

宁波市镇海区人民政府办公室文件

镇政办发〔2015〕172 号

宁波市镇海区人民政府办公室 关于建立健全城乡统一的农村产权流转交易 市场的指导意见

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

为推动城乡生产要素平等交换，赋予农民更多的财产权利，根据国务院办公厅《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）和宁波市人民政府办公厅《关于建立健全城乡统一的农村产权流转交易市场的指导意见》（甬政办发〔2015〕179 号）文件精神，经区政府同意，现就我区建立健全城乡统一的农村产权流转交易市场，提出如下指导意见。

一、总体要求

以党的十八大、十八届三中、四中、五中全会精神为指导，以保障农民和村集体经济组织的财产权益，增进农民根本利益为目的，以尊重农民意愿、公开公正、便民利民、稳步推进和保值增值为基本原则，以构建“归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅”的农村产权制度为核心，以规范农村产权交易行为和完善服务功能为重点，通过加快推进各类农村产权确权登记颁证，积极探索农村产权流转交易实现途径，拓宽农村投融资渠道，优化资源要素配置，增添农村发展活力动力，提升城乡一体化发展水平。

2015 年，我区建立健全区、镇（街道）两级城乡统一的农村产权流转交易市场；2016 年，构建区、镇（街道）、村三级农村产权流转交易网络体系，制定相应管理制度和交易规则，实行规范运作，基本形成城乡要素资源平等交换市场格局。

二、流转交易机构建设

1. 机构设立。依托现有区、镇（街道）两级公共资源交易平台，分别增挂“农村产权交易中心”和“农村产权交易分中心”牌子，建立农村产权流转交易市场，为各类农村产权依法流转交易提供服务。

2. 机构功能。目前区、镇（街道）两级农村土地承包经营权等流转服务平台，是农村产权流转交易的主要形式和重要组成部分。要注重贴近“三农”实际，凸显便民利民导向，明晰

产权归属，拓展农村产权流转交易范围及信息发布渠道，提升产权配套服务水平，稳步打造融信息发布、产权交易、法律咨询、资产评估、抵押融资等为一体的为农服务综合平台。

三、流转交易品种范围

3. 品种规范。交易品种范围主要包括：一是农户承包土地经营权；二是农村集体林地经营权和林木所有权、使用权；三是符合规定的农村集体经济组织养殖水域承包经营权；四是农村集体所有的“四荒”（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）使用权；五是农村集体经营性资产和集体资产股权；六是农业生产设施设备、小型水利设施使用权、渔业船舶所有权；七是符合规定的农民住房财产权；八是农业类知识产权；九是其他依法可以交易的农村产权。要积极创造条件，按照成熟一种进场一种，“先易后难、先试后推、循序渐进”的要求，确定农村产权流转交易品种，原则上法律没有限制的品种均可以入市流转交易。

4. 主体确认。参与农村产权流转交易的出让方必须是产权权利人，或者是产权权利人委托的受托人，农村产权交易中心要依法对各类交易主体资格进行审查核实、登记备案。现阶段农村产权流转交易的主体主要是农户、家庭农场、农民专业合作社、农业社会化服务组织、农村集体经济组织、涉农企业和其他投资者，凡法律、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。目前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。对工商企业进入农业领域市场流转交易，要依据相关法律、法规和政策，加强准入监管和风险防范。

四、流转交易运作方式和规则

5. 运作方式。搞好农村产权流转交易，既要建设有形的交易市场，也要有效利用电子交易网络平台，流转交易可采取招标、拍卖、竞价、协议转让等方式进行，反映市场需求变化，保护双方合法权益。我区要统筹协调，理顺关系，共享资源，建立健全分级办理、上下联通、各有侧重的区、镇（街道）、村三级农村产权流转交易网络体系。区农村产权交易中心，主要受理本区域内的农村产权交易咨询和申请，信息收集、审核和发布，交易鉴证、权证办理等服务，承担大额农村产权的流转交易，具体流转交易的额度各交易品种另定；镇（街道）农村产权交易分中心是现阶段农村产权流转交易的主阵地，主要负责受理本区域范围内的农村产权流转交易，协调指导村级及其他渠道采集的农村产权交易信息的收集发布等服务；村级主要承担相关的信息收集、查询和公示等服务。区交管办、区农业局、区国土分局要加大对农村房屋、林木资源、农村土地、农村股权等中介评估机构的培育，鼓励引入相关银行、保险等金融机构及担保公司，为农村产权流转交易、融资提供专业化配套服务。

