云霄县人民政府办公室文件

云政办〔2022〕16号

云霄县人民政府办公室关于印发云霄县关于进一步规范农村集体资产资源交易的指导意见的通知

各乡镇人民政府、云霄经济开发区管委会，县直有关单位：

现将《云霄县关于进一步规范农村集体资产资源交易的指导意见》印发给你们，请参照执行。

云霄县人民政府办公室

2022年5月6日

（此件主动公开）

云霄县关于进一步规范农村集体资产资源交易的指导意见

为进一步规范我县农村集体经济组织资产资源交易行为，保障农村集体资产资源保值增值，促进村集体经济增收，推动乡村振兴。结合我县实际，特提出如下意见：

一、基本原则

（一）农村集体资产资源交易，是指农村集体经济组织将其拥有的集体资产资源的使用权、经营权、收益权，采取发包、租赁、出让、转让等方式，与本村（社区）或本村（社区）以外的自然人、法人、其他组织经营或使用，并订立合同确定双方当事人权利和义务的过程。

（二）农村集体经济组织是资产资源管理的主体，农村集体资产资源管理交易实行委托代理制，在承认农村集体资产资源所有权、使用权、经营权、收益权的前提下，由农村集体经济组织向乡镇（开发区）提出申请，委托乡镇（开发区）招投标监管服务中心代理。

（三）农村集体资产资源交易应当遵循自愿平等、诚实信用和公开、公平、公正、合法竞争的原则进行集中交易，不得侵犯集体或他人的合法权益，不得损害社会公共利益。

二、交易范围和内容

全县10个乡镇（开发区）所辖行政村、社区拥有的集体资产资源应当进行公开交易，主要包括以下内容：

（一）农村集体统一经营管理的耕地、养殖水面、滩涂等经营权；

（二）集体林地经营权和林木所有权、使用权；

（三）农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权；

（四）农村集体统一经营管理的经营性资产（主要含集体所有房屋、物业、机械设备等，不含土地）所有权或者使用权；

（五）小型水利设施使用权；

（六）村（社区）依法取得权属证书的国有建设用地（包括国有房地产）使用权和农村集体建设用地使用权；

（七）其他品种，包括农村集体依法拥有和控制的无形资产、产业项目招商和转让等。

对于产权关系不清、处置权限有争议，在未理顺权属之前的；已实施司法、行政等强制措施，在未解除强制措施之前的；对农用地擅自非法改变用途用于非农建设的，不得交易。

三、建立资产资源交易价格指引

资产资源交易价格指引，是指综合考量区域地理环境、经济水平等差异性，将10个乡镇（开发区）划分为三个片区，即沿海片区（陈岱镇、列屿镇、东厦镇）、山区片区（和平乡、下河乡、马铺乡、火田镇）、城关片区（云陵镇、莆美镇、云霄经济开发区），并结合不同区域不同类别资产资源特点确定的最低交易指导价格，作为村级组织研究确定集体资产资源交易发包出让的基础价格（价格指引详见附件）。各乡镇（开发区）可根据当地实际进一步细分各村（片区）集体资产资源交易基础价格，但应高于本价格指引明确的基础价格。

村级处置资产资源时，应当对照价格指引，结合市场交易价格科学合理设置交易底价，设置的交易底价不得低于价格指引中的基础价格。若因基础价格因素导致流标的，在重新组织招投标前，经报请乡镇（开发区）领导班子会研究同意后，交易底价可以在基础价格上适当下调10%以内；若再次流标需要继续下调交

易底价的，须书面呈报至县农业农村局农村合作经济服务站，由县农业农村局局务会研究批准。

鼓励村级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。资产资源经营权折价入股、参股的，原则上不得低于价格指引，且需提交村（居）民代表会议表决通过。入股、参股方案及合同需报请乡镇（开发区）、县农业农村局审核备案。同时，严禁企业将村集体入股、参股的资产资源进行抵押贷款。

四、合理确定资金资源承包期限

（一）农村集体所有的耕地，承包期建议不超过10年；村民委托村级组织统一经营的耕地，根据《中华人民共和国土地承包法》规定，承包期限不得超过2028年，届时再根据国家有关政策规定进行调整。

