

# 襄垣县农村产权交易 管理办法（试行）

# 政策总则

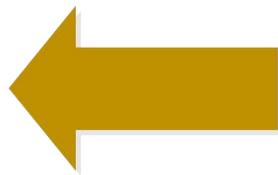
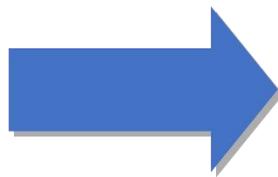


- 为全面推进乡村振兴，促进资源优化配置，规范农村产权交易行为，切实保障农村集体和农民群众的合法权益，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国拍卖法》《中华人民共和国政府采购法》和《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）、《山西省人民政府办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的实施意见》（晋政办发〔2015〕57号）要求，结合我县实际，制定本办法。
- 凡在我县从事农村产权交易活动的，适用本办法。我县农村集体产权交易必须依据本办法执行，鼓励涉农企业及农户按本办法交易。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。
- 农村产权交易遵循依法、自愿、有偿、公开、公平、公正原则。

## 县农业农村局和镇政府需要做什么

### 县农业农村局

- 1、指导和监管全县农村产权交易工作；
- 2、组织协调其他部门、政策制定；
- 3、业务宣传引导，产权交易工作部署；
- 4、审核、发布交易相关信息；
- 5、组织交易、交易鉴证。

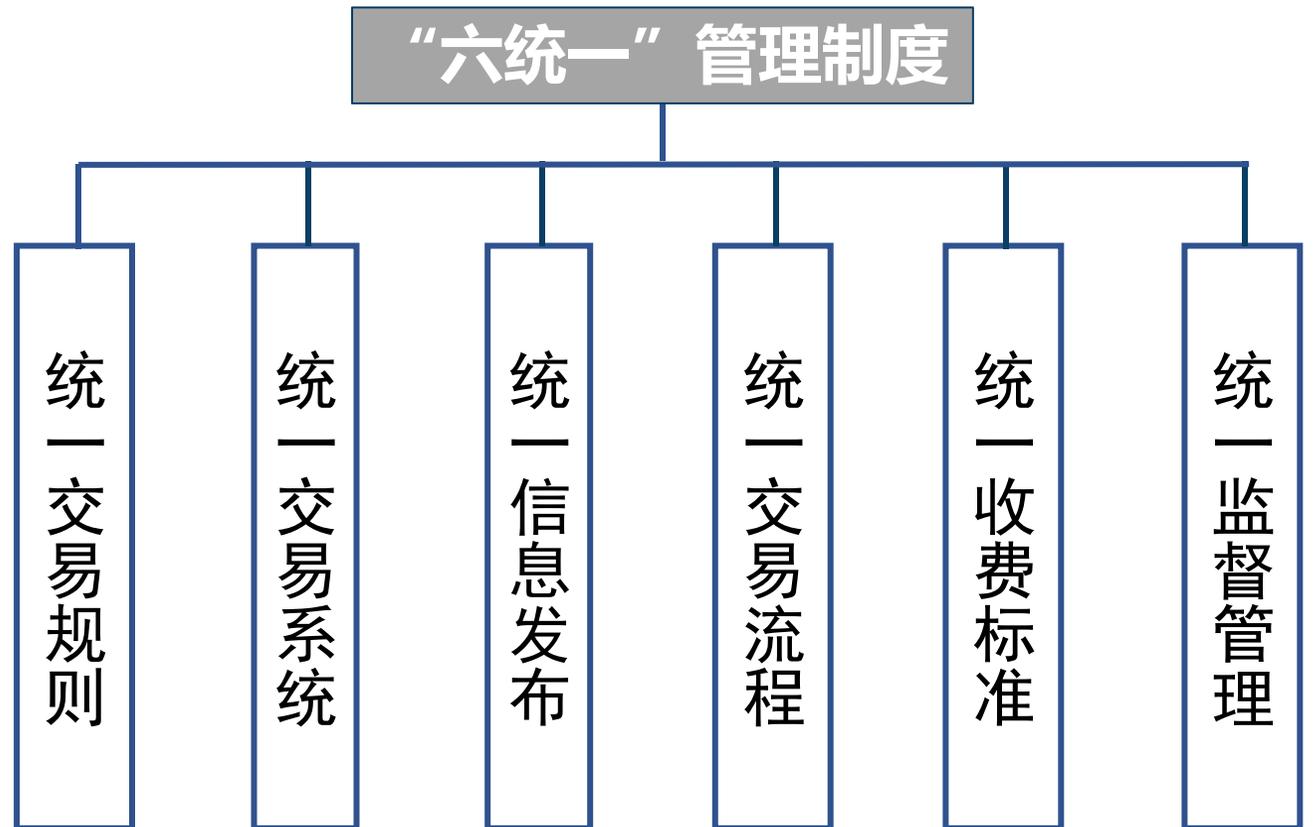


### 镇政府

- 1、受理并解答与交易有关的咨询；
- 2、收集、受理和审核交易申请，协助办理产权查询；
- 3、发布交易相关信息（小额度项目）；
- 4、组织交易、交易鉴证。

