

福建省龙岩市农业农村局文件

龙农规〔2024〕4号

龙岩市农业农村局关于印发《龙岩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：

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”监管突出问题集中整治成果，市农业农村局制定了《龙岩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：《龙岩市农村集体经济合同管理指导意见》



附件

龙岩市农村集体经济合同管理指导意见

为进一步加强农村集体经济合同管理，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》《福建省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉若干问题的规定》《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，制定如下指导意见。

一、充分认识加强农村集体经济合同管理的重大意义

（一）加强农村集体经济合同管理是管好集体资产、发展集体经济的必然要求。随着乡村振兴战略的深入实施，农村集体经济发展壮大，集体资产不断积累，加强资产资源管理已成为当前农业农村工作的重要任务。农村集体经济合同管理作为农村集体资产管理的重要环节，是充分盘活集体资产、高效利用集体资源的重要举措，也是提升集体资产管理水平、发展壮大集体经济的必然要求。

（二）加强农村集体经济合同管理是维护农民权益、确保社会稳定的重要举措。农村集体经济合同，是村集体经济组织与承包（租赁）经营者签订的明确双方在生产、经营和分配中权利、义务关系的协议。农村集体产权制度改革后，农民变股东，集体

经济合同的管理直接关系到农民群众的切身利益。同时，规范农村集体经济合同，对于重塑乡村契约精神，推动乡村治理，维护农村社会和谐稳定也具有十分重要的意义。

二、准确把握农村集体经济合同管理的基本原则

（三）坚持应签尽签。集体经济合同是载明经济活动的法律文书，是约定当事人权利、义务的有效文件，更是保证经济活动正常开展的法律依据，农村集体资产资源的承包（租赁）必须签订书面合同，杜绝口头协议、约定。

（四）坚持公平公正。农村集体资产的经营与管理，集体资源的开发与利用，均是市场经济下的集体经济行为，要坚持公平公正的原则对待合同主体，同时兼顾农村集体经济组织具有保障功能的特别属性，同等条件下农村集体经济组织成员具有优先权。

（五）坚持依法依规。农村集体经济合同的涉及资产租赁、资源承包等事项，要严格按照《民法典》《农村土地承包法》《福建省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉若干问题的规定》等法律法规签订、变更、废止合同，保障合同双方当事人的合法权益。

（六）坚持民主公开。农村集体经济合同的签订作为农村集体的重大事项，要坚持公开民主的原则，充分征求集体成员的意见建议，对合同签订的过程和结果及时公开，接受集体成员的监督。

三、切实规范农村集体经济合同签订

（七）程序严谨。资产资源的承包（租赁）等经营行为，要在村级党组织的领导下开展，经集体经济组织成员（代表）大会讨论通过后实施，按农村集体资产资源交易“四立一督”工作机制要求进行公开招投标后签订规范的经济合同。经济合同签订前要征求村级法律顾问的意见，确保合同签订的合法性。资产资源的承包（租赁）行为实行两公开，即决议公开、实施结果公开，公示期一般不少于5个工作日。

（八）要素齐全。拟定经济合同条款时，须包括以下内容：当事人信息、标的、价款、履行因素、违约责任及解决争议的方式，生效条款及相关附件等。当事人信息应当包括自然人姓名、身份证号码、居住地址、法人名称及统一社会信用代码、法人代表姓名、办公地点。发包租赁的标的物为动产的，要明确标的物的价值、用途等具体信息，标的物为不动产的，要明确标的物位置四至、面积等信息。

（九）内容合法。合同期限合法，合同履行期限须明确起止时间和期限，根据法律规定进行约定。其中：耕地的承包期为30年。草地的承包期为30年至50年。林地的承包期为30年至70年。荒山、荒沟、荒丘、荒滩（以下简称“四荒”，包括荒地、荒坡、荒沙和荒水等）的治理等开发性生产项目的承包期最长不超过50年。机动地的发包最长不得超过3年。集体资产资源发包租赁期限一般不超过5年，最长不得超过20年，对突破5年处置期限的，须按程序报乡镇（街道）政府核准，并报县级主管

部门备案，法律法规另有规定的从其规定。

四、进一步强化农村集体经济合同履行

(十) 明确合同价款收取。合同期限超过1年的经济合同价款（承包费、租赁费）的收取不得约定一次性交清（由集体经济组织成员会议或代表会议通过并经所在乡镇人民政府同意的除外），须分期收交，原则上一年一收，每期收交最长不得超过当届村集体经济组织理事会或村民委员会任期。对各类租赁、承包、转让合同中规定的收入要按时收缴，提高合同履约率。

