明农规〔2024〕6号

三明市农业农村局关于印发《三明市

农村集体经济合同管理指导意见》的通知

各县（市、区）农业农村局，明溪县、清流县农业农村和水利局：

为全面推广应用农村集体资产资源交易“四立一督”工作机制，进一步加强农村集体资产资源管理，巩固提升农村集体“三资”管理突出问题集中整治成果，我局制定了《三明市农村集体经济合同管理指导意见》，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

附件：三明市农村集体经济合同管理指导意见

三明市农业农村局

2024年12月4日

（此件主动公开）

三明市农村集体经济合同管理指导意见

为规范农村集体经济合同管理，维护农村集体经济组织及其成员合法权益，促进农村集体经济健康发展，根据《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》《中华人民共和国农村土地承包法》《农村集体经济组织财务制度》《福建省农业农村厅关于推广应用集体资产资源交易“四立一督”工作机制的通知》（闽农政改〔2024〕3号）等有关法律法规及政策规定，结合我市实际，制定本指导意见。

一、总体要求

**（一）主要目标。**以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻党的二十届三中全会精神，坚持党的全面领导、坚持农民集体所有、坚持民主管理、坚持成员受益，以提升农村集体经济合同规范化管理为主线，堵住集体资产和收益流失的漏洞，解决集体经济合同不合法、不合规、不合理、履约不到位等问题，逐步建立“主体清晰、程序合法、要素齐全、内容规范、执行有序、监管严格”的农村集体经济合同管理机制，促进农村资源资产等要素公平参与市场竞争，推动农村集体经济健康发展。

**（二）基本原则。**订立、履行农村集体经济合同，应当遵守国家法律、法规、政策要求，符合农村集体经济组织章程，遵循民主议定、自愿互利、协商一致、诚实信用、公开透明的原则。

**（三）适用范围。**本指导意见适用于农村集体经济组织开发集体资源、管理集体资产、发展集体经济、服务集体成员等方面经济活动，包括但不限于资金使用（含采购招标、投资入股等）、资产购建运营处置、资源（不含家庭承包）开发发包拍卖等方面，与其内部成员或者与本集体经济组织以外的自然人、法人或其他组织签订的经济合同的管理。

二、合同订立

**（四）履行民主决策。**农村集体经济组织签订农村集体经济合同前，应制定农村集体资产经营或项目实施方案，对订立合同事项实行民主决策，重大事项依法依规实行“四议两公开”。

**（五）进行项目报备。**集体资产资源处置期限超过5年的，按程序报乡镇政府（街道办事处）审核；超过10年的报县级农业农村主管部门备案。

**（六）约定合同期限。**在符合法律规定的基础上，农村集体经济组织按照有利于集体资源的安全和保值增值、有利于发展生产的原则，合理确定集体资源承包合同期限。集体资产租赁期限一般不超过5年，最长不得超过20年，超过部分无效；租赁期限届满，续订租赁合同的，约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。

**（七）确定交易价格。**农村集体经济组织要按照公开透明原则，建立合同标的市场定价机制。集体资源性资产发包、集体经营性资产出租、投资入股和采购等，应参照同类资产市价确定基础价格，没有同类资产可以参照的，由农村集体经济组织成员大会或成员代表会议商定基础价格；集体大额固定资产处置，应聘请有资质的机构评估确定基础价格。有条件的地区，综合考量区域地理环境、经济水平和活跃程度等差异性因素，结合不同类别资产资源特点，建立交易指导价格。基础价格确定后，进入农村产权流转交易机构公开交易，按交易结果确定合同标的价格。合同期限较长的，一般要建立价格动态调整机制，递增幅度依据当地实际情况由当事双方协商确定，确保农村集体资产保值增值。

**（八）规范签订合同。**农村集体经济组织是合同的主体，应以书面形式订立合同，杜绝口头协议、约定。本指导意见下发后，村党组织和村民委员会不得代农村集体经济组织签订经济合同，本指导意见下发前依法依规签订的合同继续履行。农村土地经营权出租（入股）、农村集体资产（物业类）租赁和农村集体资源性资产（坑塘水面）承包应使用省农业农村厅印发的合同示范文本，其他标的物合同文本可由合同双方商定。合同要素应当齐全，内容完整，包括但不限于当事人的基本信息、合同标的基本情况、双方的权利义务、价款或者报酬、履行期限、地点和支付方式、违约责任及解决争议的方式等事项内容，明确严禁擅自改变用途、私自转包、随意延包、拖欠承包款、未收履约保证金签订合同和不对构筑物进行补（赔）偿等“五严禁一不补”约束条款。

三、合同执行

**（九）收取合同价款。**农村集体经济组织对合同中约定的收入要按时收缴，提高合同履约率。每届村集体经济组织理事会一般只收取任期内价款。对欠缴的出租收入、发包收入、入股分红资金等，纳入农村集体经济组织债权管理。

**（十）监督合同事项。**农村集体经济组织要为合同的履行提供必要的条件，同时监督合同履行情况。资源性资产合同履行，不得改变资源性资产用途，避免浪费资源、污染环境、破坏生态；经营性资产合同履行，要按约定用途使用，不得改作他用，造成损坏的应当赔偿；投资入股合同履行，应当跟踪掌握投资入股项目情况，监督对方使用投资入股的集体“三资”，防止挪作他用。

