

济南市章丘区人民政府文件

章政发〔2021〕17号

济南市章丘区人民政府 关于印发济南市章丘区农村产权流转交易 管理办法（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门：

《济南市章丘区农村产权流转交易管理办法（试行）》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市章丘区人民政府

2021年12月13日

济南市章丘区农村产权流转交易 管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我区农村集体资产交易行为，保证农村集体资产资源租赁、发包等交易过程的公平、公开、公正，增加农村集体资产收益，维护农村和谐稳定，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）《济南市农村集体经济组织管理规定（试行）》（济厅字〔2020〕1号）《章丘市人民政府关于推进农村产权流转交易市场建设工作的实施意见》（章政发〔2015〕20号）等文件精神，结合我区实际，制定本办法。

第二条 凡在本区行政区域内从事农村集体产权交易活动的，适用本办法。

法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所指农村集体资产主要指农村集体经济组织统一经营管理的资源性资产、经营性资产及其派生权益。农村集体资产流转交易是指村集体经济组织将其拥有所有权的资产资源和依法取得使用权的国有资产资源，通过进场公开交易，以协商、竞价、拍卖及招投标等方式，有偿出让、转让、发包、出租、

入股、拍卖、合资合作、抵押给本集体经济组织成员或本组织以外的法人、自然人，并订立合同确定双方当事人权利和义务的过程。

农村集体资产产权流转应进入具有农村产权交易资质的交易机构公开交易。

第四条农村集体资产流转交易应当遵循自愿平等、诚实信用、等价有偿和公开、公平、公正、竞争的原则。以保护农村集体资产所有者和经营者的合法权益为原则，不得违背农村集体经济组织对农村集体资产依法自主经营管理的意愿，不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

第五条区级农村产权交易部门负责全区农村产权交易市场建设、管理以及日常运行工作；镇街农村产权交易所负责本辖区内农村集体资产交易信息的收集、整理、审核、录入等，并组织交易。在各村集体经济组织设立联络点，由村集体经济组织安排专人担任联络员，负责收集提报本村集体经济组织相关农村产权流转信息。

第二章 交易品种

第六条 本办法所指的参与流转交易的农村集体资产资源范围包括：

（一）农村土地经营权。包括农户委托村集体经营管理的承包土地经营权的再次流转；村集体统一经营的耕地、草地、养殖水面等的经营权。

（二）林权。包括集体林地经营权，林木所有权、使用权，山林股权。

（三）“四荒”使用权。包括农村集体所有的荒山、荒地、荒滩、荒水以及大规模未开发利用土地和盐渍化荒地的使用权。

（四）水域滩涂养殖使用权。指在规划范围内，依法取得的水域、滩涂水产养殖使用权。

（五）农村集体经营性资产。指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。

（六）农业生产设施设备。指农村集体拥有的农业生产设施设备。

（七）小型水利设施使用权。指农村集体拥有的小型水利设施使用权。

（八）农业类知识产权。包括涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

（九）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。

（十）依法可以流转交易的农户托管或入股的房屋所有权、使用权。

（十一）农村工程建设项目招标、产业项目招商和转让等。

（十二）其他依法可以流转交易的农村集体产权。

第七条 下列农村集体产权原则上不得交易：

（一）直接影响广大成员利益的公益性资产；

- (二) 产权关系不清的;
- (三) 处置权限有争议的;
- (四) 法律、法规规定的其他不允许交易的集体资产。

第三章 部门职责

第八条 全区农村集体资产交易市场坚持公益性为主，对交易各方都免收交易服务费用。由区农业农村局农村产权交易部门负责，区、镇街和村集体经济组织职责分别如下：

区农村产权交易部门主要职责：

- (一) 依据相关法律、法规、规章，对全区农村集体资产交易工作进行指导；
- (二) 为开展区级权限的农村集体资产流转交易现场竞价活动提供场所；
- (三) 协调各镇街政府及村集体解决交易过程中出现的问题；
- (四) 为全区相关人员提供市场推广宣传、业务培训工作；
- (五) 对接济南市农业农村局，协调处理济南市农村产权交易平台相关事宜；
- (六) 完成上级部门交办的其他事项。

镇街农村产权交易所主要职责：

- (一) 负责落实本辖区内农村产权流转统一进入交易市场公开交易；
- (二) 在区农村产权交易信息平台发布供求及成交信息，并对平台信息及时更新、维护等；

（三）为开展属于本级权限的农村集体资产流转交易竞价活动提供场所；

（四）监管本辖区的农村产权流转交易，协调处理农村产权交易过程中涉及到村集体、农户的相关问题；

（五）负责本辖区内的农村集体资产流转交易合同备案管理及公示；对本辖区内集体资产资源未进入市场的进行通报；

（六）完成上级业务部门交办的其他事项。

农村集体经济组织主要职责：

（一）建立健全本集体经济组织资产资源管理台账、经济合同管理台账，确保资产资源信息全面、准确；

（二）按照“四议两公开”程序，对拟交易的资产制定交易方案，确定交易底价、交易方式等，提交镇街农村产权交易部门；

（三）选派人员监督本集体资产流转交易的协商、竞价、拍卖及招投标活动；

（四）负责本集体资产资源出租合同的签订及租金收缴工作；

（五）按照区农村集体资产流转交易流程，积极配合完成本集体经济组织集体资产流转交易相关工作；

（六）完成镇街交易所安排的其他产权交易事项。

第四章 交易程序

第九条 全区农村集体资产资源的出租、发包、转让等必须全部进入交易场所公开交易，并按照以下程序组织流转交易：

（一）民主议事。按照村级民主议事规则和决策程序，村集

体经济组织对交易的资产资源拟定《农村集体资产流转交易方案》。《交易方案》应包括资产资源基本情况、招租发包对象、行业要求、交易底价、租金收缴办法、租赁时限等内容。交易底价由股东（代表）会议确定或委托有资质的评估公司评估确定。《交易方案》按“四议两公开”（五步议事法）进行民主表决，并形成会议记录。

