附件1

黄山市农村产权交易管理办法

（修订版）

1. **总　则**

第一条　为了规范农村产权交易行为，培育发展农村产权交易市场，推动城乡生产要素有序流动，优化资源配置，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国森林法》等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　凡在本市行政区域从事农村产权交易活动的，适用本办法。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条　农村产权交易应当遵循依法、自愿、有偿、公开、公平、公正的原则。

第四条　农村集体经济组织拥有的农村产权依法转包、租赁、转让、入股或者以其他方式交易，以及农村集体经济组织受农户委托组织农村土地经营权流转交易，应当在市、县（区）农村产权交易中心、乡镇农村产权交易服务站（以下统称“农村产权交易服务机构”）进行；鼓励农村个人产权在农村产权交易服务机构依法进行交易。

第五条　市农村产权交易管理领导小组负责全市农村产权交易行为的指导、协调和决策管理。领导小组下设办公室，设在市农业农村局，负责全市农村产权交易管理、监管等日常工作。

各县（区）农村产权交易管理领导小组负责对辖区内农村产权交易行为的指导、协调和决策。

市财政、农业、林业、公管、水利、自然资源、住建、知识产权、文化、金融等相关部门以及黄山信投集团，应当按照各自职责，分品种或联合制定产权交易细则，并做好农村产权交易管理工作。

1. **交易机构**

第六条　黄山市农村产权交易中心（以下简称“市农权交易中心”）是依托江南林权交易所组建的全市农村产权交易服务机构。其主要职责是：

（一）建立全市农村产权交易管理系统，实现信息发布、交易审核、网络竞价、产权交易、数据管理等功能。

（二）为全市农村产权交易网络服务提供技术支撑和系统维护。

（三）协助制定农村产权交易管理制度、合同文本、鉴证程序、服务标准等管理细则。

（四）负责开展农村产权交易系统操作培训，受理审核职责范围内的项目流转申请，发布流转交易信息和成交公告，组织实施流转交易，统一出具《黄山市农村产权交易鉴证书》（以下简称“交易鉴证书”），指导县（区）、乡镇交易服务机构开展交易服务。

（五）为市级农村产权交易提供交易场地、设施设备、和代办等服务。

（六）加强业务拓展，建立合作机制。通过评估事务所、律师事务所、担保融资机构等合作单位提供相应的配套服务。。

（七）负责农村产权交易活动情况的统计、分析、反馈及相关资料的存档，并与公共资源交易管理系统共享信息。

（八）依法承担的其他职责。

第七条　各县（区，屯溪区、高新区除外）整合财政、农业、林业、公管、自然资源、水利等部门资源，成立“ＸＸ县（区）江南农村产权交易分中心”（以下简称“县（区）农权交易分中心”），作为市农权交易中心分支机构，负责提供县级农村产权流转交易场所设施，组织开展农村产权的流转交易、融资抵押、担保咨询、信用评估等，并指导乡镇农权交易服务站规范开展交易工作。

各乡镇整合农村土地流转服务中心、林业工作站、为民服务中心、招标办等资源，设立“ＸＸ乡镇江南农村产权交易服务站”（以下简称“乡镇农权交易服务站”），负责农村产权交易信息的收集整理、组织交易、材料初审、业务咨询、信用评估、纠纷协调处理等事项以及农村产权交易服务机构委托的其他服务事项。

第八条　市农权交易中心负责屯溪区、高新区连片100亩及以上、单笔标的3万元及以上的农村产权交易；县（区）农权交易分中心负责本辖区内连片100亩及以上和单笔标的3万元及以上的农村产权交易；乡镇农权交易服务站负责本辖区内连片100亩以下和单笔标的3万元以下的农村产权交易。

第九条　市、县（区）、乡镇三级相关职能部门应当引导督促农村产权交易到农村产权交易服务机构进行，并在其服务窗口增加农村产权交易服务项目，提供确权赋能、资格审查、变更登记、查询交易标的权属性质等服务。

