

嵊泗县枸杞乡人民政府文件

枸乡政〔2024〕5号

枸杞乡人民政府 关于进一步加强村级集体资产资源 租赁管理的指导意见

各村、机关各办（站、中心）：

为进一步加强全乡村级集体资产资源租赁管理，规范集体资产租赁行为，提高运营效益，现提出如下意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，以构建产权清晰、权责明确、经营高效、管理民主、监督严格的村级集体资产管理体制机制为目标，以实现集体资产高质高效运营为主线，进一步加强村级集体资产监督管理，推进清廉村居建设，促进集体经济健康持续发展，在全面推进乡村振兴中实现共同富裕。

二、原则要求

坚持民主决策、统筹兼顾、持续发展、公开交易原则，不侵犯村级集体经济组织和他人的合法权益。

村级集体资产资源租赁经营项目必须符合法律规定，符合全乡土地利用规划和产业布局。

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，村集体加强对合同履行后期跟踪监督。

三、租赁程序

（一）交易申请。村集体召开三套班子（村党组织、村委会、社管会）会议，研究决定出租意向，经与会人员同意后，形成书面会议记录并填写《枸杞乡村级集体资产租赁交易申请表》（详见附件2），经负责乡一级三资管理的相关科室（以下简称三资办）、村镇办审核后报乡分管领导审批。

（二）民主决策。启动“五议两公开”决策流程进行表决最终确定出租方案并及时公开公示。

（三）信息发布。公示期满无异议的，租期内总标的1万元以上的集体资产资源租赁向村镇办提交出租信息统一发布到舟山市公共资源交易中心网站（<http://zsztb.zhoushan.gov.cn/>），申请交易村村务公开栏同时发布交易信息。1万元以下的集体资产资源租赁在村务公开栏发布交易信息。

（四）组织交易。交易申请村组织实施交易行为，并邀

请乡纪委、三资办、村镇办参与指导监督，交易方式允许以公开协商、拍卖、竞价及招标的方式进行交易。只有一个竞标人的，以不低于底价的报价交易。有两个或两个以上竞标人的，应当采取竞标的方式交易，在高于底价的基础上，按照价高者得的方式成交交易。

（五）结果公示。交易结果在交易申请村村务公开栏公示。

（六）合同签订及备案。公示完成后，交易双方签订书面合同。合同签订后10个工作日内，交易村应及时提交交易合同、“五议两公开”决策及公示材料等报三资办备案。

（七）档案留存。集体资产出租资料档案实行专人保管，所有原始资料按照“一资产一档案”原则归档保存于各村。

（租赁决策流程图详见附件1）

四、合同管理

（一）规范合同签订。

1.村级集体组织涉及土地承包、房屋出租等经济业务，必须依法签订规范的书面合同。

2.合同签订格式要规范，合同要素要齐全，涉及的经济条款要有明确约定，包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修、违约责任、权利义务、争议解决方式等条款，避免产生合同纠纷，经济合同复印件随财务票据一并入账。

3.租赁合同统一使用本乡制定的《枸杞乡村级集体房屋

租赁合同》（附件3）、《枸杞乡村级集体设备租赁合同》（附件4）、《枸杞乡村级集体资源租赁合同》（附件5）示范文本，各村根据实际如需调整个性条款的，经村级法律顾问合法性审查后报乡三资办同意方能使用。

（二）租赁合同期限。

1.合同期限原则上不超过五年，对前期安装、装修等投入较大或其它特殊情况确需延长租赁期限的，应在合同中明确租金增长幅度，经村三套班子讨论并提交社员代表大会通过后，报乡一级同意，可适当延长期限。

2.全面清理各村集体资产资源租赁合同，严禁无合同或口头协议出租集体资产。

（三）租金缴纳方式。

1.村级集体资产资源的租金缴纳实行“先交后用”的方式。对租金数额较大，一次性预交确有困难的，可采用按半年预交的方式。对原来先用后付的租赁关系要求在一年之内逐步调整为先付后用。

