**净月高新区农村土地承包经营权有偿退出管理办法（试行）（征求意见稿）**

**第一章 总则**

第一条 为进一步贯彻中央关于农民承包地所有权、承包权、经营权“三权分置”精神，激活沉睡资源，赋予农民更多财产权利，不断推进城乡融合发展，根据《中华人民共和国农村土地承包法》等法律法规和长春市净月高新区《关于探索建立农村“三权”依法自愿有偿转让退出机制的工作方案》等文件精神，结合净月高新区实际，制定本办法。

第二条 净月高新区范围内已开展农村土地承包经营权确权颁证和确权颁证以外农民经营的土地经当地村民代表大会通过，且形成农村土地承包经营权决议的农村集体经济组织，其成员自愿有偿退出土地承包经营权的，适用本办法。

第三条 农村集体经济组织根据相关法律、法规规定收回承包人的承包土地的，不适用本办法。

第四条 农村土地承包经营权有偿退出应在净月高新区农村产权交易相关部门进行。

第五条 农村土地承包经营权有偿退出不影响集体经济组织成员资格的其他权益。

第六条 净月高新区农业农村和水务局负责全区农村土地承包经营权退出工作的指导和监督管理。

乡镇人民政府（街道办事处）负责本行政区域内农村土地承包经营权退出工作的指导和监督管理。

**第二章 退出当事人**

第七条 自愿退出土地承包经营权的农户，应符合下列条件之一：

（一）经过全体家庭成员和村集体经济组织同意；

（二）按照整体规划需整村、整社、整组进行土地流转；

（三）户籍迁入城镇并有稳定职业和固定住所的；

（四）长期外出有稳定的收入来源的；

（五）丧失劳动能力，但有最低生活保障的。

（六）完全自愿退出的农户

第八条 农村土地承包经营权有偿退出的受让方原则上应是发包方（户所在的集体经济组织）。

第九条 农村土地承包经营权有偿退出的价格应当由当事人双方协商确定。退出收益归原承包方所有，任何组织和个人不得侵占、截留、扣缴。

第九条 承包方将土地承包经营权退回集体经济组织后，集体经济组织应向净月高新区农业农村和水务局申请变更、注销原承包方《农村土地承包经营权证》。

第十条 集体经济组织应该建立土地承包经营权退出收储机制。集体经济组织可以将收储的土地经营权，依法通过招标、拍卖等方式流转给本集体经济组织内部成员，或者是集体经济组织以外的其他组织和个人。以招标、拍卖方式流转的，流转费通过公开竞标、竞价确定；以协商等方式流转的，流转费由双方议定。

**第三章 退出原则**

第十一条 农村土地承包经营权有偿退出应当在坚持农户家庭承包经营制度和稳定农村土地承包关系的基础上，遵循等价有偿、依法、自愿、平等的原则。

第十二条 农村土地承包经营权有偿退出土地价格可以参照当地地价、土地流转租金水平，以及耕地征地补偿标准，由当事人双方自行协商。

第十三条 农村土地承包经营权有偿退出行为不得改变承包土地的农业用途，不得损害利害关系人和农村集体经济组织的合法权益。

第十四条 农村土地承包经营的承包方在自愿有偿退出土地承包经营权后，不得再向集体经济组织要求取得新的土地承包权，但是可以通过流转方式获得土地经营权。

第十五条 农村土地承包经营权有偿退出应当规范有序。依法形成的有偿退出应当受到保护。

**第四章 退出程序**

第十六条 农村土地承包经营权有偿退出按照“自愿申请—形式审查—资产评估—交易鉴证—变更备案”的程序进行。

（一）自愿申请。原农村土地承包经营权人（含共有权人）有自愿有偿退出农村土地承包经营权的意愿，应提出书面申请。

（二）审核。原农村土地承包经营权人提交自愿有偿退出土地承包经营权的书面申请及相关材料，由村民小组、村民委员会、镇人民政府（街道办事处）对申请材料审核。

（三）资产评估。原农村土地承包经营权人与发包方（集体经济组织）委托具有资质第三方农村土地承包经营权价格评估机构依据相关政策和标准进行资产评估。

（四）交易鉴证。原农村土地承包经营权人与发包方（集体经济组织）就土地承包经营权有偿退出价格、时间、具体合同要件等协商一致后，双方当事人应当签订《农村土地承包经营权有偿退出合同》，双方在净月高新区公共资源交易中心进行交易，由净月高新区公共资源交易中心向双方统一出具《交易鉴证书》。