**第三章 交易范围、方式和程序**

第十条　农村产权交易应当进场交易的品种和范围主要包括：

（一）农村土地承包经营权。

（二）林地使用权和林木所有权、使用权。

（三）荒山、荒沟、荒丘、荒滩等“四荒地”及其他农村集体经济组织未发包的土地经营权。

（四）农村集体经营性资产（不含土地）的所有权和使用权。

（五）农业生产设施设备所有权、使用权。

（六）小型水利设施使用权。

（七）依法可以交易的古民居产权和农房使用权。

（八）农业类知识产权。

（九）使用财政或农村集体自有资金进行采购的工程和货物等（按照规定必须进入公共资源交易平台的项目除外）

（十）其他依法可以交易的农村产权。

除以上交易品种外，各级农村产权交易机构应积极引导以下项目进场交易：

（一）农户个人或家庭所有的土地经营权、林权、农业生产设施设备所有权和使用权、小型水利设施使用权、农房使用权等等。

（二）农户、家庭农场、专业合作社及相关企业的农产品销售和采购等。

利用村集体土地招商引资或征占用村集体土地的，应当进入农村产权交易平台进行公示。

第十一条　农村产权交易可以采取协议、竞价、拍卖、招标等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。

第十二条　农村产权交易事项实行统一的十八位项目编码，具体构成为：省市县（区）乡（镇）行政区域代码（9位）+交易品种（1位）+年度和月份（4位）+流水序号（4位）

第十三条　出让方申请出让产权的，应当提交下列材料：

（一）农村产权流转审核表。

（二）主体资格证明材料。

（三）产权权属的证明材料。

（四）相关决议、批准文件。

（五）联合出让的，需提交联合出让协议书、代表推举书。

（六）农村产权交易服务机构要求提交的其他材料。

第十四条　农村产权交易项目材料准备齐全后，提交乡镇政府、相应部门审核，通过后由农村产权交易服务机构进行登记和信息发布。披露的产权交易信息应当符合国家有关规定。

第十五条 产权交易信息应当明确发布信息的期限，首次发布信息的期限不少于10个工作日。未成交的项目重新挂牌时，未变更重要交易条件的挂牌时间由出让方确定；变更重要条件的，比如项目的金额、规模、受让方资格等，挂牌时间不少于10个工作日。

第十六条　意向受让方申请受让产权，应当向农村产权交易服务机构提交下列材料：

（一）主体资格证明材料。

（二）符合受让资格条件的证明文件。

（三）委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证。

（四）联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推荐书。

（五）农村产权交易服务机构要求提交的其他材料。

第十七条　披露的产权交易信息中应当要求意向受让方交纳交易保证金，保证金具体数额一般在挂牌价格的百分之五至百分之二十范围内取元的整数确定。

意向受让方应在规定时限内交纳交易保证金；交易保证金逾期未到账的，视为放弃受让资格。负责组织具体项目交易的农村产权交易服务机构收到产权受让申请后，对有关材料进行审查，同时查看交易保证金是否足额到账；审查通过的，方可参加交易。

第十八条　农村产权交易服务机构应当指导出让方根据交易标的实际情况选择协议、现场竞价、网上竞价、拍卖或者招标等方式组织实施交易。

（一）选择现场竞价、拍卖方式交易的，在项目信息发布期满时，仅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。

（二）选择现场竞价、拍卖方式交易的，在项目信息发布期满时，征集到两个及以上符合条件的意向受让方时，按信息发布的交易方式进行交易。

（三）选择网上竞价方式交易的，在项目信息发布期满时，征集到一个及以上符合条件的意向受让方时，按信息发布的网络竞价交易方式进行交易。

（四）选择招标方式交易的，在项目信息发布期满时，征集到三个及以上符合条件的意向受让方时，按信息发布的招标交易方式进行交易，意向受让方少于3个的，不得开标。

第十九条　农村集体经济组织拥有的农村产权流转，在同等条件下，原受让方享有优先权；不存在原受让方的，本集体经济组织成员享有优先权。

第二十条　出让方与受让方达成产权交易意向，组织交易的农村产权交易服务机构出具《成交确认书》，并对成交结果进行3个工作日以上的公示。公示期满后无异议的，农村产权交易服务机构应在5个工作日内组织交易双方签订《农村产权交易合同》；有异议的，由各级农村产权交易服务机构审查处理。《农村产权交易合同》内容不得与项目前期公告内容相冲突。

