

农村集体“三资”怎样管得好盘得活

青岛通过“三资”改革，增强基层组织凝聚力，释放农村集体经济活力

□青岛日报/观海新闻记者 张晋

展和自身利益，村民对集体“三资”格外关注，“三资”如何管已成为村庄稳定发展的“要件”；另一方面，由于历史原因遗留下的众多“三资”管理和利用方面的问题，必须重视并加以调整，从而使其保值升值。

有哪些“历史原因遗留问题”制约村庄发展，青岛又如何调整解决？记者总结了几个共性问题：

一是不规范合同和低价合同。以即墨区北安街道郭家庄村为例，村庄临近城区，拥有80余家小微企业，这些企业大多在20多年前便与村庄签订了承包合同（属租赁形式），约定时间为“长期”。“三资”清查中，街道为各村庄聘请了法律顾问，集中对村庄合同进行了合规审查。法律顾问介绍，租赁合同期限不得超过20年，之前合同中若约定“长期”则超期部分不具备法律效力。

“这让我们有了和企业谈判的底气。”郭家庄村党支部书记付兵告诉记者，他形容以往村庄是“捧着金饭碗要饭吃”，有优越的地理位置，却受制于合同约定不能增加集体收入，这无疑是一种集体资金的流失。清查后，他和企业谈拢了承包价格有关事宜，为村集体每年增收约53万元。

二是“糊涂账”问题。胶州市胶北街道杨戈庄村不少地块都由本村村民承包，但由于土地租赁年份不同造成承包价格不一等问题，收承包费逐渐成了“老大难”问题。

“三资”清查活动以来，杨戈庄村重新对土地进行实地测量并制定新统一的土地租赁费用标准，清收债权。“承包地界清晰且村民认可结果，收承包费也就不难了。目前，村里已收取承包费73万元，帮助村里还上了一大部分债务，去年村庄的总收入达到了92.7万元。”村党支部书记别德宏说。

三是集体“三资”底数不清、更新不及时问题。尤其是因历史遗留问题导致边界不清、现状缺乏及时掌握等问题。

大泽山群山环抱之中，山东港口集团投资打造的集装箱部落坐落其间，其“身后”不远，葡萄冷链仓储中心项目建设如火如荼。2024年，村镇两级工作组摸排该村资产资源使用现状，发现这里大片土地闲置荒芜。改变随之而来。“我们将土地经营权作价入股葡萄冷链仓储项目，每年为村集体带来9万元的股权投资收益；将山地经营权流转至集装箱部落建设，每年流转收益2万元，并解决50名村民就业。”平度市大泽山镇东岳石村党支部书记付广新介绍。

这些散落在一村一镇的个性化问题，反映出长期掣肘村集体“三资”管理的关键共性问题。从这些问题入手，青岛市对农村集体“三

资”管理更加规范有序、阳光透明。

从阶段性的结果上来看，这场改革无疑取得了成效：村庄的“家底”明确了、交易规范了、集体收入增加了、群众认同感更强了……连日来，记者走进多个村庄，探访青岛如何“清底子”，又怎样“活路子”，从而促进村集体增收、赋能乡村稳定发展。

算明白“三资”这笔“账”

“我们自去年开始在全镇开展农村集体‘三资’集体整治，这项工作关乎村民利益和基层治理的成效。”平度市大泽山镇党委副书记刘春梅告诉记者，日常村民对村庄的意见，大多是基于“三资”方面，比如，流转土地为何价格不一、村集体利用资产资源能否达到效益最大化等。

从中可以看出，一方面，因为关乎村庄发

展和自身利益，村民对集体“三资”格外关注，“三资”如何管已成为村庄稳定发展的“要件”；另一方面，由于历史原因遗留下的众多“三资”管理和利用方面的问题，必须重视并加以调整，从而使其保值升值。

有哪些“历史原因遗留问题”制约村庄发展，青岛又如何调整解决？记者总结了几个共性问题：

一是不规范合同和低价合同。以即墨区北安街道郭家庄村为例，村庄临近城区，拥有80余家小微企业，这些企业大多在20多年前便与村庄签订了承包合同（属租赁形式），约定时间为“长期”。“三资”清查中，街道为各村庄聘请了法律顾问，集中对村庄合同进行了合规审查。法律顾问介绍，租赁合同期限不得超过20年，之前合同中若约定“长期”则超期部分不具备法律效力。