**（十一）变更解除终止合同。**对合同订立不规范、条款不完整、标的数量和质量不准确、履行期限和方式、生效要件、违约责任以及争议解决方式不明确的合同，在双方协商一致的基础上，可以变更合同，订立补充合同或协议，不得随意篡改合同原件。承包（租）方对承包（租）资源资产进行转包（租）、转让的，须经农村集体经济组织书面同意。合同履行过程中，出现因不可抗力致使不能实现合同目的、在履行期限届满之前合同一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务、合同一方迟延履行主要债务经催告后在合理期限内仍未履行、合同一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的等情况之一的，可以依法解除合同。发生变更或解除合同事项时，农村集体经济组织应当履行民主决策程序。

**（十二）合同无效与撤销。**农村集体经济组织要对检查监督、审计监督、民主监督和日常管理等发现的，以虚假意思表示订立的合同、恶意串通损害他人合法权益订立的合同、违背公序良俗订立的合同、违反法律法规规定订立的合同，及时书面通知对方，协商返还标的，也可请求人民法院或仲裁机构确认合同无效。合同一方发现基于重大误解订立的合同、对方以欺诈或胁迫手段使本集体经济组织在违背真实意思的情况下订立的合同，要及时请求人民法院或仲裁机构撤销。

四、合同保管

**（十三）设定合同编号。**农村集体经济合同参照省农业农村厅印发的合同示范文本中明确的编码规则，实行统一编码，合同顺序号按自然数排序，不得跳越、重复。

**（十四）规范合同登记。**农村集体经济合同实行台账登记制度。农村集体经济组织在合同签订后，据实登记每一份合同的编号、合同名称、合同单位(个人)、标的、签订日期、起止时间、合同价款、价款兑现、是否招投标等情况。

**（十五）实行合同备案。**农村集体经济合同实行备案制度，每签订、变更和解除一份合同，要及时将经济合同及有关资料报乡（镇、街道）农经机构备案登记，不得隐瞒不报。对于工商资本租赁农地的合同，按其相关规定备案。

**（十六）建立合同档案。**农村集体经济组织要按合同类别，分类归集每一份合同相关的“三资”有效利用方案、民主决策记录、乡镇政府（街道办事处）审核材料等各种资料，装订成册，妥善保管。

五、指导监管

**（十七）明确监管职责。**健全完善职能部门监管责任、乡（镇、街道）党委政府属地责任、农村集体经济组织主体责任。县级以上农业农村主管部门负责本行政区域内的农村集体经济合同政策指导、监督检查等工作。乡镇政府（街道办事处）负责指导本行政区域内农村集体经济合同的签订、监督检查、备案、信息化管理等工作。农村集体经济组织负责人为经济合同第一责任人，负责本村集体经济合同管理工作，包括合同的签订、履行、变更、解除、公示、租金收缴、档案管理等。

**（十八）加强合同公开。**农村集体经济组织应在本村村务公开栏和其他常用公开公示渠道，对集体经济合同签订、履行、实施结果等环节进行公开公示，保障群众知情权、监督权。全面落实经济合同网上公开，及时将数据信息录入福建省村级经济合同网上公开系统，实行电子化管理，提高合同管理信息化水平。

**（十九）开展审计监督。**县级以上农业农村主管部门和乡镇人民政府（街道办事处）应当定期对农村集体经济合同的签订和履行情况进行审计监督。

六、责任追究

**（二十）严肃追究责任。**对不履行民主决策程序、合同监管不到位、合同签订不规范、合同内容要素不全等责任人，视情采取下发整改督办函等方式督促限期整改；对拒不履行合同条款、故意长期拖欠租金、合同到期租赁物不退回等构成合同违约的，要依照合同约定或者法律规定，通过协商或司法途径，继续履约、赔偿损失或返还租赁物；对通过审计、检查、群众举报等发现的合同方面违纪违法线索，及时移交纪委监察机关或司法机关，依规依纪依法追究相关人员的责任。

本指导意见自印发之日起执行。法律法规和政策另有规定的，从其规定。

附件： 乡（镇、街道） 村 资产资源处置报备表

附件

 乡（镇、街道） 村 资产

资源处置报备表

|  |  |
| --- | --- |
| 报备事项 |  |
| 具体内容 |  |
| 村集体经济组织成员（代表）会议意见 |  支部书记、理事长签字：  年 月 日 |
| 乡（镇、街道）相关管理部门意见 |  （盖章）： 年 月 日 |
| 县级农业农村主管部门意见 | 处置年限超过10年的需县级农业农村主管部门出具意见： （盖章）： 年 月 日 |

备注：村集体经济组织委托农村产权流转交易机构进行集体资产资源公开交易的，可参照农村产权流转交易机构提供的格式落实项目报备。

　三明市农业农村局办公室　　　　　　　 2024年12月4日印发