

# 贺村镇人民政府文件

贺政〔2023〕33号

## 江山市贺村镇人民政府 印发《关于进一步加强村级集体资产资源承包 (租赁)合同管理的实施细则》的通知

各行政村(社区):

现将《关于进一步加强村级集体资产资源承包(租赁)合同管理的实施细则》印发给你们,请结合实际,认真贯彻落实。

江山市贺村镇人民政府

2023年4月26日

# 关于进一步加强村级集体资产资源承包（租赁） 合同管理的实施细则

加强村级集体资产资源承包（租赁）合同管理，是规范农村集体“三资”管理、提高村级资产资源管理效益的重要环节，也是发展壮大村级集体经济，巩固提升集体经济发展成果的重要途径。根据《江山市农村集体“三资”管理工作领导小组关于进一步加强村级集体资产资源承包（租赁）合同管理的意见》《江山市公共资源交易范围和规模标准规定》等文件精神，结合我镇实际制订本实施细则，经镇政府研究，现将有关事项通知如下：

## 一、完善合同管理制度

（一）建立资产资源发包预审制度。村经济合作社在资产资源对外发包前需经村民民主商议。其中单个项目年租金评估价1万元以下，累计租金在2万元以内的需经村两委会议研究；单个项目年租金评估价1万元以上或累计租金2万元以上的需经村民（社员）代表大会集体研究决定。镇资规所、“三资”管理服务中心、公共资源交易中心应当加强对村集体资产资源发包行为的监督指导，对是否符合镇域总体规划、土地利用规划和产业发展规划，合同涉及的内容是否与法律法规、相关政策冲突等进行审核并出具预联审意见（附件一：贺村镇村集体资产资源发包预联审和交易审批表、附件二：贺村镇（村级）小额公共资源公开交易事

项申请表)。

(二) 建立合同备案登记制度。村经济合作社合同签订后一周内，需将合同报送镇“三资”管理服务中心备案。并提供以下备案材料：提交村两委会议或村民(社员)代表大会讨论时形成的决议、贺村镇村集体资产资源发包预审和交易审批表、经济合同(补充协议)原件、经济合同中标方公示结果等。镇“三资”管理服务中心负责每年度发包合同的管理登记，统一建立台账、统一合同编号。村报账员须及时将发包合同各项信息录入“三资”系统，并做好存档。

(三) 建立合同履行情况年度报告制度。村经济合作社报账员要对本村的资产资源承包(租赁)合同及时做好统计、并对合同兑现情况每月核查。每年12月20日前组织村民(社员)代表会议，对当年度资产资源兑现情况进行公布。12月25日前将经村民(社员)代表会议公布的决议、年度合同兑现情况交镇“三资”管理中心备案。

## 二、规范招投标管理

(一) 规范合同签订。农村集体资产资源发包的主体为村经济合作社。在经营活动过程中与其他单位、个人发生经济关系的，均应由村经济合作社与其签订合同。农村集体经济组织签订合同使用统一的《农村集体房屋租赁合同》《农村集体设备租赁合同》《农村集体资源承包(租赁)合同》等示范文。招标前承包款的

确定应考虑物价因素和逐年增长的趋势，建立逐年增长机制，确保集体资产保值增值。

**(二) 规范合同期限。**村经济合作社签订合同期限原则上按下列规定执行：

1. 店面、厂房、仓库等经营性资产出租或对外承包期限一般为 5 年，最长不超过 10 年。

2. 晒场、堆场、山塘、水库、鱼塘、杂地等自然性资源合同租赁期限一般为 5 年，最长不超过 10 年。山场等自然性资源项目使用权承包、租赁或者拍卖期限一般不超过 20 年。在最长年限内确需延长的，按要求重新签订合同或补充协议。依法应当报市行政主管部门或者市人民政府审批的项目，经镇初审后逐级报批。沙场、沙滩、采石场等使用权实行许可证制度的，依照资规、水利等行政主管部门规定执行。