对年度内农村集体产权交易数量较多、时间分散的，可采用交易立项清单制的办法，提前半年集中民主表决。

（二）申请交易。村集体经济组织填写《交易申请表》，向镇街交易所提出交易申请，并提交组织机构代码证、会议决议、资产评估报告、现场评估登记表、产权权属证明材料等相关资料。村集体经济组织对所提交的材料的真实性负责。

（三）受理审核。镇街交易所对提交的材料进行初审，审核通过的进入下一交易环节；对不符合要求的交易申请，提出不予受理意见。

（四）信息发布。交易申请经审核通过后在相关农村产权交易网站公开发布，同时在村集体公示栏中张贴发布，发布时间不得少于10个工作日。

（五）接受报名。意向受让方按照农村产权交易项目公示信息要求在规定的时间内提出受让申请，并提交相关材料进行报名登记。交易项目涉及受让方需要资格审查的，须提供农业主管部门资格审查证明。

（六）组织交易。信息发布期满后，区农村产权交易中心或镇街交易所应在约定的交易日在交易场所内组织交易。

如只产生一个符合条件的意向受让方，可以采取协议转让的方式；产生两个及以上符合条件的意向受让方，采取公开竞价的方式确定受让方，一般按照价高者中标的方式成交。

受让方是本村集体经济组织成员的，在同等条件下有优先权。

（七）公示并签订合同。达成交易意向后在村内公开栏或在网站等方式进行公示，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，并按照《济南市章丘区农村合同管理统一编号办法》（章司发〔2021〕10号）进行合同编号和公示，明确双方的权利和义务。转让价格明显低于评估值的，需经村集体经济组织代表会议同意。

（八）出具交易鉴证书。区交易中心根据交易双方要求，打印交易鉴证书，镇街交易所建立农村集体产权交易信息库，交易资料及时整理归档。

第五章 交 易

第十条 农村产权流转交易必须符合法律、法规和上级文件要求，可以采取协议转让、竞价、拍卖、招投标等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。

采取拍卖的交易方式，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施；采取招投标的交易方式，应当按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

第十一条 村集体经济组织根据交易情况的实际需要，可以委托第三方代理机构负责交易，第三方代理机构应按照公开、公平、公正的原则组织实施，不得暗箱操作，不得压价发包或者低价出租集体资产。

第十二条 农村集体资产资源交易由镇街交易所受理，通过交易系统提报区农村产权交易部门。交易地点根据实际需要，可以在区交易大厅，也可以在镇街交易所组织交易。

镇街农村产权交易市场可以是独立的交易场所，也可以利用政务服务大厅、公共资源交易中心等综合平台进行交易。

第十三条 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参与市场交易。具体准入条件按照相关法律、法规和政策执行。

第十四条 在交易过程中，涉及该村集体的项目，由村集体经济组织理事会和监事会研究，选派代表全程参与监督。因特殊情况影响，导致交易活动无法正常开展，经处理仍未能解决的，组织交易方作出中止交易、终止交易或延期交易的决定，并应及时进行相关信息公告。

第十五条 交易完成后，组织交易方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，具有重要历史凭证和研

究价值的保管期限为永久；档案保管期满后需按国家有关规定进行鉴定销毁。

第六章 行为规范

第十六条 在农村集体产权流转交易过程中，交易各方出现以下行为之一的，应当承担相应的责任。

（一）提供虚假资料、隐瞒事实真相等不正当手段，实现产权交易的；

（二）不按约定时间订立书面合同、交纳价款的；

（三）无故不推进交易或无故放弃交易的；

（四）在交易的过程中存在违反规定或约定，扰乱交易活动正常秩序，影响交易行为公正公平性的；

（五）违反协议约定，守约方有权单方终止合同，造成损失的有权要求赔偿；

（六）其他破坏正常交易秩序的行为。

第十七条 在农村集体产权流转交易过程中，村集体出现以下行为之一的，应当承担相应的责任。

（一）不按规定进行民主表决，徇私舞弊出让、转让、发包、出租、入股、拍卖、合资合作、抵押农村集体资产的；

（二）与意向受让方串通，透露交易保密信息，接受其宴请或贿赂的；

（三）涉及农户承包地统一对外流转的违背农户意愿采取强制手段的，截留或挪用农户承包地租赁费的；

（四）其他破坏正常交易秩序的行为。

第十八条区、镇街农村集体资产管理部门应加强监督市场交易行为，建立受让人资格审查登记备案制度，限制失信单位和个人参与交易，净化农村产权交易环境。

第七章 法律责任

第十九条农村集体资产必须依照相关程序进入交易场所公开交易，村集体经济组织有关人员未将集体资产资源交易信息上报，未进入产权市场公开交易的，造成集体经济损失的，依法追讨经济赔偿；构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

第二十条在交易过程中产生争议，由当事双方协商解决；协商不成时，当事人可以向原办理流转交易机构申请仲裁；也可以仿照合同约定申请仲裁或者依法向人民法院起诉。

第八章 附 则

第二十一条 本办法由区农业农村局负责解释，自 2022 年 1 月 1 日起执行，有效期 2 年。

（此页无正文）

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，
区法院，区检察院，区人武部。

济南市章丘区人民政府办公室

2021年12月13日印发
