

YYCR-2023-16001

岳阳市农业农村局
岳阳市自然资源和规划局
岳阳市住房和城乡建设局
岳阳市水利局文件
岳阳市林业局
岳阳市乡村振兴局
岳阳市供销合作联社

岳农联〔2023〕33号

关于印发《岳阳市农村产权流转交易管理办法（试行）》的通知

各县市区农业农村局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、水利局、林业局、乡村振兴局、供销合作联社，经开区农村工作部、岳阳楼区经营服务站、君山区农村经营服务站：

为贯彻落实党的二十大关于畅通城乡要素流动的战略部署，

持续深化农村集体产权制度改革，加快推进我市农村产权流转体系建设，按照《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》、《湖南省人民政府办公厅关于推进农村产权流转交易市场体系建设的指导意见》和《岳阳市农村产权流转交易市场体系建设实施方案》要求，现制定印发《岳阳市农村产权流转交易管理办法（试行）》，请结合实际认真组织实施。



岳阳市农业农村局



岳阳市自然资源和规划局



岳阳市住房和城乡建设局



岳阳市水利局



岳阳市林业局



岳阳市乡村振兴局

岳阳市供销合作联社



2023年11月1日

岳阳市农村产权流转交易管理办法（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，优化资源配置，保护交易主体的合法权益，根据《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）、《湖南省人民政府办公厅〈关于推进农村产权流转交易市场体系建设的指导意见〉》（湘政办发〔2022〕44号）等规定，制定本办法。

第二条 本办法所称农村产权流转交易，指农村产权流转交易主体依法依规通过转让、出租、入股、抵押、合资、合作等方式，在农村产权流转交易市场公开流转交易农村产权的活动。

本办法所称农村产权流转交易主体，是指依法自愿参与农村产权流转交易的出让方、受让方。

第三条 凡在岳阳市行政区域内进行的农村产权流转交易活动，适用本办法。法律、法规另有规定的，从其规定。

第四条 农村产权流转交易应当遵循依法、自愿、有偿、公开、公平、公正的原则。

第五条 各级人民政府负责本辖区内农村产权流转交易管理的协调、指导和服务工作。各级农村产权交易监督管理委员会代表政府牵头负责指导农村产权流转交易市场监督管理；农业农村

部门承担监管委员会办公室职责，负责监管委员会的日常工作；负责指导和监督农户承包土地经营权、“四荒地”使用权、农村集体经营性资产、农业生产设施设备使用权、闲置农房使用权等产权流转交易相关工作；林业部门负责指导和监督集体林地经营权和林木所有权、使用权流转交易等相关工作；水利部门负责指导和监督不涉及公共安全的小型水利设施所有权和使用权、农田水利用地经营权流转交易等相关工作；其他各成员单位按各自职责，做好农村产权流转交易管理工作的业务指导、监督管理等工作。

乡镇（街道）具体负责辖区内农村产权流转交易，并配合做好相关数据采集和动态维护等服务工作；村（社区）负责农村产权清查核实和日常管理。

第六条 农村集体经济组织（包括代行村级集体经济组织职能的村民委员会）依法依规对本集体经济组织资产进行管理，作为农村集体资产的出让方参与农村产权流转交易，负责收集、整理、审查、提交农村产权流转交易信息及法律法规政策要求的必要材料等。

第二章 交易市场建设

第七条 市、县两级要组建农村产权流转交易中心，做好本行政区域内农村产权流转交易市场服务体系建设和运营，为农村产权的流转交易提供场所。农村产权流转交易中心（以下简称交

易中心)可以是事业法人,也可以是企业法人,还可以与具备开展农村产权交易条件的交易场所共建。

第八条 市、县级农村产权交易中心承担本级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、组织流转交易、出具交易鉴证以及权属变更登记、权属查证、农村金融等综合服务工作,配合做好数据与信息的统计、汇总上报、分析和监督预警。

