

川沙新镇农村集体资产租税联动操作口径

为贯彻落实川沙新镇党委、政府全面推进经济社会发展工作指示精神和要求，促进镇域经济高质量、可持续发展，助力乡村振兴，加强农村集体资产、资源全周期管理，保障农村集体资产保值增值，建立适应市场经济发展要求的租赁体系，激励拓展招商工作联动机制和实效，结合本镇实际，制定本操作口径。

一、适用范围

本口径适用于权属归镇、村、队（组）级农村集体经济组织所有的农村集体资产、资源的租赁。

（一）资产类范围

用于办公、仓储、工业生产等用途的厂房、商铺、商务楼宇等房屋资产。

（二）资源类范围

集体建设用地、代管的国有土地（含国有农用地）、代征地等土地资源。

二、评估机制

由政府通过择优、招标确定第三方评估机构，按资产、资源的分布划分区域，由评估机构进行评估并出具租赁指导价。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。

最终租赁价格原则上应参照第三方评估机构出具的租赁指导价和上期合同价格，按两者就高原则确定底价，确保溢价水平。上期合同价格

确实难以为继的，由评估机构重新出具租赁指导价后通过民主决策程序确定最终租赁价格。

对列入减量化地块的集体建设用地，特别是涉及转改制企业的集体建设用地租赁价格评估，评估机构需充分考虑资产原始价值、转改制成本、工业用地效能等方面进行综合评估，并合理、合法、合规地出具租赁指导价格，确保租金收益与土地综合利用价值的平衡。

第三方评估机构的评估费用由镇财力承担。

三、租税联动机制

为进一步拓展招商引资渠道，探索安商稳商途径，激发企业自身质量提升和联动招商动力，提升区域经济整体发展能力与水平，在保留企业原有奖励政策不变的前提下，各农村集体经济组织可根据承租方税收能级情况建立租税联动机制，即承租方税收能级达到一定标准时，农村集体经济组织可通过适当优惠租金的形式扶持企业发展。

（一）“三落地”原则

承租方必须为“三落地”企业，即注册落地、税收落地、财力落地。

（二）税收能级标准：

镇级农村集体经济组织税收能级标准根据本部门实际情况制定，村级农村集体经济组织原则上参照区域内投资管理中心资产、物业税收能级标准执行。

1、达到税收能级标准的承租企业，可给予一定的租金优惠，原则上最高不超过 15%；

2、达不到税收能级标准的承租企业，续租时提高下一租赁年度的租赁价格，涨幅原则上不低于 5%，续租合同一年一签。税收能级低于一定

标准的，纳入“腾龙换鸟”范畴或取消续租资格；

3、对于当年新引进企业，在确保租赁关系稳定的前提下，综合测算承租企业前三年的平均税收能级后实施租税联动机制。对于成熟型的新入驻企业，各农村集体经济组织可与承租方协商解决，一年一实施；

4 非“三落地”企业，续租租赁价格在上期合同价格基础上上涨 15%。因社会事务类、金融服务类等功能而形成的租赁，税收确实无法落地的除外；

5、根据企业工会建立、慈善捐款、帮困扶贫、安全生产、环保等社会责任履行情况，适当降低或提高税收能级标准，增减幅度控制在 5%以内。

6、鼓励支持以商招商，对承租方招引项目和实际承租项目的经济贡献合并计算后，以租金优惠方式予以补贴，并对招引项目结合招商中介政策同步奖励。

四、财政补助

为保障各农村集体经济组织权益，因实施租金优惠而减少的租赁收入部分，可在一个租赁年度结束后，由各农村集体经济组织向新镇财政申请补助，补助金额不超过因达到税收能级标准以上的税收形成的留存地方财政收入。

五、“一事一议”制度

镇级农村集体资产、资源租赁“一事一议”事项由平台公司董事会或总经理办公会集体讨论后形成初步方案，提交经联社理事会审定后实施；村、队（组）级农村集体资产、资源租赁“一事一议”事项由村经济合作社理事会讨论后形成初步方案，提交合作社成员代表大会表决通

过后实施。

以下事项可采用“一事一议”制度：

- （一）因公益性需求而形成的租赁，租金达不到评估标准的；
- （二）因不可抗力影响承租方正常经营，需对其进行减免租金的；
- （三）因税收、以商招商有重大贡献，租金优惠超过 15%的。

六、附则

本操作口径及未尽事项由农发办负责解释。各农村集体经济组织按照本操作口径要求，进一步制定本部门租税联动实施细则，报农发办审核备案。