

# 莱州市人民政府办公室文件

莱政办发〔2024〕2号

## 莱州市人民政府办公室 关于莱州市农村产权流转交易市场 建设工作的实施意见

各镇人民政府，各街道办事处，各园区管委，市政府有关部门，有关单位：

为深入贯彻落实国务院办公厅《关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）精神和省、烟台市工作要求，深化我市农村产权制度改革，提高农村要素资源配置和利用效率，盘活农村集体资产、资源，保障农民和农村集体经济组织的财产权益，增强农村经济发展活力，促进农村集体经济健康发展和农民群众持续增收，逐步建立覆盖全市、功能齐

全、规范有序的农村产权流转交易市场，结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、总体要求

（一）基本要求。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，以坚持和稳定完善农村基本经营制度为前提，以保障农民和农村集体经济组织的财产权益为根本，以规范流转交易行为和完善服务功能为重点，稳步推进覆盖全市、功能齐全、规范有序的农村产权流转交易市场建设，实现农村产权交易阳光操作，推动农村生产要素合理流动和优化配置，更好服务农民增收、农业增效和农村发展，切实维护农民群众的合法权益和农村和谐稳定。

（二）市场性质。农村产权流转交易市场是政府主导、服务“三农”的非盈利性机构，是为各类农村产权依法流转交易提供综合服务的平台。

（三）运营模式。采用“政府监管+市场化运营”的双轨模式，充分发挥政府行政监管职能和市场化运营机制，由市属国有企业成立市农村产权流转交易有限责任公司，搭建全市农村产权流转交易平台。市农村产权交易有限责任公司的日常管理和运营直接委托第三方专业运营机构开展市场化运营，规范高效地推进全市农村产权流转交易工作。市农村经济经营管理服务中心加挂农村产权流转交易中心牌子，下设农村产权流转交易科，负责全市农村产权流转交易市场建设和日常业务的指导和监管工作。

（四）基本原则。

坚持公益性为主。以服务“三农”为宗旨，突出公益性，不以盈利为目的。

坚持依法交易。严格执行国家法律法规和政策规定，严禁违法违规交易。

坚持因地制宜。从实际出发，统筹规划、合理布局。

坚持稳步推进。积极稳妥、有序推进、逐步完善。

坚持公开公正。交易公开透明、自主平等、公平竞争、规范有序。

## 二、市场建设

### （一）市场设立。

1. 市场设置条件。市级农村产权流转交易市场应当具备固定的交易场所，健全的组织机构，完善的交易和管理制度，与市场相适应的从业人员及设施设备、信息发布和交易平台，有保障的经费来源以及法律法规规定的其他条件。

2. 市场设置范围。农村产权流转交易市场设市、镇、村三级市场。①市级。市级农村产权流转交易市场负责全市范围内农村产权流转交易信息的登记与发布，交易活动的组织及配套服务工作；制定全市统一规范的市场管理制度和交易规则，对镇街农村产权流转交易工作进行业务指导。②镇级。依托各镇街农村集体“三资”委托代理服务中心，按照有场所、有制度、有人员、有经费保障的要求，建立农村产权流转交易分中心，负责本镇街农村产权流转交易的服务工作。③村级。村设立信息员，负责本村产权交易信息的梳理采集和上报工作。

3. 市场经营场所。市级农村产权流转交易市场设置独立的交易场所，形成“一个屋顶下、多个服务窗口、多品种产权交易”的综合平台，实行一体化运营。

## （二）服务功能。

基本服务：发布交易信息，受理交易咨询和申请，协助产权查询，组织交易，出具产权流转交易鉴证书，协助办理产权变更登记和资金结算手续等。

配套服务：开展资产评估、测绘、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资、调解仲裁、规模化经营等服务，引入财会、法律、资产评估等中介服务组织和银行、保险、担保公司等机构，设立服务窗口，为农村产权流转交易提供专业化、一站式服务，形成集各项功能为一体的为农服务综合平台。

## 三、市场运行

（一）交易主体。凡是法律、法规和政策没有限制的法人、自然人和其他组织均可以参与市场交易。现阶段市场流转交易主体主要包括农户、家庭农场、农民专业合作社、农村集体经济组织、涉农企业和其他农业投资者。农村集体资产流转必须进入市场公开交易，防止暗箱操作。农户拥有的产权由农户自主决定是否入市流转交易。农村产权交易市场依法对各类市场主体进行审查核实、登记备案。农村产权交易的出让方必须是农村产权权利人，或者受农村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之外，农村产权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

法律和政策执行)。对工商企业进入农村产权交易市场流转交易的,要依据相关法律法规和政策,做好资格审查、项目核实、风险防范等工作,防止工商企业圈地囤地和改变农业用途行为。

(二)交易品种。法律法规和政策没有限制的农村各类产权均可以进入市场流转交易,流转交易的方式、期限和流转交易后的开发利用要遵守相关法律法规和政策。现阶段的农村产权交易品种主要有:

1. 农村土地经营权。包括以家庭承包方式承包的或者仍由村集体统一经营的耕地、草地、养殖水面等经营权(不涉及所有权、承包权)。

2. 林权。包括集体林地经营权和林木所有权、使用权,山林股权。

3. “四荒”使用权。包括农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩以及大规模未开发利用土地和盐渍化荒地的使用权。

4. 农村集体经营性资产。包括由农村集体统一经营管理的经营性资产(不含土地)的所有权或使用权。

5. 农业生产性设施设备。包括农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的农业生产设施设备。

6. 小型水利设施使用权。包括农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的小型水利设施使用权。

7. 农业类知识产权。包括涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

8. 农村集体资产股权。包括农村集体经济组织及其成员依

法享有的股权。

9. 依法可以流转交易的农户房屋所有权和使用权。

10. 农村生物资产。包括农村生产性生物资产和种植性生物资产的流转交易。

11. 农村工程建设项目招标、产业项目招商和转让等。

12. 农村集体经营性建设用地使用权和农村宅基地使用权。

13. 其他依法可以流转交易的农村产权。

（三）交易方式。农村产权流转交易方式、期限和流转交易后的开发利用等，要遵循相关法律、法规和政策，严格执行上级文件规定，各类农村产权采取出租、转让、入股、拍卖、合资合作、抵押、招标等方式组织交易。

（四）交易程序。

1. 受理转让申请。转让方通过市场流转交易产权，需向市场提交书面申请，同时提交资格证明、产权权属有效证明、转让标的情况说明及市场要求提供的其他相关材料，并对材料的真实性、完整性和有效性负责。

2. 资格审核。市场依法对转让方提交的申请和材料的齐全性和合规性进行审查，符合要求的予以受理。产权属性需要确认、产权交易需要政府主管部门审批的，授权或委托市场统一负责办理，政府各类农村产权主管部门要积极提供帮助和服务。

3. 信息发布。市场应当通过交易网站、交易大厅显示屏及电视、报刊等媒体对拟流转交易的农村产权发布转让信息公告，广泛征集受让方。信息公告期一般不少于7个工作日，具体公告

期限由转让方和市场协商确定。

4. 登记受让意向。意向受让方在信息公告期内，向市场提交产权受让书面申请，同时提交资格证明、资信证明、受让产权用途说明及市场要求提供的其他相关资料，并对材料的真实性、完整性、有效性负责。市场要依法对意向受让方提交材料的真实性和合法性进行审查，符合条件的予以受理。

5. 组织交易。信息公告期满后，市场根据征集到的意向受让方情况，征求流转交易双方意见，选择适当的交易方式组织交易。达成交易意向并经公示无异议的，签订交易合同。

6. 资金结算。受让方将产权交易价款交付至市场资金结算账户，市场按交易合同约定及时将资金划给转让方。

7. 交易鉴证。交易资金结算完成后，市场为交易双方出具《农村产权交易鉴证书》。交易双方持《农村产权交易鉴证书》和有关申请材料到政府不动产统一登记机构或产权管理机构办理权属变更手续，也可凭此证向金融机构办理产权抵押融资。

（五）档案管理。产权交易完成后，市场应将交易过程中形成的所有具有保存价值的文字、图表、声像、电子数据等各种形式和载体的原始记录，按照有关档案法规、标准进行收集、整理、归档，并集中统一保管。一般档案的保管期限为产权流转期满后保留3年，重要（典型）的保管期限为30年，具有重要历史凭证价值和研究价值的保管期限为永久。档案保管期满后须按国家有关规定进行鉴定销毁。

#### 四、交易规则

(一) 市政府各类产权主管部门，依据法律和有关规定制定产权流转交易详细规则，并对交易活动进行指导和监督管理。

(二) 进入市场交易的农村产权，必须权属清晰、无争议。

(三) 产权转让方凭产权权属有效证件或其他有效证明进入市场申请交易，法律、法规和政策对产权流转交易有限制性规定的，按有关规定办理。

(四) 农村集体资产必须进入市场公开交易，按“四议三审两公开”民主决策程序进行研究并公示无异议后，向市场提交村集体经济组织成员会议或者成员代表会议同意的书面证明。产权价值较低且容易评估的，可组织有经验的成员进行评估；产权价值较高的，须由有资质的资产评估机构进行评估；交易过程须有成员代表全程参与。达成交易意向后，须在村内进行公示，公示时间不少于5个工作日，公示期满无异议的，签订交易合同；转让价格明显低于评估值的，需经成员会议或成员代表会议同意。

(五) 农户家庭产权是否进入市场交易，由农户自主决定。产权是否需要评估，由农户自主决定或与意向受让方协商确定。

(六) 农户家庭进入市场交易产权，免收交易服务费。其他主体进入市场交易产权，允许按有关规定收取相关费用。

(七) 市场交易发生纠纷的，当事人可向市场申请调解，也可依据合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