（五）变更备案。成交后，双方应提供申请书、身份（或资质）证明、有偿退出合同、农村土地承包经营权证、交易鉴证书等材料到镇人民政府（街道办事处）和净月高新区农业农村和水务局进行备案，依法办理农村土地承包经营权变更、注销登记。

第十七条 农村土地承包经营权有偿退出，当事人双方应当向净月高新区农业农村和水务局提交以下材料；

（一）农村土地承包经营权有偿退出申请表；

（二）《农村土地承包经营权证》；

（三）承包经营权人及共有权人同意退出的书面材料；

（四）承包经营权人及共有权人身份证明材料；

（五）原土地承包经营权人家庭主要劳动力有稳定的非农职业或者有稳定的收入来源的证明材料；

（六）集体经济组织同意退出的书面材料；

（七）集体经济组织法人代表证明材料；（集体经济组织证明书、组织机构代码证、法定代表人任命书、法定代表人身份证）

（八）农村产权交易部门要求的其他材料。

**第四章 退出补偿**

第十八条 协商补偿标准。由本集体经济组织和退出农户协商，初步确定补偿方式和补偿标准。补偿标准可按以下方式确定：1.参照当地土地征收补偿标准确定；2.在本集体经济组织内部通过竞争拍卖的方式确定；3.委托第三方农村土地承包经营权价格评估机构评估确定。

第十九条 自愿退出土地承包经营权的农户，其确权的二轮承包土地先由村集体经济组织统一管理，然后经具有资质的农村土地承包经营权价格评估机构参照当年土地流转价格上浮一定比例进行价格评估，并按本轮承包期内剩余年限一次性算清，经村集体经济组织与农户协商，逐年或一次性给予补偿。

第二十条 退出的承包地各类补贴由收储流转后承包方享受。

**第五章 保障机制**

第二十一条 自愿退出土地承包经营权的农户仍保留农村户口的，可参与村集体资产收益分配

第二十二条 自愿退出土地承包经营权农户交回的二轮承包地对外流转，在同等条件下，原则上优先由本村农户承包经营。

第二十三条 农户自愿退出承包经营权的土地，在确保用途不改变、承包权益不损害、投入不降低的条件下，允许承包方按政策和法律规定进行规划开发整治，从事种养业和林产业。

第二十四条 自愿有偿退出土地承包经营权的农民进城居住后，配合到公安部门办理户籍迁移，可自行转为城镇户，享受城乡居民社会养老保险、农村合作医疗和城镇居民社保政策，且享受农民变市民的优惠政策。

第二十五条 自愿有偿退出土地承包经营权进城落户的农民享有相应的就业优惠政策和社会保险待遇，对符合最低生活保障条件的退地农户按政策纳入最低生活保障,子女就学问题按相关政策统筹安排，就近入学。

**第六章 争议的解决和法律责任**

第二十六条 因土地承包经营权退出发生纠纷的，双方当事人可以通过协商解决，也可以请求村民委员会、镇人民政府（街道办事处）等调解解决。当事人不愿协商、调解，或协商、调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

第二十七条 当事人对农村土地承包仲裁机构的仲裁裁决不服的，可以在收到裁决书之日起三十日内向人民法院起诉。逾期不起诉的，裁决书即发生法律效力。

第二十八条 国家机关及其工作人员、集体经济组织干部利用职权强迫、阻碍承包方进行农村土地承包经营权有偿退出的侵权行为，给承包方造成损失的，应当承担损害赔偿等责任；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第七章 附则**

第二十九条 本办法由净月高新区农业农村和水务局负责解释。

第三十条 本办法自发布之日起试行。