2.举一反三，全面排查集体资产资源租赁历年的欠缴欠租情况，制定清缴欠租推进表，分类处置（催收清缴、资产抵押、法律途径）、逐个清缴。

五、组织保障

（一）落实工作责任。乡三资办加强对集体资产管理工作的指导和督查，促进集体资产规范化管理。村级集体经济组织要切实发挥在管理集体资产、开发集体资源、服务集体

成员等方面的作用，发展村级集体经济。

（二）强化监督检查。乡纪委监察办、三资办和村监会要加强对村级集体资产管理情况的监督检查，视情况将检查结果予以通报。对发现有违规违纪行为的，依纪依法追究相关责任。

六、其他

（一）本指导意见自发文之日起执行。如遇法律、法规及上级政策另有规定的，按上级规定执行。

（二）本指导意见由枸杞乡人民政府负责解释。

七、政策文件依据

- 1.《浙江省村级组织工作规则》（浙委办发[2021]2号）
- 2.《舟山市村级小微权力清单》及《舟山市村级小微权力规范运行流程图》（试行）（舟农发〔2021〕51号）
- 3.《舟山市村集体经济组织“三资”及财务管理若干制度（试行）》（舟农发〔2021〕52号）
- 4.《嵊泗县渔农村产权交易管理办法（试行）》（嵊党政办发〔2015〕131号）
- 5.《嵊泗县渔农村集体财务管理的若干规定》（嵊农发〔2021〕11号）

