

# 汨罗市人民政府办公室文件

汨政办发〔2022〕15号

## 汨罗市人民政府办公室 关于印发《汨罗市农村产权流转交易市场 管理办法》的通知

高新区管委会，飞地园管理办公室，屈子文化园事务中心，  
各镇人民政府，市直及驻汨各单位：

《汨罗市农村产权流转交易市场管理办法》已经市人民政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

汨罗市人民政府办公室

2022年7月11日



# 汨罗市农村产权流转交易市场管理办法

## 第一章 总则

**第一条 目的意义** 为培育和发展全市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配置，实现农村产权交易从无形走向有形，从无序变为有序。结合工作实际，制订本办法。

**第二条 适用范围** 在我市开展的各类农村产权流转交易活动，均适用本办法。

**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、公平、公开、公正；

（二）坚持资产资源优化配置，实现效益最大化。依托市农村产权交易中心，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、资格权，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 进场条件** 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行为能力 and 民事行为能力的自然人、法人和其他组织;

(四) 流转交易项目符合有关法律法规及环境保护、农业产业发展规划、土地利用总体规划、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** 汨罗市农村产权交易中心作为市级平台, 依托乡镇设立镇、村交易站, 形成市、镇、村三位一体市场体系, 实行“八统一”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、统一交易鉴证、统一交易结算, 实现整体运营。

**第六条 市级平台的主要职责** 汨罗市农村产权交易中心为公益性市场化服务组织, 主要负责制定全市统一规范的市场管理制度和交易规则, 登记发布全市范围内农村产权流转交易信息、负责产权交易主体资质审核和交易风险防范, 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。同时对镇级报送的信息和资料进行复审、备案。

**第七条 市级平台人员配备及职责** 汨罗市农村产权交易中心实行“独立运营、自主管理、自负盈亏”, 负责向各镇派出业务专员, 协助各镇交易站负责人做好相关工作。

(一) 汨罗市农村产权交易中心负责人职责:

1. 全面负责对本市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市范围内全面展开；

2.主持汨罗市农村产权交易中心的日常各项经营管理工作，对流转交易资料的真实性和合法性负责。

3.与省、市级平台的沟通、协调和对接。

## **（二）汨罗市农村产权交易中心业务专员职责：**

1.协助负责人做好汨罗市农村产权交易中心业务的宣传推广和管理工作，并协助抓好各镇交易所的工作；

2.将交易所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市数据的统计分析工作；

3.负责组织农村产权流转交易活动并定期组织各镇优质农地项目推介活动。

**第八条 镇交易所的职责** 镇交易所主要负责本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，按照汨罗市农村产权交易中心的安排组织实施农村产权流转交易。

## **第九条 镇、村站人员配备及职责**

镇交易所负责人根据汨罗市农村产权交易中心调度安排，负责交易信息的收集、整理、审核、录入，并组织实施应由镇交易所负责的农村产权流转交易活动。

村级交易所服务站设村报账员兼任服务站联络员，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 交易品种** 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、法规和政策规定。现阶段的交易品种主要包括：

（一）农户承包土地经营权。以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等的经营权，可以采取出租、入股等方式流转交易，流转期限不能超过法定期限。

（二）林权。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。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，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。农村集体机动地、未承包到户土地、草地、农田水利用地、水面等经营权，采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，流转期限由流转双方在法律规定范围内协商确定。

（五）农村集体经营性资产所有权或使用权。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，在法律规定范围内可以采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式流转交易。

（六）农业生产设施设备所有权。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）不涉及公共安全的小型水利设施使用权。农户、新型农业经营主体和农村集体等拥有的不涉及公共安全的小型水

