

关于《防止农村集体资产资源“长租贱租”的工作指引（征求意见稿）》公开征求意见的公告

为广泛听取社会各界意见和建议，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国村民委员会组织法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》等相关法律法规和政策文件，现将我局牵头起草的《关于防止农村集体资产资源“长租贱租”的工作指引（征求意见稿）》全文公布，公开征求社会各界意见。征求意见时间自2024年9月30日至10月14日止，提出意见可通过以下方式：

1. 信函方式。将书面意见寄送至：赣州市章贡区章江北大道110号赣州市农业农村局农经科，邮编：341000。请在信封上注明“《关于防止农村集体资产资源“长租贱租”的工作指引》修改建议”字样。

2. 电子邮件方式。通过电子邮件将意见发送至电子邮箱：0797341000@163.com。

附件：关于防止农村集体资产资源“长租贱租”的工作指引（征求意见稿）

2024年9月30日

关于防止农村集体资产资源“长租贱租”的工作指引

(征求意见稿)

为防止农村集体资产资源“长租贱租”，加强农村集体资产资源监管，促进农村集体资产资源保值增值，管好农村“小微权力”，推动乡村全面振兴，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国村民委员会组织法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》和《江西省农业农村厅关于印发〈江西农村集体“三资”管理办法（试行）〉等四个文件的通知》《赣州市农村集体资金资产资源管理办法》等相关法律法规和政策文件，制定防止农村集体资产资源“长租贱租”工作指引如下。

一、定期清查，摸清“三资”底数

在乡（镇）人民政府指导监督下，以各农村集体经济组织为主体，由党员干部、成员代表、监事会成员组成清查小组，每年组织一次农村集体“三资”清查工作。清查时，应结合年度会计结算、台账，对各类资产资源进行实地盘点、查验、核对，按类别分别建立台账，标明资产资源名称、数量、用途、规格型号、使用现状、承包（租赁）费用及起止时限等。发生村集体建设用地使用权出让的，要登记性质变更原因、批复文号、四至范围等。集体经济组织要指定专人负责农村集体资产资源日常登记、保管、使用，实行动态管理。

对盘盈、盘亏的资产要查明原因，经过民主程序后按规定进行账务处理。年度清查结果向本集体成员公示，并经成员（代

表)大会确认后,录入全省农村集体“三资”监管网络平台。

二、科学评估,确定处置底价

贯彻落实《赣州市农村集体资金资产资源管理办法》资产评估相关规定,综合考虑全市地理环境、经济水平、资产资源种类等要素差异,县级农业农村部门指导乡(镇)按经济水平高低将辖区内农村集体经济组织划分3个类别,可以采用市场价格比较法,根据各农村集体经济组织前三至五年同类别资产资源交易平均价格,测算确定交易底价,作为各农村集体经济组织集体资产资源交易发包出让价格参考依据(详见附件1)。资产资源情况复杂,确有必要进行评估的,也可委托具有相应资质的评估机构进行评估,将确定交易评估价作为底价。根据经济社会发展情况,动态调整价格指引。鼓励农村集体经济组织利用集体资产资源经营权入股、参股等方式,实现村企联手共建共赢,发展壮大村级集体经济。农村集体资产资源经营权折价入股、参股的,原则上不得低于交易底价,且须提交村集体成员代表会议、村民小组成员会议表决通过。入股、参股方案及合同须报请乡(镇)和县农业农村局备案。同时,企业将村集体入股、参股的资产资源进行抵押贷款应符合相关法律法规的规定。

三、依法依规,确定处置年限

农村集体资产的处置、购置、租赁、承包、转让、入股投资及资源的租赁、承包等,应签订规范农村集体经济合同。农村集体经济合同必须按照相关法律法规确定履行期限和起止日期。集体房屋、机械设备等固定资产出租经济合同期限原则上

不能超过本届任期或可使用年限，确需超过当届任期的最长不得超过 20 年；耕地、水面、林地、“四荒”地等经营权流转期限最长不得超过承包期剩余期限；松、杉等林木（毛竹林除外）所有权、使用权流转期限最长不得超过该代林木完成主伐当年（合同另有约定需承租方完成造林的除外）。

