

尤溪县人民政府办公室文件

尤政办规〔2024〕8号

尤溪县人民政府办公室关于印发 尤溪县村集体资产资源交易“四立一督” 工作机制（试行）的通知

各乡镇人民政府，县直、省市属各有关单位：

《尤溪县村集体资产资源交易“四立一督”工作机制（试行）》已经县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

尤溪县人民政府办公室

2024年11月14日

（此件主动公开）

尤溪县村集体资产资源交易“四立一督” 工作机制（试行）

为进一步规范我县村集体资产资源交易行为，提升村集体“三资”管理质效，保障村集体资产资源保值增值，促进村集体经济增收，推动乡村振兴，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国招标投标法》《福建省村集体财务管理条例》《福建省农村产权流转交易管理办法（试行）》（闽农规〔2023〕3号）《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〕6号）《三明市人民政府办公室关于推进农村产权流转交易规范化整市试点工作的通知》（明政办规〔2024〕3号）等有关规定，结合我县实际，制定本工作机制：

一、基本原则

（一）村集体资产资源交易应坚持村党组织统一领导，坚持民主决策原则组织实施，其中拟交易资产资源规模10万元及以上的，须严格落实“四议两公开”。

（二）村集体资产资源交易应坚持分类处置原则，按拟交易资产资源规模由村集体、县农村产权交易服务中心、县公共资源交易中心分别承担具体招投标工作。

（三）村集体资产资源交易应坚持自愿平等、诚实信用和公

开、公平、公正、合法竞争等原则，不得侵犯国家、集体或他人合法权益，不得损害社会公共利益。

二、交易范围及方式

（一）村集体统一经营管理的耕地、草地、养殖水面等土地经营权，可以依法采取承包、出租、入股等方式流转交易。

（二）村集体林地使用权和林木所有权、使用权，可以依法采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易。

（三）村集体统一经营管理的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等“四荒”使用权，可以依法采取承包、出租、入股等方式流转交易。

（四）村集体统一经营管理的经营性资产（不含土地）的所有权或使用权，可以依法采取承包、租赁、出让、入股、合资或合作等方式流转交易。

（五）村集体拥有的农业生产设施设备，可以依法采取转让、租赁或拍卖等方式流转交易。

（六）村集体拥有的小型水利设施使用权，可以依法采取承包、租赁、转让、抵押或股份合作等方式流转交易。

（七）村集体拥有的涉农知识产权，包括涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等，可以依法采取转让、使用许可或股份合作等方式流转交易。

（八）其他村集体资产资源按法律法规或上级规范性文件规定方式流转交易。

三、确立资产交易价格指导

（一）村集体资产资源交易价格指引，是指综合考量区域地理环境、经济水平和活跃度等差异性因素，结合不同类别资产资源特点，分别确定 15 个乡镇最低交易指导价格，作为村集体研究确定集体资产资源流转交易的基础价格（详见附件）。各乡镇可根据当地实际，进一步细化各村集体资产资源交易基础价格，但应高于本价格指引。

（二）村集体处置集体资产资源时，可结合市场交易行情科学合理设置交易底价，但不得低于本价格指引。因基础价格导致流标的，在重新组织招投标前，经乡镇农村产权交易服务站审核同意后，交易底价可在基础价格上适当下调 10%以内；再次流标需继续下调交易底价的，须书面呈报乡镇领导班子会研究同意，可再酌情降低交易底价，但每次降低数额不得超出前次底价的 20%。

四、设立发包最高年限参考

（一）村集体所有未承包到户的耕地，以及村民委托村集体统一经营的耕地，承包期限均不得超过 2028 年，待第二轮耕地承包期届满后再根据国家有关政策进行调整。

（二）村集体所有的林地承包期限为 30 年至 70 年，草地承包期限为 30 年至 50 年，林地、草地再流转期限不得超过原承包合同剩余期限。

（三）除上述耕地、林地、草地外，村集体所有的其他资产

资源，承包期限不超过 5 年；承包期超过 5 年的，应提交村“两委”会和村民代表大会表决通过，并报乡镇人民政府备案。

五、建立资产资源交易流程

（一）必要流程

1. 经村党组织提议，村“两委”会商议农村资产资源处置初步意见或方案，主要包括标的物、数量、交易方式、交易底价、流转年限、付款方式、违约责任等内容。村“两委”会研究通过后，须向乡镇农村产权交易服务站报备。

