**绍兴市柯桥区钱清街道办事处**

**关于第五轮农村集体“三资”管理工作的实施意见**

（征求意见稿）

为进一步加强对农村集体资金、资产、资源（以下简称“三资”）的管理工作，维护农村集体经济组织和农民群众的合法权益，加强农村党风廉政建设，发展壮大集体经济，促进共同富裕，进一步建立健全产权明晰、权责明确、运行规范、富有绩效的“三资”管理体系，根据《绍兴市柯桥区农村集体资金、资产、资源管理办法》（绍柯三资办[2021]3号）和有关法律、法规，结合我街道第四轮“三资”管理改革成果、实际，制定本意见。

一、深化完善农村集体“三资”管理的现实意义

**（一）深化完善农村集体“三资”管理，是推进农村党风廉政建设的需要。**农村集体“三资”管理是农村党风廉政建设的重要内容。建立健全管理制度，深化完善农村集体“三资”管理，有利于维护农村党员干部廉政形象，改善农村基层党群、干群关系，促进农村基层党风廉政建设。

**（二）深化完善农村集体“三资”管理，是加快农村集体经济发展、推进新农村建设的需要。**农村集体“三资”管理是钱清融杭发展的重要内容。加强农村集体“三资”管理监督，既可以堵塞农村集体“三资”管理漏洞，起到“节流”作用，又可以探索集体经济有效的实现形式，充分挖掘存量资产的增值潜力，增强“开源”效应，增加村级集体积累，为农村社会事业发展提供资金保障，弥补新农村建设投入不足，加快新农村建设进程。

**（三）深化完善农村集体“三资”管理，是维护农民利益，促进农村社会和谐稳定的需要。**农村集体“三资”是共同富裕的重要内容。农村集体“三资”归村集体经济组织成员共同所有，其管理的好坏，直接影响到农民的切身利益。抓好农村集体“三资”管理工作，其实质就是通过建立制度、完善机制，确保农村集体“三资”保值增值，促进农村经济又好又快发展，维护广大农民群众的根本利益，实现农村社会和谐稳定。

二、深化农村集体“三资”管理的工作重点

**（一）规范租赁合同管理**

**1、明确分档出租价格。**第五轮村级集体房屋、土地等资产资源出租从2025年1月1日起，继续实行分档设定最低出租价，有效期三年（重大招商项目可实行“一事一议”），到期后重新设定最低出租价。

（1）分档设定厂房、仓库出租价。根据区域位置、建造时间、房屋质量、设施配套等情况，综合评定为一、二、三、四档的，一楼厂房每年每平方米最低出租价分别为220元、190元、160元、130元；一楼仓库每年每平方米最低出租价分别为240元、210元、180元、150元；二层及二层以上的出租价不得低于上一年的出租价格。

（2）分档设定工业用地出租价。根据区域位置、设施配套等情况，综合评定为一、二、三、四档的，每亩最低出租价分别为35000元、33000元、31000元、29000元。

（3）分档设定农业用地出租价。按不同作物品种，每年每亩最低出租价分别为1200元、900元、600元、300元。

（4）商业用房出租价。商业用房出租价对照同地段市场价，原承租方在同等条件下只能续租1次、总租期不超过6年（从本轮开始计算）；如有300平米以上（含）的商业用房确需延长租用年限等特殊情况的，须经村民代表大会表决通过，并报街道审批同意。

（5）对于租用集体土地并自建物业的，积极鼓励各村（社）在资产评估的基础上通过协商进行折价回购。

各村（社）厂房、仓库、工业用地按照上一轮“三资”管理出租价对应确定所属档次，如果在上一轮已经改造或修缮完成的厂房和仓库应视具体情况相应提升档次。本轮不再对厂房、仓库、土地等三年出租价总增幅进行规定，由各村（社）按照规范程序自行决定。

因区域位置、房屋质量等原因达不到四档房屋的，需要达到80元的最低价出租。

厂房、仓库、商业用房等村级物业主体结构受损的由村级集体负责修复，其他情况允许承租户自行修复，但租费降低不得超过5%。

各村（社）可收取每年每平方米4-8元的卫生保洁费（不包含垃圾处理费），具体金额由各村（社）按照规范程序自行决定。

村级物业连续租用年限均不得超过15年，到期后必须公开招租。面积超过2000平方米或有特殊情况确需延长租用年限的，须经村民代表大会表决通过，并报经街道审批同意。

**2、明确转租情况。**

村级物业均不得转租。村干部（含直系亲属）在职期间不得新增租赁本村物业。经公开招租的村级物业，承租方中途退租的，在不低于原承租价格的基础上，可通过村务联席会议和村民代表会议表决同意后，由各村（社）直接出租。