(十一) 强化合同事项监督。农村集体经济组织要为合同的履行提供必要的条件，同时监督合同当事人不得破坏耕地，不得变更土地用途。当事人对承包租赁项目进行转租、转让的，须经集体经济组织同意。为降低市场经济风险，保障农村集体经济组织的利益，对于农村集体经济组织成员以外的工商资本，可以协商约定合同当事人提前支付一年的合同承包（租赁）费，对土地面积较大、承包期限较长的经济合同，通过协商确认价格递增条款。对工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权的，需按照《福建省工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审批实施细则》有关规定实行分级审批，加强日常监管。

(十二) 明确合同违约与解除。对出现的合同纠纷，应积极协商解决，协商不成的可向当地仲裁委员会申请仲裁，或向农村集体经济组织所在地法院提起诉讼。要约定合同双方的违约责任及违约金，以提高合同的履约率。要明确合同到期后标的物的处

置，地上附属物的产权归属等问题。在同等条件下，承包经营方享有合同优先续约权。对于标的物为土地、房屋等不动产的经营合同，如遇国家征收、征用或政府统一规划时，要依法解除合同，按规定给予当事人地上附属物等相关补偿。

五、妥善解决农村集体经济合同遗留问题

（十三）及时解除违法合同。已签订合同存在与地区功能定位不符、与城市总体规划和土地规划不符等情况的，应与承包方依法进行协商调整，或者依法解除合同。对不按要求执行的合同，通过诉讼或仲裁等方式依法予以解除。对于超过相关法律法规规定年限的农村集体经济合同，超过部分无效。必须依法进行调整，重新签订合同。

（十四）补充完善问题合同。对合同签订不规范、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办法不明确的合同，要按程序与承包方在协商一致的基础上，签订补充合同或协议，不得对原始合同乱改乱画，避免出现假合同。

（十五）进一步明确合同发包主体。对于农村集体经济组织成立之前，由村民委员会代行集体经济职能所签订的经济合同继续有效。农村集体产权制度改革完成后，逐步由新成立的经济合作社或股份经济合作社履行集体经济管理职责，与承包（租赁）方签订合同。要注重理顺农村集体经济组织与村级党组织、村民自治组织的关系，明确各方职能定位。

六、建立健全农村集体经济合同管理制度

（十六）执行招标投标制度。要健全农村产权交易市场，开展农村承包土地经营权、集体林权、“四荒”地使用权、农业类知识产权、农村集体经营性资产出租等流转交易。要根据农村产权要素性质、流转范围和交易需要，制定产权流转交易管理办法，健全市场交易规则，完善运行机制，实行公开交易，加强农村产权流转交易服务和监督管理。

（十七）确定交易价格指导。农业农村部门要牵头建立农村集体资产资源交易价格指导信息。根据各类资产资源的地力水平、产出效益及前5年同地域、同类别资产资源交易平均价格等因素，评估确定交易参考底价，每年动态调整一次。

（十八）建立合同审查制度。乡镇（街道）要制定村级经济合同的前置预审制度，确保签订合同的合理合法。对实施项目是否符合镇域总体规划、土地利用规划和产业发展规划进行预审，并出具预审意见。要充分发挥村级法律顾问作用，做好合同的合法性审查。对于标的额较大、期限较长的合同，可向当地公证处申请公证。

（十九）完善合同台账制度。要落实资产年度清产制度，摸清集体资产家底，健全资产（资源）台账，避免集体资产流失和资源闲置。各乡镇（街道）要建立农村集体经济合同台账，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。村级也要建立合同台账，留存纸质资

料。要建立合同预警机制，提前做好到期合同的续签或地上附属物清理、重新发包等工作，按时向承包方收取承包费用。

（二十）实行合同备案制度。统一推广使用省农业农村厅印制的《农村集体经济合同示范文本》，规范合同文本内容，指导乡镇（街道）建立健全农村集体经济合同备案管理制度。合同签订至少一式3份，合同双方各执1份，乡镇（街道）备案1份。农村集体经济组织签订的经济合同，必须到乡镇（街道）进行备案，便于合同的履行监督。

（二十一）落实责任追究制度。要明确县乡监管责任和村级实施主体责任，增强各级对农村集体经济合同管理的责任感。对资产资源发包及合同履行过程中发现的违纪违法问题线索，及时移交纪检监察或公安机关，依规依纪依法追究相关人员的责任。

（二十二）健全档案管理制度。要制定农村集体经济合同档案管理办法，积极收集合同资料，科学编制档案目录，规范档案整理。要完善档案借阅、保管等相关制度，实行专人管理、专柜存放，确保档案资料保存安全和高效利用。

（二十三）本指导意见自2025年1月1日起执行，有效期5年。