（二）农村集体所有的林地，承包期建议不超过30年。

（三）除上述耕地、林地外，村级集体所有的其他资产资源，承包期限建议不超过5年。

承包期超过建议年限的，须书面报请乡镇（开发区）领导班子会研究同意。

五、交易程序

（一）处置方式。农村集体资产资源发包出让统一进入乡镇（开发区）招投标监管服务中心进行招投标，并采用最高价中标的评标方式。为确保处置过程公开、公平、公正，集体资产资源招投标时应邀请驻村工作队成员、村级党风监督员、村务监督委员会成员、村级纪检委员全程参与监督，也可邀请个别党员代表、村民代表参与监督。乡镇（开发区）纪（工）委必须派员到场监督。

（二）处置程序

1.制定方案。村（居）两委会集体研究提出资产资源处置初步意见或方案（主要包括处置的标的数量、出让底价、出让年限、付款方式、违约责任等）。

2.项目报备。村（居）委会向乡镇（开发区）招投标监管服务中心进行项目报备。

3.乡镇审核。乡镇（开发区）招投标监管服务中心对招标项目进行初审，拟定招标方式、审核基数，经乡镇（开发区）分管领导同意后，提交乡镇（开发区）领导班子会研究通过。同时，由乡镇（开发区）农村经济合同审核服务中心对拟定合同进行审核。

4.分类处置。（1）对拟处置的集体资产资源规模在2万元（计算方法：资产资源规模=标的数量×出让低价×出让年限）以下的，村（居）委会直接委托乡镇（开发区）招投标监管服务中心组织招投标。（2）对规模在2万元及以上的，必须召开村（居）民代表大会对资产资源处置方式、标的数量、出让低价、出让年限、付款方式等进行讨论、表决，表决通过后，委托乡镇（开发区）招投标监管服务中心组织招投标。

5.发布公告。乡镇（开发区）招投标监管服务中心统一在镇、村两级政务、村务公开栏或云霄融媒体中心发布公告（载明招标项目名称和地址、招标范围和方式、项目性质、数量、实施地点和时间、投标人资格认定、押金及处理办法、投标截止日期及获取招标文件办法等），公告时间原则上不少于5天。

6.招标报名。乡镇（开发区）招投标监管服务中心对拟参与投标人进行报名登记造册。

7.确定评标。乡镇（开发区）招投标监管服务中心对评标过

程中相关事宜进行事前确定。

8.组织开标。在乡镇（开发区）纪（工）委、驻村工作队成员、村务监督委员会成员、村级纪检委员监督下，由乡镇（开发区）招投标监管服务中心进行开标。

9.发布中标公告。乡镇（开发区）招投标监管服务中心宣布最高报价者为中标候选人，并当场组织投标人对投标报价进行签字确认。由乡镇（开发区）招投标监管服务中心统一在镇、村两级公开栏或云霄融媒体中心发布中标公告，公告时间原则上不少于5天。

10.确定中标人。公告无异议后，确定最终中标人。

11.签订合同。中标人与村（居）委会签订承包合同时，须同时向村（居）委会缴纳中标总金额10%的履约保证金。该保证金直至合同解除或履约完成方可退还，不能抵扣承包款。若中标人在履行合同条款时出现违约行为，村（居）委会将第一时间给予没收全部履约保证金，并终止合同。若中标人在履约时未出现违约行为，村（居）委会须在合同到期后15天内如数退还履约保证金。签订合同须报送乡镇（开发区）农村经济合同审核服务中心备案。

六、加强履约监管

（一）属农业用地和林地出租的，严禁进行非农建设，签订合同时，承租人必须同时签署对承租的农用地或林地不进行非农建设的保证书。承租者应当遵守有关法律法规的规定，不得擅自改变其用途，不得随意破坏山体。若发现有非农建设情况，村（社区）须立即予以制止，随时终止合同，并上报乡镇（开发区）有关部门。

（二）农业用地承包人因生产需要，可以依法依规申请搭建临时简易棚架、棚舍等农业设施，但构筑物不得采用永久性建筑

结构且不得破坏农业用地原有耕作层，即构筑物拆除清理完毕后可恢复搭建前的土地原状。承包期内，因国家建设或发展社会公益事业需要提前拆除农业设施的，承包人可根据有关规定获得合理补偿，补偿标准由乡镇（开发区）政府（管委会）按照有关规定执行。

