

湖口县农村产权流转交易市场管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为培育和发展全县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，推动农村产权流转交易公开、公正、规范运行。结合我县实际，特制定本办法。

第二条 凡在本辖区内从事农村产权流转交易活动的，适用本办法。

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）坚持统筹城乡发展，资产资源优化配置，实现效益最大化；
- （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要素应具备以下条件：

- （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

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、符合我县生态环境保护、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规定。

第二章 组织机构

第五条 湖口县农村产权交易中心(以下简称“县农交中心”),是政府主导、以公益性为主、服务“三农”的非盈利性机构,是为各类农村产权依法依规流转交易服务的平台。组建湖口县农村产权交易运营管理有限公司(以下简称“县农交公司”),负责运营湖口县农村产权交易中心,采取市场化运营方式,独立承担法律责任和市场风险。建立农村产权流转交易监督管理委员会,健全工作机制,按照议事规则和程序,落实监督管理。

第六条 县农交中心实行县乡村三级协作联动、互联互通、有机衔接,实现资源共享、功能互补、协同发展。全县按照统一系统建设、信息发布、交易规则、交易流程、交割结算、交易鉴证、收费标准、服务要求和分级办理业务的“八统一分”要求运营服务。

第七条 县农交中心为全县农村产权流转交易统一提供信息发布、受理申请、交易咨询、标的审核、产权查询、组织交易、交易鉴证,产权变更、资金结算、业务管理、政策宣传和运行监测等基本服务。主要职责是:承担全县农村产权流转交易市场服务体系建设和运营职责,制定全县农村产权流转交易平台相关技

术标准和规范；负责依法依规制定交易规则、操作流程、规范文本等工作，做好全县农村产权交易业务的培训与指导；依规实施和监测运行等工作；负责组织农村产权交易、前置审核、信息发布、资料审查、合同签订、产权登记、价款结算、交易鉴证、归档备查、产权查询、政策咨询等工作。

县农交中心可在乡（镇）设立服务分支机构，按照服务下沉的要求，开展农村产权流转交易服务。各乡（镇）农业农村办公室要安排专人负责辖区农村产权流转交易基础资料和信息收集汇总、查验审核、登记录入，组织进场交易，提供政策咨询，做好资料归档备案和纠纷调解等工作。

各村（社区）要指定专人负责承担本村（社区）农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报、宣传以及其他农业社会化服务工作。

第八条 县农交中心应制定规范的内部章程、交易资金管理、信息披露、财务管理、风险管理、纠纷调解、数据和档案管理、第三方服务行为等规则；定期向农村产权流转交易监督管理委员会报送经营数据和财务报表等数据信息。

第九条 县农交中心可与银行保险机构进行业务对接，为银行保险机构开展抵押合同签订、抵押物处置交易业务提供信息数据服务。县农交中心不得直接开展保险、信贷等金融业务，不得开展连续集中竞价交易和非法证券期货活动，不得开展为非标债务融资产品提供登记备案服务等具有金融基础设施属性的业务。

县农交中心，实行专户储存、专账核算、专款使用，不得挪用日常交易资金违规开展金融活动。

第三章 交易范围及方式

第十条 法律法规和政策没有限制的品种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守相关法律法规和政策。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、省已经部署实施改革试点的品种，仅限于在中央或省批准的改革试点区域范围内，严格按照改革试点方案进行。现阶段流转交易品种主要包括：

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，流转期限由流转双方在法律规定范围内协商确定。

2. 林权。是指集体林地上的用材林、经济林、薪炭林的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和承包期的剩余期限。

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农房，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、招商和转让等方式流转交易。探索农村建设项目招标、产业项目招商和转让等其他符合法律法规和政策要求的交易品种。

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）规定，通过农村产权流转交易市场公开进行流转交易。

10、本着先易后难、逐步增加的原则，先行落实乡镇和村级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。全县乡镇和村级集体资产资源流转全部进场交易规定另行制定。

第十一条 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、网络竞价、拍卖、招投标等方式，按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国拍卖法》相关条款及有关规定组织实施。

第四章 交易程序及规则

第十二条 流转交易活动中的转出方或者意向受让方，可以直接向县农交中心或乡镇农业农村办公室申请流转交易。

第十三条 转出方申请流转交易的，应提交下列材料：

- （一）农村产权转出申请书；
- （二）转出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）农村集体资产产权交易需提供经本集体经济组织的村民会议三分之二以上的村民或者村民代表会议三分之二以上的

村民代表同意证明。

（九）县农交中心要求提交的其他材料。

第十四条 意向受让方申请流转交易的，应提交下列材料：

- （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）县农交中心要求提交的其他材料。

县农交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。交易双方或委托代理方应当对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责。

第十五条 县农交中心会同各乡（镇）农村产权交易服务机构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，经县农村产权流转交易管理信息系统对外发布。同时，县农交中心对收集到的交易信息进行梳理、细化，择优开展项目推介和供需对接。交易信息应包括以下内容：

- （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）意向转出方、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。

第十六条 县农交中心依据征集到的意向交易信息确定交易方式，并进行统一调度，可根据属地管理原则，协调乡镇农村产权交易服务中心组织交易，交易地点根据实际需要确定。

第十七条 交易成功并通过公示期后，由县农交中心组织交易双方在一定期限内签订全县统一规范的制式流转交易合同。

第十八条 根据县农中心交易规则的相关规定期限内，转让方和受让方根据合同约定完成资金结算。

第十九条 流转交易合同经转出方和意向受让方签字、盖章后，连同相关流转资料经县农交中心审核后，统一出具《农村产权流转交易鉴证书》。

第五章 交易行为规范

第二十条 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经县农交中心确认后中止交易：

- （一）相关行政主管部门依法依规提出中止交易的；
- （二）转出方或与产权有直接关系的第三方提出中止交易的书面申请，并经相关行政主管部门批准的；
- （三）人民法院依法发出中止交易书面通知的；
- （四）产权存在权属争议的；
- （五）县农村产权交易中心认为必要并经有关监管部门或机构同意的；
- （六）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，并经县农交中心认定符合交易重启条件的，可重启交易。

第二十一条 交易中止、终止和恢复都应发布公告。无正当理由申请中止或终止交易，给交易任何一方造成经济损失的，申请人应承担相应法律责任。

第二十二条 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）有损于转出方、受让方进行公平交易的；
- （三）法律、法规、政策等禁止的相关其他行为。

第六章 交易权益保障

第二十三条 为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，对农村集体经济组织和农民免收交易服务费用；对其他交易主体的竞买方按规定收取相关费用，包括流转交易和竞价交易服务费、鉴证及工本费、社会化服务费，其中交易服务费与鉴证及工本费收费标准报物价管理部门审查备案并公示。

（一）经县农交中心审核通过资格确认的意向受让方，在规定时间内向县农交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。逾期未缴纳保证金的，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5个工作日内退还。

第二十四条 农村集体资产产权交易标的价格可以有资质的资产评估机构的评估值作为依据；也可按照“四议两公开”制度要求集体确定。交易价格低于评估值的，应当经本集体经济组织成员或者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。

第二十五条 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，由县农村产权交易中心将收益转入农户个人账户；

（二）农户家庭承包土地委托村集体交易的，交易收益转入各村集体账户，再由村集体通过“一卡通”转入农户个人账户；

（三）农户家庭承包土地流转村集体，再由村集体交易的，交易收益转入各村集体账户；

（四）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各农村集体经济组织法人账户。

第二十六条 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。

第七章 监督和争议处理

第二十七条 县农村产权流转交易市场监督管理委员会承担组织协调、政策制定等职责，负责对县农交中心市场运行进行指导和监管；督促建立健全规范的市场管理制度和交易规则；加强定期检查和动态监测，促进交易公平，防范交易风险，确保市场规范运行。

第二十八条 在县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。

第八章 附 则

第二十九条 本办法由县农业农村局负责解释，自印发之日起实施。

附件 1:

全县农村集体资产资源流转全部进场交易的 规 定

为推动我县农村产权交易市场建设，进一步规范农村集体资产资源交易行为，更好地发挥市场在资源配置中的决定性作用，切实提高农村集体资产资源的利用效率和经营效益，实行乡镇和村级集体资产、资源全部进入农村产权流转交易公共服务平台交易，特作如下规定：

一、明确交易范围

交易范围具体包括：

1. 乡镇和村级集体经济组织成员集体所有的用于经营的房屋、建筑物、机器设备、工具器具、农业基础设施、集体投资兴办的企业及其所持有的其他经济组织的资产份额、无形资产等经营性资产。

2. 乡镇和村级集体所有的未承包到户的荒山、荒沟、荒丘、荒滩、养殖水面使用权和林权。

3. 受承包农户委托统一组织的土地经营权流转。

4. 农业生产设施设备、农村小型水利设施使用权、农业类知识产权及农村小型工程建设项目招标、产业项目招商和转让等。

二、规范交易流程

农村集体资产资源交易活动主要采取公开拍卖、招标、

出租、发包等市场交易方式。原则上按照提出交易申请、进行前置审核、发布流转信息、审查受让方资料、组织产权交易、签订交易合同、出具交易鉴证书等程序进行。农村集体资产资源在交易前须经农村集体经济组织成员（代表）大会讨论通过，并经乡（镇）农业农村办公室审核后方可进场交易。

三、加强管理制度建设

（一）按照“谁主张，谁受益”的原则，国家政策性农业补贴，可优先安排承包流转经营规范主体和农户；县内惠农优惠扶持政策和涉农项目申报，优先考虑规范入场交易实施主体。

（二）依法建立工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的风险防范制度，加强对农村产权流转交易事中事后监管，及时查处纠正违法违规行为。对整村（组）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，经过流转交易双方协商，按交易种类和总量，可由受让方向县农村产权交易公司缴纳风险保障金。

（三）县农交中心和农村集体经济组织为工商企业、土地股份合作社、农民合作社、家庭农场、农业企业、农户等农业经营主体以及其他投资者提供农村产权流转交易服务的，可按规定收取适量管理费用，并建立绩效奖励机制，具体实施标准由县农村产权交易中心制定。

四、严格监督管理

（一）各乡镇要高度重视，安排专职人员到岗到位，建立农村集体资产资源管理台账，实行动态管理，加强定期监测，及时排查合同到期需再次交易的村级各类资产资源，确保“应进必进”。要通过多种形式的公开，让广大农民群众知晓农村集体资产资源的存量、价值和交易情况，便于农民群众更好地行使民主监督权利。

（二）农村产权流转交易监督管理委员会要加强业务指导和监测，督促县农交中心对进场交易的农村产权给予交易鉴证，出具交易鉴证书。

（三）绩效部门要将农村集体资产资源交易行为纳入绩效考核，巡察部门要将农村集体资产资源交易行为纳入巡察内容。

（四）县农业农村局要定期开展农村集体资产资源交易工作督查，对按规定应该进场交易而未进场交易或规避进场交易，违反规定将必须进场交易的集体资产资源项目化整为零或以其他方式规避公开交易，涉及重大农村集体资产资源交易未经集体民主决策而先行实施，提供虚假的公告、证明材料，或者公告含有欺诈内容等行为，追究相关责任人员责任。

附件 2:

县农村产权流转交易监督管理委员会

为保障我县农村产权流转交易市场的顺利建设和规范运行，成立县农村产权流转交易监督管理委员会，成员名单如下：

主 任：	陈 洋	县委副书记、县政府县长
副主任：	许 清	县人民政府副县长
成 员：	袁杨波	县政府党组成员、办公室主任
	孙浔波	县委组织部常务副部长
	饶正勇	县发改委党组书记、主任
	谢胜彬	县财政局党组书记、局长
	潘 江	县农业农村局、乡村振兴局党组书记、局长
	许 芳	县司法局党组书记、局长
	夏敏谦	县住建局党组书记、局长
	徐 斌	县水利局党组书记、局长
	周小匀	县林业局党组书记、局长
	叶 晖	县市场监管局党组书记、局长
	朱江浪	县自然资源局党组书记、局长
	周裔成	双钟镇党委副书记、镇长

李德斌	流泗镇党委副书记、镇长
余能牛	大垅乡党委副书记、乡长
王江帆	凰村镇党委副书记、镇长
肖文波	马影镇党委副书记、镇长
张彩峰	张青乡党委副书记、乡长
余永辉	均桥镇党委副书记、镇长
夏 胜	付垅乡党委副书记、乡长
曹 笋	武山镇党委副书记、镇长
曹亮亮	城山镇党委副书记、镇长
田彪春	舜德乡党委副书记、乡长
蔡 亮	流芳乡党委副书记、乡长

下设办公室，设在县农业农村局，负责监督管理委员会日常工作。办公室主任由潘江同志兼任。为保障县农村产权交易中心建设的顺利实施，长期稳定运营，现将各成员单位具体职责分工明确如下：

县政府办：负责出台相关政策文件，督查县农村产权交易中心建设与运营，指导农村产权流转交易市场建设中金融相关工作等。

县委组织部：组织进行农村产权交易工作评比工作，对领导干部和相关人员绩效考评，协助评先推优、人员调配和工作不力情况约谈。

县发改委：负责监管县农村产权各交易品种流转交易收费标准，探索对入场交易项目的支持政策。

县财政局：负责安排县农村产权交易中心建设运营费用，制定和完善县农村产权交易中心建设项目的财政支持政策等相关工作。

县农业农村局：牵头负责项目实施方案的制定，制订相关政策文件，保证县农村产权交易中心建设项目如期完成，提供农村产权交易工作所需的相关数据，负责农村产权交易中心运营的组织协调，监督指导等工作。

县司法局：负责我县农村产权流转交易的相关法律政策的把关工作。

县住建局：负责县农村产权交易中心入场的农村村民建房等相关项目的标的物安全鉴定等工作，制定和完善相关支持政策。

县水利局：负责指导和完善不涉及公共安全的小型水利设施所有权和使用权交易等相关工作。

县林业局：指导和完善集体林地经营权和林木所有权、使用权交易等相关工作。

县市场监督管理局：负责指导企业法人性质的农村产权流转交易机构的设立、变更，并规范其经营行为等相关工作。

县乡村振兴局：将土地流转、产权交易纳入乡村振兴的考核内容。

县自然资源局：负责农村自然资源的合理开发利用规划和耕地保护等，负责引导和规范农村集体经营性建设用地入

市交易改革等相关工作，依法依规严厉查处擅自改变流转土地性质的违法行为进行处罚。

各乡（镇）人民政府：设立农村产权流转交易服务机构，负责辖区农村产权流转交易政策宣传、业务咨询、基础资料 and 信息的收集汇总、查验审核、登记录入，做好资料归档备案和纠纷调解等工作。