**(三) 规范农村产权流转交易。**进一步规范村集体资产资源招投标管理，村集体资产资源招投标按下述规定执行：

1. 单个项目年租金评估价 1 万元以下以及交易总额 10 万元以下的由村经济合作社自行组织发包，发包前需在村公示栏内公示 5 个工作日。

2. 进镇公共资源交易中心事项。

①山塘、水库养殖水面经营承包权，单个项目年租金评估价 1 万元以上 10 万元以下的；

②农林产品所有权，单个项目评估价1万元以上10万元以下的，或者同批次出让评估价累计（合计）1万元以上100万元以下的；

③农业生产性设施使用权，设备所有权，单个项目评估价1万元以上10万元以下的，或者同批次出让评估价累计（合计）1万元以上50万元以下的；

④农村集体经济组织其他资源使用权，单个项目评估价1万元以上10万元以下的，或者同批次出让评估价累计（合计）在1万元以上50万元以下的；

⑤农村集体所有房屋、场地出租，单个项目年租金评估价1万元以上20万元以下的；同批次项目年租金评估价在1万元以上50万元以下；单个项目交易总额10万元以上的；

⑥农村集体土地经营承包经营权，单个项目年租金评估价1万元以上50万元以下或单个项目交易总额10万元以上的；

⑦农村集体林地使用权，单个项目年租金评估价1万元以上50万元以下或单个项目交易总额10万元以上的；

⑧农村宅基地使用权（选位权），同批次1户以上50户以下；

⑨农民自愿申请的农村房屋所有权，同一产权人出让标的评估价1万元以上50万元以下的，或者多个产权人同批次评估价累计（合计）1万元以上100万元以下的；

⑩农村集体所有房屋出售，单个项目评估价1万元以上50万元以下的，或者同批次多个项目评估价在1万元以上100万元以下的；

⑪农村集体经营性建设用地使用权，单幅（块）出让评估价1万元以上100万元以下的；

⑫产权交易项目应当提供产权证明材料，出让底价10万元以上原则上应由中介机构出具评估报告，并经中介机构及村股份经济合作社签字盖章确认。

### 三、强化监督检查

加强村级集体资产资源承包（租赁）合同管理是一项长期性、基础性的管理工作，关系到村集体经济组织、农民群众的切身利益和农村经济发展与社会稳定的大局，各行政村必须加强管理认真贯彻本实施细则。镇公共资源交易中心和镇“三资”管理服务中心对村级自行交易项目做好业务指导。镇“三资”管理服务中心每年度开展合同履行情况清查、合同管理抽查，发现有违法、违规等问题的，依法督促整改，情节严重的，由镇纪委对责任人给予党纪、政纪处分，构成犯罪的，移送司法机关处理。

### 四、本通知自印发之日起执行

规模标准“以上”包括本数，“以下”不包括本数，未尽事项按上级有关规定执行。

- 附件：1. 贺村镇村集体资产资源发包预审和交易审批表
2. 贺村镇（村级）小额公共资源公开交易事项审批表
3. 农村集体房屋租赁合同（示范文本）
4. 农村集体设备租赁合同（示范文本）
5. 农村集体资源承包（租赁）合同（示范文本）

附件1

贺村镇村集体资产资源发包预联审和交易审批表

申请单位（盖章）： \_\_\_\_\_ 年 月 日

合同名称			
资产资源类别	<input type="checkbox"/> 房屋建筑 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 耕地 <input type="checkbox"/> 园地 <input type="checkbox"/> 林地 <input type="checkbox"/> 养殖水面 <input type="checkbox"/> 宅基地 <input type="checkbox"/> 其他（      ）		
标的物情况	面积： _____ ， 位置： _____		
最低发包价	最低发包价格： _____ 元/（平方米、亩）/（年、月） 标的物年最低发包价格： _____ 元		
租赁期限	_____ 年		
付款方式	付款方式： <input type="checkbox"/> 年付 <input type="checkbox"/> 一次性支付 <input type="checkbox"/> 其他（      ）		
招投标情况	<input type="checkbox"/> 市公共资源交易中心 <input type="checkbox"/> 镇公共资源交易中心 <input type="checkbox"/> 村自行招标 <input type="checkbox"/> 其他		
村监会意见	意见：  签名：  _____ 年 月 日	村书记意见	意见：  签名：  _____ 年 月 日
是否符合镇域总体规划和土地利用规划（资规所）	意见：  签名：  _____ 年 月 日	镇资规所分管领导审核意见	意见：  签名：  _____ 年 月 日
农经员审批意见	意见：  签名：  _____ 年 月 日	三资分管领导审核意见	意见：  签名：  _____ 年 月 日