（三）严禁私自转包。对确需转包的，承包人应书面提出申请，经过村（居）两委会集体研究、乡镇（开发区）领导班子会同意、村（居）民代表大会表决通过后，按照原合同文本重新签订合同，合同到期时间必须与原合同保持一致。

（四）承包人应按照合同约定，按时、足额缴交承包款。承包期限不超过5年（含5年）的，允许逐年或一次性收取承包款；承包期限超过5年的，一般每5年收取一次承包款。承包人未按时、足额缴交承包款的，村级组织有权单方终止承包合同，收回集体资产资源。

（五）集体资产资源发包到期后必须及时收回进行公开招投标，严禁村（居）委会以任何理由、任何形式采用延包方式处置集体资产资源。

（六）乡镇（开发区）招投标监管服务中心、农村经济合同审核服务中心要加强监管，对招标公告、承包合同要提前进行审核把关。承包合同必须明确规定，一旦承包人发生私自转包、无正当理由延期支付承包款、违法进行非农建设或利用集体资产资源从事非法活动时，村级组织有权单方终止承包合同，收回该集体资产资源；同时，必须明确规定，承包期满，村集体收回农业用地或林地时，不对临时简易棚架、棚舍等农业设施和种植物进行赔偿（补偿）。

七、工作要求

（一）提高思想认识。各级各有关部门单位要深刻认识到规

范农村集体资产资源交易是新形势下加强农村集体“三资”管理的重要举措，对推进乡村振兴战略具有重要意义。

（二）加强组织领导。各有关部门单位要加强领导，明确责任，依法依规加强监督管理，真正把农村集体资产资源管好、管到位。各乡镇（开发区）是监督责任主体，具体负责辖区内农村集体资产资源的管理监督、指导服务和权益维护。村级组织负有保护集体资产资源权利和义务，是集体资产资源交易的责任主体，必须依法依规保证资产资源交易公开、公平、公正；要加强合同履约跟踪管理，集体资产资源承包期满及时收回并重新发包。

（三）强化监督检查。县农业农村局要定期联合纪检监察机关以及审计、财政等部门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。一旦发现资产资源私自转包延包、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，督促村级组织依法提起诉讼，依法收回集体资产资源。对发包过程中出现围标串标、中标价明显低于基础价格或者以其他方式规避公开招投标的，以及未经请示超过规定承包期限发包、未履行资产资源处置规定程序的，要及时将有关问题线索移交纪检监察、公安机关依规依纪依法给予处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

八、其他

本意见自发文之日起实施，由县农业农村局负责解释。村民小组资产资源交易参照本意见执行，具体细则由各乡镇（开发区）制定。根据经济社会发展情况，由县农业农村局适时对指引价格作出调整。

附件：云霄县农村集体资产资源最低发包出让价格指引表

附件

云霄县农村集体资产资源最低发包出让价格指引表

单位：元/亩·年

单位	项目	经营性资产（各类厂房）单位：元/㎡·年	宅基地	浅海滩涂	鱼虾池		水库池塘	山地（指林地）	耕地		门面房（元/㎡·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	
沿海片区	东厦	12	由各乡镇（开发区）根据所在地征地标准自行确定。	1200	2500	1200	300	20	1000	100	150	50	包括整栋房屋出租，采用市场比较法方式，取同一辖区范围三年内3例投标最高价平均值，三年内可比实例不足3例时，可适当扩大实例搜索范围。
	列屿	12		1000	2500	1500	300	15	1000	100	150	50	
	陈岱	12		800	2000	1000	300	15	1000	100	150	50	
县城片区	云陵	15					400	20	800	120	300	200	
	莆美	15					400	20	800	120	250	100	
	开发区	15					400	20	800	120	200	100	
山区片区	火田	10					500	25	400	150	100	50	
	下河	10					500	25	600	150	100	50	
	和平	10					500	25	600	150	100	50	
	马铺	10					500	25	600	150	100	50	

备注：1. 鱼虾池生产条件好指各类设施便捷，给排水条件好，条件一般指给排水条件一般。

2. 门面房条件好指地理、交通、道路（临路6米宽以上）设施条件好，产业聚集、具有商业经营用途的门面房；条件一般指地理、交通、道路（少于临路6米宽以下）设施条件一般，产业聚集、具有商业经营用途的门面房。

云霄县人民政府办公室　　2022年5月6日印发