

云阳县人民政府办公室 关于印发云阳县农村产权流转交易 管理实施办法（试行）的通知

云阳府办发〔2017〕150号

各乡镇人民政府（街道办事处），县政府相关部门，有关单位：

《云阳县农村产权流转交易管理实施办法（试行）》已经县政府第25次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

云阳县人民政府办公室

2017年10月31日

云阳县农村产权流转交易管理实施办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 为培育和发展农村产权流转交易市场，规范农村产权流转交易行为，保障流转交易各方合法权益，促进农村资源要素优化配置，根据《重庆市农村产权流转交易管理办法》等规定，制定本办法。

在云阳县行政区域范围内从事农村产权流转交易活动的，适用本办法。

本办法所称农村产权，是指农村的动产、不动产及依附于不动产而产生依法可进行市场化流转交易的农村财产权利。本办法所称农村产权流转交易，是指农村产权权利主体通过公开市场，将其拥有的全部或部分产权依法、自愿、有偿流转交易的行为。

第三条 农村产权流转交易遵循下列原则：

- (一) 坚持依法、自愿、有偿、便民，公开、公平、公正；
- (二) 坚持尊重农村集体经济组织和农民的产权主体地位，保障交易各方的合法权益；



（三）坚持不得改变农村土地集体所有性质，不得改变农村土地用途，不得损害农民土地承包权益。

（四）符合农业产业发展规划、环境保护规划、资源利用相关规划等规定。

第四条 县人民政府成立云阳县农村产权流转交易监督管理委员会（以下简称监督管理委员会），负责指导、监督、协调、管理全县农村产权流转交易工作，研究制定农村产权流转交易规则、配套政策和工作计划，研究解决工作推进中的重大问题。监督管理委员会办公室设在县国土房管局，承担监督管理委员会日常工作，督促落实监督管理委员会议定事项，协调推进农村产权流转交易重点工作。

第五条 各乡镇、街道和县级相关部门要按照职能职责，各司其职，密切配合，把农村产权流转交易市场建设作为深化农村改革的重要内容，协同推进农村产权流转交易市场建设。加强对农村产权交易流转的监督管理，保障农村产权交易工作顺利推进。

县财政局负责县级平台组建经费落实和后期运营经费保障，兑现相关优惠扶持政策。

县国土房管局负责农村产权交易平台建设，组织全县农村产权交易工作，牵头制定农村产权流转管理办法、交易规则及配套

政策，开展相关交易品种交易业务指导，组织开展相关交易品种业务培训，加强土地用途管制，依法查处土地流转中的违法用地行为。

县农委负责指导农村土地承包经营权流转交易，对完成农村土地承包经营权流转交易的实行合同备案，参与权属审查和纠纷调处，加强工商资本租赁农地监管和风险控制，协助国土部门查处土地流转中的违法用地行为。

县林业局负责指导林地流转交易，对完成林地流转交易的实行合同备案，参与权属审查和纠纷调处，加强工商资本租赁林地监管和风险控制，强化林业企业流转用地行为监管，依法查处林地流转中的违法用地行为。

县水务局负责指导小型水利设施使用权流转交易，对完成小型水利设施使用权流转交易的实行合同备案，参与权属审查和纠纷调处，加强工商资本受让小型水利设施使用权监管和风险控制。

县工商局负责监督管理产权交易所涉及的工商企业和从事经营活动的单位、个人的登记注册等职能职责范围内的核实工作。

各乡镇人民政府、各街道办事处负责本行政区域内的交易服务体系的建立，人员的配备，流转交易标的物前期审查、权属核实、真实性审查，流转交易后的用地监管、纠纷调解等工作。

第二章 交易品种及方式

第六条 农村产权流转交易市场的流转交易品种及流转方式包括：

（一）地票指标。是指包括农村宅基地及其附属设施用地、乡镇企业用地、农村公共设施和农村公益事业用地等农村集体建设用地经过复垦并经过土地管理部门严格验收后所产生的指标。企业购得的地票，可以纳入新增建设用地计划，增加相同数量的城镇建设用地。

（二）农户承包土地经营权。是指以家庭承包方式承包的耕地、草地等经营权，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。

（三）林权。是指集体林地承包权、经营权以及林木所有权、使用权，公益林除外。可以采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，流转期限不能超过法定期限。

（四）养殖水面经营权。是指水库、山坪塘、滩涂等养殖水面经营权,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。

（五）小型水利设施使用权。是指农户、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，可以采取承包、租赁、转让、抵押、股份合作等方式流转交易。

（六）“四荒地”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、抵押等方式进行流转交易。

（七）农村集体经营性建设用地使用权。可以采取出让、租赁、入股、作价出资等方式流转交易。

（八）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，包括房屋、机器设备、工具器具、农业基础设施等。可以采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式流转交易。