四、民主监督，确定处置程序

（一）制定方案。村“两委”会集体研究提出农村集体资产资源处置初步意见或方案（主要包括处置的标的物、标的数量、出让底价、出让年限、付款方式、违约责任等）。

（二）报备审批。村集体经济组织向乡（镇）“三资”代理中心进行项目报备，由乡（镇）“三资”代理中心进行初审，拟定具体处置方式、审核基数。

（三）分类处置。农村集体资产资源承包、租赁或转让价值较小的，可由农村集体经济组织理事会本着依法、实用、简便的原则对外承包或租赁，在乡（镇、街道）“三资”代理中心登记备案。农村集体资产资源承包、租赁或转让价值较大的，须经成员大会或者成员代表大会讨论同意后方可处置，报乡

（镇）人民政府审批同意，并在乡（镇、街道）“三资”代理中心备案。

农村集体资产资源承包、租赁或转让，规定标的额以上的应当通过公共资源交易平台进行交易。承包、租赁或转让价值较小、较大的标准，由各乡（镇）结合实际制定。处置所得要及时足额存入农村集体经济组织基本存款银行账户，并进行财务核算，且登记录入改为及时更新固定资产登记簿。

（四）公告公示。乡（镇）“三资”代理中心或农村集体经济组织在乡（镇）融媒体中心、村“三务”公开栏等发布处置公告，公告时间原则上不少于5个工作日。法律法规另有规定的从其规定。公示公告无异议后，协商签订合同。

五、法治体检，强化合同监管

推广使用市农业农村局统一制定的9个合同范本，借鉴会昌县农村集体经济合同“法治体检”做法。由县级农业农村部门会同司法部门，督促指导乡（镇）人民政府组织乡级司法所，统筹法律顾问、具有法律专业知识的干部对农村集体经济合同开展“法治体检”。针对数额较大或者特别大的农村集体经济合同，由乡（镇）人民政府报县级司法部门会同行业管理部门、法律专业人士，进行集体会审“把脉”（详见附件2）。农村集体经济合同价款原则上至少一年一收，收缴期限最长不得超过当届农村集体经济组织理事会（村两委）任期。耕地、水面、林地、“四荒”地等承包期限较长的经济合同，可以通过协商实行分期付款，原则上按5年为一期协商确定价格动态增长调整条款。

六、数字赋能，强化网络监管

深化全省农村集体“三资”监管网络平台应用，农村集体资产资源处置、交易等信息，各村或者乡（镇）“三资”代理中心应及时录入农村集体“三资”监管网络平台，并上传合同、票据等附件。市县两级管理人员通过电脑客户端核查、抽查各村的资产资源租赁台账、原始票据等情况，加强农村集体“三资”的实时预警监督和审查审计，防止农村集体资产资源“暗

箱操作”。鼓励安远县通过农村产权交易中心，对农村承包土地经营权、林权、农村集体资源性资产经营权、集体经营性资产等事项纳入产权交易平台，实现网上交易，推动农村产权透明化交易、市场化运营、规范化发展。

七、明确要求，力求工作实效

各县（市、区）要深刻认识防止农村集体资产资源“长租贱租”是提升“三资”管理水平、加强基层监督的重要内容，务必高度重视，定期联合纪检监察机关组织开展村集体资产资源交易专项监督检查，防范各类违规违纪行为发生。发现私自转包延包、无故拖欠承包款或违法进行非农建设行为的，应责令限期改正，未整改到位的，督促村级组织依规依法收回集体资产资源；发现暗箱操作、虚报冒领、优亲厚友等方面问题线索，及时移交纪检监察机关、公安机关等依法依规依纪处理。

- 附件：1. XX县（市、区）XX乡（镇、街道）农村集体资产资源最低发包出让价格指引表（样式）
2. 赣州市农村集体经济合同“法治体检”重点任务清单

赣州市农业农村局

赣州市司法局

2024年 月 日

附件 1

XX 县（市、区）XX 乡（镇、街道）农村集体资产资源最低发包出让价格指引表
（样式）

经济条件分类	涉及行政村	经营性资产（各类厂房、商铺等） （元/ m ² ·年）	宅基地 （元/ 亩·年）	鱼虾池 （元/亩·年）		水库池塘 （元/ 亩·年）	山地 （指林地） （元/ 亩·年）	耕地 （元/亩·年）		门面房 （元/m ² ·年）		其他 资产资源
				条件好	条件一般			水田	园地	条件好	条件一般	
一类村												
二类村												
三类村												

赣州市农村集体经济合同“法治体检” 重点清单

为进一步巩固农村集体“三资”领域集中整治工作成效，加强农村集体经济合同管理，切实维护农村集体经济组织及其成员的合法权益，推广借鉴会昌经验，特制定赣州市农村集体经济合同“法治体检”重点清单，供各地借鉴参考。

