

# 德兴市农村产权流转交易市场管理办法（试行）

（2023年2月15日成文 2023年2月15日德兴市人民政府办公室通知德府办字〔2023〕9号印发并向全社会公布 2023年2月15日起施行）

## 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中心，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】** 在我市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。依托市农村产权交易中心，统筹开展交易，形成统一规范的交易形式、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 【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、法规或者规章的规定，符合国家、省市及我市关于环境保护、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性规定。

## **第二章 组织机构及职责**

**第五条 【组织机构及运营模式】** 由德兴市人民政府授权德兴市农业发展投资集团有限公司与土流集团有限公司合资成立德兴市农村产权运营管理有限公司（以工商注册为准），合资公司作为市级平台运营主体，在市农业农村局的监管下负责独家运营德兴市农村产权交易中心，并依托各乡镇（街道）设立的农村产权交易服务站和村级交易服务室，形成市、乡、村三位一体的交易体系。在全市推行以“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 【市农村产权交易中心职责】** 合资公司向各乡镇（街道）服务站和服务室派出业务专员，协助各服务站（室）做好相关工作。

市农村产权交易中心应根据工作需要配备，运营初期配备3到5人工作人员，协助负责人做好以下工作：

市农村产权交易中心负责指导本行政区域内农村产权流转交易工作，通过信息服务平台开展数据与信息的统计、汇总上报、分析和监督预警等工作，市农村产权交易中心可开展农村产权流转交易业务。

市农村产权交易中心负责本行政区域内农村产权流转交易信息收集发布、受理交易咨询和申请、协助开展产权查询、组织流转交易、交易（合同）鉴证、交易资金结算、交易业务培训与指导、协助办理产权变更登记手续等工作；负责本级流转交易数据与信息统计、汇总上报、分析和监督预警等工作。条件成熟后，可在当地金融监管等部门指导下引入财会、法律、资产评估等中介服务组织及银行、保险、担保等机构，开展资产评估、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资等配套服务。

**第七条 【乡镇农村产权交易服务站人员配备及职责】** 各乡镇（街道）设立“××乡镇（街道）农村产权交易站”，主要承担本乡镇（街道）行政区域内和本乡镇（街道）集体所有的农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报工作以及对村级服务室的工作指导。由各乡镇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1到2名工作人员专门负责农村产权流转交易相关工作。

**第八条 【村级农村产权交易服务室人员配备及职责】** 各村设立“××乡镇（街道）××村（社区）农村产权交易服务室”，由各村民委员会至少安排1人专门负责交易信息的收集、整理、上报等相关工作。

**第九条 【监督管理委员会】** 市人民政府组织成立由农业农村、财政、市场监管、自然资源、水利、林业、金融监管、农投公司等农村产权流转交易关联部门组成的农村产权流转交易监督管理委员会，承担组织协调、政策制定等方面的职责，负责做好农村产权流转交易的业务指导和监督管理。监督管理委员会下设办公室，办公室设在市农业农村局。

监督管理委员会各相关部门要按照各自职责，规范农村产权交易行为，引导、督促农村产权流转进场交易。要制定相应配套制度和规范文本，报市农村产权交易监督管理委员会批准后实施，并积极配合市农村产权交易监督管理委员会办公室开展日常工作。

### **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。现阶段的交易品种主要包括：

1. 农村土地经营权。包括以家庭承包方式承包的或者仍由村集体统一经营的耕地、草地、养殖水面等的经营权。

2. 林权。包括集体林地经营权，林木所有权、使用权。

3. “四荒”使用权。包括农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩以及大规模未开发利用土地使用权。

4. 水域滩涂养殖使用权。包括在规划范围内，依法取得的水域、滩涂水产养殖使用权。

5. 农村集体经营性资产。包括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、使用权。

6. 农业生产设施设备。包括农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的农业生产设施设备。

7. 小型水利设施使用权。包括农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的小型水利设施使用权。

8. 农业类知识产权。包括涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

9. 农村集体资产股权。包括农村集体资产股份合作组织及其成员依法享有的股权。

10. 依法可以流转交易的农户房屋所有权和宅基地使用权。

11. 农村工程建设项目招标、货物和服务采购、涉农项目招商和转让等。村集体用自有资金或上级部门投入村集体的资金项目开展招标、采购、招商和转让等。

12. 农村集体经营性建设用地使用权、农村生物资产、资产处置等其他依法可以流转交易的产权。

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，必须通过公开市场进行流转交易。

本着“先易后难、先少后多、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 【必须进场交易的范围】** 按照《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易中心健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）和《江西省人民政府办公厅关于引导农村综合产权交易市场健康发展的实施意见》（赣府厅发〔2015〕38号）文件要求，农村集体资源、资产、权益流转交易和农村集体建设项目招标、采购必须进入农村产权流转交易市场流转交易。具体包括：

1. 农村集体经济组织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. 农村集体经济组织所有的未承包到户的“四荒”地(荒山、荒沟、荒丘、荒滩)、养殖水面使用权、林权。

3. 农村集体经济组织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、农业类知识产权以及农村小型工程建设项目招标、产业项目招商和转让等。