## 附件2

# 贺村镇 (村级) 小额公共资源公开交易 事项申请表

年 月 日

建设单位	(盖章)	招标人签字:		
项目名称				
项目预算	工期		交易方式	
联系人			联系电话	
交易组织形式	<input type="checkbox"/> 由_____代理公司负责 <input type="checkbox"/> 由贺村镇公共资源交易中心负责			
项目概况				
申请理由或项目立项依据、资金证明 (附证明材料)				
业主申请招标方案	1、在衢州市公共资源交易网上公告 2、报名资质要求: 3、投标保证金: 4、投标方式: 5、下浮率:     % -     % 6、付款方式:			
村领导意见	联村团长意见	镇公共资源交易中心意见		
签名 (盖章)	签名 (盖章):	签名 (盖章):		
年 月 日	年 月 日	年 月 日		

附件3

## 农村集体房屋租赁合同

(示范文本)

出租方：(以下简称甲方)

承租方：(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》及相关的法律法规和政策规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

### 一、出租房屋情况

(一)甲方出租给乙方的房屋坐落在(以下简称该房屋)\_\_\_\_\_。该房屋出租建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，房屋结构为\_\_\_\_\_。该房屋的平面图见本合同附件。该房屋房地产权证\_\_\_\_\_ [证书编号：\_\_\_\_\_]。

(二)甲方作为该房屋的房地产权利人与乙方建立租赁关系。签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋的相关情况。

### 二、租赁用途

(一)乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

(二)乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变前款约定的使用用途。

### 三、交付日期和租赁期限

(一)甲乙双方约定，该房屋租赁期自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

(二)租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。

#### 四、租金支付方式和期限

(一)甲、乙双方约定，每年租金总计为\_\_\_\_(人民币)元整(相关税款由乙方负责缴纳)。

(二)付款方式：双方约定按照下列\_\_\_\_项方式支付租赁费。

(1)一次性付款

本合同签订之日起\_\_\_\_日内，乙方一次性将租赁费支付给甲方。

(2)分期付款

---

---

(3)其他方式

---

---

#### 五、租房保证金和其他费用

(一)甲、乙双方签订合同时，乙方应向甲方缴纳租房保证金\_\_\_\_(人民币)元整。租赁关系终止时，甲方收取的租房保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

(二)租赁期间，使用该房屋所发生的电、煤气、通讯、设备、物业管理等费用由乙方承担；乙方因需独立安装电表、水表、弱电等设施自负施工，费用自理。

#### 六、房屋使用要求和维修责任

(一)租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方代为

维修的，费用由乙方承担。

(二)租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。

(三)乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，按规定须向有关部门批准，还应由甲方委托乙方报请有关部门批准后，方可进行，费用由乙方自理。

## 七、房屋返还时的状态

(一)除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的\_\_\_日内返还该房屋，未经甲方同意无故逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按实际日租金向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

(二)乙方返还该房屋应当符合正常使用状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。乙方室内装修、增设的附属设施甲方不予补偿。室内可移动设备设施乙方可以搬移。

## 八、转让、续租

(一)在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。甲方在出售房屋时，应当事先告知买受人房屋已经出租给乙方的事实，并确保本租赁合同项下乙方的承租权利及条件不受影响。若发生乙方的承租权利受影响，不能得到房屋使用权时，甲方应向乙方按月租金的\_\_\_倍支付违约金；给乙方造成损失的，支付的违约金不足抵付乙方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。

(二)租赁期满后，乙方在同等条件下具有优先续租权。

## 九、解除本合同的条件

(一)甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

1. 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
2. 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法拆迁或征收的；
3. 因不可抗力原因导致该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

(二)乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，乙方经济损失自负：

1. 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
2. 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
3. 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租房屋的。
4. 利用所租房屋从事违法、违纪活动；
5. 擅自搭建违章建筑、设施的；
6. 其他事项。

## 十、违约责任

(一)乙方未按时支付租金，甲方可按欠款金额每日收取\_\_%的违约金；逾期超过\_\_天，甲方有权解除合同。

(二)如一方违反约定义务，对另一方造成损失的，由双方协商或委托有评估资质的中介机构评估损失金额，违反约定的一方负责赔偿。

## 十一、其他约定

(一)本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，

本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

(二) 在合同中发生争议, 由甲、乙双方协商解决, 协商不成, 向江山市人民法院提起诉讼。

(三) 本合同由乡镇(街道)鉴证, 自甲、乙双方签订之日起生效。

(四) 本合同一式三份, 甲、乙双方各执一份, 报乡镇(街道)农村集体“三资”管理服务中心一份。

附: 1. 村社员(代表)大会讨论租赁事项记录或者决议复印件

2. \_\_\_\_\_

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人或受托人(签字):