利设施使用权，可以采取承包、租赁、转让、合作等方式流转交易。

（八）农村建设项目招标、货物和服务采购、产业项目招商和转让等。农村集体用自有资金或上级部门投入的项目资金开展招标、采购、招商和转让等。

（九）农村闲置宅基地使用权和住宅的转让、出租及合作建房等。

（十）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涉农产权交易。

（十一）农村集体经营性建设用地入市交易。即农村集体经营性建设用地可以按照规定出让、出租、作价出资（入股）以及转让、转租和抵押。

（十二）农村生物资产。即生长中的田间作物、蔬菜、用材林、存栏待售的牲畜等消耗性生物资产和经济林、薪炭林、产畜、役畜等生产性生物资产。

（十三）其他涉农产权交易。涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等农业类知识产权，采取转让、出租、合作等方式流转交易。其他涉农不良资产处置、资产交易等。

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，必须通过农村产权流转交易市场公开进行流转交易。

本着先易后难、逐步增加的原则，先行落实农村集体资产

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。各交易品种交易方式细则另行制定。

**第十一条 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

**第十二条 交易申请** 流转交易活动中的转出方或受让方，均可直接向汨罗市农村产权交易中心申请流转交易。

**第十三条 转出方申请交易所需材料** 转出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) 汨罗市农村产权交易中心要求提交的其他资料。

**第十四条 受让方申请交易所需材料** 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汨罗市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) 汨罗市农村产权交易中心要求提交的其他资料。

汨罗市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。

**第十五条 信息审核与发布** 汨罗市农村产权交易中心会同各镇农村产权交易站对交易申请及相关材料依法进行审查、产权查询和权属情况确认，报经汨罗市农村产权交易中心审核通过后，通过汨罗市农村产权流转交易管理信息系统对外发布。同时，汨罗市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) 转出方/意向受让方基本情况和相关条件；



(三) 法律法规规章规定的其他事项。

**第十六条 交易组织** 汨罗市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。在汨罗市农村产权交易中心的统一调度下，汨罗市农村产权交易中心和镇交易站均可组织交易，交易地点根据实际需要确定，可以在汨罗市农村产权交易中心，也可以在镇站或其它具备交易服务条件的场所进行。

**第十七条 签订合同** 交易成功后，由汨罗市农村产权交易中心组织交易双方签订全市统一规范的制式流转交易合同。

**第十八条 交易鉴证** 流转交易合同经转出方和受让方签字、盖章后，由汨罗市农村产权交易中心审核并统一出具《汨罗市农村产权交易鉴证书》。

## 第五章 交易权益保障

**第十九条 交易收费** 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），收费标准报市发改（物价）部门审批定价同意。

(一) 经汨罗市农村产权交易中心审核通过资格确认的意向受让方，在规定时限内向汨罗市农村产权经营管理有限公司交纳交易保证金（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，由汨罗市农村产权交易中心在交易完成后5个工作日后无息退还。

**第二十条 交易价格评估** 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。

**第二十一条 交易收益** 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，由汨罗市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，由汨罗市农村产权交易中心将收益转入村集体经济组织账户。

**第二十二条 违约处罚** 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，有关权利人可以依法追索赔偿。造成交易机构及相关方损失的，由违约方承担经济赔偿责任。

## 第六章 交易行为规范

**第二十三条 交易中止** 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经汨罗市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) 转出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) 汨罗市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;
- (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, 并经汨罗市农村产权交易中心认定符合交易重启条件的, 可重启交易。

**第二十四条 交易终结** 农村产权流转交易过程中, 有下列情况之一的, 经汨罗市农村产权交易中心确认后终结交易:

- (一) 相关行政主管部门提出终结交易的;
- (二) 转出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结交易的书面申请, 并经相关行政主管部门批准的;
- (三) 人民法院或仲裁机构依法发出终结交易书面通知的;
- (四) 汨罗市农村产权交易中心认为有必要, 并经有关监管部门或机构同意的;
- (五) 其他依法应当终结产权交易的情形。

**第二十五条 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、受让方公平交易的;
- (三) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第二十六条 监督管理** 汨罗市农村产权交易中心接受汨罗市农村经营管理服务中心的监督管理。

**第二十七条 争议处理** 在各级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，也可以依照合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

## 第七章 附则

**第二十八条** 本办法解释权归汨罗市农业农村局。

**第二十九条** 本办法有效期五年，自公布之日起实施。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

汨罗市人民政府办公室

2022年7月11日印发

---