

嘉定建设“镇、村集体土地和物业租赁监管平台”，监管进入网络“快车道”

“网上留痕”让“暗箱操作”几无可能

 践行群众路线·攻坚整改

这是一件最“科技化”的民生实事：一头是建立在“大数据”基础上的网络监管系统，另一头是老百姓动动手指点击屏幕就能获取的集体利益信息。系统的“灯”亮“灯”灭间，百姓利益得到切实保障。

去年以来，区纪委、区监察局会同区农委、区归土局等部门，着手建设“镇、村集体土地和物业租赁监管平台”，到年底，这个系统就将和老百姓“见面”。它让过去和村民利益息息相关却有些“云里雾里”的集体土地等资产的租赁信息晒在阳光下，接受包括群众在内多个层面的监督。

记者 管文飞 唐敏 冉涛 文/摄



从“大数据”上迈开腿

“从前集体土地搞招商引资，只考虑能为村里带来租金和解决就业，在和承租方签订租赁合同时，一签就是二三十年，更有甚者还不标注合同期限。租金也低得很。”安亭镇经营办主任张国平接受记者采访时直言可惜，“村民的钱再也不能这样白白流走！”

另一方面，村里的土地、物业租出去之后，村民到底能不能受益？过去，对于不少村民来说，这可能是笔“糊涂账”。信息不公开的情况难免出现，不少村的物业和土地数量多而分散，如果不加细算，恐怕无法做到“心中有数”。一位农村基层工作者告诉记者，村集体土地及厂房的租赁收入，往往占据村集体经济收入的半壁江山，在个别村，该项收入占到全村集体经济收入九成以上。村集体经济管得好不好，直接关系到村民的“钱袋子”鼓不

鼓。必须为农村土地和物业管理添上一双监督的“眼睛”！由于各镇、村的集体土地和物业出租现象多而复杂，现有网络监察系统的功能已无法满足监管需求。而全市统一的农村集体“三资”监管平台没有特别设置预警“亮灯”功能，且数据量庞大，不利于针对“租赁”一个方面的数据抓取比对。因此，去年以来，区纪委、区监察局探索建设“镇、村集体土地和物业租赁监管平台”。

新平台的运作，往往需要基层工作者的大量数据录入，涉及填数据、做报表、核实等多项工作，否则“巧妇难为无米之炊”。考虑到尽量不为基层增负担，新平台的数据依然是“三资”监管平台的数据。这是因为，经过不断升级改造，农村集体“三资”监管平

台已经在全区146个行政村全面推广使用，各村的集体经济组织每月资金核算均已进入平台操作系统，集体资产台账相关信息每月也在不断更新，这些数据无论从信息量还是可靠性上都有保证。因此，集体土地和物业租赁监管平台上线后，直接与嘉定区农村集体“三资”监管平台的数据对接，每天定时读取“三资”监管平台的有关数据，并对相关数据进行更新。整个过程“悄悄”进行，不给基层增加额外的工作量。

新平台可谓“青出于蓝胜于蓝”，它更具有针对性，将“目光”紧盯租赁前后各个环节，且具有分析功能，直接查找出问题所在，并发出警告。这无疑能够让集体土地和物业租赁的监管更有的放矢，有效推动了监管效能的提升。



1、监管平台上线后，村民可在“农民一点通”上实时查询村集体土地和物业的租赁情况。
2、村民在村务公开栏前，了解本村集体土地、房屋租赁租金收支的情况公示。

动动手指管理“钱袋子”

这双监督的“眼睛”，盯着哪些内容？近日，在区监察部门工作人员的指引下，记者体验了这个正在测试完善中的区级网络监管平台。

亮灯预警是这个系统最大特色。所谓亮灯，就是在租赁期限、租金收缴情况等重要环节设置监察点，一旦发现不规范行为，都有“警示灯”亮起。工作人员介绍，村里的信息员必须在规定时间内将合同信息输入系统中，系统会自行分析，比如按照相关要求租期一般不超过10年，若合同上超出期限，“红灯”就将亮起，监察部门就会立即调查其中有无“猫腻”。再比如，某个项目合同即将到期，系统也会亮灯提醒：可以提前一步续约或寻找新的租赁者，不要让土地或物业出现“断档期”。此外，出租的决定如何敲定、租金是否收取等种种信息也会有所体现，以便责任追究。

