

上海市松江区农业农村委员会文件

松农规〔2025〕2号

关于印发《松江区农村集体企业合同管理制度》 的通知

各镇人民政府、街道办事处：

现将《松江区农村集体企业合同管理制度》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

上海市松江区农业农村委员会

2025年12月19日

松江区农村集体企业合同管理制度

第一条 总则 为规范和强化农村集体企业合同管理，促进集体经济健康稳定发展，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村集体经济组织法》等有关规定要求，结合本区实际，制定本制度。

第二条 适用范围 本制度适用于本区区、镇、村三级农村集体经济组织所属或出资设立、性质为集体的全资、控股或实际控制的直属企业。

第三条 合同类型 本制度所指合同是指农村集体企业在经营管理活动中与平等主体的自然人、法人或其他组织签订的设立、变更、终止民事法律关系的协议。包括但不限于：

- （一）集体资产、资源租赁；
- （二）融资业务；
- （三）对外投资业务，包括合作开发；
- （四）大宗固定资产购置；
- （五）资产处置业务；
- （六）股权转让；
- （七）建设工程；
- （八）房屋装修、修缮等。

第四条 合同分类与标准 农村集体企业实施合同分类管理制度，依据合同所涉金额、资产性质、合作期限以及对企业发展

的影响程度，将合同划分为一般合同与重要合同。具体分类标准如下：

（一）重要合同，指符合下列标准之一的合同：

1. 涉及金额标准：合同标的额、投资总额、年租金或交易价款达到或超过由各街镇设定的金额标准；

2. 涉及资产标准：涉及集体土地、房产、重要设施设备等核心资产的处置行为，如转让、抵押或租赁期限较长的；

3. 合作模式标准：涉及对外股权投资、合作开发项目等可能对企业股权结构或经营模式产生改变的；

4. 其他情形：经街镇农村集体资产监督管理委员会认定，可能对农村集体经济产生重大影响的其他合同。

（二）一般合同，指未达到上述重要合同标准的合同。

各街镇农村集体资产监督管理委员会应依据本标准，结合辖区实际情况，制定具体实施细则，明确相关金额额度，并报区农业农村委员会备案。

第五条 部门职责 街镇农村集体资产监督管理委员会负责对本辖区内农村集体企业合同签订和履行行为进行监督管理；制定本辖区内农村集体企业合同管理制度，包括制定合同分类标准，统一合同模板，规范合同签订流程，制定集体资产、资源租赁指导价，规定合同签订年限、免租期和保证金标准和要求；规范使用“松江区农村集体资产经营管理平台”（以下简称“经管平台”）情况。

街镇农村集体资产监督管理委员会办公室负责具体落实。

合同责任人：企业指定合同责任人，负责合同相对人的资信调查和相关的市场调查；办理合同有关的审批、登记等手续；办理合同签订、变更、终止、解除过程中的有关事宜；将合同录入经管平台，及时整改预警。

第六条 合同模板 街镇集体资产监督管理委员会制定房屋和土地租赁等合同模板。若农村集体企业确需修改合同模板内容，经企业班子讨论决定后，报街镇农村集体资产监督管理委员会办公室批复和备案。合同模板应确保合同主要条款合法、完备和准确，主要条款包括以下几项：

（一）当事人条款：合同相对人必须具有法定权利能力和行为能力的自然人、法人或其他组织（明确姓名或名称、身份证号码或统一社会信用代码）。签约者如属委托代理人，则必须持有授权委托书；

（二）合同标的条款、价款或酬金条款、结算方式条款、履行期限、地点和方式条款；若涉及租赁合同，应明确“先付后用”结算方式；

（三）转租条款：涉及租赁合同，应明确是否转租的约定；

（四）解决争议条款：应明确约定，因合同发生争议，协商不成的，向合同甲方（即农村集体企业）所在地有管辖权的人民法院提起诉讼或向仲裁机构提起仲裁；

（五）违约责任条款：明确合同双方权利义务，明确违约责

任承担方式、违约赔偿范围。

第七条 租赁指导价 涉及集体资产、资源的租赁合同应制定统一的租赁指导价，应分片区、分地块、分类别详细设定。租赁指导价可结合市场行情、第三方评估等因素实行动态管理，原则上每 2-3 年调整一次，确保其公允性。

第八条 合同签订流程 所有合同应签订书面合同。

（一）合同签订前，合同责任人应对合同相对人的资信进行详细调查。涉及对外投资项目，须经过充分的可行性分析和评估；

（二）组织合同谈判，起草合同初稿；

（三）合法性审查：所有重要合同以及街镇农村集体资产监督管理委员会认为有必要的一般合同，其合同初稿必须提交企业法律顾问或街镇司法所进行合法性审查，并出具书面审查意见；