**3、明确不得出租的情况。**存在以下情况，村级物业不得出租：（1）存在严重安全、消防等风险隐患的；（2）无环评的涉污涉危企业、低散乱污行业的企业等。

**4、重新签订租赁合同。**从2025年1月1日起，按照街道农村产权交易服务中心统一合同文本和出租价分档增长机制，重新签订合同，出租方名称和甲方盖章统一使用\*\*股份经济合作社，承租方名称、乙方落款签章和租费收款收据缴款人必须一致，房屋、工业土地的合同期限不超过三年。各村在报账时每张租金的收款收据后必须附上租赁合同。原承租者未缴清租费的，取消续租资格，实行公开招租。承租方名称不得随意更换，一旦变更则视为断租。新增或断租物业应实行公开招租。各类租赁合同中村级物业的“坐落位置”必须与村级物业经营性资产（资源）实地清查及绘图服务中标识图上的标识名称一致，三资合同须由街道农村产权交易服务中心审核、鉴证、备案后，方可生效。

**5、加强租金税收收缴**

租金一年一收，先缴后用，租金在合同签订之日前缴清。村股份经济合作社为租金收缴主体。对拖欠租金的租户，可联动市场监管、税务、电力、应急消防等部门采取相应措施，必要时可向法院起诉，申请强制执行。

**（二）规范工程项目管理**

工程项目（包括较大工程维修项目、服务项目）支出，严格按照合同约定、验收结论、结算审计等规定结算支付工程款项。对不按规定进行招投标的，要向街道纪工委、监察办反映。村集体应建立健全工程项目管理台账，保管好工程项目档案资料。工程项目资料包括：会议决议、预算编制、预算审核、设计图纸、招投标、合同、监理、变更单及变更审批手续、完工验收、结算审计、发票、工程项目资金支出审批表等资料。工程项目完工，村要及时组织验收和结算，验收合格和结算支付资料及时报账核算。“三资”代理服务中心应按照要求对项目支出的真实性、合法合规性、完整性进行审核。

村党组织、村民委员会、村股份经济合作社以及村务监督委员会班子成员及其近亲属、近姻亲属不得参与或变相参与本村工程项目的投标、承包。

**（三）规范资金管理使用**

**1、帐户管理。**一个村（社）只设置一套账，严禁设置多套账或账外账；按照上级要求，为便于集中监管，各村（社）只开设一个银行基本账户，统一开设在瑞丰银行，其余账户一律注销；以个人或集体名义在其他银行存有定期存款的，必须统一存入基本账户。

**2、票据管理。**村股份经济合作社要严格遵守票据管理制度。村干部、村管理人员报酬，村勤杂人员报酬，村务工支出，向农户支付补助补偿款项，土地征用补偿费、面花赔偿费，福利发放，股份分红，政策性兑现资金等应制作清单，并附相关批文、会议决议、考核验收单、文件、公示等资料。除支付上述款项外，其他支出必须取得由财政税务部门监制的行业正规票据，严格控制无据支出凭证。不再使用纸质的农村集体经济组织统一收据，统一使用电子票据，每月入账的电子票据要及时汇总并核销。

**3、现金管理。**村级集体不得设置库存现金。各村（社）应实行收款与开票分离制度。股份经济合作社收入一般通过银行转账、手机扫描一码通或金融服务点委托代办员以现金存入村集体账户等方式入账，禁止坐收坐支。股份经济合作社各类支出除选举、慰问等特殊情况可以采用现金支付外，应通过村股份经济合作社账户转账支付。村日常费用支出实施村务卡制度，采用村务卡支付，完成财务审批后，再由村账户转账到村务卡。村财务专用章统一和复核U盾由农村“三资”代理服务中心保管。

**4、借款管理。**村集体不得向个人高息集资借款，现有的各类借款，必须抓紧归还。除向金融机构贷款外，一般不得向外单位或个人借款。严禁以任何形式出借村集体资金，不得以村集体名义对外提供担保，不得违反规定多头存款。

**5、资金审批管理。**5000元以内的单笔支出款项由董事长审批。5000元以上的单笔支出款项，实行村党组织书记、村民委员会主任、村股份经济合作社董事长（“一肩挑”后村党组织书记、村民委员会主任、股份经济合作社董事长系同一人）和村务监督委员会主任联审联签制，村民委员会副主任参与联审联签，不设副主任的村，由村务联席会议研究确定1名村民委员会班子成员参与联审联签。

**6、费用管理。**除上级文件有规定之外，不得自行设立名目发放各类补贴、福利或提高标准。实行公务“零招待”，严禁将村级招待费转嫁由村内其他组织（个人）、村属集体企业开支。重大突发性事件、抢险救灾、文化礼堂演出、村级换届选举、防汛抗台值班等特殊情况需安排工作餐的，按每人每餐不超过30元，实报实销。

村干部因公外出交通、餐饮、住宿等开支标准不得超过本区机关事业单位出差报销规定，凭发票按实报销。不得向村干部发放交通费和通讯补贴。除上级有文件规定的以外，其他各类补贴不得发放。不得为村干部购买商业保险。

村级集体收益分配及村民福利发放要严格遵守法律法规及有关文件、制度、章程，按照规定程序进行。

务工支出管理严格按照《钱清街道关于进一步加强村级集体务工管理的通知》（2024年11月30日印发）和《关于规范和加强村（社区）聘用工作人员管理的实施办法》（钱清党工委[2024]73号）执行。

