

东莞市农业农村局关于东莞市第十七届人大 五次会议第 20250014 号建议答复的函

尊敬的卢炽华代表：

您提出的《关于农村集体经济组织超期限合同整改的建议》
（第 20250014 号）收悉。根据我局职能，现答复如下：

我局认真落实上级关于开展农村集体“三资”管理突出问题集中专项整治工作的部署要求，坚持责任压紧压实、问题找准查实、整改落细落实。印发农村集体“三资”监管突出问题专项整治行动相关工作方案及通知，布置开展问题整改，突出农村集体经济历史合同专项整治这个“小切口”，对市农村集体“三资”监管和交易平台中的合同进行精准查询，排查出全市超 20 年合同，并进一步梳理出疑似超长期问题合同。同时将疑似问题合同分发至相应镇街逐一核对，在超 20 年合同中进一步梳理出与土地相关合同，由各镇街农资管理部门会司法、自然资源等部门和驻村法律顾问开展用地合法性、程序合规性、价格合理性排查。综合考量相关因素，从实际出发，先易后难，分类处理合同问题。关于超长期合同整治，遵循“依法依规、尊重历史、实事求是、民主决策”的原则逐步清理；关于超低价合同整治，采取协商提升租金及重新签订等方式，维护村组收益；关于不规范合同整治，由我局下属单位市农资办和相关镇街业务人员组成互学互促交流学习小组，分

批次选取村（社区）开展交叉检查，重点围绕合同签订主体是否合法、合同条款是否完备、合同履行是否到位等方面进行详细清查，对程序不规范的合同，指导补充手续，对违反法律法规、损害集体利益的合同，坚决废止和纠正。截至6月25日，已完成1577份问题合同整改。

一、主要做法

（一）持续攻坚超长期合同问题整改。针对超长期土地合同专项整治工作涉及面广、工作量大、法律和政策性强的特点，我办坚持统筹下好全市“一盘棋”，推动专项整治走深走实。一是**定期监测督导**。每半月监测统计各镇街整改进度并进行督导。赴虎门、企石等镇街现场督导整改工作。二是**机动细化指导**。成立机动队，现场抽查合同，了解具体问题的背景、原因及整改面临的困难，积极帮助镇村出谋划策、破解难题。

（二）协调联动扎实做好集体资产精准清查。全面开展农村集体资产精准清查工作，构建市镇两级多部门联合参与的工作格局。一是商请市自然资源局协助提供我市集体经济组织及其所控制企业的土地、物业等不动产发证相关情况。二是商请市市场监管局协助提供集体经济组织所控制企业相关信息。

（三）完善提升“三资”监管平台监测预警功能。针对超长期、超低价历史合同这个“硬骨头”，整改工作中始终坚持稳中求进、依法依规的总基调，先易后难、分类施策的总思路，协商为主、

诉讼为辅的总策略，指导镇村守好合作的主线、合同的边线、法律的底线，努力做到破题有方、解题有力、答题有招。一是立足继续合作的主线，最大诚意凝聚发展共识。整改工作坚持尊重历史、兼顾现实，积极动员村民代表、老干部等社会力量共同参与谈判，努力实现集体增收和企业稳定发展的“双赢”，保护和营造良好营商环境。针对超长期合同，指导镇村按实际剩余年限（不超过法定最高年限），经民主表决通过后重新签订合同。针对超低价合同，指导镇村通过签订补充协议的方式，规范原合同条款进行整改。二是划清终止合同的边线，最大力度促进保值增值。指导村组与有关方面在协商一致的情况下，对现有超长期合同进行终止，并对相关物业进行价值评估补偿，重新上平台出租交易。通过协商收回部分物业、闲置土地，进一步盘活集体资产，实现集体资产保值增值，提高集体收益。三是兜牢法律法规的底线，最大努力维护集体利益。支持镇村在协商不一致的情况下，向承租方发送合同超过规定期限部分无效的告知书，通过法律途径解决纠纷，坚决捍卫集体“钱袋子”。针对交易行为未及时签订合同、不规范合同、未及时收款等常见问题，指导镇村全面加强合同管理和法纪教育，增强依法履行合同能力。强化立行立改，加强债权追收工作，提升合同的严肃性和约束力，确保颗粒归仓。

二、下一步工作措施

在坚持“边查摆、边整改”的同时，坚持举一反三，全面梳理

分析，开展针对性查漏补缺，健全完善常态长效机制，强化事前、事中、事后全过程监督，防止问题反弹，使整改过程成为提升质效、巩固拓展的过程。

（一）强化源头治理，规范合同监督。规范农村集体经济合同监督，全面推广使用农村集体经济合同示范文本，规范合同订立民主程序，加强合同合法性审查，建立健全台账，明确合同类型、合同标的对应资产、年限、合同相对方、价款等基本信息，纳入平台进行信息化监管，并及时与省部两级平台数据对接，从源头上减少问题合同的产生。

（二）强化价格指导，维护交易秩序。督促镇街根据自身地理位置、经济发展情况、市场需求等因素合理制定辖区内的集体物业租赁指导价，规范市场交易秩序。经市政府同意印发深化农村（社区）集体资产交易“交审分离”的实施方案，推动监督审查与交易服务职能相分离、交易平台与农村“三资”管理平台相分离，交易项目统一迁改纳入公共资源交易平台。加快宣传培训新修订的《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》，进一步完善物业出租交易指导价机制。

（三）加快资产上图，推动优化平台。加快建设农村集体资产数字地图，完成资产清查和资产信息录入，启用地图软件展开土地和物业管理工作，彻底理清土地、物业家底，助力资源、资产高效利用和安全监管。完善提升东莞市农村集体资产管理平台

交易监测功能，从系统提升排查技术入手，进一步加强超长期合同排查整改工作，通过系统监控、预警和发现违规合同、交易问题。

专此答复，诚挚感谢您对我们工作的关心和支持。

东莞市农业农村局

2025 年 7 月 1 日