

坡政发〔2023〕3号

张家坡镇人民政府 张家坡镇农村产权交易管理办法

各村、各党建共同体、各单位：

为进一步规范农村集体资产、资源交易行为，杜绝场外交易和暗箱操作，更好地发挥市场在资源配置中的决定性作用，提高农村集体资产、资源的利用效率和经营效益，依据《山东省人民政府办公厅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，特制定本办法，请认真贯彻执行。

张家坡镇人民政府

2023年2月2日

张家坡镇农村产权交易管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范农村集体资产、资源交易行为，杜绝场外交易和暗箱操作，更好地发挥市场在资源配置中的决定性作用，提高农村集体资产、资源的利用效率和经营效益，依据《山东省人民政府办公厅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，特制定本办法。

第二条 张家坡镇辖区范围内从事农村产权交易活动的，适用本办法。法律法规另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所称农村产权交易，是指农村产权交易主体依法依规通过农村产权交易市场，公开交易农村产权的活动。

第四条 农村产权交易应当遵守有关法律、法规、规章和政策规定，并遵循下列原则：

（一）坚持依法、自愿、有偿的原则，公开、公平、公正开展农村产权交易。

（二）坚持农民自主、村民自治的原则，尊重交易主体的主体地位，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。

（三）坚持统筹城乡发展的原则，符合乡村振兴战略规划、环境保护规划、土地利用相关规划及规定，集约、节约、利用好农村资产资源。

（四）坚持农村土地基本经营制度和耕地保护制度的原则，着力推进农村土地规模化、集约化经营。

第二章 交易主体

第五条 本办法所称交易主体，是指依法自主自愿参与农村产权交易的转让方、受让方。

第六条 凡是法律、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，具体准入条件按照相关法律、法规和政策执行。

现阶段市场流转交易主体主要有农户、农民合作社、农村集体经济组织、涉农企业和其他投资者。

农户拥有的产权是否入市流转交易由农户自主决定。任何组织和个人不得强迫或妨碍自主交易。

一定标的额以上的农村集体资产流转应进入市场公开交易，防止暗箱操作。

第七条 农村产权流转交易市场要依法对各类交易主体的资格进行审查核实、登记备案。

产权流转交易的出让方必须是产权权利人，或者受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，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者按照有关法律、法规执行）。

工商企业进入场流转交易的，要依据相关法律、法规和政策，加强准入监管和风险防范。

第三章 管理及交易机构

第八条 张家坡镇农村产权交易管理工作领导小组，是张家坡镇农村产权交易的管理机构，负责本辖区内农村产权交易管理工作。领导小组下设办公室（以下统称张家坡镇农村产权交易管理办公室），办公室设在镇农经站。

张家坡镇农经站、村建办、乡村振兴办、水利站、民政办以及国土、市场监管等业务相关部门，应当按照各自职责，引导、督促农村产权流转交易行为进场，协助张家坡镇农村产权交易管理办公室做好日常工作。

第九条 张家坡农村产权交易服务站为辖区内限额以内各类农村产权提供场所设施、信息发布、受理交易咨询和申请、组织交易等服务，对交易行为进行鉴证并履行相关职责，是集信息发布、产权交易、政策咨询、资产评估等功能为一体的为农服务综合平台。

第十条 张家坡镇各村农村集体产权流转交易限额以内的，应在张家坡农村产权交易服务站进行；鼓励农民个人产权流转交易在张家坡农村产权交易服务站进行。

第四章 进场交易范围、方式及程序

第十一条 进场交易的范围主要包括：

（一）农村土地承包经营权流转；

(二) 农村集体经济组织机动地承包经营权和“四荒地”使用权流转；

(三) 农村集体经营性资产和集体资产股权流转；

(四) 农村集体经济组织养殖水面承包经营权流转；

(五) 农村集体林地使用权和林木所有权流转；

(六) 农村集体经营性建设用地使用权流转；

(七) 农村房屋所有权、使用权及闲置宅基地使用权流转；

(八) 农业生产设施设备使用权或所有权流转；

(九) 农业类知识产权流转；

(十) 农村集体经济组织股权流转；

(十一) 农业生产设施设备、小型水利设施流转；

(十二) 农村集体经济组织限额（预算金额60万元）以内小型工程建设项目承包权、产业项目招商、非工程类货物或服务采购（单项或批量预算金额5000元以上，50万元以内）；

