

以此份为准

中共高州市委农村工作领导小组办公室



关于印发《高州市关于进一步规范村级集体资源资产交易底价的指导意见（试行）》 的通知

各镇人民政府、各街道办事处：

现将《高州市关于进一步规范村级集体资源资产交易底价的指导意见（试行）》印发给你们，请遵照执行。

附件：高州市关于进一步规范村级集体资源资产交易底价的指导意见（试行）

中共高州市委农村工作领导小组办公室

2024年12月2日



抄送：顾兴伟、黄媚、莫晖、赖建才、熊辉武等同志；
市委组织部、“百千万工程”指挥部办公室。

中共高州市委农村工作领导小组办公室

2024年12月2日印发

高州市关于进一步规范村级集体资源资产交易底价的指导意见（试行）

为进一步规范我市村级集体经济组织资源资产交易行为，保障村级集体资源资产保值增值，促进村级集体经济增收，推动乡村全面振兴和“百千万工程”落细落实。结合我市实际，提出如下指导意见：

一、总体要求

（一）工作目标

认真学习贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，全面落实中央、省委农村工作会议精神，大力实施乡村振兴战略，深入推进“百千万工程”，进一步规范村级集体资源资产交易行为，合理确定交易底价，着力解决租期过长、租金过低等问题，保障村集体资源资产保值增值，以进一步全面深化改革推进我市农村集体“三资”管理工作上新台阶，助力村级集体经济健康有序发展壮大。

（二）基本原则

——加强党的领导。充分发挥农村基层党组织的政治功能、组织优势，为村级集体资源资产保值增值和村级集体经济增收提供坚强组织保障。

——坚持依法依规。依法依规进行农村集体资源资产交易，维护交易秩序，保障交易安全。

——坚持平等自愿。农村集体资源资产交易应当遵循自愿平等、诚实信用原则，不得侵犯集体或他人的合法权益，不得损害社会公共利益。

——坚持公正公开。根据《高州市人民政府关于印发〈高州市农村产权流转交易管理办法〉的通知》（高府规〔2022〕1号）及本指导意见，通过“四议两公开”确定交易底价，通过交易平台挂网交易，确保公正公开。

二、交易范围和具体内容

全市 28 个镇（街道）所辖村（社区）及自然村拥有的集体资源资产，主要包括：

（一）属于农村集体所有的可交易的耕地、荒地、山地、林地、草地、养殖水面等土地经营权；

（二）属于农村集体所有的森林、林木；

（三）农村集体经济组织通过积累、投资投劳所兴办的集体企业的资产、股权，投资投劳兴建和各种合作方式取得的建筑物、构筑物，以及购置的交通运输工具、机械、机电设备、农田水利设施和教育、文化、卫生、体育等设施；

（四）农村集体所有的有价证券、股权；

（五）农村集体经济组织与企业或者其他组织、个人按照合同、协议、章程约定及实际出资形成的资产中占有的份额、股权；

（六）农村集体经济组织接受国家和其他经济组织、社会团体及个人无偿划拨、资助、捐赠的资产；

(七)农村集体经济组织及其企业所拥有的商标权、专利权、著作权等无形资产;

(八)农村集体经济组织出资组建的企业的经营权;

(九)依法属于农村集体经济组织所有或者经营管理的其它资产。

国家投资建设但归农村集体经济组织实际管理使用的基础设施、公益设施不属前款所列农村集体经济组织所有的;对于产权关系不清、处置权限有争议,未理顺权属的;已实施司法、行政等强制措施,未解除强制措施的;对农用地擅自非法改变用途用于非农建设的,不得交易。

三、建立资源资产交易底价指引

资源资产交易底价指引,是指综合考量区域地理环境、经济水平等差异性,结合不同区域不同类别资源资产特点确定交易底价,作为村级组织研究确定集体资源资产交易发包出让的底价(价格指引详见附件)。各镇(街道)可根据当地实际,进一步细分各村(社区)集体资源资产交易底价,原则上不得低于本价格指引明确的交易底价,细分后的交易底价应向市农业农村局报备。

若因价格因素导致第一次交易流拍的,在进行第二次发包前,经村(社区)“两委”、村监事会、村理事会集体研究同意后,交易底价可以在原底价基础上适当下调10%~20%;若再次流拍的,符合《高州市人民政府关于印发〈高州市农村产权流转交易管理办法〉的通知》(高府规〔2022〕1号)第

