

胶州市人民政府办公室文件

胶政办发〔2024〕14号

胶州市人民政府办公室 关于印发胶州市农村产权交易工作实施意见 (试行)的通知

各镇政府、街道办事处，市政府有关部门，市直有关单位：

《胶州市农村产权交易工作实施意见(试行)》已经市政府研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

胶州市人民政府办公室

2024年4月9日

胶州市农村产权交易工作实施意见（试行）

为规范农村产权流转交易行为，畅通城乡要素流动，激活农村资源要素潜能，提高资源配置效率，增加农民和集体经济组织收入，根据《农村土地经营权流转管理办法》（农业农村部令2021年第1号）《农业农村部等十一部门关于印发〈农村产权流转交易规范化试点工作方案〉的通知》（农政改发〔2023〕1号）《青岛市农村产权流转交易管理办法（试行）》（青农规〔2023〕3号）等规定，结合我市实际，制定本意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻实施乡村振兴发展战略，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，以推动农村深化改革、促进农村经济加快发展和农民收入持续快速增长为根本目的，建立健全农村产权交易体系，不断创新交易品种及服务方式，规范交易程序，完善市场监管，促进农村产权交易公开、公平、有序进行。

二、工作原则

（一）坚持依法交易的原则。严格按照法律法规及政策规定，严禁违法违规交易行为，保护农村集体经济组织和农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益，充分保障农民对集体资产交易的知情权、参与权和监督权。

（二）坚持积极稳妥、农民自愿的原则。农村土地经营权的

流转交易，必须尊重农户意愿，在“依法、自愿、有偿”的基础上，鼓励农村土地的所有权、承包权、经营权相分离，稳定承包权、搞活经营权，积极稳妥地推进农村土地经营权的流转交易。

（三）坚持城乡统筹的原则。增强农村产权交易信息的共享力度，促进城市、农村生产要素双向流动，让农民在更加充分的竞争中获得更大收益。

（四）坚持公开、公平、公正的原则。提倡农村产权市场化流通、交易行为阳光化运作，村（自然村）在决定进行资产资源交易时，要严格实行民主决策程序，坚持公开、公正、公平。实现农村产权收益最大化和农村集体资产的保值增值目标。

（五）坚持集约利用的原则。盘活现有农村集体闲置资产，提高农村集体资产集约化经营水平，有效利用农村土地资源，发展高端高效农业项目，提升农业现代化水平。

三、组织架构

胶州市农业农村局农村产权交易科，主要负责农村产权交易的监督和管理的工作。设立胶州市农村产权交易中心，主要负责农村产权交易行为的实施。

农村产权交易中心大厅位于市行政服务中心（西楼）裙楼二楼，设置“交易咨询”“土地流转申请受理”“农村林权申请受理”“实物资产申请受理”“交易审核”“交易鉴证”“合同备案”等业务窗口。

各镇（街）设立镇级农村产权交易分中心，主要承担本镇（

街)农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报工作,提供农村产权交易政策和业务咨询服务,以及对村(自然村)相关工作的指导。

村(自然村)成立村级农村产权交易服务点,主要承担本村(自然村)农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报工作,提供农村产权交易政策和业务咨询服务,并定期与镇(街)农村产权交易分中心实行数据交流对接和汇报。

(一)农村产权交易科主要负责

- 1.制定交易规则、管理办法、交易流程;
- 2.组织农村产权交易管理人员和业务人员的培训;
- 3.对农村产权交易进行鉴证;
- 4.负责对流转合同的审核把关,并对流转合同执行情况进行监督;
- 5.提供政策咨询服务。

(二)市农村产权交易中心主要负责

- 1.审核招标公告和招标文件;
- 2.受理镇(街)分中心提交的交易申请及面向全市的农村产权需求类交易申请;
- 3.发布农村产权交易信息;
- 4.组织开展农村产权交易活动;
- 5.办理收退产权交易保证金手续;
- 6.负责全市农村产权交易信息平台的提升、管理和维护。