(十三) 其他农村集体经营性资产的使用权或所有权流转。

第十二条 农村产权交易可以采取招标、拍卖、挂牌、网络竞价、竞争性谈判、竞争性磋商、询价、单一来源或国家法律、法规、规章规定的其他方式。

采取拍卖方式交易的，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

采取招标方式交易的工程项目，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。

采取招标方式交易的非工程类货物、服务采购项目，参照《政府采购货物和服务公开招标办法》（财政部令第87号）组织实施。

采取非公开招标方式采购的，参照政府采购的竞争性谈判、磋商、询价、单一来源方式组织实施。

第十三条 限额以内交易活动中的转让方或者受让方，可以直接向张家坡农村产权交易服务站申请进行产权交易；所有交易应当遵循分类交易规则。

限额以上交易活动中的转让方或者受让方，向淄博市公共资源交易中心沂源分中心申请进行产权交易。

第十四条 转让方申请产权交易的，应当提交下列材料：

- （一）转让申请书；
- （二）转让方的身份证明或者其他有效证明；
- （三）产权权属的有关证明；
- （四）准予产权出让的有关证明；
- （五）标的情况介绍；
- （六）标的底价及作价依据；
- （七）委托办理交易的，应提交授权委托书及受托方身份证明或者其他有效证明、法定代表人或负责人身份证明。
- （八）张家坡农村产权交易服务站要求提交的其他材料。

转让方应当对所提交材料的真实性、完整性、有效性负责。

第十五条 镇农经站对转出方提交材料初审合格后，由张家坡农村产权交易服务站进行产权交易项目登记，在信息平台发布交易公告，征集受让方，同时在项目所在村村务公开栏按规定进行公示，交易信息链接可在本村微信群等信息交流平台广发发布。

第十六条 受让方申请受让产权的，应按公告要求提交相关材料，并接受张家坡农村产权交易服务站资格审查：

（一）受让方的资格证明；

（二）受让方的资信证明；

（三）张家坡农村产权交易服务站需要提交的其他材料。

受让方应当对所提交材料的真实性、完整性、有效性负责。

第十七条 张家坡农村产权交易服务站依据征集到的受让方情况选择交易方式并组织交易。

第十八条 转让方与受让方达成产权转让意向后，应当按规定由张家坡农村产权交易服务站组织进行协商谈判、竞价或招投标。交易成功后，张家坡农村产权交易服务站组织交易双方签订项目成交通知书，并将交易结果在信息平台以及交易机构公告栏和项目所在村村务公开栏按要求进行公示。

第十九条 服务机构应在交易结果公示无异议后及时督促交易双方签订合同。

第二十条 对农村产权流转交易类项目，受让方依据合同约定将合同价款交付至转让方指定的资金结算账户后，张家坡农村产权交易服务站出具《产权交易鉴证书》。

第五章 交易行为规范

第二十一条 农村集体产权的转让价格，应当由有资质的专业机构确定评估。

其他产权转让价格可以参考有资质的资产评估机构的评估值，也可由转让方、受让方自行协商确定。

第二十二条 产权交易过程中，有下列情形之一的，经张家坡镇农村产权交易管理办公室确认后中止交易：

- （一）产权行政主管部门提出中止或终止交易的；
- （二）转让方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经产权行政主管部门批准的；
- （三）产权存在权属争议的；
- （四）张家坡农村产权交易服务站认为有必要中止或终止交易，并经有关监管部门或机构同意的；
- （五）人民法院或仲裁机构依法发出终止交易书面通知的；
- （六）其他依法应当中止或终止交易的情形。

第二十三条 在产权交易活动中，禁止下列行为：

- （一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；
- （二）有损于转让方、受让方进行公平交易的；
- （三）法律、法规和规章禁止的其他行为。

第六章 交易权益保障

第二十四条 农村集体产权的交易应当依法经本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意；农民个人产权须是本人自愿转让。