“这让我们有了和企业谈判的底气。”郭家庄村党支部书记付兵告诉记者，他形容以往村庄是“捧着金饭碗要饭吃”，有优越的地理位置，却受制于合同约定不能增加集体收入，这无疑是一种集体资金的流失。清查后，他和企业谈拢了承包价格有关事宜，为村集体每年增收约53万元。

二是“糊涂账”问题。胶州市胶北街道杨戈庄村不少地块都由本村村民承包，但由于土地租赁年份不同造成承包价格不一等问题，收承包费逐渐成了“老大难”问题。

“三资”清查活动以来，杨戈庄村重新对土地进行实地测量并制定新统一的土地租赁费用标准，清收债权。“承包地界清晰且村民认可结果，收承包费也就不难了。目前，村里已收取承包费73万元，帮助村里还上了一大部分债务，去年村庄的总收入达到了92.7万元。”村党支部书记别德宏说。

三是集体“三资”底数不清、更新不及时问题。尤其是因历史遗留问题导致边界不清、现状缺乏及时掌握等问题。

大泽山群山环抱之中，山东港口集团投资打造的集装箱部落坐落其间，其“身后”不远，葡萄冷链仓储中心项目建设如火如荼。2024年，村镇两级工作组摸排该村资产资源使用现状，发现这里大片土地闲置荒芜。改变随之而来。“我们将土地经营权作价入股葡萄冷链仓储项目，每年为村集体带来9万元的股权投资收益；将山地经营权流转至集装箱部落建设，每年流转收益2万元，并解决50名村民就业。”平度市大泽山镇东岳石村党支部书记付广新介绍。

这些散落在一村一镇的个性化问题，反映出长期掣肘村集体“三资”管理的关键共性问题。从这些问题入手，青岛市对农村集体“三

资”管理更加规范有序、阳光透明。

从阶段性的结果上来看，这场改革无疑取得了成效：村庄的“家底”明确了、交易规范了、集体收入增加了、群众认同感更强了……连日来，记者走进多个村庄，探访青岛如何“清底子”，又怎样“活路子”，从而促进村集体增收、赋能乡村稳定发展。

算明白“三资”这笔“账”

“我们自去年开始在全镇开展农村集体‘三资’集体整治，这项工作关乎村民利益和基层治理的成效。”平度市大泽山镇党委副书记刘春梅告诉记者，日常村民对村庄的意见，大多是基于“三资”方面，比如，流转土地为何价格不一、村集体利用资产资源能否达到效益最大化等。

从中可以看出，一方面，因为关乎村庄发

展和自身利益，村民对集体“三资”格外关注，“三资”如何管已成为村庄稳定发展的“要件”；另一方面，由于历史原因遗留下的众多“三资”管理和利用方面的问题，必须重视并加以调整，从而使其保值升值。

有哪些“历史原因遗留问题”制约村庄发展，青岛又如何调整解决？记者总结了几个共性问题：

一是不规范合同和低价合同。以即墨区北安街道郭家庄村为例，村庄临近城区，拥有80余家小微企业，这些企业大多在20多年前便与村庄签订了承包合同（属租赁形式），约定时间为“长期”。“三资”清查中，街道为各村庄聘请了法律顾问，集中对村庄合同进行了合规审查。法律顾问介绍，租赁合同期限不得超过20年，之前合同中若约定“长期”则超期部分不具备法律效力。

“这让我们有了和企业谈判的底气。”郭家庄村党支部书记付兵告诉记者，他形容以往村庄是“捧着金饭碗要饭吃”，有优越的地理位置，却受制于合同约定不能增加集体收入，这无疑是一种集体资金的流失。清查后，他和企业谈拢了承包价格有关事宜，为村集体每年增收约53万元。

