

淄博市人民政府办公厅 关于促进农村产权流转交易市场健康发展的 实施意见

淄政办发〔2015〕27号

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

根据省政府办公厅《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）要求，为促进我市农村产权流转交易市场健康发展，经市政府同意，现提出以下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。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根本，以规范交易行为和完善服务功能为重点，构建组织健全、功能齐全、行为规范、管理严格、风险可控的农村综合产权流转交易市场，优化农村要素资源配置和利用效率，增加农民收入，激发农业农村发展活力，加快推进现代农业的发展。

（二）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。

——坚持方便农民。以县域市场为主体，合理划分区县、镇（街道）流转交易机构服务职能。

——坚持依法交易。严格执行法律、法规及政策规定，严禁违法违规交易行为。

——坚持公开公正。交易公开透明、自主平等、公平竞争、规范有序。

——坚持因地制宜。立足实际，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。

（三）工作目标。到 2016 年底，各区县建成农村综合产权流转交易市场，并试运行；到 2018 年底，全市初步形成集统一平台建设、统一交易规则、统一交易鉴证、统一服务标准、统一交易监管于一体的农村综合产权流转交易市场体系。

二、市场建设

（一）建立组织协调和监督机构。成立淄博市农村综合产权流转交易监督管理委员会，承担组织协调、政策制定等方面职责，负责对市场运行进行指导和监管。市农业局牵头负责全市农村综合产权流转交易市场建设工作，承担市农村综合产权流转交易监督管理委员会日常工作 and 市场具体管理工作。各区县也要成立相应的组织协调和监督机构，并指定负责牵头部门，承担日常工作 and 市场建设管理工作。

（二）市场设立。

1. 市场性质。农村综合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。可以按规定设置为事业单位法人，也可以设置为公司制企业法人。

2. 市场设置条件。农村综合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、与市场业务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、法规规定的事业（企业）法人应当具备的其他条件。

3. 市场设置。各区县可在农村土地承包经营权流转交易和抵押融资服务两个平台建设的基础上，进一步完善提升市场化功能，设立农村综合产权流转交易市场，对区县、镇（街道）农村产权流转交易服务活动实行一体化运营，其设立由农村综合产权流转交易监督管理委员会审核，报区县政府批准，按国家有关规定到机构编制管理部门或工商行政管理部门办理登记或注册手续。在镇（街道）设立农村综合产权流转交易市场分支机构，负责做好本区域内农村产权流转交易的服务工作。在村设立信息员，负责本村农村产权信息的收集上报工作。支持鼓励有条件的区县整合农业、林业、渔业、水利等单一产权交易平台，实现综合性交易。

4. 市场经营场所。农村综合产权流转交易市场可以设置独立

的交易场所，也可以利用现有政务服务大厅、公共资源交易中心、便民服务中心等场所，划出专门区域，形成“一个屋顶下，多个服务厅、多品种产权交易”的综合平台。

（三）服务功能。

1. 基本服务功能。发布信息，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。

2. 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，为农村产权流转提供专业化、一站式服务，形成集各项功能于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。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，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按照有关法律、法规执行)。

（二）交易品种。法律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.农村土地经营权。包括以家庭承包方式承包的或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。

3.“四荒”使用权。包括农村集体所有的荒沟、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.依法可以流转交易的农户房屋所有权、使用权。

11.农村工程建设项目招标、产业项目招商和转让等。

12.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，按照中央统一部署、根据农村土地制度改革进展情况确定。

（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，严格按照国务院办公厅《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）执行。各类产权的出租、转让、入股、拍卖、合资合作、抵押、招标及其他方式组织交易，必须逐项交易，不得将多项产权“搭配”“捆绑”后进行集中交易。

（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，市场应当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纪录，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。

四、交易规则

（一）区县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，向市场提交村民会议或村民代表会议同意的书面证明。产权价值较低且容易评估的，可组织有经验的村民进行评估；产权价值较高的，须由有资质的资产评估机构进行评估；交易过程须有村民代表全程参与。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，需经村民会议或村民代表会议同意。

（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，当事人可以向市场或当地产权流转交易监督管理委员会申请调解，也可以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）农村综合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）农村综合产权流转交易监督管理委员会要加强组织

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）区县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。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）农村综合产权流转交易市场要定期向当地农村综合产权流转交易监督管理委员会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）农村综合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）强化组织领导。农村综合产权流转交易市场建设在各级政府统一领导下进行，农村工作综合部门和科技、财政、国土资源、住房城乡建设、林业、水利与渔业、地方金融监管等部门要密切配合，根据实际需要制定管理办法或实施方案，建立完善工作机制，强化监督管理和指导服务，确保农村综合产权流转交易市场健康发展。鼓励各区县在法律、法规和政策许可范围内，积极探索符合农村实际和农村产权流转交易特点的市场形式、交易规则、服务方式和监管办法，更好地服务于农村改革发展，更好地服务于农民群众。

（二）加快推进农村各类产权确权登记颁证工作。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，积极推进农村集体资产股份制改革，为农村产权流转交易奠定基础。

（三）加大扶持力度。实行市场建设和运营财政补贴等优惠政策，通过采取购买社会化服务或公益性岗位等措施对市场给予补助，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。区县政府应当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押(质)押贷款、租赁和按揭金融服务。支持发展专业的农村资产评估机构和农业融资性担保机构，依法开展评估及担保业务。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。面向农村综合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) 加强宣传培训。通过报刊、电视、网络等媒体广泛宣传农村产权流转交易工作，努力营造良好社会氛围。有计划地对各类农村产权流转交易从业人员进行系统培训，定期考核考评，逐步提高专业化水平和服务效能。

本意见自 2016 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2018 年 12 月 31 日。

淄博市人民政府办公厅

2015 年 11 月 30 日

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院，淄博军分区。各民主党派市委。