2. 将农村土地发包给本村集体经济组织以外的单位或个人承包，应当事先经本村村民代表大会三分之二以上代表同意，并报乡镇人民政府批准。

（二）分类流程

1. 拟处置村集体资产资源规模在 5 万元以下的，村“两委”会研究通过后，经挂包村领导同意，不再进行公开招投标，由村集体自行组织竞标。

2. 拟处置村集体资产资源规模在 5 万元及以上、10 万元以下的，村“两委”会研究和村民代表大会表决通过后，经挂包村领导同意，不再进行公开招投标，由村集体自行组织竞标。

3. 拟处置村集体资产资源规模在 10 万元及以上、400 万元及以下的，村“两委”会研究、党员大会审议和村民代表大会决议通过后，报乡镇农村产权交易服务站审核，经乡镇领导班子会研究同意，由尤溪县农村产权交易服务中心组织公开招标，具体

交易流程按《尤溪县农村产权流转交易规范化试点工作方案》（尤政规〔2024〕2号）组织实施。

4. 拟处置村集体资产资源规模在 400 万元以上的，经村“两委”会研究、党员大会审议和村民代表大会决议通过后，报乡镇农村产权交易服务站审核，经乡镇领导班子会研究同意，由尤溪县公共资源交易中心组织公开招标，具体交易流程按相关文件执行。

六、订立五个严禁约束条款

（一）严禁进行非农建设。属农业用地和林地承包的，签订合同时，承包人须同时签署对承包的农用地或林地不进行非农建设的承诺书。承包人应当遵守有关法律法规，不得擅自改变用途，不得随意破坏耕地、山体；发现存在非农建设的，各村须立即制止，终止承包合同，并上报乡镇人民政府。承包人因生产需要，可以依法依规申请搭建临时简易棚架、棚舍等农业设施，但构筑物严禁采用永久性建筑结构且不得破坏农业用地原有耕作层，即构筑物拆除清理完毕后可恢复至搭建前的土地原状。承包期内，因国家建设或发展社会公益事业需要提前拆除农业设施的，承包人可获得合理补偿，补偿标准由乡镇人民政府按照有关规定执行；承包期满，村集体收回农业用地或林地时，不对临时简易棚架、棚舍等农业设施和种植物进行补偿。

（二）严禁私自转包。确需转包的，承包人应提出书面申请，经村“两委”会研究同意后，报乡镇人民政府备案，由新承包人

与村集体重新签订承包合同，承包期限不得超过原合同规定。承包人存在私自转包的，村集体有权终止承包合同，收回该村集体资产资源。

（三）严禁随意延包。村集体资产资源发包到期后必须及时收回进行公开招投标，严禁村集体以任何理由、任何形式采用延包方式处置村集体资产资源。

（四）严禁拖欠承包款。若承包人无正当理由延期支付承包款，且经催告后在合理期限内仍未履行的，村集体有权终止承包合同，收回该村集体资产资源。

（五）严禁合同签订未收取履约保证金。为保障村集体资产资源安全，保证合同顺利履约，村集体与承包人签订合同时，应明确履约保证金条款，具体金额由村集体根据合同标的、年限等方面确定，但最高不得超过合同标的额 10%，并在招标文件中体现。

七、强化资产资源交易全过程监督

（一）各村资产资源交易实行决议公开、实施结果公开，要通过“小微权力监督群”等方式晾晒合同决策、履约执行，规范村集体资产资源发包及合同订立、签约和管理全过程。

（二）各乡镇人民政府要组织农村产权交易服务站等部门对村集体的招标方案、招标公告、合同等要素提前进行审核把关。重点审核程序是否规范、合同是否包含本机制第六条规定的五项约束性条款、资金收付是否符合村集体财务管理制度。

（三）县农村产权交易服务中心、县公共资源交易中心要进一步完善村集体资产资源交易流程，加强对工作人员的监督管理和业务培训，可邀请驻村工作队成员、村级党风监督员、村务监督委员会成员全程参与监督，也可邀请个别党员代表、村民代表和乡镇纪委监委参与监督，增加交易透明度，避免暗箱操作和私下交易行为发生，保障交易公平、公正、公开。