第二十五条 交易收益按下列规定执行：

- （一）农户个人产权的交易收益，归农户个人所有；

(二) 专利权交易收益为专利证书上标注的专利权人(个人或组织)所有;

(三) 农村集体经济组织获得的交易收益,属村集体所有,纳入农村集体资产统一管理,用于本集体经济组织成员分配和社会保障、基础设施配套等公益事业。具体管理办法,按相关农村集体资产管理规定执行。

第七章 监管和争议处理

第二十六条 张家坡镇农村产权交易管理办公室应当依据本办法规定,对产权交易活动进行监督和管理,对违反产权交易规则的当事人依法进行处理。

第二十七条 转让方和受让方在交易过程中有下列行为之一的,由镇相关部门按照各自职责依法依规追究责任:

- (一) 扰乱正常交易秩序,不听劝阻的;
- (二) 对交易项目进行围标串标,从中牟取私利的;
- (三) 私自透露谈判底价,造成经济损失的;
- (四) 提供虚假材料,造成严重后果的;
- (五) 项目成交后,受让方无正当理由拒不支付交易价款的;
- (六) 竞价过程中有连续乱出价等不正当行为的;
- (七) 法律法规和国家政策规定的其他违规行为。

第二十八条 农村集体经济组织及其成员有保护集体资产、资源的权利和义务,对违反本办法规定,隐瞒集体资产或暗箱操

作，不公开处置集体资产、资源造成集体资产流失的，由镇纪工委、农经站依据有关规定予以处理。

第二十九条 从事农村产权交易的工作人员如违反本办法规定，在农村产权交易过程中存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、以权谋私等行为的，由张家坡镇农村产权交易管理办公室负责查处相关违法违规交易行为；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任

第三十条 在张家坡农村产权交易服务站进行产权交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人当事人可以通过协商解决，也可以向张家坡农村产权交易服务站或者张家坡镇农村产权交易管理办公室申请调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依据双方合同约定申请仲裁或者依法向人民法院提起诉讼。

第八章 附则

第三十一条 本办法由张家坡镇农村产权交易管理办公室负责解释。

第三十二条 本办法自发布之日起施行。

张家坡镇村级工程、物资及服务采购管理办法

为加强农村集体“三资”管理，进一步规范村级工程、物资及服务采购的流程，提高资金使用绩效，确保农村权力规范运行，根据有关法律法规及沂源县委、县政府《关于全面推行农村权力清单制度规范农村权力运行的实施意见（试行）》（源发〔2021〕12号），结合工作实际，制定本办法。

第一条 本办法所称村级工程是指村级以自有资金、上级补助资金、各级财政专项资金、企业和个人出资赞助或捐助等为资金来源实施的房屋建筑物、农田水利设施、道路桥梁等村级建设项目。

第二条 村级工程建设项目应当遵循“规范、效率、监管、透明”及“量入为出、确保重点”的原则，严格执行项目建设审批流程、招投标管理、合同管理、工程监理、质量安全管理、结（决）算审计等规定。

第三条 村级工程建设采取县级指导监督、镇组织管理、村级协调实施的管理体制。

第四条 镇相关业务责任部门，根据各自职责负责村级建设项目决策程序、可行性审查、申报立项、招投标监管、质量监督、资金监管等工作。

（一）各责任区负责对辖区内村级建设项目民主议事决策程序进行监督管理；

（二）各业务责任部门负责对村级工程建设项目进行全过程指导、监督；

（三）张家坡农村产权交易服务站负责村级工程建设项目进场交易服务；

（四）镇农经部门对村级工程建设项目产权交易执行和资金使用情况进行监督管理；

（五）农村产权交易管理办公室负责对市场交易活动进行监督管理；

（六）镇纪委负责对村级工程建设项目实施程序进行监督。

第五条 村级按照民主决策程序组织实施村级工程建设项目。负责村级工程建设方案的制定、建设项目资金的筹措、工程建设环境的协调、建设项目的组织实施、项目建设质量的监督；并承担因项目建设产生的债权债务；负责对项目竣工验收后形成的资产进行管理维护。