“镇、村集体土地和物业租赁监管平台”分层逐级设置浏览权限，工作人

员解释说：“这让有关领导、职能部门、群众等不同监管主体，可以监管到不同范围，从而对镇、村集体土地和物业租赁情况形成内外监督、上下监督、专业监督与社会监督相结合的全方位立体化监督。”

据悉，该监管平台预计年内就将正式上线。

事实上，去年以来，南翔镇、安亭镇、嘉定新城（马陆镇）等已经根据各自实际情况，“先行一步”探索开发镇级层面的农村集体土地和物业租赁监管平台，为区级平台的建设提供了参考。

57个土地租赁项目，43个物业租赁项目，南翔镇浏翔村地处工业园区，集体土地“寸土寸金”，但村民们不太担心其中存在“关系户”、“打招呼”甚至贪腐行为，每年通过村委会的信息通报，他们对众多项目了如指掌。去年年底开始，南翔镇逐步将8个村和19个社区（筹备）纳入镇级集体土地和物业租赁监管平台。镇监察部门负责人尉军告诉记者，得到区科委等部门的帮助，整个平台技术开发“几乎没

有花钱”，实现了对村级集体土地和物业租赁的监管。而在过去，镇监察部门工作人员需要花大量时间上门检查，得到的信息也未必准确。

无独有偶，去年起，安亭镇利用“制度+科技”模式，在出台《进一步加强和规范农村集体土地和房屋租赁管理的实施意见》等基础上，探索开发应用镇级“集体土地和房产出租监管项目网络平台”，对新签、续签合同网上审核，通过“网上留痕”进行全程监管。每亩工业用地出租价不低于2万元/年、房屋租赁签约期不得超过5年、租金定价每2到3年递增一次……安亭镇42个村和19个镇级企业，必须把土地或房屋租赁合同中租赁期限、租赁价格、租金收取状况等按时录入网络监管平台。数据进入平台后，区镇两级相关职能部门可对内容随时调阅，开展监督检查。村民则能通过村务公开栏、“农民一点通”等平台，直接获知所在村的财政收支明细。工作人员告诉记者，此举让村在集体土地、房屋租赁过程中实施“暗箱操作”的可能性几乎被排除。

“连锁效应”环环相扣

离百姓“一目了然”的期待并不遥远。在“先行一步”的南翔镇，由于老百姓掌握了更多信息，对集体土地和物业租赁方面的投诉量大幅降低。不少作为被监管者的村干部也对新平台表示欢迎——“很多事情在村民面前说得清楚了！”

知情权只是监管平台为百姓带来的诸多好处之一。从3个镇试点的效果来看，该平台正在发挥着环环相扣的“连锁效应”。

安亭某村的一家企业，由于早期资金周转困难，每年51万元的租金，总有部分要“打白条”。去年，监管平台一上线，就给这份出租合同亮起了“红灯”——累计欠租已超过130万元，有坏账风险。在以前，企业可“求情”，村干部也可能“放一马”。然而，监管平台上线后，这会直接影响到村干部的考核。于是，该村立即和企业协商并达成一致意见，以每季度偿还30万元的方式尽快还清旧账。

监管平台试点运行后，不少村开始主动自查自纠。同样在安亭，一个村就在这一过程中，用5亩地

实现了年租金从30万元到125万元的蜕变。1994年，村里曾将土地以20年期限出租给一家箱包企业。年租金20年前是30万元，20年后还是30万元，显然当时的出租考虑“划不来”。监管系统上线后，村干部主动与企业协商并达成一致将合同提前终止，并成功引进一家年租金114万元的物流企业。不想，物流企业同样好景不长，两年的合约期限，企业才履行了1年就遭遇效益下滑。村干部再次主动终止合同，随后，此处厂房被一家上市企业子公司“接盘”，年租金上涨至125万元。

集体经济管好了、盘活了，最终使得村民利益得到了保障甚至提高。以安亭镇塔庙村为例，镇监管平台上线第一年，用于给村民分红的钱，就比前一年多出了300多万元。非但如此，原先在村集体经济范围内，塔庙村在招商引资方面具有主导话语权。如今，其引进的企业业态是否符合产业导向、出租价格是否有缩水、合同文本是否规范等，都由镇相关部门统一审核“把关”，黄金地皮租出“白菜价”的时代一去不返。