（四）县农业农村局要定期联合纪检监察机关以及审计、财政等部门组织开展村集体资产资源交易专项监督检查，防范各类违规违纪行为发生。发现私自转包、无故拖欠承包款或违法进行非农建设等行为的，应责令限期改正；未整改到位的，督促村集体依法提起诉讼，收回村集体资产资源。对发包过程中出现围标串标、中标价明显低于基础价格或者以其他方式规避公开招投标的，以及未经请示超过规定承包期限发包、未收取履约保证金造成村集体资产资源流失、未履行资产资源处置规定程序等行为的，要及时将有关问题线索移交纪检监察机关依纪依规予以处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

八、工作要求

（一）**提高思想认识。**各级各有关单位要深刻认识到规范村集体资产资源交易是新形势下加强村集体“三资”管理的重要举措，对推进乡村振兴战略具有重要意义，要把思想和行动统一到“四立一督”工作机制落实上，推动村集体资产资源监管工作精准化、可持续、见效果。

（二）加强组织领导。构建“县级主导、乡镇监督、村级主责”工作机制，县农业农村局、发改局、财政局等有关部门要明确职责分工，持续完善村集体资产资源交易机制，指导各乡镇、村把村集体资产资源管好、管到位。各乡镇是监督主体，具体负责辖区内村集体资产资源交易的管理监督、业务培训和权益维护等工作。各村是责任主体，负有保护村集体资产资源的责任和义务，必须依法依规保证交易公开、公平、公正，加强合同履行跟踪管理，承包期满应及时收回并重新发包。

（三）强化宣传引导。各乡镇、村要加大宣传力度，发动农民群众广泛参与村集体资产资源交易，形成推行“四立一督”工作机制良好舆论氛围，提升村集体资产资源管理质效，切实维护村集体资产和农民群众合法权益。

九、其他

本机制自发布之日起实施，有效期二年。由县农业农村局负责解释。村民小组资产资源交易可参照本机制执行，具体细则由各乡镇制定。根据经济社会发展情况，由县农业农村局适时对本机制试行过程中存在的问题和指引价格作出调整。

附件：尤溪县村集体资产资源最低发包出让价格指引表

附件

尤溪县村集体资产资源最低发包出让价格指引表

单位：元/亩·年

项目 单位	经营性资产 (各类厂房) (单位：元/ m²·年)	宅基地	水库	池塘	林地	毛竹 林	耕地		门面房(元/m²·年)		其他资 产资源
							水田	园地	条件好	条件一般	
城关镇	15	由各乡 镇根据 所在地 征地标 准自行 确定。	300	280	15	35	350	150	180	45	包 括 整 栋 房 屋 出 租， 采 用 市 场 价 比 较 法， 取 同 一 辖 区 范 围 前 三 年 同 类 资 产 资 源 中 标 价 平 均 值。
梅仙镇	12		260	240	15	35	350	150	120	35	
联合镇	10		250	230	10	35	350	150	100	30	
西滨镇	11		250	220	15	35	350	150	120	35	
洋中镇	11		230	210	15	35	350	150	120	35	
坂面镇	11		200	180	10	35	350	150	140	35	
西城镇	13		250	230	15	30	300	100	150	40	
汤川乡	9		150	130	10	30	300	100	80	30	
溪尾乡	9		200	180	10	30	300	100	80	30	
中仙镇	9		230	210	10	30	300	100	100	35	
台溪乡	9		230	210	10	30	300	100	80	30	
新阳镇	9		220	200	10	30	300	100	100	35	
管前镇	9		230	210	10	30	250	100	80	30	
八字桥乡	9		220	200	10	30	250	100	80	30	
尤溪口镇	9		200	180	15	30	250	100	80	30	

备注：1. 水库、池塘条件好指各类设施便捷，给排水条件好，条件一般指给排水条件一般。
2. 门面房条件好指地理、交通、道路（临路6米宽以上）设施条件好，产业聚集、具有商业经营用途的门面房；条件一般指地理、交通、道路（少于临路6米宽以下）设施条件一般，产业聚集、具有商业经营用途的门面房。