二是“糊涂账”问题。胶州市胶北街道杨戈庄村不少地块都由本村村民承包，但由于土地租赁年份不同造成承包价格不一等问题，收承包费逐渐成了“老大难”问题。

“三资”清查活动以来，杨戈庄村重新对土地进行实地测量并制定新统一的土地租赁费用标准，清收债权。“承包地界清晰且村民认可结果，收承包费也就不难了。目前，村里已收取承包费73万元，帮助村里还上了一大部分债务，去年村庄的总收入达到了92.7万元。”村党支部书记别德宏说。

三是集体“三资”底数不清、更新不及时问题。尤其是因历史遗留问题导致边界不清、现状缺乏及时掌握等问题。

大泽山群山环抱之中，山东港口集团投资打造的集装箱部落坐落其间，其“身后”不远，葡萄冷链仓储中心项目建设如火如荼。2024年，村镇两级工作组摸排该村资产资源使用现状，发现这里大片土地闲置荒芜。改变随之而来。“我们将土地经营权作价入股葡萄冷链仓储项目，每年为村集体带来9万元的股权投资收益；将山地经营权流转至集装箱部落建设，每年流转收益2万元，并解决50名村民就业。”平度市大泽山镇东岳石村党支部书记付广新介绍。

这些散落在一村一镇的个性化问题，反映出长期掣肘村集体“三资”管理的关键共性问题。从这些问题入手，青岛市对农村集体“三

资”管理更加规范有序、阳光透明。

从阶段性的结果上来看，这场改革无疑取得了成效：村庄的“家底”明确了、交易规范了、集体收入增加了、群众认同感更强了……连日来，记者走进多个村庄，探访青岛如何“清底子”，又怎样“活路子”，从而促进村集体增收、赋能乡村稳定发展。

算明白“三资”这笔“账”

“我们自去年开始在全镇开展农村集体‘三资’集体整治，这项工作关乎村民利益和基层治理的成效。”平度市大泽山镇党委副书记刘春梅告诉记者，日常村民对村庄的意见，大多是基于“三资”方面，比如，流转土地为何价格不一、村集体利用资产资源能否达到效益最大化等。

从中可以看出，一方面，因为关乎村庄发

展和自身利益，村民对集体“三资”格外关注，“三资”如何管已成为村庄稳定发展的“要件”；另一方面，由于历史原因遗留下的众多“三资”管理和利用方面的问题，必须重视并加以调整，从而使其保值升值。

有哪些“历史原因遗留问题”制约村庄发展，青岛又如何调整解决？记者总结了几个共性问题：

一是不规范合同和低价合同。以即墨区北安街道郭家庄村为例，村庄临近城区，拥有80余家小微企业，这些企业大多在20多年前便与村庄签订了承包合同（属租赁形式），约定时间为“长期”。“三资”清查中，街道为各村庄聘请了法律顾问，集中对村庄合同进行了合规审查。法律顾问介绍，租赁合同期限不得超过20年，之前合同中若约定“长期”则超期部分不具备法律效力。

“这让我们有了和企业谈判的底气。”郭家庄村党支部书记付兵告诉记者，他形容以往村庄是“捧着金饭碗要饭吃”，有优越的地理位置，却受制于合同约定不能增加集体收入，这无疑是一种集体资金的流失。清查后，他和企业谈拢了承包价格有关事宜，为村集体每年增收约53万元。

二是“糊涂账”问题。胶州市胶北街道杨戈庄村不少地块都由本村村民承包，但由于土地租赁年份不同造成承包价格不一等问题，收承包费逐渐成了“老大难”问题。

“三资”清查活动以来，杨戈庄村重新对土地进行实地测量并制定新统一的土地租赁费用标准，清收债权。“承包地界清晰且村民认可结果，收承包费也就不难了。目前，村里已收取承包费73万元，帮助村里还上了一大部分债务，去年村庄的总收入达到了92.7万元。”村党支部书记别德宏说。

三是集体“三资”底数不清、更新不及时问题。尤其是因历史遗留问题导致边界不清、现状缺乏及时掌握等问题。

大泽山群山环抱之中，山东港口集团投资打造的集装箱部落坐落其间，其“身后”不远，葡萄冷链仓储中心项目建设如火如荼。2024年，村镇两级工作组摸排该村资产资源使用现状，发现这里大片土地闲置荒芜。改变随之而来。“我们将土地经营权作价入股葡萄冷链仓储项目，每年为村集体带来9万元的股权投资收益；将山地经营权流转至集装箱部落建设，每年流转收益2万元，并解决50名村民就业。”平度市大泽山镇东岳石村党支部书记付广新介绍。