第六条 村级工程分类实施及要求。

（一）单项预算金额3万元以下的工程项目实施流程。

1. 村级按照民主程序召开相关会议研究通过村级工程建设项目方案。由包村干部、责任区、业务责任部门审核确认村级工程项目审批备案表，报农经站备案，备案时一并提供村级履行民主程序的会议记录、公示照片等资料。

2. 项目审批备案后，由镇农村产权交易管理办公室委托第三方对项目进行预算审计，第三方出具项目预算审计报告，核实工程项目造价。

3. 在控制价内，由村级按照民主议事程序自行组织项目实施。村集体按照合同约定对项目的建设内容、实施过程、工程质量进行监督管理。

4. 项目完工后，村集体自行组织验收，1万元以上需出具审计报告。

5. 农经站按照农村财务管理规定做好村级工程项目资金管理和账务处理。村级按要求提供相关会议记录、村级工程项目审批备案表、审计报告等项目资料入账。

(二) 单项预算金额3万元以上，60万元以下的工程项目实施流程。

1. 村级按照“四议两公开”程序研究通过村级工程建设项目方案，提交村级工程项目审批备案表报农经站备案。审批备案表需由包村干部、责任区、业务责任部门、镇农村产权交易管理办公室审核确认，镇领导签批，备案时一并提供村级履行民主程序的会议记录、公示照片等资料。

2. 审批备案后由镇农村产权交易管理办公室委托第三方对项目进行预算审计，第三方出具项目预算审计报告，核实工程项目造价。

3. 在控制价内，由招标单位提交项目实施资料（村级工程项目审批备案表、项目实施方案、项目预算审计报告、县行政服务大厅办理的相关建设手续等资料），到张家坡农村产权交易服务站实施交易。

(三) 单项预算金额400万元以上的工程项目，按照淄博市公共资源交易中心交易流程规定，到沂源分中心实施交易。

(四) 项目预算编制单位不得实施项目的预、决算评审。1

(五) 村级工程项目在实施过程中需变更的，工程项目变更前报村“两委”会议讨论，单项变更金额超3万元或变更比例达

到合同价10%及以上的，需按照“四议两公开”程序进行决策，并报镇主管单位批准。

第七条 村级工程项目民主决策实施流程。

（一）村“两委”会商议。按照年初计划和工作需要，由村“两委”会提出项目实施意向。

（二）党员大会审议。村“两委”会提出项目实施意向后，交党员大会审议，由村“两委”对项目的基本情况、实施要求、经济效益、社会效益等情况进行说明，由党员大会进行审议。

（三）村民代表会议决议。将党员大会审议的结果，交村民代表会议进行表决。决议结果公示，接受村民监督，无异议后，报镇主管单位审核。

第八条 非工程类物资采购和购买服务交易要求。

（一）采购范围。非工程类物资采购和购买服务，是指村级为保障正常运转所需要的办公用品、物资及为提高村级公共服务水平聘用第三方服务事项。

（二）采购流程。在限额（单项或批量采购预算金额5000元）以内的，由村“两委”研究通过，自行采购；限额（单项或批量采购预算金额5000元以上，50万元以下），村级履行“四议两公开”程序，提交非工程类村级物资及服务采购审批备案表报农经站备案。非工程类村级物资及服务采购审批备案表需由包村干部、责任区、业务责任部门、镇农村产权交易管理办公室审核确认，镇领导签批。

村级采购预算经第三方预算审计后，由采购方将相关资料报张家坡农村产权交易服务站实施采购，具体流程参照村级工程项目实施。

第九条 村级在实施工程项目、物资及服务采购过程中，应严格按照县委、县政府《关于违反沂源县村（社区）干部“十严禁”责任追究办法（试行）》、《关于禁止村（社区）干部利用职权承揽或插手村（社区）工程项目建设的暂行规定》和本办法要求执行。对违反以上规定的，依法追究建设单位、相关责任人的行政责任和经济责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第十条 本办法自发布之日起施行。