(八) 产权流转交易过程中，禁止操纵或者扰乱市场交易行为，禁止有损于转让方、受让方进行公平交易的行为。

## 五、市场监管

（一）农村产权流转交易市场实行属地管理，各级政府是市场监管的责任主体。

（二）农村产权流转交易中心要加强组织协调，会同各有关部门对市场运行情况进行定期检查和动态监测，及时查处各类违法违规交易行为，严禁隐瞒信息、暗箱操作、操纵交易，促进交易公平、防范交易风险、确保市场规范运行。

（三）地方金融监管部门要依法对交易市场的金融类业务活动实行监督管理，做好风险预警、评估和处置工作。

（四）政府农村产权各主管部门要依据法律、法规和政策规定，在职责范围内对农村产权流转交易行为进行监管，对农村产权流转后的开发利用进行监督，耕地、园地、林地、草地、水利设施、水域滩涂等产权流转交易后不能改变用途、不能影响公共安全、不能破坏农业综合生产力、不能破坏生态功能，不能损害农民利益。

（五）农村产权流转交易市场要定期向市农村产权流转交易中心报送月度交易数据及季度、年度工作报告，发生对市场经营和社会稳定有重大不利影响的事件等要及时报告。各项报告要同时抄报地方金融监管部门和农村产权主管部门、产权登记管理部门。

（六）农村产权流转交易市场应当探索建立行业协会，积极推进行业规范、交易制度和服务标准建设，开展经验交流、政策咨询、人员培训等服务，推动行业发展和行业自律，维护行业形象，提高市场公信力。

## 六、保障措施

(一) 加强组织领导。市农村产权流转交易中心负责全市农村产权流转交易的日常指导和监管工作,负责研究和出台我市农村产权交易的政策和文件;制定农村产权交易工作实施意见和方案;统筹现有农村产权交易平台,建立和完善农村产权交易市场体系;政府各类农村产权主管部门在职责范围内对农村产权流转交易市场建设的运行进行监管。各镇政府(街道办事处)主要负责人为镇街农村产权流转交易工作第一责任人,重点明确一名分管负责人具体抓好农村产权流转交易工作,各村明确一名负责人,负责村级产权交易工作开展,层层卡实职责,确保各项产权交易政策、工作安排部署能够得到落实。

(二) 加大政策扶持力度。要加大对农村产权流转交易市场的政策扶持力度,实行市场建设和运营财政补贴等优惠政策,支持其利用现代信息技术建立现代化的产权流转交易和管理信息网络平台,完善服务功能和手段,逐步提高服务水平。认真落实国家关于农村产权流转交易市场相关税收优惠政策。

(三) 建立交易保障机制。政府设立农村产权流转交易风险担保基金,用于化解农村产权抵押贷款等交易风险,完善农村产权抵押贷款担保再担保机制。鼓励各类金融机构积极研发推广农村产权抵(质)押贷款、租赁和按揭金融服务。鼓励融资性担保公司等对农村产权抵押贷款开展担保业务。面向农村产权流转交易市场开放征信系统和农村产权信息管理系统。

(四) 加快推进各项改革。稳步推进农村集体产权制度改革,

扎实做好集体土地所有权、土地承包经营权、集体建设用地使用权、农户宅基地使用权、农户房屋所有权、林权、水域滩涂养殖使用权、小型水利设施使用权等各类农村产权确权登记颁证工作，积极推进农村集体产权制度改革，为农村产权流转交易奠定基础。

（五）强化检查监督。由农村产权流转交易中心会同政府各类农村产权主管部门组成督导组，对产权交易推进情况定期进行督导检查，对涉嫌违纪违法问题移送市纪委监委机关；市纪委监委机关立足“监督的再监督”职责定位，对移送的问题线索依规依纪从严查处。

（六）严格落实奖惩。将推进农村产权交易市场建设工作纳入各镇街目标管理绩效考核、基层党建述职评议、单位和个人评先评优的重要内容。市农村产权流转交易中心对各镇街产权交易推进进度、交易数据实行月度通报，通报结果作为衡量领导班子和领导干部，特别是镇街主要负责人工作实绩的重要依据。对思想不重视、推动不积极、措施不得力的，将严肃追责问责；对工作标准高、进度快、效果好的，要加大对有关人员的表彰力度。同时，对规范农村集体资产资源经营管理工作成效明显的镇街、村集体经济组织，加大项目、资金倾斜力度。

（七）加大宣传力度。利用各种媒体媒介，广泛宣传农村产权流转交易的重要意义和发展成效，积极推广典型经验，激发各类涉农经营主体发展现代农业的热情，引导更多的农户、农民专业合作社、农村集体经济组织、企业自觉入市交易，为农村产权流转

交易市场建设和有效运转营造良好的舆论氛围。

莱州市人民政府办公室

2024年2月2日

(此件公开发布)

---

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，有关人民团体，上级驻莱有关单位。

---

莱州市人民政府办公室

2024年2月2日印发

---