（三）各镇（街）农村产权交易分中心主要负责

- 1.受理本区域范围内的农村产权交易申请报名和资料初审；
- 2.组织镇（街）相关部门对受理项目的产权性质、土地利用规划、土地现状等资料情况进行审核确认；
- 3.监督村（自然村）组织交易合同的签订及上传平台，负责本区域范围内交易项目的合同履行及土地经营权流转后的监管；
- 4.会同相关部门对流转交易事项进行资格审查，规范交易行为；
- 5.负责本区域范围内的信息发布和纠纷调解；
- 6.负责本区域范围内的产权交易档案的管理。

（四）村级产权交易服务点主要负责

- 1.负责本村（自然村）农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报工作，并对真实性负责；
- 2.向村民提供农村产权交易政策和业务咨询服务；
- 3.定期与镇（街）农村产权交易分中心实行数据交流对接和汇报；
- 4.负责本村（自然村）产权交易档案的管理。

四、交易范围

通过农村产权交易平台交易范围主要包括：农村集体土地经营权流转，农村集体经营性资产出租，农业生产设施设备出租，农田水利设施使用权出租，农业类知识产权交易，农村集体资产股权转让，闲置农村住房及其宅基地使用权、“四荒”地使用权流

转，集体统一经营管理的林地经营权和林木所有权出让应当进入平台交易。鼓励和引导涉及农户、农民合作社、家庭农场、农业企业等的农村产权流转交易项目进入平台交易。

以上品种的产权流转交易，法律法规、规章和上级机关规范性文件另有规定的，从其规定。

五、交易主体

凡是法律法规和政策没有限制的法人和自然人均可以进入市场参与流转交易，具体准入条件按照相关法律法规和政策执行。产权流转交易的转出方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的受托人。除农户宅基地使用权、农民住房财产权、农户持有的集体资产股权外，流转交易的受让方原则上没有资格限制（外资企业和境外投资者按照有关法律法规执行）。对工商企业进入市场流转交易，要依据相关法律法规和政策，加强监管和风险防范。

六、交易方式

农村产权交易采取协议转让、拍卖、招投标、网络竞价及其他国家法律法规规定的方式进行。

七、交易程序

农村产权交易应遵循“严格审查、规范有序、高效服务”的要求，按照以下程序进行：

（一）提出交易申请。转出方向所在镇（街）农村产权交易分中心提交产权交易申请，根据产权类型，所在镇政府、街道办

事处组织相关部门对本辖区内产权交易的土地利用规划、土地现状情况及权属情况等进行初审确认。

(二) 进行资格审查。镇(街)分中心对交易申请进行资格审查,存在争议的可以提请农业农村局、自然资源和规划局、水利局、海洋发展服务中心等相关部门协助开展资格审查、产权查档和权属确认等。

(三) 发布产权交易信息。市农村产权交易中心利用交易平台发布产权交易信息,广泛征集受让方。

(四) 审查受让资料。受让方申请受让产权,提交受让申请书、受让方资格证明或有效证件、受让方资信证明和农村产权交易需要提交的其他材料,接受农村产权交易中心资格审查。

(五) 组织产权交易。市农村产权交易中心组织资质合格受让方实施农村产权交易。

(六) 办理变更登记手续。农村产权转出方与受让方达成转让意向后,签订农村产权交易合同,经农村产权交易科审核合格后出具《农村产权交易鉴证书》,并及时公示交易结果。有关部门根据《农村产权交易鉴证书》办理权属变更登记手续。

八、交易规范

(一) 制定土地流转交易区片指导价。为保证流转交易规范运行,确保全市农村土地经营权流转健康发展,所在镇(街)、村根据当地农业产业发展规划和实际情况制定土地流转交易区片指导价,土地流转转出方的交易底价由转出方自行定价,原则

上不得低于交易区片指导价，逐步形成农村土地经营权流转价格自然增长机制。

（二）加强农村产权交易评估。农村集体经济组织实物资产产权的转出价格较高的，以有资质的资产评估机构的评估值作为参考依据，转出价格低于评估值的，取消交易。农民个人产权转出价格由转出者自行确定。