乡镇(街道办)设立农村产权交易服务站或服务窗口,负责本辖区农村产权流转交易基础资料和信息收集汇总、查验审核、登记录入,组织进场交易,提供政策咨询,做好资料归档备案和纠纷调解等。村级主要承担信息收集、现场勘察、联系农户等配合工作。

第九条 交易中心的服务范围按照《湖南省人民政府办公厅关于推进农村产权流转交易市场体系建设的指导意见》(湘政办发44号)的规定执行。

第三章 交易品种、主体及程序

第十条 法律法规没有限制的农村产权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守相关法律法规和政策。现阶段流转交易的品种主要有:

(一)农村承包土地经营权。是指以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等经营权。

（二）林权。是指集体林地经营权和林木所有权、使用权。

（三）“四荒”使用权。是指农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权。

（四）农村集体资源性资产经营权。是指农村集体机动地、未承包到户土地、草地、农田水利用地、养殖水面等经营权。

（五）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。

（六）农业生产设施设备。是指农户、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。

（七）小型水利设施使用权。是指农户、新型农业经营主体和农村集体等拥有的小型水利设施使用权。

（八）农业类知识产权。是指涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

（九）其他涉农产权。是指农村闲置宅基地使用权和闲置住宅，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，供销合作社系统的涉农产权、资产处置等，农村建设项目、货物和服务、产业项目等涉农产权。

第十一条 农村集体资源、资产、权益流转交易和农户委托村集体集中流转交易以及农村集体建设项目招标、采购，应当进入农村产权流转交易市场流转交易。

工商企业等社会资本租赁农地的，应当进入农村产权流转交

易市场流转交易。

鼓励引导农户、家庭农场、农民合作社拥有的产权进入农村产权交易市场流转交易。

第十二条 法律法规和政策没有限制的法人和自然人或其他组织均可以进入农村产权交易市场参与流转交易。

第十三条 流转交易出让方、受让方以及所交易的农村产权应当具备下列条件：

- （一）产权权属合法清晰；
- （二）出让方、受让方具有流转交易农村产权的真实意愿；
- （三）出让方、受让方是具有完全民事行为能力 and 民事行为能力的自然人、法人和非法人组织；
- （四）流转交易的方式、期限、项目和流转交易后的开发利用符合有关法律法规以及国家和本省关于金融、生态、土地、规划等方面的政策规定；
- （五）法律、法规规定的其他条件。

第十四条 农村产权流转交易基本程序为：交易申请—材料核实—信息公告—意向受让登记—交纳交易保证金—组织交易—成交签约—合同备案—交易资金结算—出具交易鉴证书。

第十五条 出让方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

- （一）出让申请书；
- （二）出让方身份证明，包括法人、非法人组织资格或自然

人身份证明的原件或照片、扫描件；

（三）委托办理流转交易手续的，需提交授权委托书及受托方身份证明；

（四）涉及相关权利人优先权的，需提供书面材料；

（五）标的物权属证明，包括标的物权属证书或权属来源证明，质（抵）押、查封、扣押等情况说明；

（六）标的物信息，包括标的物类别、数量、规模、座落（四至）、配套设施、附着物及其它可能影响交易的信息；

（七）农村集体经营性资产和涉及未承包到户集体土地等集体资源的流转交易，还应提供准予流转交易的证明材料，包括依照法律、法规应当取得的行政许可决定、农村集体经济组织民主议事决策证明材料及农村集体经济组织章程；

（八）交易意向价格。

第十六条 受让方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

（一）受让申请书；

（二）受让方身份证明，包括法人、非法人组织资格或自然人身份证明的原件或照片、扫描件；

（三）委托办理流转交易手续的，需提交授权委托书及受托方身份证明；

（四）满足交易公告要求的资格证明材料。

第十七条 采取联合出让或者联合受让的，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，并推举代表办理联合方出让或者受让相关事宜。

