新晃侗族自治县农村产权流转交易市场

管理办法(征求意见稿)

第一章 总则

**第一条** 为了培育和发展全县统一规范的农村产权流转交易市场，规范农村产权流转交易行为，促进农业农村资源要素优化，实现农村产权流转交易从无形走向有形，从无序变为有序。现结合工作实际，特制订本管理办法。

**第二条** 在我县从事农村产权流转交易活动的各种行为，适用本办法，法律、法规、规章另有规定的从其规定。

**第三条** 农村产权流转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，公开、公平、公正；

（二）坚持资产资源优化配置，实现效益最大化。依托县农村产权交易中心遵循市场规律，统筹开展交易，形成统一规范的市场形式、交易规则、服务方式和监管办法；

（三）坚持权属所有、农民自主、村民自治，保护农村集体和农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益；

（四）坚持不改变集体土地性质，不改变土地用途，不改变农民闲置农房（宅基地）所有权、使用权，不损害农民土地承包权益；尊重农民的流转交易主体地位，任何组织或个人不得强迫流转交易，不得妨碍自主流转交易。

**第四条** 流转交易的农村产权应具备以下条件：

(一）权属清晰；

(二）参与主体具有流转交易农村产权要素的真实意愿；

(三）交易双方必须是具有完全民事权利能力和民事行为能力的自然人、法人和其他组织；

(四）流转交易项目符合国家有关法律法规、环境保护、农业产业发展规划、土地利用总体规划和城乡一体化建设规划等政策规定。

第二章 组织机构及职责

**第五条** 县农村产权交易中心设立县级平台，依托乡镇、村设立乡镇农村产权交易服务站及村级农村产权交易服务室，形成县、乡、村三位一体的市场服务体系，实行“六统一”交易模式，即统一监督管理、统一交易系统、统一信息发布、统一交易规则、统一交易流程、统一收费标准的整体运营标准。

**第六条** 县农村产权交易中心应做好以下工作：

1. 全面负责对本县农村产权流转交易市场的建设和管理工作，推动农村产权流转交易在全县范围内开展工作；
2. 制定全县统一规范的农村产权流转交易市场管理制度和交易规则，并负责农村产权流转交易主体资质审核和交易风险防范；
3. 登记发布全县范围内农村产权流转交易信息。组织开展农村产权流转交易活动及交易鉴证等配套服务工作。

配套服务范围包括：

1. 农村产权质（抵）押等金融服务。
2. 农村产权交易方面的政策及市场咨询。
3. 农村建设项目招标、产业项目招商和转让等。
4. 其他依法可开展的农村产权交易配套服务。
5. 对乡镇报送的信息和资料进行复审、备案，将乡镇交易服务站上报的交易信息进行分析整理，形成综合评估报告，并及时更新和做好本县数据的统计分析工作；
6. 负责组织农村产权流转交易活动并定期组织各乡镇优质农地项目的推介活动；
7. 与省、市级平台的沟通、协调和对接。

县农村产权交易中心在县农村经营服务站监管下独立运营，并派出业务专员指导、协助乡镇交易服务站做好相关工作。

**第七条** 乡镇农村产权交易服务站主要负责本乡镇农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报，对交易价格和村级相关工作进行指导，按照县农村产权交易中心的安排组织实施农村产权流转交易。

**第八条**  所在乡镇农业发展服务中心安排专人负责乡镇农村产权交易服务站工作，并根据工作需要指定若干工作人员负责农村产权流转交易相关工作。

**第九条** 村级农村产权交易服务室，由各村民委员会安排专人具体负责交易信息的收集、整理、上报等相关工作。

第三章 交易范围及方式

**第十条** 法律没有限制的农村产权均可以入市流转交易，流转交易的方式、期限和流转交易后的开发利用要遵循相关法律、法规和政策。可以流转交易的农村产权主要包括：

1. 农村承包土地经营权。是指以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等经营权，可以采取出租、入股等方式流转交易，流转期限不得超过法定期限。
2. 林权。是指集体林地经营权和林木所有权、使用权，可以采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，流转期限不得超过法定期限。
3. “四荒”使用权。是指农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权。采取家庭承包方式取得的，按照农户承包土地经营权有关规定进行流转交易；以其他方式承包的，其承包经营权可以采取转让、出租、入股、抵押等方式流转交易。
4. 农村集体资源性资产经营权。是指农村集体机动地、未承包到户的土地、草地、农田水利用地、养殖水面等经营权，可以采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，但流转的具体经营内容和期限须符合相关法律法规要求。
5. 农村集体经营性资产。是指由农村集体统一经营管理的经营性资产（不含土地）的所有权或使用权，可以采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式流转交易。
6. 农业生产设施设备。是指农户、新型农业经营主体和农村集体等拥有的农业生产设施设备，可以采取转让、租赁、拍卖等方式流转交易。
7. 小型水利设施使用权。是指农户、新型农业经营主体和农村集体等拥有的小型水利设施使用权，可以采取承包、租赁、转让、抵押、股份合作等方式流转交易。
8. 农业类知识产权。是指涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等，可以采取转让、出租、股份合作等方式流转交易。
9. 其他涉农产权。是指农村闲置宅基地使用权和闲置住宅，国有农林牧渔场、农业产业化企业、集体及个人投资兴办的企业等，供销合作社系统的涉农产权、资产处置等，农村建设项目、货物和服务、产业项目等涉农产权，可以采取招标、采购、出租、入股、招商和转让等方式流转交易。

根据法律、法规修订情况，修订相应交易品种。法律有限制但中央已经部署实施改革试点的品种，仅限于在中央批准的改革试点区域范围内，严格按照改革试点方案进行。

**第十一条** 工商资本租赁农地的，应按《农业部中央农办国土资源部国家工商总局关于加强工商资本租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发〔2015〕3号）、《新晃侗族自治县工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权行政审批实施细则（试行）》（晃政发〔2024〕6号）规定，通过农村产权流转交易市场公开进行流转交易。

**第十二条** 本着先易后难、逐步增加的原则，先行统筹农村集体资产流转全部进场交易，逐步增加进场流转交易的品种及数量，最终覆盖全部农村资产、资源等所有农村产权。各交易品种交易细则另行制定。

**第十三条** 农村产权流转交易必须符合法律、法规和国务院有关文件要求，可以采取协议转让、竞价、拍卖、招投标等方式，按照《中华人民共和国民法典》相关条款及有关规定组织实施。

第四章 交易程序及规则

**第十四条** 流转交易活动中的转让方或者意向受让方，可以直接向县农村产权交易中心申请进行流转交易。

**第十五条**  转让方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

(一）农村产权转出申请书；

(二）转让方的资格证明或者其他有效证明；

(三）产权权属的有关证明；

(四）准予产权交易的有关证明（相关决议或批复文件）；

(五）交易标的的基本情况材料；

(六）标准的底价及作价依据；

(七）委托办理交易手续的，需提交授权委托书及受托方主体资格证明、法定代表人或者负责人身份证；

(八）县农村产权交易中心要求提交的其他资料。

**第十六条** 意向受让方申请受让农村产权的，应当提交下列材料并接受县农村产权交易中心资格审查：

(一）农村产权受让申请书；

(二）意向受让方的声明与保证；

(三）意向受让方资产规模、信用评价等资信证明材料（验资证明）;

(四）符合受让资格条件的证明文件（资质证明）；

(五）委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证；

(六）联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推举书；

(七）县农村产权交易中心要求提交的其他资料。

县农村产权交易中心对意向受让方提交的申请及材料进行齐全性、合规性审核，对符合条件的意向受让方进行登记。

**第十七条** 县农村产权交易中心会同各乡镇农村产权交易服务站对交易申请及相关材料依法进行审查、产权查询和权属确认，审核通过后，通过县农村产权流转交易管理信息系统对外发布。同时，县农村产权交易中心对收集到的交易信息进行梳理、细化，择优开展项目推介和供需对接。交易信息应包括以下主要内容：

（一）意向交易产权要素的基本情况（主要包括资产要素基础信息、利用现状、流转交易方式和预期价格等内容）；

（二）意向转让方/受让方基本情况和相关条件；

（三）法律法规政策规定的其他事项。

**第十八条** 县农村产权交易中心依据征集到的意向交易信息确定交易方式并根据属地管理原则分层次组织交易。在县农村产权交易中心的统一调度下，县农村产权交易中心和乡镇农村产权交易服务站均可组织交易，交易地点根据实际需要确定，可以在县农村产权交易中心，也可以在乡镇农村产权交易服务站或其它具备交易服务条件的场所。

**第十九条** 交易成功后，由县农村产权交易中心组织交易双方签订全县统一规范的制式流转交易合同。

**第二十条** 流转交易合同经转让方和受让方签字、盖章后，由县农村产权交易中心审查并统一出具《农村产权流转交易鉴证书》。

第五章 交易行为规范及权益保障

**第二十一条** 为了体现农村产权流转交易市场的公益性市场化取向、扶持农村产权的流转交易，对村集体经济组织和农民免收交易服务费用。对其他交易主体的意向受让方按规定收取交易保证金等相关费用。

（一）经县农村产权交易中心审查通过资格确认的意向受让方，在规定时限内向县农村产权交易中心交纳交易保证金（以到达指定账户为准）后获得参与交易资格。逾期未交纳保证金的，视为放弃受让意向。

（二）产权交易双方签订农村产权交易合同后，受让方依据合同约定将交易价款交付至指定账户。交易双方凭交易合同办理农村产权交易鉴证，交易双方凭产权交易鉴证书办理标的交割、权证过户、变更登记、租赁交接等手续。未成交的意向受让方所交纳的交易保证金，由县农村产权交易中心在交易完成后5个工作日内无息退还。

**第二十二条** 农村集体资产产权的交易价格以有资质的资产评估机构的评估值作为依据，交易价格低于评估值的，应当经本集体经济组织或者成员代表三分之二以上同意；农村个人产权交易价格可以依据有资质的资产评估机构的评估值，也可由交易双方自行协商确定。

**第二十三条** 对土地经营权流转面积较大、涉及农户较多、经营风险较高的项目，农户家庭承包的土地原则上委托村集体经济合作社，由村集体经济合作社向县农村产权交易中心申请挂网公开交易，并由受让方向县农村产权交易中心缴纳风险保障金。

工商企业等社会资本流转土地经营权必须缴纳风险保障金。

**第二十四条** 交易收益按下列规定执行：

（一）农户家庭土地承包的经营权交易收益，归农户所有，由县农村产权交易中心将收益转入农户个人账户；

（二）农村集体经济组织获得的交易收益，纳入农村集体财产统一管理，由县农村产权交易中心将收益转入农村组集体经济组织法人账户。

**第二十五条** 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经县农村产权交易中心确认后中止交易：

(一）相关行政主管部门提出中止交易的；

(二）转让方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经相关行政主管部门批准的；

(三）产权存在权属争议的；

(四）县农村产权交易中心认为必要并经相关行政主管部门或机构同意的；

(五）其他依法应当中止交易的情形。

交易中止后，经交易相关方提出申请，并经县农村产权交易中心认定符合交易重启条件的，可重启交易。

**第二十六条** 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经县农村产权交易中心确认后终止交易：

(一）相关行政主管部门提出终止交易的；

(二）转让方或与产权有直接关系的第三方向相关行政主管部门提出终止交易的书面申请，并经相关行政主管部门批准的；

(三）人民法院依法发出终止交易书面通知的；

(四）县农村产权交易中心认为有必要，并经相关行政主管部门或机构同意的；

(五）其他依法应当终止产权交易的情形。

**第二十七条** 农村产权流转交易过程中，禁止下列行为：

（一）操纵交易现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、规章禁止的其他行为。

**第二十八条** 县农村产权交易中心接受县农业农村主管部门的监督管理，由县农村经营服务站具体指导业务开展。

**第二十九条** 交易双方在交易确认后应当及时签订农村产权交易合同，拒绝签订交易合同的，违约方应按交易规则及有关法律法规承担相应责任。发生交易纠纷的，有关权利人可以协商追索赔偿。造成交易机构及相关方损失的，由违约方承担经济赔偿。

**第三十条** 在农村产权交易平台进行的农村产权流转交易，发生交易纠纷的，当事人可以向原办理流转交易的农村产权流转交易机构申请调解，也可以依照合同的约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第六章 附则

**第三十一条** 本办法自发布之日起施行。