附件：1.枸杞乡村级集体资产（资源）发包、租赁决策及交易流程图

2.枸杞乡村级集体资产（资源）租赁交易申请表

- 3.枸杞乡村级集体房屋租赁合同（示范文本）
- 4.枸杞乡村级集体设备租赁合同（示范文本）
- 5.枸杞乡村级集体土地租赁协议书（民宿临时用地示范文本）

嵊泗县枸杞乡人民政府

2024年1月8日

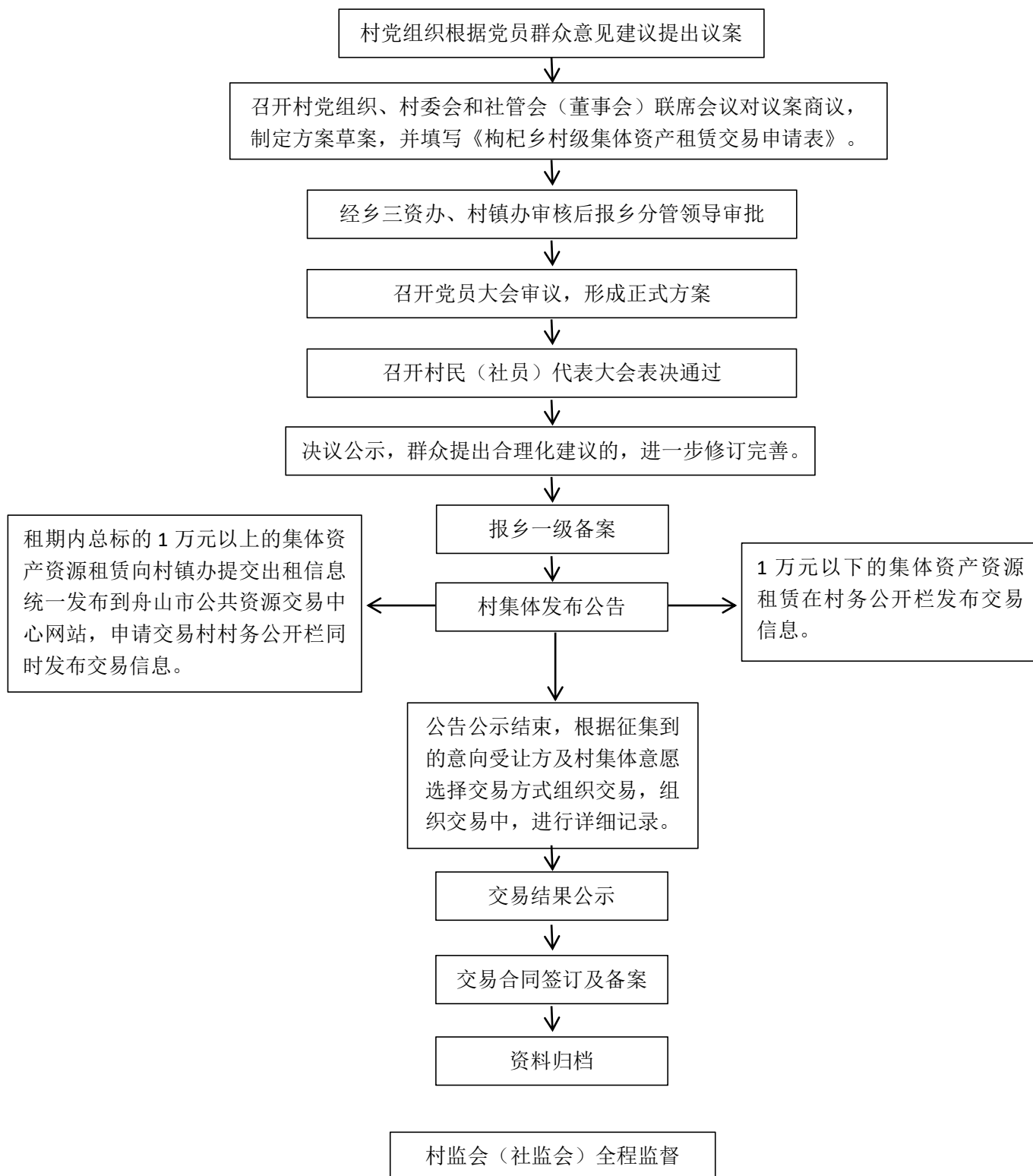
抄送：县农业农村局。

枸杞乡党政综合办公室

2024年1月10日印发

附件 1

枸杞乡村级集体资产（资源）发包、租赁决策及交易流程图



附件 2

枸杞乡村级集体资产（资源）租赁交易申请表

申请单位（村名）：

申请日期： 年 月 日

申请交易项目类型	资产： <input type="checkbox"/> 房屋 <input type="checkbox"/> 设备 <input type="checkbox"/> 其他 资源： <input type="checkbox"/> 土地 其它： <input type="checkbox"/> 其他					<input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 转让 <input type="checkbox"/> 土地流转	
资产 (房屋)	名称		坐落位置				
	建筑面积 (平方米)		占地面积 (平方米)				
资产 (设备)	名称		规格型号				
	数量		原 值 (元)		已使用 年限		
资 源 (土地)	名称		坐落位置				
	面积 (亩)						
其 他	名称						
备 注							
交易方式	<input type="checkbox"/> 招标		<input type="checkbox"/> 竞价		<input type="checkbox"/> 拍卖		<input type="checkbox"/> 公开协商
交易底价	单 价 (元/年·m ²)		总 价 (万元/年)		租赁期 限 (年)		
村镇办意见	签字：				盖 章： 年 月 日		
三资办意见	签字：				盖 章： 年 月 日		
乡镇意见	签字：				盖 章： 年 月 日		

注：本表一式两份，交易村、乡三资办各留存一份。

枸杞乡村级集体房屋租赁合同

(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

1. 甲方出租给乙方的房屋座落在（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_____。

2. 甲方作为该房屋的所有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

1. 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为_____使用，并遵守国家 and 当地有关房屋使用的规定。

2. 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

1. 甲乙双方约定，该房屋租赁期自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

2. 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

1. 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），先付后用。

2. 付款方式：双方约定按照下列第____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、租房保证金和其它费用

1. 甲、乙签订合同时，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。

2. 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

1. 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。

2. 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。

3. 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

1. 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。

2. 乙方返还该房屋应当符合正常使用的状态。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

1. 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。

九、解除本合同的条件

1. 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乡建设需要被依法拆迁或征收的；

(3) 因不可抗力原因致该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

2. 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；

(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。

十、违约责任

1. 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___天未足额支付，甲方有权解除合同。

2. 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。

3. 因第九条第 2 款的原因解除合同的，甲方对乙方的装修残值不予补偿，装修残值归甲方所有。

十一、其它约定

1. 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。

2. 在合同中发生争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成的，向嵊泗县人民法院提起诉讼。

3. 本合同自甲、乙双方签订之日起生效。

4. 本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，报枸杞乡人民政府一份。

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）：联系电话：

签订日期： 年 月 日

四、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。

五、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。

六、租赁设备的交货和验收

1. 租赁设备交货地点在_____，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。

七、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。

八、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（按照重置价）。

九、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。

3. 乙方擅自转卖租赁设备，或者以其他非法形式致使甲方事实上无法收回租赁设备的，乙方应当按照租赁设备市场价格

(100%成新率)的___倍支付赔偿金。

十、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，应向嵊泗县人民法院提起诉讼。诉讼费用和律师费用应由败诉方承担。

