管理机构及职责

航头镇人民政府（以下简称镇政府）做好本镇农村集体资产租赁的监管和指导工作。航头镇经济发展服务中心（以下简称镇经发中心）负责做好本镇农村集体资产租赁的日常监督管理，并落实专人负责，包括租赁合同的清理、备案，待租赁资产的资料审核、交易发布、组织竞标、归档备案等工作。

镇经济联合社监事会、村务监督委员会、村经济合作社监事会要加强对集体资产租赁管理的全过程监督。

五、租赁交易的程序

农村集体资产的租赁由农村集体经济组织按相关规定拟订租赁方案，经镇经发中心预审，并提交镇农村集体房屋租赁交易评审工作小组评审通过后，再按照相关租赁交易程序予以组织实施交易。租赁方案一般应包含租赁的期限、底价、用途和方式等。

农村集体资产租赁应依托上海农村产权交易所进行交易，交易方式有公开竞标方式、公开续约方式和小宗零星方式，原则上选择

公开竞标方式。对于合同到期续签、具有较大影响力的项目，经民主决策程序后，可组织公开续约交易。对于标的额较小、出租年限短的项目，可按小宗零星交易组织实施。其中，按公开竞标方式、公开续约方式程序组织实施交易的，农村集体经济组织须将租赁方案报镇政府预审备案。

六、租赁合同的管理

（一）出租主体：农村集体资产租赁合同的出租人统一为镇、村、队（组）集体经济组织及其所属的企业。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级公司或专业机构经营管理。

实行资产委托管理的，委托受托双方需签订委托协议，明确双方权利义务，协议需镇经发中心备案，受托方承担相应的管理责任。受托方可向委托方按年租金收入的 40%收取管理费用；单一受托资产年租金收入少于 20 万元（不含）的，按年租金收入的 50%收取管理费用。剩余租金收入由受托方返还至委托方。

（二）租赁物用途：租赁合同必须载明具体的使用业态，合同签订后承租方在履行合同期间需改变业态的必须事先向出租单位提出书面申请，经出租单位审核，并报租赁评审小组同意，镇经发中心备案后方可改变。

（三）租赁期限：合同的期限一般不超过 3 年。特殊情况超过期限的，村集体经济组织需提交村经济合作社成员代表会议审议；镇级公司需提交镇经联社理事会集体审议。

（四）租赁费结算：续签、新签合同，房屋、土地混合租赁的，

租赁费标准统一以房屋建筑面积为结算单位；当容积率不足 0.5 时，另行收取除房屋建筑面积外土地面积租赁费。租赁费可按季、半年或一年收取，必须先付后用。

（五）租赁物指导价格：集体资产租赁指导价格是根据有资质的第三方评估机构出具的租赁价格确定。租赁指导价格由镇经联社理事会每三年公布一次，参照执行时间为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。各农村集体经济组织在将租赁物出租时原则上不低于租赁指导价格，确有特殊情况低于租赁指导价格的，村集体经济组织需提交村经济合作社成员代表会议审议；镇级公司需提交镇经联社理事会集体审议。

1.土地使用费：用于商业用途的土地依据等级每亩年使用费不低于 1.5 万元；用于工业用途的土地依据等级每亩年使用费不低于 1 万元（注：转制企业的土地使用费在土地使用期限内实行一事一议，由农村集体经济组织报镇经联社理事会审议，调价频次参照 3 年 1 次，同步调整）。

2.房屋租赁价格：具体参照《2025 年航头镇租赁资产市场价格指导目录（附件 1）》执行。

3.第三方出具租赁价格评估报告：对房屋建筑面积 500 平方米以上，鼓励农村集体经济组织请有资质的第三方评估机构评估租赁价格；对房屋建筑面积 1000 平方米以上、续约合同到期年租金 20 万元以上或新签合同起始年租金 20 万元以上的，由农村集体经济组织请有资质的第三方评估机构出具租赁价格评估报告，以市场评估价作为续约或新签合同的依据。

（六）租赁合同保证金：承租人在合同订立时应按租赁物租金

的一定比例向出租人支付保证金，最低支付比例不得低于年租金的10%。

（七）租赁业态：农村集体资产租赁业态必须符合安全、环保、证照合规、不扰民要求。

（八）租赁合同其他必须载明内容：安全责任、转租转让、“五违处置”（违法用地、违法建筑、违法经营、违法排污、违法居住）、违约责任、合同解除等内容。

（九）租赁合同签订：必须按流程经镇相关职能部门审核备案后合同有关方签订合同（见附件2）。

七、加强租赁巡查工作

为进一步加强农村集体资产的监督管理力度，出租单位应加强集体资产租赁日常巡查工作，落实专人巡查，即时处理巡查预警系统，及时纠正承租单位违约行为，确实保障农村集体资产规范使用和安全使用。出租单位在对本单位所有履行中租赁合同进行巡查时，应重点巡查租赁物使用是否出现业态不符的情况，是否有承租人不履行合同条款内容等情况。对巡查发现的问题必须及时作出书面整改通知并跟踪整改结果，在规定期限内未能自行整改的，按合同约定解除合同。