（九）集体经济组织集体股权。是指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等。可以采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式流转交易。

（十）农业生产设施设备。是指农户、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，可以采取转让、租赁、拍卖等方式流转交易。

（十一）农业初始水权。是指核定给农村集体经济组织、农民用水合作组织、受益农户等用水主体的农业初始水权，其节约水量可以采取有偿转让等方式流转交易。

（十二）农业知识产权。包括涉农专利、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。

（十三）农业企业产权。包括农业企业以各种形式投入形成的权益、依法认定为企业所有的其他权益。可以采取转让、出租、股份合作等方式流转交易。

（十四）农村产权抵押物处置。

（十五）农村建设项目招标、产业项目招商和转让。

（十六）其他。包括农业产前、产中、产后的社会化服务，以及其他依法可以流转交易的农村产权交易品种。

第三章 交易服务机构

第七条 云阳县农村产权流转交易中心负责组织开展农村产权流转交易活动。负责为全县农村产权流转交易提供场所设施、

信息发布、交易鉴证、政策咨询、业务管理、网络竞价，协助办理产权变更及抵押登记、采集抵押登记信息、招商引资等综合服务，并做好在市级交易平台交易标的的基础服务工作。

乡镇、街道设立交易服务窗口，由国土房管所和农业服务中心派员参加，负责农村产权流转交易的政策宣传、信息收集核实、受理申请、项目核查、指导合同签订、当事者权益维护等服务。

每个村确定 1 名村干部为农村产权流转交易信息员，组建村级服务点。主要负责宣传农村产权流转交易政策，为上级平台收集传递交易信息、核实项目、调解纠纷等基础服务工作。

第八条 下列流转交易应在县农村产权流转交易中心进行公开交易：

（一）一次性流转耕地达到 100 亩、林地达到 200 亩、养殖水面达到 20 亩及以上的；

（二）评估价格 10 万元及以上的农村集体经营性资产；

（三）农村产权抵押物处置；

（四）农村集体经营性建设用地使用权；

（五）未发包的“四荒地”使用权；

（六）乡镇人民政府（街道办事处）及其县级以上农业行政主管部门备案的工商资本租赁农地；

（七）其他依法应进场公开交易的。

鼓励除上述情形外的交易品种及限额以下耕地、林地在公开交易平台流转交易。

地票和农业知识产权类按要求在市级交易平台重庆农村土地交易所交易。

第四章 交易程序

第九条 农村产权流转交易可以采取场内（或网络）协议、拍卖、招标、挂牌等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。采取拍卖交易方式的，按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施；采取招投标交易方式的，按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

第十条 出让方申请流转产权的，应当提交下列材料：

- （一）转出申请书；
- （二）转出方身份证明；
- （三）标的物权属证明；

（四）农村集体经济组织作为转出方的，需提供本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意流转的证明文书；



（五）土地经营权、林地经营权等用益物权再次流转交易的，应提供原产权权利人同意流转的书面文件；

（六）委托代理的，应提交授权法律文书；

（七）其它材料（包括：设定了抵押权的，提交抵押权人书面同意证明；设定标的底价的，提供确定底价集体决策记录等）

出让方应当对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责，并承担相应的法律责任。

第十一条 意向受让方申请受让产权，应当提交下列材料：

（一）受让申请书；

（二）受让方身份证明；

（三）委托代理的，应提交授权法律文书；

（四）按法律法规规定，工商资本作为受让方的，需提供从事农业、林业、养殖业等相关生产经营的主体资格证明材料；

（五）其他材料

1. 联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推举书；

2. 各乡镇人民政府出具的审核报告（交易中心将报名企业名单及信息反馈各乡镇人民政府，由其进行事前审查审核并出具审核报告）；

3. 交纳流转交易保证金发票（以到账时间为准，逾期未交纳交易保证金的，视为放弃受让资格）；



4. 产权出让公告中要求提交的其他材料。

意向受让方应当对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责，并承担相应的法律责任。

第十二条 转出申请审查按以下程序办理：

（一）受理。出让方向乡镇人民政府（街道办事处）服务窗口提交产权流转申请及相关材料，资料齐全的，乡镇人民政府（街道办事处）在5个工作日内对标的物进行调查。材料不齐全的，应当书面通知并说明理由。审查期需申请人补充说明情况或书面材料的，申请人应当予以配合。

（二）核实。乡镇人民政府（街道办事处）在5个工作日内将核实情况书面反馈给县农村产权流转交易中心。

（三）审查。县农村产权流转交易中心收到乡镇人民政府（街道办事处）转报的材料后，协调相关行政部门及单位对标的物的权属等进行核实，相关行政部门及单位在5个工作日内将核实结果反馈给县农村产权流转交易中心。