这些散落在一村一镇的个性化问题，反映出长期掣肘村集体“三资”管理的关键共性问题。从这些问题入手，青岛市对农村集体“三

资”管理更加规范有序、阳光透明。

从阶段性的结果上来看，这场改革无疑取得了成效：村庄的“家底”明确了、交易规范了、集体收入增加了、群众认同感更强了……连日来，记者走进多个村庄，探访青岛如何“清底子”，又怎样“活路子”，从而促进村集体增收、赋能乡村稳定发展。

算明白“三资”这笔“账”

“我们自去年开始在全镇开展农村集体‘三资’集体整治，这项工作关乎村民利益和基层治理的成效。”平度市大泽山镇党委副书记刘春梅告诉记者，日常村民对村庄的意见，大多是基于“三资”方面，比如，流转土地为何价格不一、村集体利用资产资源能否达到效益最大化等。

从中可以看出，一方面，因为关乎村庄发

展和自身利益，村民对集体“三资”格外关注，“三资”如何管已成为村庄稳定发展的“要件”；另一方面，由于历史原因遗留下的众多“三资”管理和利用方面的问题，必须重视并加以调整，从而使其保值升值。

有哪些“历史原因遗留问题”制约村庄发展，青岛又如何调整解决？记者总结了几个共性问题：

一是不规范合同和低价合同。以即墨区北安街道郭家庄村为例，村庄临近城区，拥有80余家小微企业，这些企业大多在20多年前便与村庄签订了承包合同（属租赁形式），约定时间为“长期”。“三资”清查中，街道为各村庄聘请了法律顾问，集中对村庄合同进行了合规审查。法律顾问介绍，租赁合同期限不得超过20年，之前合同中若约定“长期”则超期部分不具备法律效力。

“这让我们有了和企业谈判的底气。”郭家庄村党支部书记付兵告诉记者，他形容以往村庄是“捧着金饭碗要饭吃”，有优越的地理位置，却受制于合同约定不能增加集体收入，这无疑是一种集体资金的流失。清查后，他和企业谈拢了承包价格有关事宜，为村集体每年增收约53万元。

二是“糊涂账”问题。胶州市胶北街道杨戈庄村不少地块都由本村村民承包，但由于土地租赁年份不同造成承包价格不一等问题，收承包费逐渐成了“老大难”问题。

“三资”清查活动以来，杨戈庄村重新对土地进行实地测量并制定新统一的土地租赁费用标准，清收债权。“承包地界清晰且村民认可结果，收承包费也就不难了。目前，村里已收取承包费73万元，帮助村里还上了一大部分债务，去年村庄的总收入达到了92.7万元。”村党支部书记别德宏说。

三是集体“三资”底数不清、更新不及时问题。尤其是因历史遗留问题导致边界不清、现状缺乏及时掌握等问题。

大泽山群山环抱之中，山东港口集团投资打造的集装箱部落坐落其间，其“身后”不远，葡萄冷链仓储中心项目建设如火如荼。2024年，村镇两级工作组摸排该村资产资源使用现状，发现这里大片土地闲置荒芜。改变随之而来。“我们将土地经营权作价入股葡萄冷链仓储项目，每年为村集体带来9万元的股权投资收益；将山地经营权流转至集装箱部落建设，每年流转收益2万元，并解决50名村民就业。”平度市大泽山镇东岳石村党支部书记付广新介绍。

这些散落在一村一镇的个性化问题，反映出长期掣肘村集体“三资”管理的关键共性问题。从这些问题入手，青岛市对农村集体“三

资”管理更加规范有序、阳光透明。

从阶段性的结果上来看，这场改革无疑取得了成效：村庄的“家底”明确了、交易规范了、集体收入增加了、群众认同感更强了……连日来，记者走进多个村庄，探访青岛如何“清底子”，又怎样“活路子”，从而促进村集体增收、赋能乡村稳定发展。