（四）决策程序

1. 一般合同的签订，由企业班子集体讨论决定，并形成书面会议纪要；

2. 重要合同的签订，必须履行以下民主决策程序：经农村集体经济组织理事会审议通过后，报成员（代表）大会民主决策，监事会负责对全过程进行监督；

（五）合同续签、变更、终止、解除、转让时，其决策权限根据所涉事项的金额和重要性，参照本条规定的分类标准和程序执行。

第九条 资信调查 主要调查内容包括：

（一）主体资格和标的真实、合法。合同相对人为企业法人或非法人组织的，应具有合法有效、状态正常的《营业执照》等主体资格证明文件，并可通过国家企业信用信息公示系统等官方渠道核查其公示信息；合同相对人为自然人的，应具有合法身份证明；合同标的符合法律规定；法律及行政法规对合同主体的资格有特别规定，或基于合同目的对此有特别要求的，合同相对人应具备相应的许可、等级、资质证书；

（二）委托代理人办理合同有关事宜或签订合同的，应有合法授权，代理事项、代理权限和代理期限明确，并持有真实、有效的法定代表人身份证明书、授权委托书和代理人身份证明；

（三）履约能力。应具有相应的支付或生产等能力，具备相应的资金和融资能力。牵涉企业重大利益的可根据实际要求其提供财务报表、资金证明、验资报告、股东资料等文件；

（四）履约信用。合同相对人信誉良好，目前未涉及重大经济纠纷或重大经济犯罪案件。

合同相对人为无独立法人资格的分公司、分厂、营业部或办事处等时，须要求其提供所属法人单位的合法授权证明或与其所属法人单位订立合同，并按照前款规定审查其所属法人单位的资信情况。整理并制作资信调查材料作为合同档案资料妥善保管。

第十条 合同转租 各街镇应加强转租行为监督管理，若合同约定允许转租，企业应向街镇农村集体资产监督管理委员会办公室备案。

第十一条 合同管理 主要包括：

（一）合同责任人应将租赁、投资合同自签订之日起 30 天内录入经管平台；

（二）合同责任人应做好租金收缴工作，应对合同租金定时清查，及时录入经管平台。若租金未按时足额到账，应及时催缴并做好经管平台预警后整改。企业可分别通过缴费通知、催缴单、发律师函或法律诉讼等方式收缴租金；

（三）经管平台中的合同信息应与企业留存的合同原件保持一致。合同原件为法律证据的首要来源。经管平台信息作为日常监督管理、预警提示的主要依据；

（四）合同责任人应做好对外投资项目的跟踪管理和监督，投资收益及时录入经管平台。若当年度未收到投资收益，应做好经管平台预警整改，及时了解投资项目经营情况，对项目的风险进行评估，必要时调整投资策略。

第十二条 解除或终止合同

合同履行过程中，发现合同相对人有下列情况之一的，在收集到相关证明材料后，可依法行使解除权或与对方协商解除、终止合同。必要时，可向人民法院或仲裁机构申请解除合同、撤销合同或变更合同：

（一）经营状况或者财务状况严重恶化，如被列入失信被执行人名单、主要资产被查封、停产歇业等；

（二）转移财产、抽逃资金以逃避债务；

（三）丧失商业信誉；

- (四) 丧失履行债务能力;
- (五) 合同签订存在欺诈行为, 严重损害企业利益的;
- (六) 擅自转租的;
- (七) 违反合同约定的;
- (八) 因不可抗力、情势变更致合同不能按约定履行的。

第十三条 合同档案 合同档案主要是对合同谈判、签订、变更、履行和争议处理过程中和办结时形成的, 具有证明作用的各种书面、电子资料的存档管理。具体包括:

- (一) 合同原件, 含合同附件、补充协议等;
- (二) 资信调查材料, 含对方营业执照、资质证明、法定代表人身份证明、授权委托书等;
- (三) 松江区农村集体企业重大事项和大额资金审批审核申请表;
- (四) 合同谈判和履行过程中的有关文件材料;
- (五) 相关会议纪要;
- (六) 合同变更或解除合同过程中的往来法律文件、签收材料等;
- (七) 争议处理过程中形成的和解协议书、起诉状、答辩书、调解书、裁决书、判决书等法律文书;
- (八) 招投标相关材料;
- (九) 合同履行完成情况或付款结清情况材料;
- (十) 其他相关材料。

合同终止后 30 个工作日内整理归档，合同责任人员及时整理合同档案材料交由企业档案管理人员存档，并办理书面交接手续。

第十四条 监督指导 街镇农村集体资产监督管理委员会按照“归口管理、层级监督”的原则，根据《中华人民共和国农村集体经济组织法》及《农村经营管理机构管理制度》对农村集体企业合同签订和履行情况进行日常监督与指导，对存在违法违规风险或合同档案资料缺失的向相关单位发送“询问通知书”“风险预警通知”“整改通知”或“约谈通知”。

第十五条 附则 参与合同管理全过程的所有人员，均应遵守保密纪律，不得泄露在履职过程中知悉的商业秘密；应遵守廉洁自律规定，不得利用职权谋取不正当利益。镇村两级农村集体经济组织若有合同签订，参照执行。

第十六条 施行日期 本制度由松江区农业农村委员会负责解释，自 2026 年 1 月 19 日起施行，有效期至 2031 年 1 月 18 日。本制度如与上级政策规定相悖的，按上级政策规定执行。