第十八条 交易中心收到农村产权出让或受让申请后，对资料齐全的，进行初审；对资料不齐全的，交易中心应当一次性告知补正。受理申请后，交易中心应对有关材料进行审查核实。审查通过的，组织进场交易；审查未通过的，由交易中心及时告知申请人及未通过的理由。

第十九条 交易中心依据征集到的意向交易信息，按照产权流转交易规则确定交易方式，并根据属地管理原则分层次组织交易。

市、县级交易中心组织交易的地点根据实际需要确定，可以在市、县级交易中心，也可以在乡镇服务站或其它具备交易服务条件的场所。

第二十条 农村产权流转交易可以采取招投标、拍卖、协议出让和法律、法规规定的其他方式进行。

采取拍卖、招投标的交易方式的，应当分别按照《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

第四章 交易权益保障

第二十一条 交易中心应科学管理降低服务成本，突出平台服务公益性质，按照公平、合法、诚信的原则合理制定服务收费

项目和收费标准，并在收费地点醒目位置予以公示。

对作为出让方的农村集体经济组织和农民，免收交易服务费用，对其他交易主体按规定收取相关费用。

第二十二条 通过交易中心进行流转的，有交易意向的受让方需在规定时限内向交易中心交纳交易保证金。逾期未交纳保证金的，视为放弃受让意向。

交易保证金在交易完成 7 个工作日后无息退还意向受让方或冲抵交易金。

第二十三条 农村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金、交易服务费等款项交付至交易中心指定账户。

第二十四条 农村集体经济组织获得的交易金，由交易中心转入农村集体经济组织账户，纳入农村集体资产统一管理。

农户家庭承包土地经营权交易获得的交易金，应转入农户承包经营权所有人账户，归农户所有。

第二十五条 交易双方在交易确认后拒绝签订交易合同的，违约方应依法承担相应法律责任。发生交易纠纷的，有关权利人可以协商追索赔偿。造成交易中心及相关方损失的，由违约方承担经济赔偿。

第五章 交易行为规范

第二十六条 农村集体产权流转交易，必须经本集体经济组

织成员（股东）代表大会讨论通过，形成决议。

集体产权流转价格由集体经济组织按决策程序确定；依法需经资产评估的，原则上挂牌价不得低于该资产的评估价格，挂牌价格低于评估价格的，须经集体经济组织 2/3 以上代表讨论决定。

第二十七条 在农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经交易中心确认后可中止交易：

（一）产权存在权属争议的；

（二）交易方或与产权有直接利害关系的第三方提出中止交易书面申请的；

（三）相关行政主管部门建议中止交易的；

（四）人民法院依法发出中止交易的生效法律文书的；

（五）其他依法应当中止交易的情形。

中止交易的原因消除后，交易中心应及时通知交易双方，恢复交易。

第二十八条 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经交易中心确认后可终止交易：

（一）交易方或与产权有直接利害关系的第三方提出终止交易书面申请的；

（二）相关行政主管部门建议终止交易的；

（三）人民法院依法发出终止交易的生效法律文书的；

（四）其他依法应当终止交易的情形。

第二十九条 在农村产权流转交易活动中，禁止下列行为：

- （一）违法操纵市场交易价格或者扰乱交易秩序；
- （二）违反公平交易原则；
- （三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第六章 监管和争议处理

第三十条 各相关行政主管部门应根据各自职责，加强对农村产权交易市场的监督检查和动态监测，促进交易公平，防范交易风险，确保交易市场规范运行。

交易中心应接受当地相关行政主管部门的监督管理。

第三十一条 相关行政主管部门应及时查处农村产权流转过程中的各类违法违规行为；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 在农村产权流转交易过程中发生争议的，当事人可以通过协商、仲裁、诉讼等方式解决。

第七章 附则

第三十三条 本办法自 2023 年 11 月 1 日起施行，有效期 2 年。本办法施行后，国家和省有新规定的，从其规定。