### 附件

### **通道侗族自治县农村产权流转交易市场**

### **管理办法（试行）（征求意见稿）**

第一章 总则

**第一条 目的意义** 为了培育和发展全县统一规范的农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，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 适用范围** 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。

**第三条 遵循原则** 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） 坚持最严格的耕地保护制度，切实保护基本农田，切实保障农地农用，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；尊重农民的交易主体地位，任何组织或个人不得强迫交易，不得妨碍自主交易。

**第四条 进场条件** 交易的农村产权要素应具备以下条件：

（一）权属清晰；

（二）参与主体具有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）交易项目符合国家和我县有关法律法规、环境保护、农业产业发展规划、国土空间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 框架及模式**  在全县推行县、乡镇、村三位一体的农村产权交易市场体系，形成以“统一交易规则、统一平台建设、统一信息发布、统一交易鉴证、统一平台服务标准、统一平台运维标准、统一监督管理、统一收费模式”为主要内容的“八统一”运营模式。

**第六条 县级平台及主要职责** 成立通道侗族自治县农村产权流转交易中心（以下简称“县农交中心”），县农交中心为公益性市场化服务组织，负责全县农村产权交易市场的运营，执行全县统一规范的市场管理制度和交易规则，登记发布全县范围内农村产权流转交易信息、负责产权流转交易主体资质审核和交易风险防范，组织开展农村产权交易活动及交易鉴证等配套服务工作，对乡镇报送的信息和资料进行复审、备案。指导、协助各服务站（点）做好相关工作。

**第七条 乡镇平台及职责** 乡镇设立农村产权流转交易服务站，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，按照县农交中心的安排组织实施农村产权流转交易。

**第八条 村级平台及职责**  村级设立信息员，主要承担本村农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报及宣传等工作。

第三章 交易范围及方式

**第九条 交易品种** 法律没有限制的品种均可以入市交易，交易的方式、期限和交易后的开发利用，要遵循相关法律、法规和政策。现阶段的交易品种主要包括：

（一）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、入股等方式交易，流转期限由流转双方在法律规定范围内协商确定。

（二）林权和林地经营权（含林下空间经营权）。林权是指集体林地经营权和林木所有权、使用权，林地经营权（含林下空间经营权）是指以家庭承包方式承包的林地等经营权（含林下空间经营权），两者均可以采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，流转的具体经营内容和期限由流转双方在法律规定范围内协商确定，但不得超过法定期限。

（三）“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、抵押等方式交易。

（四）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。

（五）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、合作等方式交易。

（六）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、拍卖等方式交易。

（七）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、股份合作等方式交易。

（八）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、股份合作等方式交易。

（九）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、招商和转让等方式交易。

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对工商资本租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发〔2015〕3号）规定，应当通过农村产权交易市场公开进行交易。

标的额达1万元以上的农村集体资产流转必须进入农村产权交易市场公开交易。

**第十条 交易方式及其法律法规依据** 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，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。

第四章 交易程序及规则

**第十一条 交易申请** 交易活动中的转让方或者受让方，可以直接向县农交中心申请进行交易。

**第十二条 转让方申请交易所需材料** 转让方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

（一）农村产权交易转让申请表；

（二）转让方的声明与承诺；

（三）主体资格证明材料;

（四）委托代理的，提交授权委托书及受托方主体资格证明、法定代表人或负责人身份证及复印件；

（五）产权权属证明材料;

（六）准予产权转让的证明材料；

（七）转让标的交易条件及基本情况介绍书;

（八）标的底价及作价依据（评估报告、勘测报告、确认决定等）；

（九）属已完成交易的农村产权交易项目，须提供交易合同，付款凭证原件及复印件；

（十）其他需要提交的材料。

以上所有材料需提供原件的提供原件，提供复印件的需验证原件。

**第十三条 受让方申请交易所需材料** 意向受让方申请受让方农村产权的，应当提交下列材料。

（一）农村产权交易受让申请表；

（二）意向受让方声明与承诺；

（三）主体资格证明材料；

（四）符合受让资格条件的证明文件;

（五）同意受让证明材料；

（六）委托代理的，提交授权委托代理相关资料；

（七）转让标的基本情况及产业规划书;

（八）采取联合受让的，应提交联合受让相关资料。采取联合转让或者联合受让方式的，联合转让或者联合受让各方应当签订联合转让或者联合受让协议书，明确各方的权利义务；

（九）属已完成交易的农村产权交易项目，须提供交易合同，付款凭证原件及复印件；

（十）其他需要提交的材料。

以上所有材料需提供原件的提供原件，提供复印件的需验证原件。

**第十四条 信息审核与发布** 县农交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，在农村产权交易管理信息系统上对外发布。同时，县农交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、供需对接和组织交易。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、交易方式和预期价格等内容）；

（二）转让方或意向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。

**第十五条 交易组织** 县农交中心依据征集到的意向交易信息确定交易方式。

**第十六条 签订合同** 交易成功后，由县农交中心组织交易双方签订农业农村部统一规范的交易合同。交易合同应明确交易用途、金额、交易期限、风险保障、能否抵押担保和再流转，以及违约责任等事项，土地流转合同还应明确土地复垦等事项。

**第十七条 交易鉴证** 交易按规范交易流程完成，交易合同经转、受让双方签字、盖章后，县农交中心出具《农村产权交易鉴证书》。

第五章 交易权益保障

**第十八条 交易收费** 为了体现农村产权流转交易市场的公益性市场化取向、扶持农村产权的交易，对转让方为村集体经济组织和农民免收交易服务费。对受让方和其他交易主体按规定收取交易服务费和相关费用。

（一）经县农交中心审核通过资格确认的意向受让方，在规定时限内向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，由县农交中心在交易完成后7个工作日后无息退还。

**第十九条 交易价格评估** 农村集体资产资源的交易价格可以按有资质的资产评估机构的评估值作为依据，也可以通过本集体经济组织或者三分之二以上的成员代表根据市场估价确定，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。

**第二十条 交易收益按下列规定执行：**

（一）农户家庭承包土地的经营权交易收益，归农户所有，由县农交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，由县农交中心将收益转入村组集体经济组织法定账户。

**第二十一条 违约责任** 交易双方在交易确认后应当及时签订农村产权流转交易合同，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。

第六章 交易行为规范

**第二十二条 交易中止** 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经县农交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）交易中心认为有必要经有关监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，并经交易中心认定符合交易重启条件的，可重启交易。

**第二十三条 交易终止** 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经县农交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）交易中心认为有必要，并经有关监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。

**第二十四条 交易禁止** 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）有损于转出方、受让方进行公平交易的；

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第二十五条 监督管理** 县农交中心接受县人民政府农业农村部门（县农村经营服务站）的监督和管理，并根据交易品种接受该品种职能部门的监管和业务指导。

**第二十六条 争议处理** 在交易过程中发生纠纷和争议的，当事人可以向县农交中心申请调解，也可以依照合同的约定申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第七章 附则

**第二十七条** 本办法解释权归通道侗族自治县农业农村局（县农村经营服务站）。

**第二十八条** 本办法自公布之日起实施。