经审查可以交易的，在交易平台上发布农村产权流转信息，征集受让方。转出方要求同时在其他公共媒体上发布的，费用由转出方自行承担。信息发布时间不得少于10个工作日。法律、法规另有规定的，从其规定。

第十三条 县农村产权流转交易中心根据征集到的意向受让方情况确定交易方式，并组织交易。

（一）在信息发布期满后，征集到一个符合条件的意向受让方的，采取协议方式进行交易，成交价格不得低于产权出让公告中的竞价起始价，设有底价的，不得低于底价。

（二）在信息发布期满后，征集到两个或两个以上符合条件的意向受让方的，根据交易标的具体情况组织交易竞价。

第十四条 农村集体经济组织土地承包经营权、林权等产权转让，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先受让权。

第十五条 转让方与受让方达成产权转让意向后，签订《交易确认书》，县农村产权流转交易中心应公示交易结果，公示时间不少于5个工作日。经公示无异议，或经调查核实异议不成立，出让方与受让方应在公示结束后15个工作日内签订合同。

第十六条 产权交易合同内容包括但不限于：

- （一）出让方和受让方的名称、住所；
- （二）标的基本情况；
- （三）产权出让方式；
- （四）出让价格、合同价款支付方式和付款期限；
- （五）产权交割事项；
- （六）违约责任；

(七) 合同争议解决方式;

(八) 出让方和受让方约定的其他事项。

第十七条 产权流转交易合同经出让方和受让方签字、盖章，并经县农村产权流转交易中心审核后，由县农村产权流转交易中心出具《农村产权流转交易鉴证书》。

《农村产权流转交易鉴证书》应载明如下事项：鉴证书编号、交易品种、项目编号、出让方情况、受让方情况、标的情况、流转方式、交易方式、签约日期、成交金额、转出期限、备注等内容。

流转交易鉴证书使用统一格式打印，手写、涂改无效。

第十八条 受让方应按照物价部门核准的标准，向交易平台缴纳交易服务费。农村承包土地经营权、林权类农村产权流转交易，2017年12月31日前免交交易服务费。

第五章 交易行为规范

第十九条 严格按照权利人意愿进行农村产权流转交易，没有权利人的书面授权或委托，任何组织和个人无权以任何方式代为申请流转交易。



第二十条 产权流转交易过程中，出现下列情形之一的，经县农村产权流转交易中心确认后中止或终止交易：

（一）产权行政主管部门或乡镇人民政府（街道办事处）提出中止或终止交易的；

（二）出让方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经产权行政主管部门批准的；

（三）产权不合法、不明晰或有争议的；

（四）产权流转交易过程中标的物被司法机关依法查封、扣押、冻结的；

（五）因不可抗力致使产权交易活动不能按约定的期限和程序进行的；

（六）其他依法应当中止或终止交易的情形。

产权交易中出现中止、终止情形的，县农村产权流转交易中心应予以公告。

第二十一条 在产权流转交易活动中，禁止下列行为：

（一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；

（二）有损于出让方、受让方进行公平交易的；

（三）用益物权类农村产权未经原权利人同意、擅自再次流转交易的；

（四）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十二条 农村集体经济组织获得的交易收益，纳入农村集体资产统一管理，用于本集体经济组织成员分配和社会保障、新农村建设等公益事业。具体管理办法，按相关农村集体资金资产管理规定执行。

第六章 纠纷调处和监督责任

第二十三条 乡镇人民政府（街道办事处）服务窗口进行产权流转交易过程中，发生产权流转交易纠纷的，当事人应当依法解决，可以协商解决，也可以请求村民委员会、乡镇人民政府（街道办事处）、县农村产权流转交易中心及各行业主管部门等单位调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依据合同约定向仲裁机构申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第二十四条 耕地、林地、草地、水利设施等产权流转交易后的开发利用，不能改变用途，不能破坏农业综合生产能力，不能破坏生态功能。国土资源、农业、林业、水利等行政主管部门及乡镇人民政府（街道办事处）应根据职责分工，对农村产权流转后的开发利用行为进行监管。

第二十五条 农业、林业、国土资源、水利等行政主管部门，应依法认真履行职能职责，做好相关指导、监督、管理和服务工

作；交易中心应依照相关规定，认真做好农村产权流转交易的管理和服务工作。对履行职责不到位，造成严重后果的，将对相关责任人员依法依规进行处理。

第二十六条 市场主体、社会中介等有弄虚作假、围标串标、强买强卖等行为的，由有权机关依法处理。涉嫌犯罪的，依法追究相关人员刑事责任。

第七章 附 则

第二十七条 本办法自印发 30 日后施行。本办法施行前公布的有关农村产权流转交易的规定与本办法规定不一致的，以本办法规定为准。