法定代表人或受托人(签字):

身份证号码:

联系电话:

鉴证单位(盖章):

鉴证人:

签订日期: 年 月 日



**第四条：**设备租赁费按\_\_\_\_元/月支付，设备租赁费在每年的\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付给甲方。

**第五条：保证金**

经甲、乙双方协商，甲方收取乙方保证金\_\_\_\_元，作为履行本合同的保证。租赁期间不得以保证金抵作租金。租赁期满，扣除应付租赁设备的缺损赔偿金后，保证金余额应退还乙方。

**第六条：租赁设备的交货和验收**

1. 租赁设备在交货地点，由甲方向乙方（或其代理人）交货。乙方应自收货时起 24 小时内 在交货地点检查验收租赁设备，同时将签收盖章后的租赁设备的验收收据交给甲方。

2. 如果乙方未按前款规定的时间办理验收，甲方则视为租赁设备已在完整状态下由乙方验收完毕，并视同乙方已经将租赁设备的验收收据交付给甲方。

3. 如果乙方在验收时发现租赁设备的型号、规格、数量和技术性能等有不符、不良或瑕疵等属于甲方的责任时，乙方应在交货当天，最迟不超过交货日期三天内，立即将上述情况书面通知甲方，由甲方负责处理，否则，视为租赁设备符合本合同及附件的约定要求。

**第七条：租赁设备的使用、维修、保养和费用**

1. 租赁设备在租赁期内由乙方使用。乙方应负责日常维修、保养，使设备保持良好状态，并承担由此产生的全部费用。

2. 租赁设备在安装、保管、使用等过程中，致使第三者遭受损失时，由乙方对此承担全部责任。

3. 租赁设备在安装、保管、使用等过程中发生的一切费用、税款，均由乙方承担。

### **第八条：租赁设备的毁损和灭失**

1. 乙方承担在租赁期内发生的租赁设备的毁损（正常损耗不在此限）和灭失的风险。

2. 在租赁设备发生毁损或灭失时，乙方应立即通知甲方，甲方有权选择下列方式之一，由乙方负责处理并承担其一切费用：（1）将租赁设备复原或修理至完全能正常使用的状态；（2）更换与租赁设备同等型号、性能的部件或配件使其能正常使用；（3）当租赁设备毁损或灭失至无法修理的程度时，乙方应赔偿甲方。

### **第九条：违约责任**

1. 未经对方书面同意，任何一方不得中途变更或解除本合同；任何一方违反本合同约定，都应向对方偿付本合同总租金额\_\_\_\_\_%的违约金。

2. 乙方如不按期支付租金或违反本合同的任何条款时，甲方有权采取下列措施：

（1）要求乙方及时付清租金和其他费用，并要求乙方赔偿甲方的损失；

（2）终止本合同，收回或要求归还租赁设备，并要求乙方赔偿甲方的一切损失。

### **第十条：争议的解决**

凡因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，应向江山市人民法院提起诉讼。诉讼费用和胜诉方的律师费用应由败

诉方承担。

**第十一条：**其他未尽事宜，双方另行协商解决。

本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，报乡镇（街道）农村集体“三资”管理服务中心一份。

附：1. 村社员（代表）大会讨论租赁事项记录或者决议复印件。

2. \_\_\_\_\_

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或受托人（签字）：

法定代表人或受托人（签字）：

身份证号码：

联系电话：

签证单位（盖章）：

签证人：

签订日期：     年    月    日

## 附件5

# 农村集体资源承包（租赁）合同

（示范文本）

出租方（以下简称甲方）：

租赁方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关的法律法规和政策的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就甲乙双方租赁（承包）有关事宜，订立本合同。

### 一、面积、位置

甲方将位于\_\_\_\_\_村面积\_\_\_\_\_亩（具体面积、位置以合同附图为准）租赁（承包）给乙方使用。土地方位东起\_\_\_\_\_，西至\_\_\_\_\_，北至\_\_\_\_\_，南至\_\_\_\_\_。附图已经甲乙双方签字确认。

