

福建省龙岩市农业农村局文件

龙农规〔2024〕6号

龙岩市农业农村局 龙岩市自然资源局 龙岩市 住房和城乡建设局关于印发《龙岩市 农村地票管理办法（试行）》《龙岩市 农村房票管理办法（试行）》的通知

各县（市、区）农业农村局、自然资源局、住建局：

根据《龙岩市人民政府办公室关于印发龙岩市创新“五票制”农村产权制度改革促进乡村振兴指导意见的通知》（龙政办规〔2024〕4号）精神，市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局制定了《龙岩市农村地票管理办法（试行）》《龙岩市

农村房票管理办法（试行）》，现印发你们，请遵照执行。



龙岩市农业农村局



龙岩市自然资源局



龙岩市住房和城乡建设局

2024年12月10日

龙岩市农村地票管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为推进农村承包地流转和闲置宅基地盘活利用，发展农业适度规模经营，促进乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》及相关政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称地票，包括农村宅基地地票和承包地地票。

第三条 宅基地地票是指乡镇对农户申请退出的符合“一户一宅”规定的宅基地进行调查核实后，根据农户拟退出宅基地的区位、面积，由村集体经济组织出具的标注相应面积的资格权和使用权权益凭证，并报乡镇人民政府备案。

承包地地票，是指农户以土地经营权托管、入股村集体经济组织、农民合作社、农业企业等经营主体统一生产经营，由村集体经济组织出具的标注份额的权益凭证，并报乡镇人民政府备案。

第四条 农村地票的设置、管理和使用应当遵循群众自愿、平等协商、风险可控原则。

第五条 地票实行实名登记，使用前如有遗失的，持票人可以向村集体经济组织申请补发。

第六条 本市农村地票的设置、交易、质押、兑现，按照本办法的规定执行。

第二章 宅基地地票发放和使用

第七条 实行属地管理，县级农业农村、自然资源、住建等部门密切配合，指导乡镇人民政府开展辖区内闲置宅基地和闲置住宅面积及使用现状调查，建立基础数据库。农户宅基地面积以1987年《中华人民共和国土地管理法》实施为界限，按照以下原则确定：1987年1月1日前建设的，按围墙、挡墙、边坡等建（构）筑物确定宅基地边界；1987年1月1日（含）后经批准建设的，按批准面积确认宅基地边界；1987年1月1日（含）后未经批准建设的宅基地，但依法可以补办手续的，边界认定按批准面积确认执行。道路、绿地等公共用地，不得列入个人宅基地范围。

第八条 村民向村集体经济组织提出申请后，村集体经济组织依据农村闲置宅基地面积及使用现状调查核实情况，统一发放地票，地票应记录权利人、户籍所在地，地块坐落、面积、宗地四至等信息。

村民“一户多宅”和出卖、出租、赠与的农村住宅不在“地票”定义之列。

第九条 农户持地票自主选择以地换房、以地换钱等使用方式。

以地换房。村民选择以地票换取相应面积或价值的集中安置房或商品房，因地制宜制定以地换房折算系数和扶持村民以宅基地换取集中安置房或商品房的政策措施。

以地换钱。村民可以和村集体经济组织协商取得货币补偿，

也可以将地票在农村产权交易中心挂牌交易，通过交易取得地票者应符合本集体经济组织成员身份，并符合“一户一宅”规定。

第十条 乡镇人民政府或村集体经济组织负责承担地票补偿费用，负责对退出的宅基地按照合理规划用途进行综合开发利用，盘活存量建设用地，多渠道筹措资金。

第十一条 乡镇应对退出的旧宅基地进行踏勘、核实，与村集体经济组织商定土地再利用方式，适宜用于复垦增加耕地的，优先安排补充耕地项目，产生的补充耕地指标交易净收益，重点支持地票补偿支出。具体补偿标准由乡镇人民政府指导村集体经济组织研究确定。

第十二条 村民获得地票补偿后，应退出原宅基地，其再申请新的宅基地的，不予批准。宅基地地票由村集体经济组织收回并注销，并报乡镇人民政府备案。

第三章 承包地地票设置和经营主体

第十三条 承包地地票设置采取以下方式：

以托管方式取得土地经营权的，村集体经济组织与农户签订托管协议，按农户托管的承包地面积明确农户享有的收益份额。以土地经营权入股的，设置土地股，以面积为单位，采取份额制，经营主体与农户签订入股协议，明确土地股和资金股的股份占比、股份权能和收益分红办法。

承包地地票应注明承包地确权登记的经营权证号及地块，设置期限，原则上不得超过农村土地二轮承包期。期限到期后，承

包地地票由村集体经济组织收回注销，并报乡镇人民政府备案。

第十四条 鼓励农户以入股模式流转土地经营权，推动发展农业产业化经营。鼓励农户采取托管的方式将承包地经营权交由村集体经济组织统一管理，支持村集体经济组织在尊重农民意愿的基础上，统筹集体土地或托管农户承包地，发展农业适度规模经营。

第十五条 农户土地经营权托管、入股后，经营主体可以自主经营，也可以采取“公司+合作社+农户”等方式对外发包经营。鼓励金融机构探索开展农村承包地地票质押贷款。

第十六条 农业经营主体包括农村股份经济合作（联）社、农民专业合作社（联合社）和农业企业等。农业经营主体应具备较大经营规模、较强产业竞争力，统一经营的土地面积达100亩以上（高效设施农业、精致农业可适当降低）。