十一、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，报枸杞乡人民政府备案一份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或受委托人（签字）：

法定代表人或受委托人（签

字）：

身份证号码：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

附件 5

枸杞乡村级集体土地租赁协议书

(民宿临时用地示范文本)

甲方：_____村股份经济合作社

乙方：_____

乙方因建设民宿需要，需使用甲方土地，双方经友好协商，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等相关法律规定，订立本协议，具体约定如下。

一、土地坐落范围和用途

1. 甲方提供坐落于嵊泗县枸杞乡_____的空地供乙方使用，面积约_____m²，具体位置区域和面积以红线图为准。

2. 甲方将上述土地交付给乙方，作为民宿临时性配套使用，主要用于绿地、院落等用途，如需搭建围墙等构筑物，需经甲方同意。

3. 上述土地不允许搭建建筑物，如需搭建永久性、临时性建筑物，需经甲方同意并通过合法审批手续后方可进行，对此双方另行签订补充协议，本协议不包含此内容。

二、期限和费用

1. 本协议履行期限_____年，从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日。甲方应在_____年_____月_____日前将上述土地交付乙方。

2. 乙方每年支付甲方土地租赁费人民币_____万元

(¥_____元)，该款在每年____月____日前支付。

3. 其他费用：

甲方的收款账户信息：开户行：_____，账户名：_____，账号：_____。

三、甲方的权利和义务

1. 甲方权利

(1) 甲方有权按照协议约定收取土地租赁费。

(2) 甲方有权监督乙方合理使用土地，要求乙方消除安全隐患。

2. 甲方义务

(1) 按照约定移交土地。

(2) 协调用地过程中产生的纠纷。

四、乙方的权利和义务

1. 乙方权利

(1) 乙方有权在协议约定时间和用途使用上述土地。

(2) 协议到期后，甲方如继续出租上述土地，乙方在同等条件下享有优先租赁权（同等条件包括但不限于价格、投资规模以及其他由甲方设置的条件）。

2. 乙方义务

(1) 乙方应按时交纳土地租赁费。

(2) 乙方应合理使用土地，及时消除土地上存在的安全隐患。因使用土地造成的侵权行为或违约行为，由乙方自行承担 responsibility。

五、协议终止履行

1. 本协议因履行期限届满而终止。

2. 协议履行过程中因政府征迁等外部因素导致不能继续履行，协议终止。该种情形下：

(1) 已支付的土地占用费按照实际使用时间进行结算。

(2) 征迁补偿款涉及出租土地的部分归甲方所有。

3. 协议解除而终止

(1) 原则上不允许任何一方单独行使解除权。

(2) 如一方提出解除协议，另一方同意的，双方就如何补偿、是否补偿另行协商。

4. 甲方行使解除权而终止

乙方未按照约定支付租赁费，经催讨仍不支付的，甲方有权解除协议。解除通知到达乙方时协议解除。

5. 协议终止履行的，乙方应当在协议终止后十日内将土地归还甲方，并将土地恢复原状；乙方不恢复原状的，地上附着物归甲方所有。

六、违约责任

本协议任何一方违约，侵犯守约方合法利益，或导致协议不能继续履行的，应当赔偿守约方的损失。守约方为维护自己的合法权益而支出的合理费用（包括但不限于诉讼费、律师费、鉴证费等）均由违约方承担。

七、争议解决

1. 本协议履行过程中如发生争议，或有其他未尽事宜，双方应本着诚实守信、合作共赢的原则共同协商解决。

2. 争议无法协商的,可提交有管辖权的人民法院裁决。

八、其他约定

1. _____

2. 本协议双方签字或盖章后,并履行相关审批手续后生效。上述审批手续包括但不限于村集体民主决策程序、乡镇政府对农村集体土地出租的政策性审批等程序。

3. 乙方其他信息:联系人: _____ 联系电话: _____ 文书送达地址: _____。

4. 本合同一式三份,甲、乙双方各执一份,报枸杞乡人民政府备案一份。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人或受托人(签字):
字):

法定代表人或受托人(签字):

身份证号码:

联系电话:

签订时间: