LHDR-2023-01003

隆政办发〔2023〕6号

隆回县人民政府办公室

关于印发《隆回县农村产权流转交易市场

管理办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县直机关、省市驻隆各单位：

《隆回县农村产权流转交易市场管理办法》已经县人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

 隆回县人民政府办公室

 2023年4月25日

隆回县农村产权流转交易市场管理办法

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，制定本管理办法。

**第二条** 在我县从事农村产权流转交易活动的，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，保护农村集体经济组织和农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益；

（四）坚持不改变土地集体所有性质，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、环境保护规划、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** 县级设立农村产权交易中心，乡镇设立农村产权交易服务站、村级设立农村产权交易服务点，形成县、乡、村三位一体的农村产权流转交易市场体系，实行统一系统建设、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”交易模式。

**第六条** 县农村产权交易中心为公益性市场化服务组织，负责制定全县统一规范的市场管理制度和交易规则。组织农村产权交易、信息发布、资料审查、合同签订、价款结算、交易鉴证、资料管理、政策咨询、监督管理、培训指导等工作。通过合法程序委托有资质的市场主体运营县农村产权交易中心相关业务。

**第七条** 乡镇（街道）设立“××乡镇（街道）农村产权交易服务站”，负责本辖区农村产权流转交易基础资料和信息的收集汇总、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。

**第八条** 村级设立“××乡镇（街道）××村（社区）农村产权交易服务点”，由村乡村振兴专干兼任村农村产权流转交易服务信息员，主要承担信息收集、现场勘查、联系农户、矛盾调处等配合工作。

第三章  交易范围及方式

**第九条** 法律没有限制的品种均可入市流转交易，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。现阶段流转交易品种及方式主要是：

（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、入股等方式流转交易，流转期限不得超过法定期限。

（二）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。

（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。

（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。

（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、合作等方式流转交易。

（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、拍卖等方式流转交易。

（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、股份合作等方式流转交易。

（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、股份合作等方式流转交易。

（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）规定，通过农村产权流转交易市场公开进行流转交易。

**第十一条**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进场交易，逐步增加进场流转交易的品种及数量。各交易品种交易细则另行制定。

**第十二条** 农村产权流转交易必须符合法律法规和规章要求，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

**第十三条** 流转交易活动中的出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流转交易。

**第十四条**  出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）出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。

**第十五条** 意向受让方申请流转交易的，应当提交下列材料：

（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。

**第十六条** 县农村产权交易中心会同各乡镇（街道）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）意向出让方、受让方基本情况和相关条件；

（三）法律法规规定的其他事项。

**第十七条** 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组织交易。

**第十八条** 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流转交易合同。

流转交易合同经出让方和受让方签字、盖章，连同相关流转资料由县农村产权交易中心审查，报县农村经营服务站审核后，统一出具《农村产权流转交易鉴证书》。

第五章 交易行为规范

**第十九条** 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）相关行政主管部门依法依规提出终止交易的；

（二）出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）因改变农业用途、给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境等情形的，发包方提出终止交易申请的；

（五）其他依法应当终止交易的情形。

交易终止后，由此造成的损失由相关交易方自行承担。

**第二十条** 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。

第六章 交易权益保障

**第二十一条** 为了体现农村产权流转交易市场的公益性和市场化原则，扶持农村产权的流转交易，对农户及村集体经济组织免收交易服务费用，对其他交易主体按规定收取相关费用。

**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挂牌申请方账户；

（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村组集体经济组织法人账户。

**第二十五条** 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解决。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　监督管理

**第二十六条**  成立县农村产权交易管理协调小组，由县人民政府分管农业的副县长任组长，县农业农村、司法、自然资源、水利、林业、发改、市场监管、财政、农经等相关部门为成员单位，协调小组下设办公室，办公地点设在县农经站，由农经站主要负责人任办公室主任。县农经站负责日常工作，做好农村产权交易监督指导工作。各成员单位应按照各自职责，对农村产权交易进行指导监督。各乡镇（街道）按属地管理原则，做好辖区内农村产权交易的监督、管理、服务等工作。

**第二十七条** 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。

第八章 附 则

**第二十八条** 本办法自发布之日起施行，有效期为五年。隆回县人民政府办公室发布的《隆回县农村产权流转交易市场管理办法（试行）》（隆政办发〔2022〕11号）同时废止。