### 二、用途

该资源用途为\_\_\_\_\_。

### 三、租赁（承包）经营期限

该资源租赁（承包）经营期限为\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

### 四、租赁（承包）费及交付方式

1. 一次性付款
2. 分期付款
3. 其他方式

双方签订合同当日，乙方应向甲方缴纳保证金\_\_\_\_（人民币）元作为履行本合同的保证。

## 五、甲乙双方的权利和义务

### （一）甲方的权利和义务

1. 对该资源开发利用进行监督，保证该资源按照合同约定的用途合理利用。
2. 按照合同约定收取承包（租赁）金。
3. 甲方应尊重乙方在承包（租赁）该资源上的生产经营自主权，不干涉乙方的合法经营活动。
4. 甲方签订合同时须提供该资源使用权承包（租赁）的合法手续，包括村社员（代表）大会讨论承包（租赁）事项的记录决议、农户土地使用权的流转协议等，确保资源能够正常使用。

### （二）乙方的权利和义务

1. 按照合同约定的用途和期限，有权依法利用和经营所承包（租赁）的资源。
2. 享有承包（租赁）资源上的收益权。
3. 保护自然资源，搞好水土保持，合理利用资源。
4. 乙方承包（租赁）经营所需要的手续由乙方负责办理，费用由乙方负担，但需要甲方协助或提供与承包（租赁）资源有关的手续、资料的，甲方有义务提供和协助。

## 六、合同的转包

1. 在本合同有效期内，乙方经过甲方书面同意，遵照自愿、互利的原则，可以将承包（租赁）的资源全部或部分转包给第三方。
2. 转包时要签订转包合同，不得擅自改变原来承包（租赁）合

同的内容。

3. 本合同转包后，甲方与乙方之间仍应按原承包（租赁）合同的约定行使权利和承担义务；乙方与第三方按转包合同的约定行使权利和承担义务。

## 七、合同的变更和解除

1. 本合同一经签订，即具有法律约束力，任何单位和个人不得随意变更或者解除。经甲乙双方协商一致签订书面协议方可变更或解除本合同。

2. 在合同履行期间，任何一方法定代表人或人员的变更，都不得因此而变更或解除本合同。

3. 本合同履行中，如因不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担责任。

4. 本合同履行期间，如遇国家建设征用该资源，合同终止。

5. 本合同期满，如继续承包（租赁），在同等条件下，乙方享有优先权。

6. 承包（租赁）期满后，乙方应在合同终止前恢复原状，乙方由于不可抗力导致在规定期限内不能将资源恢复原状的，应事先取得甲方同意，否则，甲方有权没收保证金，作为恢复原状的费用。

## 八、违约责任

1. 在合同履行期间，任何一方违反本合同的约定，视为违约，对另一方造成损失的，由双方协商或委托有评估资质的中介机构评估损失金额，违反约定一方负责赔偿。

2. 乙方应当按照本合同约定的期限足额支付承包（租赁）款，如乙方逾期支付承包（租赁）款，甲方可按欠款金额收取每日\_\_\_%

的违约金，若超过\_\_\_天未支付承包（租赁）款，则甲方有权解除本合同。

3. 乙方必须合法经营，承包（租赁）期间，乙方如有违反国家法律、法规及政府相关文件规定的，甲方有权提前终止本合同，因提前终止合同所造成的损失由乙方承担。

4. 乙方未经甲方同意不得改变资源存在状态，不得擅自转租给他人，乙方擅自改变或擅自转租他人的，甲方有权提前终止合同，因提前终止合同所造成的损失由乙方承担。

5. 承包（租赁）期限内甲方必须保证无其他集体或个人对乙方所承租的资源提出任何异议，如果出现上述情况由甲方负责处理，如甲方处理不当而给乙方造成了经济损失由甲方负责赔偿。

6. 如中途国家或集体需要拆迁征用，乙方应无条件服从，本合同提前终止，甲方负责将未到期部分承包（租赁）款退还，有关拆迁政策按政府规定并由甲方帮助协调落实。

## 九、合同纠纷的解决办法

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，双方同意向江山市人民法院提起诉讼。

十、本合同未尽事宜，可由双方约定后作为补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

## 十一、其他约定

1. 本合同由各乡镇（街道）鉴证，自甲、乙双方签字之日起生效。

2. 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，报乡镇（街道）农村集体“三资”管理服务中心一份。

附：1. 村社员（代表）大会讨论承包（租赁）事项记录（决议）复印件

2. \_\_\_\_\_

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或受托人（签字）：

法定代表人或受托人（签字）：

身份证号码：

联系电话：

签证单位（盖章）：

签证人

签订日期： 年 月 日