八、租赁管理的监督

农村集体资产租赁交易中，未经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。列入新区产业结构调整、土地减量化、中央环保督查、环境综合整治和明确已列入国家征收或动迁开发范围内的农村集体资产，须经镇经联社理事会、镇长办公会（涉及“三重一大”的还需党委会）审

核同意后，方可实施租赁交易。对已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，镇经发中心要牵头相关职能部门做好审核工作。

农村集体经济组织要建立健全租赁管理制度，及时催缴租金，明确专人负责管理，建立租赁物台账。若遇欠费、擅自转租、损坏房屋结构、擅自违建以及用于违法经营活动等情形的，应及时采取相应措施确保农村集体资产安全。

农村集体资产租赁过程中，发现租赁合同未经镇经发中心备案，将追究相关责任人责任；发生纠纷的，当事人可协商解决，可提请区农村经营管理指导站、镇经发中心协调解决，也可直接向人民法院起诉。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。

九、附则

本实施意见由镇经发中心负责解释。

自印发之日起执行，航集管委〔2021〕1号文件条款内容与本实施意见不一致的以本实施意见为准。

附件 1.《2025 年航头镇租赁资产市场价格指导目录（房屋）》

2.《航头镇集体资产租赁交易报批流程》

2025年航头镇租赁资产市场价格指导目录（房屋）

单位：元/平方米/天

房屋类型		等级	房屋结构、交通、物业、设施、环境等情况	单价
商业用房	批发零售	1	镇区内商业门面房形式、商业集聚形态、开市率95%以上、商业环境较好	2.50
		2	镇区内商业门面房基本形式、商业集聚形态、开市率80%以上、商业环境一般	1.67
		3	镇区内商业门面房基本形式、商业集聚形态未形成、开市率70%以下、商业环境较差	1.08
		4	镇区内陈旧、零星商业门面房、商业环境较差	0.75
		上述同一等级同一房产内，不同楼层价格需要进行相应系数调整：位于1层100%，位于2层65%-60%，位于3层及以上50%-40%；		
	其它商业经营类	1	镇区内宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宅功能的度假村、公用设施营业网点(如零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热)、金融类公共营业网点设施用房等繁华程度高、交通条件好、基本设施保证率高	2.00
		2	镇区内宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宅功能的度假村、公用设施营业网点(如零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热)、金融类公共营业网点设施用房等繁华程度一般、交通条件一般、基本设施保证率一般	1.33
		3	镇区内宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宅功能的度假村、公用设施营业网点充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热)、金融类(如零售加油、加气、公共营业网点设施用房等繁华程度差、交通条件差、基本设施保证率差	0.71
		上述其他商业接用房的低楼层如作为商业零售用则修正参考前述。如作为除商业零售之外则影响较小，可以不做调整		
	办公用房	1	繁华度高、交通条件便利、聚集度高、环境状况好，房屋新	1.60
2		繁华度较高、交通条件较便利、聚集度较高、环境状况较好，房屋较新	1.28	
3		繁华度一般、交通条件一般、聚集度一般、环境状况一般好，房屋一般	0.95	
4		繁华度较差、交通条件较差、聚集度较差、环境状况较差好，房屋较旧	0.72	
5		繁华度差、交通条件差、聚集度差、环境状况较差，房屋旧	0.53	
工业用房	一类标准厂房	1	框架结构、单层可架行车、交通十分方便、基础设施齐全、厂房环境好	1.00
		2	排架结构、单层、交通十分方便	0.92
		3	框架结构、有工业电梯、位于二层、交通十分方便、基础设施齐全、厂区环境一般	0.81
		4	框架结构、有工业电梯、位于三层及以上、交通比较方便、基础设施齐全、厂区环境差	0.69
	二类框架厂房	1	交通条件优越、基础设施齐全、厂区环境较好	0.77
		2	交通一般、基础设施一般、厂区环境一般	0.69
		3	交通差、基础设施差、厂区环境差	0.54
	三类混合厂房	1	交通方便、有6米以上道路、基础设施齐全、绿化符合要求、厂区环境较好	0.69
		2	交通方便、有4-5米道路、基础设施比较齐全、厂区环境一般	0.62
		3	交通一般、基础设施尚可、厂区环境较差	0.50
	四类砖木厂房	1	交通方便、有6米以上道路、基础设施齐全、厂区环境一般	0.54
		2	交通比较方便、有4-5米道路、基础设施基本齐全、厂区环境一般	0.46
		3	交通一般、基础设施不齐全、厂区环境较差	0.35
	五类钢棚厂房	1	封闭结构、交通方便、有6米以上道路、基础设施基本齐全、厂区环境一般	0.38
		2	封闭结构、交通比较方便、有4-5米道路、基础设施基本齐全、厂区环境一般	0.31
		3	不封闭结构、交通一般、基础设施不齐全、厂区环境较差	0.19
场地类	停车场经营	1	用于停车场经营（仅有少量管理用房配套使用的）	0.06

备注：房屋建筑面积与土地容积率不足0.5时，房屋、土地要分离计算，土地租赁费不低于10000元/亩/年

集体资产租赁交易报批流程



