

烟台市莱山区人民政府办公室文件

烟莱政办发〔2024〕3号

烟台市莱山区人民政府办公室 关于推动全区农村产权流转交易市场健康发展的 实施意见

各街道办事处，经济开发区、省级旅游度假区管委，区政府各部门、驻区有关单位：

为进一步深化农村产权制度改革，优化配置农村土地等要素资源，推进农业规模化、集约化、产业化经营，加快全区农业现代化进程，促进农业增效、农民增收，根据《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2014〕71号文件引导农村产权流转交易市场健康发展的实施意见》（鲁政办发〔2015〕24号）、烟台市人民政府办公室《关于引导和推进农村产权流转交易市场健康发展的实施意见》（烟政办发〔2015〕69号）、《中共烟台市委办公室 烟台市人民政府办公室印发〈关于完善农村土地所有

权承包权经营权分置办法的实施意见》的通知》（烟办发〔2018〕14号）等文件精神，结合我区实际，现就加快建设全区农村产权流转交易市场健康发展提出如下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，准确把握上级关于建立农村产权流转交易市场的要求，以坚持和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核心，以规范交易行为和完善服务功能为重点，以确保农民集体资产资源保值增值为目的，稳步推进农村产权流转交易市场建设，建立统一开放、竞争有序的市场体系，依法保护农民合法权益，推动农村产权流转交易公开、公正、规范运行，促进集体资产保值增值。

二、基本原则

（一）依法自愿有偿原则。按照相关法律法规规定，引导交易双方平等协商、自愿互利的交易农村产权，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。

（二）城乡统筹发展原则。发挥区、街（园区）、村三级农村产权交易平台作用，促进城市、农村生产要素双向流通和资产、资源优化配置，激发农民和农村集体经济组织发展活力，推动城乡统筹发展。

（三）公开公平公正原则。通过农村产权流转交易市场化流

通、交易行为阳光化运作，保障农村产权公开、公平、公正流转交易，实现农村产权流转交易收益最大化和农村集体资产、资源保值增值。

（四）严格规范程序原则。结合农业农村实际和市场需求，形成完善的农村产权流转交易平台、交易规则、监管办法和服务方式。

三、市场建设

（一）市场设立。与山东农村产权交易中心有限公司合作，搭建莱山区农村产权交易平台，作为全区农村产权流转交易和抵押登记的专门平台，对全区农村产权流转交易服务活动实行一体化运营。各街道（园区）经管部门负责本区域内农村产权流转交易有关信息收集、资料审核、合同签订、合同鉴证和资料传导等工作；在村级设立农村产权流转交易信息联络员，负责本村农村产权流转交易标的物的核实和信息收集上报及相关信息发布工作。要按照统一交易规则、统一交易系统、统一交易发布、统一交易资金结算、统一交易服务标准、统一交易监管的“六统一”模式进行管理。

（二）服务功能。承担发布交易信息、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基本服务功能。同时，根据需要进行资产评估、测绘、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资、调解仲裁、规模化经营等配套服务。

(三) 交易品种。法律法规和现行政策没有限制的农村各类产权均可以进入市场流转交易。现阶段的交易品种主要有:

1. 农村土地承包经营权。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、养殖水面等的经营权(不涉及所有权、承包权)。

2. 林权。包括集体林地经营权, 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. 水域滩涂养殖使用权。包括在规划范围内, 依法取得的水域、滩涂水产养殖使用权。

5. 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、使用权。

6. 农业生产设施设备。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。

7. 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。

8. 农业类知识产权。包括涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

9. 农村集体资产股权。包括农村集体资产股份合作组织及其成员依法享有的股权。

10. 农村工程建设项目招标、产业项目招商和转让等。

11. 其他依法可以流转交易的农村产权。

农村集体经营性建设用地使用权、农村宅基地使用权的流转交易，按照上级统一部署，根据农村土地制度改革进展情况确定。

四、政策扶持

（一）依法加强农村产权保护。严格保护农村集体资产所有权，防止被虚置，坚决纠正非法侵占农村集体资产资源问题。农村土地承包经营权流转不得改变土地集体所有性质，不得违反耕地保护制度。以家庭承包方式承包的集体土地，采取转让、互换方式流转的，应在本集体经济组织内进行，且需经发包方同意；采取出租（转包）或者其他方式流转经营权的，应报发包方书面备案。严格执行《中华人民共和国农村土地承包法》《山东省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉办法》等法律法规，巩固农村土地承包确权登记颁证成果，确保农村土地承包关系稳定并长久不变。维护农村集体经济组织合法权利，赋予农民对集体资产股份占有、收益、有偿退出及抵押、担保、继承权。农村集体经济组织要向成员出具股权证书，作为其参与管理决策、享有收益分配的凭证。健全集体收益分配制度，把农民集体资产收益分配权落到实处。维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，探索支持引导其依法自愿有偿转让上述权益的具体办法。现阶段农民持有的集体资产股份有偿退出不得突破本集体经济组织的范围，可以在本集体内部转让或者由本集体赎回。

(二)推动集体资产资源进场交易。农村集体各类资产资源的发包、出租(转包)、转让、入股、抵押或以其他方式流转交易的,应在山东农村产权交易中心平台进行。包括农村集体经济组织接受承包农户委托统一对外流转土地面积30亩(含)以上的土地经营权;农村集体用于经营的房屋、建筑物、机器设备、农业机械、农业基础设施、集体投资兴办的企业及其所持有的其他经济组织的资产份额、无形资产等经营性资产;农村集体股权;农村集体所有的未承包到户的“四荒”(荒山、荒沟、荒丘、荒滩)使用权;养殖水面、滩涂养殖使用权;农村集体机动地;农业生产设施设备;农村小型水利设施使用权;农村集体工程建设项目招投标等。鼓励和引导农户个人产权入场交易。对未通过山东农村产权交易中心平台处置农村集体资产资源及工程项目招投标业务,导致村集体经济组织资产资源流失的,对相关责任人予以追责。

