

松江区人民政府永丰街道办事处

松永府规〔2025〕1号

签发人：周巍

关于印发《加强永丰街道农村集体资产租赁 管理的若干规定》的通知

永丰街道集体经济组织、各集体企业：

《加强永丰街道农村集体资产租赁管理的若干规定》已经永丰街道办事处2月27日主任办公会通过，于5月15日公布，自6月15日起施行，请遵照执行。

松江区人民政府永丰街道办事处

2025年4月18日

永丰街道办事处

加强永丰街道农村集体资产租赁管理的 若干规定

为规范和加强对农村集体资产的集中管理，完善集体资产的租赁签协制度，提高集体资产经营收益，确保集体资产保值增值。结合《上海市农村集体资产监督管理条例》、《松江区关于贯彻〈上海市农村集体资产监督管理条例〉的实施意见》，经研究决定，对街道区域内房屋及地上建筑物、土地等集体资产租赁相关事项制定以下规定。

一、租赁主体

街道区域内所有对外出租的集体资产，包括房屋及地上建筑物、土地、农田等。其中，房屋及地上建筑物由上海仓桥资产经营有限公司与承租方签订租赁合同（包括托管资产）；土地、农田等由上海仓城农业发展有限公司与承租方签订租赁合同。

二、租赁原则

对本街道区域内所有对外出租的集体经营性资产的租赁方式、租赁价格、租赁期限等事项，应当坚持公开、公平、公正的原则。严把企业准入关，严禁私下协商，签订合同，确保经营性资产租赁收益最大，确保租赁企业税收属地化。

三、租赁指导价

（一）资产对外出租，租赁指导价原则上按照资产所处不同的区域地段、不同结构、类型的市场价格确定，签约价格不得低于同期同区域市场价格（原涉农居委会资产及特殊

情况的除外)。

(二) 根据市场行情结合街道实际适时调整租赁指导价, 若调整价低于上年度, 按照《永丰街道农村集体企业重大事项和大额资金审批审核备案实施细则》执行。

(三) 原则上租金实行先付后用, 租房押金原则上不低于租赁合同一个月租金。租赁价格原则上不低于租赁指导价, 如发生租赁价格低于租赁指导价等特殊情况的, 经企业班子会集体讨论、报街道主任办公会讨论批准, 并报永丰街道农村集体资产监督管理委员会办公室备案。

(四) 经综合排摸测算, 租赁指导价如下:

1、房屋

(1) 标准厂房: 单层每平方米一般不低于 0.85 元/天, 多层每平方米一般不低于 0.70 元/天。

(2) 商业用房: 单层每平方米一般不低于 1.80 元/天, 多层每平方米一般不低于 1.50 元/天。

(3) 商务办公用房: 单层每平方米一般不低于 1.60 元/天, 多层每平方米一般不低于 1.30 元/天。

(4) 商业配套用房: 聘请第三方综合评估后确定的价格。

2、土地

(1) 农业用途: 水稻田每亩不低于 750 元/年; 经济作物(包含瓜果、绿化苗木和蔬菜)每亩不低于 1400 元/年; 鱼塘每亩不低于 800 元/年。

(2) 工业用途: 土地使用费每亩不低于 10000 元/年;

对能耗大、环保重点监管的企业，每亩不低于 20000 元/年（土地使用税由承租方负担）。

（3）商业用途：每亩不低于 20000 元 /年（土地使用税由承租方负担）。

（4）临时用途：每亩不低于 20000 元/年（土地使用税由承租方负担）。

（5）基站、铁塔等用途：每个不低于 20000 元/年，租赁屋顶的每个不低于 10000 元/年（土地使用税由承租方负担）。

四、租赁期限

新合同签订原则上一年一签，最长原则上不得超三年。租赁资产有特殊用途，并确需超出规定租赁期限的，需经企业班子会集体讨论、报街道主任办公会讨论批准后方可签订租赁合同。签订三年以上租赁期限的，租赁价格应确定一定的增长比例。

五、使用及管理

（一）合同签订生效后，企业应配备专人负责保管，建立合同档案和合同管理台帐，并按规定及时将合同录入松江区农村集体“三资”监管平台、报街道农村集体资产监督管理委员会办公室备案。

（二）企业应配备专人，对合同履行情况进行日常监督和管理，发现问题逐级汇报，并经企业班子会集体讨论决定，采取相应纠正措施，确保合同有效履行。

（三）集体资产使用过程中若出现违法、违规行为，导致出现符合法律规定或合同约定的解除条件的，应及时解除租赁合同，并依据法律法规等规定追究相关部门及人员的责任。

六、其他说明

（一）其他公司除有街道特定文件规定外，应参照本规定开展相关租赁事宜。

（二）相关企业可依据本规定，根据实际情况细化自身管理制度。

（三）本规定由永丰街道办事处负责解释，自 2025 年 6 月 15 日施行，有效期至 2030 年 6 月 14 日。