

# 松江区叶榭镇人民政府文件

叶府〔2024〕1号

---

## 关于印发《叶榭镇关于规范农村集体资产资源 租赁管理的实施意见》的通知

各村、居民区、直属公司、事业单位，机关各部门：

现将《叶榭镇关于规范农村集体资产资源租赁管理的实施意见》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

特此通知。



# 叶榭镇关于规范农村集体资产资源 租赁管理的实施意见

各村、居民区、直属公司、事业单位，机关各部门：

为贯彻落实《上海市农村集体资产监督管理条例》和区委《关于贯彻〈上海市农村集体资产监督管理条例〉的工作意见》（松委〔2018〕93号）精神，加强我镇农村集体资产管理，确保集体资产保值增值，现就我镇农村集体资产资源的租赁行为和管理要求制定以下实施意见。

## 一、适用对象

1、村农村集体经济组织（简称“合作社”）及其投资的集体单位；

2、镇农村集体经济组织（简称“经联社”）及其投资的集体单位（即镇属公司及其投资公司）。

## 二、适用范围

1、成员集体所有土地等资源性资产；

2、成员集体所有的用于经营的建筑物、设施设备、无形资产等；

3、成员集体所有的用于教育、科技、文化、卫生、体育等公共服务的建筑物、设施设备等非经营性资产。

4、依法属于成员集体所有的其他资产。

## 三、合同订立

### （一）合同格式

1、农村集体资产（含资源性资产）的租赁，应当符合《条例》及市、区相关规定，以公开、公正的方式择优选取农村集体

资产的承租方，且应依法签订租赁合同。

2、村合作社及镇属集体单位与承租方签订合同时，应参照镇制定的租赁合同样本格式，并可根据各单位的实际情况完善合同条款，合同租赁标的清楚，内容完整，双方权利与义务约定明确。

## （二）租赁价格

1、村合作社、镇属集体单位根据租赁资产的类型，对照镇集体资产租赁参考价格，合理确定租金标准，一般不得低于租赁参考价，具体见附件 1 和附件 2。

2、租赁价格递增幅度为每 3 年至少递增 3% (包括合同续签)。

3、免租期：因实际需要，新租赁房屋的，可以给予承租方一定时限的免租期，工业厂房不超过 3 个月，商业用房不超过 1 个月。（特殊情况走一事一议程序）

## （三）合同年限

村合作社、镇属集体单位根据租赁资产的类型，对照镇集体资产租赁参考年限，合理确定租赁年限，最长租赁年限不超过 20 年。涉及土地延包的租赁合同到 2029 年 12 月 31 日止。

## 四、资格审核

1、租赁合同签订前，村合作社、镇属集体单位应严格审查承租方的租赁资格，要选取符合镇产业导向、有实力、讲信誉的企业、单位或个人进行租赁。资格审查时应要求承租方提供相关证件，验原件留复印件，证件要真实合法且齐全，再与其签订租赁合同。

2、所有土地类合同（附件二所列明的）签订前须报镇农业农村办公室（涉及合同），经农业农村办公室、经济发展服务中

心、规资所、资产公司等相关部门审核通过后再提交镇长办公会讨论。

3、涉及合同新签或续签的，需提前一个月提交镇长办公会讨论。

## **五、合同备案**

1、租赁合同一经签订，各村合作社、镇属集体单位必须自合同签订之日起 30 日内，将合同报送镇集体资产监督管理委员会办公室备案，并统一录入松江区农村集体“三资”监管平台。（涉及到农用地委托流转的，输入基础信息后生成合同样板后，经镇集体资产监督管理委员会办公室审核后签订。）

2、租赁合同签订后，涉及合同租金、租赁期限、支付方式等需签订补充合同的，以及租赁期满后的续租合同，也需自补充合同和续签合同签订之日起 30 日内，将补充合同报送至镇集体资产监督管理委员会办公室备案，并统一录入农村集体“三资”监管平台。

3、涉及租赁合同提前终止的，双方签订终止合同，终止合同自合同签订之日起 30 日内，将合同报送镇集体资产监督管理委员会办公室备案登记。

## **六、租赁原则**

1、承租方不得改变双方约定房屋或土地使用性质，未经允许不得存在二次转租等行为；农村土地等资源性资产的经营和使用，应当遵守有关法律、法规的规定，不得擅自改变土地的农业用途，造成土地严重损害或破坏土地生态环境行为的，出租方应追究其责任。

2、村合作社、镇属集体单位对所签租赁合同的有效性负责，

如出现恶意拖欠租赁费等情况，出租方应及时通过司法诉讼程序予以追讨。

本实施意见从2024年1月1日起施行。以前所制《叶榭镇关于规范农村集体资产资源租赁管理的实施意见》（叶府〔2021〕240号）废止。

- 附件：1、叶榭镇农村集体资产资源租赁最低价和合同最长期限（房屋类）
- 2、叶榭镇农村集体资产资源租赁最低价和合同最长期限（土地类）

附件 1

## 叶榭镇农村集体资产资源租赁最低价和合同最长期限 (房屋类)

类型		单价 每平方米 元/天	合同期限
工业 厂房	工业区内	一层	0.80
		二层	0.60
		三层	0.40
	工业区外	一层	0.60
		二层	0.50
		三层	0.40
商业房	一楼 平均		1.20
	二楼(含)以上平均		0.80

注：合同租金每 3 年至少增 3%(包括续签)。

## 附件 2

# 叶榭镇农村集体资产资源租赁最低价和合同最长期限 (土地类)

类别	基准指导价格	合同期限
一、工业、商业、服务业、农业旅游		
工业区内	5000 元/亩/年	5 年
工业区外	4000 元/亩/年	5 年
商业服务业	6000 元/亩/年	5 年
农业旅游	2000 元/亩/年	5 年
二、粮食类		
粮食作物	按每亩 250 公斤稻谷折价	10 年
三、蔬菜类		
土地租金	1300 元/亩/年	3 年
四、经济作物类		
(一) 瓜果类、果树类		
土地租金	1500 元/亩/年	8 年
(三) 林木类		
(1) 苗木土地租金	2000 元/亩/年	8 年
(2) 公益林、生态林土地租金	850 元/亩/年	8 年
(四) 花卉类		
土地租金	3000 元/亩/年	8 年
(五) 草坪类		
土地租金	2500 元/亩/年, 特殊情况, 一事一议	8 年
五、水产养殖类		
(一) 标准化塘		
1、按水面面积	1500 元/亩/年	5 年
2、按区域面积	1000 元/亩/年	5 年
(二) 普通塘		
1、按水面面积	1200 元/亩/年	5 年
2、按区域面积	800 元/亩/年	5 年
六、大棚		
单栋大棚	使用年限: 1、0-2 年 800 元/亩/年 2、3-5 年 600 元/亩/年 3、6-10 年 500 元/亩/年 4、10 年以上 450 元/亩/年	如列入专项资金维修的, 按照 (6-10) 年收费标准

连栋大棚	使用年限： 1、0-2年 1600元/亩/年 2、3-5年 1500元/亩/年 3、6-10年 800元/亩/年 4、10年以上 600元/亩/年	
七、生产（辅助）管理用地、用房（由集体、财政资金配套的）		
1、归集体共同使用、且用于农业生产的	0.1元/平方米/天	
2、归固定人员使用、用于农业生产的。		