算明白“三资”这笔“账”

“我们自去年开始在全镇开展农村集体‘三资’集体整治，这项工作关乎村民利益和基层治理的成效。”平度市大泽山镇党委副书记刘春梅告诉记者，日常村民对村庄的意见，大多是基于“三资”方面，比如，流转土地为何价格不一、村集体利用资产资源能否达到效益最大化等。

从中可以看出，一方面，因为关乎村庄发

展和自身利益，村民对集体“三资”格外关注，“三资”如何管已成为村庄稳定发展的“要件”；另一方面，由于历史原因遗留下的众多“三资”管理和利用方面的问题，必须重视并加以调整，从而使其保值升值。

有哪些“历史原因遗留问题”制约村庄发展，青岛又如何调整解决？记者总结了几个共性问题：

一是不规范合同和低价合同。以即墨区北安街道郭家庄村为例，村庄临近城区，拥有80余家小微企业，这些企业大多在20多年前便与村庄签订了承包合同（属租赁形式），约定时间为“长期”。“三资”清查中，街道为各村庄聘请了法律顾问，集中对村庄合同进行了合规审查。法律顾问介绍，租赁合同期限不得超过20年，之前合同中若约定“长期”则超期部分不具备法律效力。

“这让我们有了和企业谈判的底气。”郭家庄村党支部书记付兵告诉记者，他形容以往村庄是“捧着金饭碗要饭吃”，有优越的地理位置，却受制于合同约定不能增加集体收入，这无疑是一种集体资金的流失。清查后，他和企业谈拢了承包价格有关事宜，为村集体每年增收约53万元。

二是“糊涂账”问题。胶州市胶北街道杨戈庄村不少地块都由本村村民承包，但由于土地租赁年份不同造成承包价格不一等问题，收承包费逐渐成了“老大难”问题。

“三资”清查活动以来，杨戈庄村重新对土地进行实地测量并制定新统一的土地租赁费用标准，清收债权。“承包地界清晰且村民认可结果，收承包费也就不难了。目前，村里已收取承包费73万元，帮助村里还上了一大部分债务，去年村庄的总收入达到了92.7万元。”村党支部书记别德宏说。

三是集体“三资”底数不清、更新不及时问题。尤其是因历史遗留问题导致边界不清、现状缺乏及时掌握等问题。

大泽山群山环抱之中，山东港口集团投资打造的集装箱部落坐落其间，其“身后”不远，葡萄冷链仓储中心项目建设如火如荼。2024年，村镇两级工作组摸排该村资产资源使用现状，发现这里大片土地闲置荒芜。改变随之而来。“我们将土地经营权作价入股葡萄冷链仓储项目，每年为村集体带来9万元的股权投资收益；将山地经营权流转至集装箱部落建设，每年流转收益2万元，并解决50名村民就业。”平度市大泽山镇东岳石村党支部书记付广新介绍。

这些散落在一村一镇的个性化问题，反映出长期掣肘村集体“三资”管理的关键共性问题。从这些问题入手，青岛市对农村集体“三

资”管理更加规范有序、阳光透明。

从阶段性的结果上来看，这场改革无疑取得了成效：村庄的“家底”明确了、交易规范了、集体收入增加了、群众认同感更强了……连日来，记者走进多个村庄，探访青岛如何“清底子”，又怎样“活路子”，从而促进村集体增收、赋能乡村稳定发展。

算明白“三资”这笔“账”

“我们自去年开始在全镇开展农村集体‘三资’集体整治，这项工作关乎村民利益和基层治理的成效。”平度市大泽山镇党委副书记刘春梅告诉记者，日常村民对村庄的意见，大多是基于“三资”方面，比如，流转土地为何价格不一、村集体利用资产资源能否达到效益最大化等。

从中可以看出，一方面，因为关乎村庄发

展和自身利益，村民对集体“三资”格外关注，“三资”如何管已成为村庄稳定发展的“要件”；另一方面，由于历史原因遗留下的众多“三资”管理和利用方面的问题，必须重视并加以调整，从而使其保值升值。