逾期不签订合同的视为违约，违约方按该项目保证金金额赔偿另一方损失，保证金金额低于造成的损失的，违约方另行承担赔偿责任。

项目交易完成后，组织交易的农村产权交易服务机构应在3个工作日内，将未竞得项目的意向受让方保证金按照原金额、原账户一次性退回。竞得交易项目的受让方保证金按照项目相关约定执行。

第二十一条 如第一受让人放弃受让资格，出让方可根据报价顺序或中标候选人名单顺序依次确定其他人为受让方，也可重新挂牌。

项目交易不成功需要重新挂牌的，若申请重新挂牌时距首次挂牌时间已超过一年，需参照新项目交易流程重新进行集体决策、审批并提交相关材料至农村产权交易服务机构，挂牌期限不少于10个工作日。若未满一年的，其中变更重要交易条件的，如降低价格且低于评估价的90%（已评估的项目）或者低于上一次挂牌价格的90%、项目规模变化、降低受让方资格条件等，须经集体经济组织成员会议或成员代表会议按照相关法律、法规讨论通过，形成决议后，提交重新挂牌申请，挂牌期限不少于10个工作日；未变更重要交易条件的，可直接提交重新挂牌申请，挂牌时间由出让方确定。

第二十二条　《农村产权交易合同》经交易双方签字、盖章，并按照合同约定进行成交价款结算和标的交割后，根据交易双方需求由农村产权交易服务机构审核并出具《交易鉴证书》。

《交易鉴证书》应当载明如下事项：项目编号、出让方全称、受让方全称、标的全称、流转方式、流转期限、成交金额、备注等内容。

《交易鉴证书》使用统一格式打印，手写、涂改无效。

第二十三条　采取联合出让或者联合受让方式的，联合出让或者联合受让各方应当签订联合出让或者联合受让协议书，明确各方的权利义务。

联合出让或者联合受让，应当推举一方代表联合体各方办理出让或者受让相关事宜。

第二十四条　凡涉及产权流转、涉农产品或设备采购等向有关部门申请涉农相关补贴的，如产权所有人非原所有人，有关部门应当要求对方提交农村产权交易服务机构出具的《黄山市农村产权交易鉴证书》。

《黄山市农村产权交易鉴证书》可以作为向黄山各金融机构申请金融服务的重要材料，各金融机构可将其作为产权权属证明材料，并将鉴证书上登记的成交金额作为价值认定的参考依据。

1. **交易行为规范**

第二十五条　农村集体产权的出让须经本集体经济组织成员会议或成员代表会议按照相关法律、法规讨论通过，形成决议；数额较大的重要集体产权应当委托有资质的资产评估机构进行评估，具体转让底价经本集体经济组织成员或成员代表会议确定，转让底价不得低于评估价的90%。

农村个人产权的转让底价，可以依据有资质的资产评估机构的评估值为依据，也可以由出让方自行确定。

第二十六条　农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权交易服务机构确认后中止交易：

（一）产权行政主管部门或司法部门提出中止交易的。

（二）出让方或者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）产权存在权属争议且尚未解决的。

（四）因服务器、软件系统等故障导致竞价程序无法正常进行的。

（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）农村产权交易服务机构认为有必要中止交易的。

（七）其他依法应当中止交易的情形。

第二十七条　当引起中止的情形消失后，农村产权交易服务机构应及时恢复交易或重新交易。

第二十八条　农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权交易服务机构确认后终止交易：

（一）明确中止时间的中止期满，仍未能消除影响交易中止的因素导致交易无法继续进行的。

（二）产权行政主管部门提出终止交易的。

（三）出让方或者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。

（四）人民法院、仲裁机构依法发出终止交易书面通知的。

（五）因不可抗力致使产权交易不能进行的。

（六）其他依法应当终止交易的情形。

第二十九条　产权交易中出现中止、终止情形的，农村交权交易服务机构应按原公告途径予以公告。

第三十条　在农村产权交易活动中，禁止下列行为：

（一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序。

（二）影响交易双方进行公平交易。

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第三十一条　产权交易服务收费标准，由物价部门核定。

为扶持农村产权交易，出让方、受让方为农村集体经济组织、农民合作经济组织、家庭农场、农业龙头企业等新型农业经营主体或者农民的，免收交易服务费用；其他交易主体，按照规定收取相关费用。