(三)规范农村产权流转交易程序。一般包括受理转让申请、资格审核、信息发布、登记受让意向、组织交易、资金结算、交易鉴证、档案管理程序,按照农村产权流转交易管理办法和交易规则执行。交易成功后,交易双方要依法依规签订书面合同,农村土地经营权流转要参照全省统一示范合同文本签订书面流转合同。

(四)强化资金和项目支持。建立农村产权交易数据共享机制。对进入市场成功交易的农业经营主体,相关行业主管部门在

安排涉农项目时，可给予一定的支持。积极探索农村产权抵押融资工作，解决新型农业经营主体融资难、融资贵问题，对有融资需求的主体，符合产权抵押条件的，由山东农村产权交易中心办理产权抵押登记，会同金融机构给予金融资金支持。符合农业信贷担保政策的，可以协同支持，形成“农担+农交”组合，为新型农业经营主体提供更加高效的金融服务。

（五）加强工商资本流转农村土地风险防范。积极引导工商资本进入农业，加快传统农业改造和现代农业建设，重点发展资本、技术密集型产业、良种种苗繁育、高标准设施农业、农产品加工业、农业新兴业态、农业服务业、参与农业基础设施建设。要加强对工商资本长时间、大面积流转农村土地的监管，切实保护农民的合法权益。工商资本流转农村土地，应当通过农村产权交易市场公开、公正、规范进行，防止暗箱操作。流转农村土地期限由双方协商确定，但必须符合相关法律法规规定。

建立工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权资格审查、项目审核制度。区农业农村局会同发改、自然资源、生态环境、行政审批、财政等部门和相关街区、农村集体经济组织成员代表、村民代表、农业专家，共同做好工商资本通过流转取得农村土地经营权的审查审核工作。流转的农村土地属基本农田的，要保证用于发展粮食作物，坚决遏制“非农化”、防止“非粮化”用途。一次性流转面积 200 亩（含）以上的由区农业农村部门汇同相关部门进行审查审核备案；50 亩（含）至 200 亩的由街道

办事处（园区管委）进行资格审查和项目审核，对涉及整村整组流转的，要作为重点进行审查审核。工商资本流转农村土地应先付租金、后用地。

探索建立风险保障金制度，由租赁者缴纳一定数额的风险保障金，保障村集体及村民的合法权益，租赁合同期满租赁者无违约行为的，应当及时予以退还。

工商企业等社会资本通过农村集体经济组织流转取得土地经营权的，本集体经济组织可以收取适量管理费用。收取管理费用的金额和方式应当由农村集体经济组织、承包方和工商企业等社会资本三方协商确定。

租赁者未按照审查审核条件生产经营或未落实分级审查审核的，不得享受相关产业扶持政策和优惠措施。

五、保障措施

（一）加强组织领导。区政府成立农村综合产权流转交易监督管理委员会（见附件），不作为区政府议事协调机构，承担组织协调、政策制定等方面职责，负责对全区农村产权流转交易市场运行进行指导和监管。由区农业农村局牵头，做好流转交易市场各项具体管理工作。发改、财政、司法行政、海渔、自然资源、行政审批等相关部门要密切配合，根据部门职能做好农村产权信息查询等工作，完善协同机制，共同推动农村产权流转交易市场体系健全、运转有序。

（二）加强队伍建设。区农业农村局和各街道（园区）要切实加强经管队伍建设，充实农村产权流转交易工作力量。强化培训指导，确保事有人干、责有人负。

（三）加强宣传指导。各级各有关部门要充分发挥电视、网络等媒体作用，加大宣传力度，注重培育典型，推广典型，营造深入推动农村产权流转交易的浓厚氛围。区农业农村局要加强工作调度和业务指导，采取有效措施，切实提高我区农村产权交易市场交易量和活跃度，为培育现代经营体系、发展现代农业、实施乡村振兴战略创造更加有利的条件。

本意见自公布之日起 30 日后施行，有效期 5 年。

附件：莱山区农村综合产权流转交易监督管理委员会成员
名单

烟台市莱山区人民政府办公室

2024 年 7 月 8 日

附件

莱山区农村综合产权流转交易监督管理委员会成员名单

主任：潘 明 副区长

副主任：吕允伟 区农业农村局局长

成员：田洪刚 区财政局副局长、区金融稳定发展领导小组办公室常务副主任

吕少宁 区发展和改革委员会

黄宏伟 区司法局副局长

李 智 区自然资源局党组成员

张洪福 区农业农村局副局长

韩顶民 区海洋发展和渔业局副局长

于 晓 区行政审批服务局副局长

王宏伟 黄海路街道人大工作委员会主任

刘雪萍 解甲庄街道工委委员、办事处副主任

王洪崴 滨海路街道工委委员、办事处副主任

王中晴 初家街道人大工作委员会副主任

谭 芳 院格庄街道办事处副主任

孙 琪 莱山街道办事处副主任

迟艳萍 莱山经济开发区副科级干部

农村综合产权流转交易监督管理委员会办公室设在区农业

农村局，张洪福同志兼任办公室主任。今后，如有人员调整，相关人员按照职责分工自动递补，不再另行发文。