一、“法治体检”主体

乡（镇）人民政府为“法治体检”责任主体，要组织乡级司法所，统筹法律顾问、具有法律专业知识的干部对农村集体经济合同开展“法治体检”。针对数额较大或者特别大的农村集体经济合同，由乡（镇）人民政府报县级司法部门会同行业管理部门、法律专业人士，进行集体会审“把脉”。

二、“法治体检”范围

本农村集体经济合同，是指农村集体产权制度改革后成立的农村集体经济组织、集体经济组织全资或控股的企业与自然人、法人以及非法人组织订立或拟订立的各类合同（实行家庭承包经营的耕地、林地承包合同除外）。具体包括：

（一）资源类合同。指农村集体所有的或国家所有由农村集体经济组织使用的资源性资产，包括农村集体经济组织所有的耕地、森林、草地、果园、建设用地（含宅基地）、荒地（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）、水面及其他集体资源承包、流转、入股等合同。

(二)资产类合同。指农村集体经营性资产和非经营性资产发生的相关合同，包括农村集体经济组织所有的房屋、建筑物、机器设备等固定资产，水利、交通、文化、教育等基础设施，农业资产，材料物资，无形资产，集体投资或兴办经营实体应享有的资产份额等合同。

三、审查重点

(一)合同效力。审查内容是否损害国家、集体或第三人的利益；是否以合法形式掩盖非法目的；是否违反法律、行政法规、地方性法规的强制性规定；是否采取欺诈、胁迫等不正当手段签订；是否违背公序良俗；是否违背恶意串通、损害他人合法权益等。

(二)合同主体。审查主体是否具备签订及履行合同的合法资格；承受方是否具有承受资格；是否在合同上签字或盖章，签字和盖章是否规范。

(三)合同标的。审查标书是否准确，是否明确位置、数量和质量，以及标的物所有权；资源类合同是否明确土地性质和使用用途。

(四)合同期限。审查农村土地流转合同订立的期限是否超过二轮土地承包期 30 年的剩余年限，房产等租赁合同是否超过 20 年法定期限；是否明确起止日期，是否存在期限不明、长期或永久合同；是否存在未到期限又续签的情形；是否存在已经到期仍在执行的情形。

(五)合同价款。审查是否约定合同价款；是否明确支付方式和合同兑现结算时间；是否存在合同价款低于市场价情形；是否考虑物价指数，约定递增标准。

(六) 合同条款。审查内容是否符合法律、法规、政策，是否符合农村集体经济组织章程和决议；审查法规、政策明确要求的內容是否完整，合同要素是否齐全、填写是否规范、文字表达是否准确；是否明确签订双方权利和义务约定，是否明确变更解除条款约定；是否约定违约责任，违约责任约定是否合法合规合理；是否明确约定争议解决方式；资源类合同是否存在改变土地利用规划的情形；是否约定风险责任、征地事项、惠农补贴事项；合同期满后是否明确约定附着物如何处置等。

(七) 合同订立程序。审查是否履行了法律、法规和相关政策规定的民主决策、审核、批准、备案等程序，手续是否完备。

(八) 合同履行。审查是否及时履约，是否存在往年欠款，欠款是否挂账；是否存在久拖不结，长期不结合同价款问题；是否存在随意减免合同价款等问题；是否按合同约定合法经营，是否擅自改变用途或经营使用范围。

(九) 合同归档。审查是否按照法规、政策规定整理档案；是否按照规定权限管理档案并报上级有关部门备案、存档；是否建有合同档案管理制度并严格执行；是否存在乡村干部未及时将私自存放的合同交还归档，造成漏查、漏报的问题。

(十) 其他方面。审查是否存在上述未涵盖的其他问题。

四、处置办法

(一) 对于合法合规的农村集体经济合同，要充分保护受让方的合法权益，做好登记，按时收取费用。

(二) 口头合同应当按照程序签订书面合同。

(三)对于违反法律法规强制性规定的合同应当依法解除，违规违纪违法合同视情节轻重追究法律责任。

(四)签订合同，经双方协商一致的或国家政策发生重大变化的，允许变更或者解除合同。

(五)合同当事人、名称、地点、数量、用途、规格型号、使用现状、承包（租赁）费用及起止时限要详实清楚。

(六)条款不完整的合同应当签订补充协议，条款不完备的合同应当进行补充完善。

(七)违约责任、争议解决的方法不明确的要约定明确。

(八)程序不规范的应当依法依规进行完善。

(九)存存拖欠的合同要积极催缴。

(十)合同档案管理不规范的要及时收集相关文件、合同文本等资料进行归档并妥善保管。