涉及应征税项目的，按照国家税收管理有关规定执行。

第三十二条　农村集体产权的交易收益，应当纳入本集体经济组织财产实行统一管理。

个人产权的交易收益，归个人所有。

第三十三条　各级农村交权交易服务机构应当将交易过程中形成的文字、图片等相关资料妥善保存，建立健全档案管理制度，实行一事一档管理。

**第五章 争议处理**

第三十四条　在农村产权交易服务机构进行产权交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人可以向当地农村产权主管部门申请调解，也可以依据合同的约定申请仲裁或者依法向人民法院提起诉讼。

第三十五条　交易双方及合作单位有违法违约行为，造成农村产权交易服务机构及相关方损失的，应依法承担相应责任。

**第六章 附则**

第三十六条　除依法必须进入公共资源交易平台的农村一事一议涉农资金项目外，由县（区）参照本办法，按照采购限额标准在农村产权交易服务机构审核及交易。

第三十七条　本办法由市农村产权交易监督管理办公室负责解释。

第三十八条　本办法自发布之日起施行。

 流转审核表（模板）

|  |
| --- |
| 项目基本信息 |
| 乡镇（街道） |  | 村（社区） |  | 组别 |  |
| 项目名称 |  |
| 产权类型 |  |
| 项目编号 |  | 登记日期 |  |
| 资产类型 | □厂房 □商铺 □其他 |
| 交易方式 | □租赁 □入股 □其他 | 是否续租 | □是 □否 |
| 项目位置 |  |
| 项目四至 | 东至 南至 西至 北至  |
| 项目描述 |  |
| 交易面积 |  平方米 |
| 附属设施 |  |
| 补充说明 |  |
| 产权权属信息 |
| 所有权人 |  | 使用权人 |  |
| 权属类型 |  |
| 权证名称 |  | 权证编号 |  |
| 权证年限 |  | 是否存在其他权利人 | □是 □否 |
| 他项权利人 |  | 他项权利内容 |  |
| 出让方和被委托人信息 |
| 出让方 |  | 证件类型 |  |
| 证件号码 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 委托事项 |  |
| 委托期限 |  |
| 被委托人姓名 |  | 被委托人联系电话 |  |
| 被委托人证件号码 |  |
| 产权评估信息 |
| 评估机构 |  | 评估基准日 |  |
| 评估值 |  |  |  |
| 标段情况 |
| 编号 | 标段概况 | 面积（平方米） | 交易期限 | 交易低价 | 加价幅度 | 报名费（元） | 保证金（元） |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 按照公开、公平、公正、诚实的原则，我方作出如下承诺：1.本次出让是我方真实意愿表示，以上填写的信息及所提交材料内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我方对其真实性、完整性、合法性、有效性承担相应的法律责任；2.我方拟出让标的权属清晰无争议，并履行了规范的民主决策程序及相应的审核手续；3.我方充分了解、接受该项目信息发布的全部内容和要求，并认真考虑了不可预计的各项风险因素，愿意承担可能存在的一切交易风险；4.我方将积极配合交易机构的交易行为，按照要求履行我方义务，遵守有关法律法规，遵守相关交易规则。 出让方（签名/盖章）：  年 月 日 |
| 村集体经济组织或村委会意见签名：盖章： 年 月 日 | 乡镇（街道）意见签名：盖章： 年 月 日 |
| 行业主管部门意见签名：盖章： 年 月 日 | 农村产权交易服务机构意见签名：盖章： 年 月 日 |

备注：农村集体产权交易还需要提供：1.农村集体经济组织同意流转的书面证明材料（村民大会/代表大会会议记录）；2.产权权属证明材料；3.产权人身份证明材料。