上述产权交易项目无论金额多少、面积大小,都必须全部进入德兴市农村产权交易中心进行公开交易。主要采取公开拍卖、招标、招租、发包等交易方式;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集体经济组织成员(代表)大会讨论通过,并经乡镇(街道)审核后后方可进场交易。

**第十二条 【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。通过家庭承包方式取得的,按照农户承包土地(含耕地、林地、水面等)经营权有关规定进行流转交易;农村集体自有资金或上级部门投入的专项项目建设,可以开展招标、采购、招商和转让等方式流转交易;以其他方式所有或承包的,可以采取承包、出租、入股、合



作、抵押、转让等方式流转交易。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**

**第十三条 【交易申请】** 流转交易活动中的转出方或者受让方，可以直接向德兴市农村产权交易中心申请进行流转交易。

**第十四条 【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）交易标的基本情况材料；
- （六）标的底价及作价依据；
- （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) 交易中心要求提交的其他资料。

**第十五条 【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德兴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) 交易中心要求提交的其他资料。

德兴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真实性、合法性审核，对符合条件的意向受让方进行登记。

**第十六条 【信息审核与发布】** 市农交中心会同各乡镇（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，报经交易中心审核通过后，通过德兴市农村产权流转交易管理信息系统对外发布。同时，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/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。

**第十七条 【交易组织】** 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。在交易中心的统一调度下，交易中心和乡镇服务站均可组织交易，交易地点根据实际需要确定，可以在交易中心，也可以在乡镇服务站或其它具备交易服务条件的场所。

**第十八条 【签订合同】** 交易成功后，由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。

**第十九条 【交易鉴证】** 流转交易合同经转出方和受让方签字、盖章后，由交易中心审核并统一出具《农村产权流转交易鉴证书》。

## 第五章 交易权益保障

**第二十条 【交易收费】** 为了体现农村产权流转交易中心的

公益性，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。

通过市农村产权交易中心进行流转的，竞买方将相关费用拨付至中心账户，费用包括交易保证金、交易流转费用，村级管理费（按不超过土地流转费用的10%收取），交易保证金在交易完成后退还竞买方或冲抵交易流转费用，交易流转费用根据交易委托流出主体情况在交易完成后分别由中心转入农户个人账户或村集体经济组织账户，村级管理费在交易完成后再由中心分别拨付至村集体组织账户。对公开挂网没有流转的土地经营权，委托村集体组织或村土地股份合作社管理，农户返租经营。

（一）经交易中心审核通过资格确认的意向受让方，在规定时间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，由交易中心在交易完成后7个工作日后无息退还。

**第二十一条 【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。

**第二十二条 【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；委托交易中心交易当主体为农户代表时，由交易中心将收益转入农户代表个人账户后再转给农户承包经营权所有人账户；农户家庭承包土地的经营权委托村集体集中流转由交易中心对外交易的，交易完成后由交易中心将收益转入村集体经济组织账户，再由村集体经济组织分别转入农户承包经营权所有人账户。

（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，由交易中心将收益转入村组集体经济组织账户。

**第二十三条 【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的规定承担相应的违约责任。发生交易纠纷的，有关权利人可以协商解决，或者依法主张权利。交易机构及相关方因此遭受损失的，可依法要求违约方承担相应的民事赔

偿责任。

## 第六章 交易行为规范

**第二十四条 【交易中止】** 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经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确认的；

（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。

**第二十五条 【交易终止】** 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经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止交易的书面申请，并经相关行政主管部门确认的；

(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。

**第二十六条 【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。

**第二十七条 【监督管理】** 德兴市农村产权交易中心接受德兴市人民政府和市农业农村局的监督和管理, 并根据交易品种接受该品种职能部门的业务指导。

**第二十八条 【严肃交易纪律】**

1. 各乡镇(街道)党(工)委、政府(办事处)要高度重视。对村级集体资产资源全部进场交易提出明确要求, 安排专人负责农村产权交易工作, 要建立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。

2. 市农业农村局及各有关职能部门要加强对德兴市农村产权交易中心的业务指导，对进场交易的农村产权给予交易鉴证，出具交易鉴证书。要定期组织开展村级集体资产资源交易工作督查，采取现场勘查、资料查阅、走访群众、情况听取等方式。对发现有下列情形之一的（一是按规定应该进场交易而未进场交易或规避进场交易的行为；二是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的行为；三是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的行为；四是提供虚假的公告、证明材料，或者公告含有欺诈内容的行为），及时进行纠正处理，造成损失的责令赔偿。构成违纪违法的移交市纪委市监委处理，涉嫌犯罪的移送司法机关追究刑事责任。市纪委市监委要对市农业农村局及各有关职能部门失职失责等问题进行追责问责。

3. 市委巡察办要将农村集体资产资源交易行为纳入乡、村两级巡察内容。

**第二十九条 【争议处理】** 在交易过程中发生纠纷和争议的，当事人可以向德兴市农村产权交易中心申请调解，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。



## 第七章 附 则

第三十条 本办法解释权归德兴市农业农村局。

第三十一条 本办法自公布之日起实施。