# 运行模式

## 农村产权交易平台业务运行模式是 坚持“六统一”管理制度



## 主要交易产品



土地流转：农户承包经营权



处置资产：村集体资产



资金使用：涉农项目招标与采购

# 交易范围

## 交易品种——结合实际不断丰富、完善



### 农户承包土地经营权

家庭承包的耕地、草地、养殖水面等



### “四荒”使用权

村集体荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权等



### 农村集体经营性资产

村集体的商铺、工厂、农贸市场、等经营性资产



### 林权流转交易

林地经营权和林木所有权、使用权



### 农业生产设施设备

农林业机械、渔船、钢架大棚、水产养殖设施等



### 农村小型水利设施

田间灌排工程、小型水库、水井、中小型泵站等的使用权



### 涉农知识产权

涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等



### 村集体经济组织股权

集体经济组织内部封闭运行，通过平台透明交易



### 农村集体资产购置

村集体以购置、购买方式新增的固定资产



### 农村工程建设项目招投标

村集体使用国家资金、集体资金、融资资金、援助或捐赠资金、银行贷款等资金，新建、改建、扩建的工程项目

# 交易范围

## 农村产权交易的内容及额度

A

经县级单位  
办理的项目  
内容及额度

1. 农户承包土地经营权、“四荒”使用权、林权交易面积 $\geq 10$ 亩；
2. 农村集体经营性资产、农业生产设施设备、小型水利设施使用权、农村集体资产购置单项资产原值或购置价 $\geq 5000$ 元；
3. 农业类知识产权；
4. 农村集体经济组织股权；
5. 农村集体工程建设项目招标投标工程；

B

经镇级单位  
办理的项目  
内容及额度

1. 农户承包土地经营权、“四荒”使用权、林权交易面积 $< 10$ 亩；
2. 农村集体经营性资产、农业生产设施设备、小型水利设施使用权、农村集体资产购置单项资产原值或购置价 $< 5000$ 元；

C

跨镇交易  
项目

1. 跨镇交易项目须在县农村产权交易经办机构交易。
2. 交易主体办理属于镇级经办机构负责的农村产权交易项目时，也可自主选择县级经办机构办理。

# 交易流程

## 转让方

集体、个人、公司、家庭农场、合作社、多位村民委托村集体统一批量流转

## 受让方

个人、合作社、家庭农场、法人单位

## 交易中心人员角色

- 办事员：对接转让方，辅导材料整理，信息录入系统
- 审核员：对材料完整性、规范性审核
- 发布员：确定报名、竞价时间
- 出纳：保证金打款、退回
- 会计：价款结算、服务费审核

## 交易方式

自由竞价、阶梯竞价、协议成交、招投标、拍卖



### 1. 转让方提交申请

确认交易方案，准备交易申请书、标的物权属证明、承诺书、明细表、评估报告、镇级证明文件



### 2. 镇级部门审核

确认权属真实性，对标的进行审核，把控当地入场交易红线



### 3. 县级交易中心审核

对提交的申请材料完整性、规范性进行形式审核，2个工作日内完成审查核实。



### 4. 信息发布、挂牌公示

发布信息需与公告内容保持一致，首次发布信息的期限应当不少于5个工作日。



### 5. 征集受让

报名截止前征集受让方，意向受让方需提交申请书、身份及征信证明、部门要求的其他材料。）



### 10. 产权登记

交易双方，可凭《农村产权交易鉴证书》和相关材料到相关部门办理相关权属变更手续。



### 9. 交易鉴证

产权交易合同经转让方和受让方签字盖章后，由所在农村产权交易经办机构审核并出具



### 8. 签订合同

公示结束后3个工作日内，双方签确认书，并在签约后3日内签订农村产权交易合同。



### 7. 开标、评标

开标日前成立评标委员会并严格保密，评标应在严格保密的情况下进行，评标报告应由评标委员会全体成员签字。



### 6. 交易方式

交易以公开招标、拍卖等方式为主，以协议、单一来源、竞争性谈判、竞争性磋商为辅。

# 交易约定及争议处理

## 交易约定

### 交易前准备工作

1. 转让方应对标的物价值进行评估，并在评估价基础上确定交易标的底价。
2. 对无法评估或评估成本占标的物估算价比例过高的集体资产，可由村集体经济组织经市场调查后，参照同期同类型资产市场价格确定标的物的评估价，并经村级“四议两公开”程序讨论通过。

### 交易中止情况

1. 监督管理委员会成员单位或相关职能部门提出中止交易的；
2. 转让方或与产权有直接利害关系的第三方提出正当理由，并经有关监督管理委员会成员单位批准的；
3. 产权存在权属争议的；
4. 经办单位认为确有必要中止交易的；
5. 其他依法应当中止交易的情形。

### 交易终止情况

1. 影响交易中止因素未消除导致交易无法继续进行的；
2. 相关职能部门提出终止交易的；
3. 转让方或者与产权有直接利害关系的第三方向相关职能部门书面提出终止交易申请，并经批准的；
4. 人民法院、仲裁机构依法发出终止交易书面通知的；
5. 其他依法应当终止交易的情形

### 交易秩序及制度

#### （一）交易秩序

1. 禁止操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；
2. 禁止影响交易双方进行公平交易的；
3. 法律、法规、规章禁止的其他行为。

#### （二）交易制度

1. 交易服务收费标准：只收取受让方及其他交易主体费用。涉及应征税项目的，按照国家税收管理有关规定执行。
2. 个人产权的交易收益，归个人所有，村集体产权交易收益，应当纳入本集体经济组织财务实行统一管理。

## 争议处理



1. 在农村产权交易经办单位进行交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人应依法解决，可以通过协商解决，也可以请求农村集体经济组织、镇政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或协商、调解不成的，可以依据双方合同约定申请仲裁或依法向法院提起诉讼。

2. 交易双方及中介服务机构有违法违规违约行为，给相关交易主体等造成损失的，依法承担法律责任。