张家坡镇村级工程项目审批备案表

项目基本信息				
项目名称	张家坡镇_____村_____			
项目编号		登记日期		
项目类型	<input type="checkbox"/> 一事一议 <input type="checkbox"/> 小型工程 <input type="checkbox"/> 环境整治 <input type="checkbox"/> 河道清淤 <input type="checkbox"/> 房屋建造 <input type="checkbox"/> 农田水利设施 <input type="checkbox"/> 其他			
建设单位				
预算总额(元)		资金来源	<input type="checkbox"/> 财政拨款 <input type="checkbox"/> 村级自筹 <input type="checkbox"/> 社会捐赠 <input type="checkbox"/> 社会资本投入 <input type="checkbox"/> 其他	
项目周期				
项目描述				
补充说明				
项目情况				
编号	项目概况	交易方式	预算	保证金(元)
村书记（主任）签字：				
村 委 会 （ 盖 章 ）：				
_____ 年 月 日				
包村干部（签字）：				
_____ 年 月 日				
责任区书记（签字）：				
_____ 年 月 日				

业务相关部门负责人（签字）：

年 月 日

沂源县张家坡镇农村经济管理服务中心（签章）：

年 月 日

镇领导签批：

年 月 日

张家坡镇农村集体资产产权交易项目审批备案表

项目基本信息				
项目名称	张家坡镇_____村_____			
项目编号		登记日期		
资产类型	<input type="checkbox"/> 店铺 <input type="checkbox"/> 建筑 <input type="checkbox"/> 水利设施 <input type="checkbox"/> 设备 <input type="checkbox"/> 无形资产 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营 产 <input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 其他_____			
交易方式	<input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 转让 <input type="checkbox"/> 其他	是否续约	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
项目位置				
项目四至	东至_____ 南至_____ 西至_____ 北至_____			
项目描述				
交易面积	_____平方米 (亩)	附属设施		
产权权属信息				
所有权人		使用权人		
权属类型				
权证名称		权证编号		
权证年限		是否存在其他权利人	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
他项权利人		他项权利内容		
转让人和被委托人信息				
转让人		证件类型		证件号码
联系人		联系电话		
被委托人姓名		联系电话		被委托人证件号码
产权评估信息				
评估机构		评估基准日		
评估值				
项目情况				

编号	项目概况	面积（平方米）	交易方式	交易底价	保证金（元）
村书记（主任）签字： 村 委 会（盖 章）： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>					
包 村 干 部（签字）： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>					
责任区书记（签字）： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>					
业务相关部门负责人（签字）： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>					
张家坡镇张家坡镇农村经济管理服务中心（签章）： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>					
镇领导签批： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>					

业务相关部门负责人（签字）：

年 月 日

沂源县张家坡镇农村经济管理服务中心（签章）：

年 月 日

镇领导签批：

年 月 日

张家坡农村产权交易服务站进场交易登记表

填表日期： 年 月 日

项目名称		张家坡镇_____村_____			
项目负责人		联系电话			
项目审批备案		项目编号			
资金来源		<input type="checkbox"/> 财政拨款 <input type="checkbox"/> 社会捐赠 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 村级自筹 <input type="checkbox"/> 社会资本投入	交易预估 (预算/起始)价	(万元)
中介机构名称					
经办人		联系电话			
交易类别	建设工程	<input type="checkbox"/> 勘察 <input type="checkbox"/> 设计 <input type="checkbox"/> 监理 <input type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> 设备材料 <input type="checkbox"/> 其他			
	服务或物资采购	<input type="checkbox"/> 货物_____ <input type="checkbox"/> 服务_____ <input type="checkbox"/> 其他_____			
	产权交易	<input type="checkbox"/> 所有权 <input type="checkbox"/> 经营权 <input type="checkbox"/> 使用权 <input type="checkbox"/> 租赁权 <input type="checkbox"/> 股权 <input type="checkbox"/> 其他			
	其他	<input type="checkbox"/> 单位委托 <input type="checkbox"/>			
交易方式		<input type="checkbox"/> 公开招标 <input type="checkbox"/> 邀请招标 <input type="checkbox"/> 竞争性谈判 <input type="checkbox"/> 竞争性磋商 <input type="checkbox"/> 单一来源 <input type="checkbox"/> 询价 <input type="checkbox"/> 拍卖 <input type="checkbox"/> 挂牌 <input type="checkbox"/> 竞价 <input type="checkbox"/> 其他			
组织形式		<input type="checkbox"/> 委托 <input type="checkbox"/> 自行			