第四章 地票交易和利益分配

第十七条 鼓励在农村产权交易中心进行地票交易，并设定底价，防止因压价损害农民利益。交易完成后，受让方应当在规定工作日内分别向村集体经济组织、乡镇人民政府备案。村民持有的宅基地地票只能在本集体经济组织内部流转交易。

严格受让方资格审查，通过交易取得宅基地地票的村民，应具有地票所在村集体经济组织成员身份并符合“一户一宅”规定；村集体经济组织可以通过交易回购地票，统筹用于美丽乡村建设和产业融合发展。

第十八条 宅基地地票补偿方式和补偿标准应公平合理。

第十九条 为消除农户顾虑，土地经营权入股可以实行优先股制度，入股农户（地票持有人）享有收益权，可以不参与具体经营活动，也可以采取“保底租金+股份分红”方式，保障农户合法权益。

第二十条 农村产权交易中心为农村地票等产权交易提供评估、交易、担保、保险和风险防范等服务。

第五章 风险防范

第二十一条 地票交易是村民宅基地资格权、使用权，以及农户承包地经营权、收益权的让渡，不改变土地所有权性质和村集体经济组织成员身份。农户对经营亏损不承担连带责任，土地承包权保持不变。

第二十二条 县级人民政府应当建立工商企业等社会资本流转土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范制度，鼓励实行履约保证金制度，完善农户权益保障机制。

第二十三条 县级农业农村部门应当督促经营主体合法经营，建立健全章程、财务管理、收益分配等制度，确保托管、入股农户的知情权、参与权、监督权和收益权，平等保护各方合法权益。

第二十四条 乡镇人民政府应当对农户土地经营权流转进行书面备案，对经营主体依法使用承包地情况进行监督。

第二十五条 鼓励农业经营主体参加农业保险，增强抗风险能力。

第二十六条 经营主体破产清算后，承包地地票注销，农户收回土地经营权，并报乡镇人民政府备案。

第六章 附则

第二十七条 县级农业农村部门负责地票的设置、交易、质押、兑现和纠纷调处等监督管理工作；自然资源部门负责宅基地利用的规划许可、用途管制、产权登记、补充耕地指标交易等相关法律政策落实和提供农村地籍房屋调查基础资料；乡镇人民政府负责具体组织实施、纠纷调处和政策配套等工作。

第二十八条 宅基地、承包地地票式样统一由龙岩市农业农村局监制，分别授权各县（市、区）农业农村局印制。

第二十九条 本办法自印发之日起施行，有效期2年。本办法由龙岩市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局按各自职责负责解释。

龙岩市农村房票管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为推进农村闲置住宅盘活利用，促进城乡融合发展，增加村集体和农民收入，根据《中华人民共和国土地管理法》及相关政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市农村房票的设置、交易、质押、兑现，按照本办法的规定执行。

本办法所称房票，是指在符合规划前提下，村民将其合法拥有的农村闲置住宅使用权以出租、入股等方式委托给公司、合作社等经营主体统一开发利用，由村集体经济组织出具的收益或份额凭证。

第三条 设置房票的闲置住宅应符合无结构安全隐患和地质灾害隐患。

第四条 房票管理使用应当遵循群众自愿、平等协商、风险可控原则。

第二章 房票发放、使用和收益分配

第五条 村民可以将合法拥有的闲置住宅通过出租或入股公司、合作社等经营主体，开展文旅康养民宿等经营性项目。

第六条 村民向村集体经济组织提出申请后，村集体经济组

织依据农村闲置住宅及使用现状调查核实情况，统一发放房票，并报乡镇人民政府备案。房票应记录权利人、房屋坐落、面积、结构、建筑年份、宗地四至、委托年限等信息。

第七条 房票应注明委托年限，最长年限不超过 20 年。房票标的房屋委托年限到期后，房票由村集体经济组织收回并注销，并报乡镇人民政府备案。

第八条 农户取得房票后，其再申请新的宅基地的，不予批准。

第九条 村民以房票入股的，实行优先股制度，村民享有收益权，但可以不参与具体经营活动，也可以采取“保底租金+股份分红”的分配模式，确保村民基本收益。

第三章 房票流转交易

第十条 房票交易是房屋使用权、收益权的让渡，村民宅基地资格权和房屋所有权保持不变。经营主体发生亏损时，出租、入股农户不承担连带责任。

第十一条 鼓励在农村产权交易中心进行房票交易，挂牌交易前可以由产权交易中心对房票价值进行评估，合理设定交易底价。交易完成后，受让方应当在规定工作日内向乡镇人民政府和村集体经济组织备案。

第十二条 鼓励金融机构探索开展农户持有房票质押贷款。

质押贷款可以由县级专项担保基金或乡镇人民政府提供反担保。房票质押贷款出现逾期的，担保人有权处置借款人的房屋收益权，并将处置款项全额用于偿还贷款本息。

第十三条 农村产权交易中心为农村房票等产权交易提供评估、交易、担保、保险和风险防范等服务。

第四章 附则

第十四条 县级农业农村部门负责房票的设置、交易、质押、兑现等监督管理工作；自然资源部门负责农村住宅产权登记、提供农村地籍房屋调查基础资料和地质灾害隐患认定；住建部门负责指导既有农房质量安全管理、历史建筑保护；乡镇人民政府负责具体组织实施和政策配套等工作。

第十五条 房票式样统一由龙岩市农业农村局监制，分别授权各县（市、区）农业农村局印制。

第十六条 本办法自印发之日起施行，有效期2年。本办法由龙岩市农业农村局、自然资源局、住房和城乡建设局按各自职责负责解释。