6. 规则制定。鉴于农村产权类别较多，权属关系复杂，适用规则不同，为规范农村产权流转交易行为，区农村产权交易中心要建立健全规范的市场管理制度和交易规则，制定统一规范的业务受理、信息发布、交易签约、交易（合同）鉴证、档案管理 etc 制度，提供统一的交易范本，明确流转交易程序，规范流转交易行为。涉及农村产权交易的农业、国土、规划、建交、市场监管、财税、金融保险等相关职能部门，要围绕各类产权的确权登记颁证及流转交易，制定相应的管理办法和专项规则，保障交易双方的合法权益。探索建立农村产权流转交易行业协会，充分发挥其推动行业发展和行业自律的积极作用。对村集体和农户免交服务费用，对其他交易主体按规定收取相关费用。

五、保障措施

7. 加强运行要素保障。推进农村产权流转交易市场健康发展，提高城乡和区域要素资源配置和利用效率，农村产权流转交易平台是不可或缺的重要载体，各级各部门要加强宣传引导，讲清农村产权流转交易的目的、意义和相关要求，营造良好舆论氛围。区相关部门要密切配合，加强指导，及时研究解决工作中遇到的困难和问题。区农办要加强农村产权流转交易中关键性、综合性问题的调查研究；涉及农村产权流转交易的交管、农业、国土、规划、建交、市场监管、财税、金融保险等相关职能部门要协同做好相关农村产权流转交易的指导服

务工作。我区成立由区长和分管副区长任组长和副组长的区农村产权流转交易工作领导小组，明确农村产权流转交易的行政职能部门，统筹农村产权交易监管和服务力量配置，区财政给予适当的财政资金支持，确保农村产权交易中心正常运行。

8. 推进确权登记颁证。按照《不动产登记暂行条例》和我区推进不动产统一登记制度的相关规定，本着集中统一、便利规范的要求，全面开展各类农村产权确权登记颁证工作，保障农民土地等财产权益。2015 年要全面完成农村集体资产股份合作制改造，加快推进农户承包土地经营权、林权确权登记颁证，有序开展集体养殖水域（河塘、海淡水养殖池塘等）确权登记颁证，积极稳妥推进宅基地使用权、农民住房财产权、集体建设用地使用权等确权登记颁证。按照依法自愿原则流入的土地、林地及水域等，经流入主体方申请，给予土地、林地及水域等流转经营权利登记，并相应颁发土地流转经营权他项权证、林地及水域等他项权证，为全面建立农村产权流转交易体系，实行规范运行创造条件。

9. 加强抵（质）押融资服务。鼓励金融机构开展农村产权多种方式金融服务，按照“明晰一种农村产权，建立一项金融服务”的要求，逐步建立健全农村产权抵押、担保和风险补偿机制。鼓励金融保险机构会同相关职能部门进一步研究制定各类农村产权抵押担保贷款办法或实施细则，不断拓展流转交易项目贷款品种范围，加大对农村产权进场交易项目的融资担保

保险支持力度。探索建立农村产权流转交易与农业产业化项目、农业扶持政策相挂钩的机制。探索建立农村产权交易风险防范和风险保险金制度。

10. 确保依法规范实施。各镇（街道）、区政府各部门要强化监督管理，结合农村小微权力规范运行管理，对该纳入交易而未纳入及违反农村产权流转交易政策规定的行为实施责任追究。及时查处各类违法违规交易行为，对改变用途、破坏农业综合生产能力、破坏生态功能等违法违规行为要依法依规处理、及时纠正。将农村产权流转交易工作纳入年度目标管理绩效考核范围，从制度上推动各地农村产权流转交易工作规范开展。

本意见自 2016 年 1 月 10 日起施行。

附件：镇海区农村产权流转交易工作领导小组名单

宁波市镇海区人民政府办公室

2015 年 12 月 11 日

附件

镇海区农村产权流转交易工作领导小组名单

组 长：魏祖民

副组长：包志安

成 员：王信永（区政府办）

梁明初（区政府办）

张如新（区委宣传部）

朱国军（区农办）

陈蓉晖（区交管办）

周国伟（区农业局）

胡如君（区国土分局）

梅海平（区建交局）

汪乐军（区规划分局）

崔召春（区发改局）

吕宏伟（区法院）

李德军（区科技局）

唐东海（区财政局）

周水涌（区国税局）

张之光（区地税局）

刘义敏（区市场监管局）

吴宏元（区法制办）

严其伟（区金融办）

夏卫东（漈浦镇）

曹慧云（九龙湖镇）

顾 昕（招宝山街道）

郑 松（蛟川街道）

杨承志（骆驼街道）

王开锋（庄市街道）

丁福申（贵驷街道）

领导小组下设办公室，设在区交管办，陈蓉晖同志兼任办公室主任，姜朝裕、唐小明、孙平风、金明荣同志任副主任。