（三）规范交易支付程序。农村集体资产的交易，交易价款拨入所在镇（街）经管审计中心代管账户，凭有效凭证，签订交易合同。农民及各类经营主体进行的产权交易，凭有效的支付凭证，即可签订交易合同。

（四）严格农村土地经营权流转后的监管。农村产权项目流转交易完成后，各镇（街）要对合同履行情况适时进行监控，确保不改变农村土地性质和用途，不能破坏农业综合生产力、不能破坏生态功能、不能造成环境污染、不能损害农民利益，防止违法行为的发生，并对违法行为及时纠正。本着“谁受益谁负责”的原则，农村产权项目流转到期后由村集体提供土地现状的照片在产权交易分中心留存备案。

（五）落实纠纷调解机制。对于农村集体产权转让交易标的物价格存有异议的，由镇（街）邀请有资质的资产评估机构进行评估，参照同期同类型产权市场价格水平确定价格；标的物权属不明晰的，由镇街分中心确定权属后，决定是否进行交易。

农村产权交易发生争议或者纠纷时，当事人应当依法协商解

决，协商不成的可以向市农村产权交易监督管理委员会申请调解，也可以依据合同的约定申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

九、保障措施

（一）加强监督管理。成立由分管副市长任组长，市农业农村局主要领导任副组长，市司法局、市财政局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市水利局、市农业农村局、市行政审批服务局、市市场监督管理局、市海洋发展服务中心以及各镇（街）等部门主要领导为成员的市农村产权交易监督管理委员会。监督管理委员会办公室设在市农业农村局，负责对全市农村产权交易行为实施监督管理和指导。

（二）探索建立土地流转风险防范机制。为保障农民在土地经营权流转中的权利，确保流转土地的农业生产能力持续提升，鼓励镇街探索建立工商资本租赁农村集体土地的按一定时限和一定比例缴纳风险保障金制度。从而避免因受让方改变土地用途导致的“非粮化”“非农化”以及受让方中途退出而出现的伤农害农现象。

（三）强化财政、金融、保险等支持力度。加大对农村产权交易工作的资金支持，保障交易平台运营维护和日常工作顺利开展；引导扶持涉农金融机构创新信贷业务，调整信贷结构、完善涉农信贷的体制和机制，加大对产权抵押担保贷款的支持力度，使更多的金融资本投向农村；加强与保险机构的合作，积极推进保险产品创新、服务创新，完善保险机制，扩大政策性农业保险

的种类和覆盖面，努力实现农业生产保险全覆盖。

附件：胶州市农村产权交易监督管理委员会成员名单

附件

胶州市农村产权交易监督管理委员会成员名单

组 长：徐栋良 市政府副市长
副组长：李明昔 市农业农村局局长
成 员：王承锡 市司法局局长
 王晓久 市财政局局长
 官 红 市自然资源和规划局局长
 史明高 市住房和城乡建设局局长
 贾铭利 市水利局局长
 阎凤强 市市场监管局局长
 郝世波 市行政审批服务局局长
 万春雷 市海洋发展服务中心主任
 王宏杰 阜安街道办事处主任
 庄孟坤 中云街道办事处主任
 刘大庆 胶北街道办事处主任
 杨维赞 三里河街道办事处主任
 赵方毅 胶东街道办事处主任
 王旭斌 九龙街道办事处主任
 郭跃峰 胶莱街道办事处主任
 姜 娟 胶西街道办事处主任

黄福坤 李哥庄镇镇长

唐 斌 里岔镇镇长

张 勇 铺集镇镇长

刘 毅 洋河镇镇长

监督管理委员会办公室设在市农业农村局，李明昔同志兼任办公室主任。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委员会，市人武部，市法院，市检察院，驻胶各单位，驻胶各部队。

胶州市人民政府办公室

2024年4月10日印发