**（四）规范资产资源管理**

**1、固定资产管理。**完善产权登记，建立农村集体资产、资源明细台账，据实反映资产、资源的数量、种类以及经营使用情况。农村集体资产、资产明细台账及合同管理台账应录入农村集体“三资”信息化管理系统。定期或不定期对固定资产进行清查盘点，盘盈盘亏均要查明原因，及时处理，做到账实相符。

**2、债权债务管理。**建立债权债务明细登记簿，对村各项债权债务，按其类别和用途，将债权债务发生的时间、数量及经手人、证明人等情况登记入簿，切实掌握村债权债务明细情况。同时要及时催收各项应收款。对确实已成呆（坏）账的，按规定程序进行核销。坚决制止新增不良债务，严禁举债垫付各种费用，严禁借新债还旧债，严禁举债盲目上工程建设项目。

**3、遗留问题处理。**对各村因历史原因形成的由村提供土地，由业主个人建造的厂房、仓库或以租金抵造价的厂房、仓库，有明确期限的到期后必须收回；未明确期限的，视村级经济实力，鼓励各村（社）在资产评估的基础上通过协商进行折价收回。对在租用厂房、仓库外，占用场地临时搭建的建筑，各村必须在确保消防安全的前提下酌情收缴租费。

**（五）规范资产核销程序**

**1、正常核销。**属于正常报废、毁损等原因需核销的资产，按照“村级重大事项”的决定程序召开有关会议，填制“农村集体资产核销审批表”（同时附村级相关会议原件），村级清产核资领导小组相关人员分别签字、盖章后，一式两份报街道“三资”管理领导小组批准，交街道“三资”代理服务中心进行账务处理。

**2、非正常核销。**属于非正常原因造成账实不符的资产，要在查明原因的基础上依据有关规定妥善处理。

**（六）规范产权交易机制**

规范交易行为，对应进未进的相关交易合同，原则上不予鉴证。强化监督机制，对交易标的物的底价和交易方案未通过民主决策程序并报街道备案的，原则上不予交易。

5千元以上的大宗物资采购；资产净值在2万元以上的资产转让；交易价格在2万元以上的房产及各类资产、资源的租赁、承包、流转等农村集体产权交易项目必须纳入街道农村产权交易服务中心交易，农村产权交易服务中心免收交易服务费用。

村集体应根据需要和必要相结合的原则实施物资采购。采购金额在5000元及以上（同一项目或二个月内采购的同类物资金额合并计算）的办公家具、电器设备、建筑材料、绿化苗木及其他物资等须经村务联席会议讨论决定进行公开采购，一般在区农村产权交易平台（大宗物资采购交易）采购。不得化整为零、分期采购或者其他变相规避公开采购。不得在采购信息中设置不合理要求，不得要求交纳履约保证金、质保金。村集体所采购物资须经村相关人员验收。大宗物资采购应与供应商签订书面合同。5000元以下的物资，村集体可以自行采购，也可以到农村产权交易平台采购。

三、深化完善“三资”管理的保障措施

**（一）加强组织领导。**街道成立深化完善农村集体“三资”管理工作领导小组，由党工委书记、办事处主任任组长，纪工委书记、分管领导任副组长，其他班子成员为成员。下设“三资”管理办公室。各村也要相应成立由村（社）主职干部任组长的工作小组，确保各项工作顺利开展。

**（二）强化责任追究。**街道按照“三资”管理责任追究办法，对“三资”管理办（产权交易中心）工作人员、驻村指导员和村（社）干部未按要求落实有关工作的情况加大追责力度。“三资”办（产权交易中心）工作人员在村级“三资”管理指导、督查、审核、鉴证等方面缺位失责；驻村指导员对所驻村“三资”管理上情况不明、指导督促不力；村干部在“三资”管理上特别是执行制度上突破规矩、租金收缴上工作被动（收缴率不到95%）等都将进行责任追究。同时，对市场监管、税务、电力、供水等部门配合不力的，将上报上级主管部门。

**（三）严格监督检查。**健全监管机制，凡是涉及“三资”管理的重大事项应由村两委会研究提出方案，再提交村民代表大会（股东代表大会）讨论决定。因客观原因需“一事一议”的，必须经街道党工委、办事处同意、备案后，再提交村民代表大会（股东代表大会）讨论决定。深化村财务公开和民主管理工作，充分发挥村监会作用。财监小组须实行按月理财，逐笔审查财务收支原始凭证，并加盖监督专用章，对手续不全或不合理的开支要及时提出整改意见，并督促村（社）按有关规定进行整改落实；对村（社）重大“三资”管理事项实行全过程监督，发挥民主监督作用。推行“三资”工作电子信息化管理，加强动态实时监管。街道纪工委要坚持抽查与巡查相结合、明查与暗访相结合，监督和检查有关制度执行落实情况，确保第五轮深化完善“三资”管理工作有序推进、取得实效。

本意见自发布之日起施行，以前相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。

绍兴市柯桥区钱清街道办事处

2024年12月27日