九条规定的情形之一，即连续两次采用电子竞投（竞价）方式交易都因无人报名而未能成功交易的项目，可以不采取电子竞投（竞价）的方式进行交易。线下交易标的 50 万元（含 50 万元）以上的，须呈报镇（街道）党政领导班子会议研究批准，交易标的在 50 万元以下的，书面向镇（街道）备案。

鼓励村经济联合社利用集体资源资产经营权入股、参股，成立强村公司等方式，实现村企联手共建共赢，发展壮大村级集体经济。资源资产经营权折价入股、参股的，原则上不得低于价格指引，且需提交村（社区）“两委”会、党员大会、村（居）民代表会议表决通过。入股、参股方案及合同需报请镇（街道）、市农业农村局审核备案，涉及林业（林地、林木等）的，另需报请市林业局备案。同时，严禁企业将村集体入股、参股的资源资产进行抵押贷款。村经济合作社需要实施上述做法的，参照经济联合社的方式召开村理事会、村监事会和成员代表会通过。

四、加强合同监管

（一）镇（街道）农村产权流转交易服务中心要加强监管，对发包公告、承包（出租）合同要提前进行审核把关，对合同履行情况要进行监督管理，严禁村集体经济组织以任何理由、任何形式采用延包方式处置集体资源资产。

（二）加强履约监督。发包方要严格按照合同约定事项监督承包方。对承包方存在违反合同规定，存在擅自改变用途、违规转包、未按时足额缴交承包款等行为的，发包方要

及时督促其进行整改。经督促无效的，村级组织应终止承包合同，收回集体资源资产再行发包。

（三）规范合同管理。承包合同期限，要严格遵守国家相关法律法规的规定。除房屋、商铺发包出租一般控制在5年内（含5年），其他资源资产承包（出租）期限不超过国家法定期限。承包（出租）期限超过5年的，应设置租金价格调整机制，原则上每5年调整一次，调整幅度控制在正负10%~20%。

五、保障措施

（一）强化思想认识。各镇(街道)、市直有关单位要深刻认识规范农村集体资源资产交易对加强农村集体“三资”管理的重要作用，增强工作的积极性和主动性，按照本单位本部门职能，切实做好规范农村集体资源资产交易工作。

（二）强化组织领导。各镇（街道）要加强组织领导，推动指导意见落地落实。市农业农村局要指导和监督交易底价确定。市委组织部要实施基层党组织建设强基工程，为规范交易提供组织保障。

（三）强化监督检查。市财政局要加强村级集体资源资产交易资金管理。市农业农村局要加强对农村集体资产交易的日常监督工作，并定期联合纪检监察、审计、财政等部门组织开展村集体资源资产交易专项监督检查。市纪委监委要对农村集体资产交易违纪违法行为进行执纪问责。

六、附则

发文施行前，已完成农村集体经济合同不规范问题专项整治的合同按整改后的合同执行，未完成合同清理整治的按本意见执行。本意见自 2024 年 12 月 15 日起施行，试行期限三年，具体由市农业农村局负责解释。

附件：高州市村级集体资源资产交易底价指引表

高州市村级集体资产资源交易底价指引表

类别	行政区划	资产类 单位：元/㎡·年			单位：元/亩·年							备注
		商铺	仓库 厂房	住宿 房屋	经济林地 （未开荒）	其他资源						
						耕地	旱改水、撂荒地、补充耕地类	园地	水库	池塘	建设用地	
重点发展类（A类）	潘州、山美、石仔岭、宝光、金山、分界、石鼓、长坡、曹江等9个镇（街道）	圩或省道边：80，乡下30	20	20	50	良田600，中等300	120	400	300	500	2800	
优化发展类（B类）	谢鸡、新垌、云潭、根子、泗水、镇江、沙田、南塘、荷花、石板、大井、潭头、荷塘等13个镇	圩或省道边：80，乡下：30	10	15	40	良田500，中等250	110	150	250	300	2500	
生态发展类（C类）	东岸、大坡、平山、深镇、马贵、古丁等6个镇	圩或省道边：80，乡下：30	10	15	30	良田500，中等200	100	150	200	300	2000	

备注：以下条件仅供参考，具体由各镇（街道）根据实际情况制定价格指导。

- 1、资产、资源、资金出租可以采用市场比较法方式，取同一辖区范围三年内不同村（居）3 例投标最高价平均值，
三年内可比实例不足 3 例时，可适当扩大实例搜索范围；
- 2、资产类根据地理、交通、道路设施条件优劣，产业聚集、具有商业经营用途等性质来确定价格；
- 3、宅基地由各镇（街道）根据所在地征地标准自行确定；
- 4、耕地、林地类可以根据各类设施便捷，给排水条件，规模等条件来确定。