启东市农村产权流转交易管理办法（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为培育和发展本市农村产权流转交易市场，规范农村产权交易流转行为，推动城乡生产要素流动，优化配置资源，依据《中华人民共和国土地承包法》、《江苏省农村集体资产管理条例》 等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条凡在本市从事农村产权流转交易活动的，适用本办法。

第三条 本市所辖农村集体产权依法流转交易的，必须进入市农村产权交易服务中心，鼓励农民个人产权进场流转交易。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、诚信；

（二）坚持统筹城乡发展，集约节约利用农村资源；

（三）坚持农民自主、村民自治、民主决策，保护农村集体经济组织和农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益；

（四）坚持不得改变集体土地性质，不得改变土地用途，不得损害 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进行流转交易，不得妨碍自主流转交易。

第五条 农村产权流转交易的产权类型包括：

（一）农村集体土地承包经营权；

（二）农村集体经济组织养殖水面经营权；

（三）农村集体经济组织“四荒地”使用权；

（四）农村集体资产所有权、使用权；

（五）农村集体林地经营权、林木所有权、使用权；

（六）农业生产设施设备所有权、使用权；

（七）小型水利设施所有权、使用权；

（八）涉农资金项目；

（九）农民住房所有权、使用权和农户宅基地使用权；

（十）农村集体资产股权；

（十一）海域使用权

（十二）农业类知识产权

（十三）其他可以依法交易的农村产权。

第二章 交易机构

第六条 市农村产权交易服务中心是依法设立，为农村产权流转交易提供交易信息、受理交易咨询和申请、协助产权查询、组织交易，协助办理产权变更登记和资金结算手续等服务的事业单位法人。

各镇（区）设立农村产权交易服务中心，负责辖区内农村产权流转交易信息的收集、报送，组织产权交易。

第七条 启东市农村产权流转交易监督管理委员会承担组织协调、政策制定等方面职责，负责对农村产权交易流转行为的指导和监督。委员会下设办公室，地点设在市农业农村局，负责日常工作。

第八条 市资源规划、住建、水务、农业农村等部门负责制定相关产权的交易规则，报启东市农村产权流转交易监督管理委员会批准后实施。各相关职能部门对交易中心发布的产权交易信息进行真实性、合法性预审。

第三章 交易方式和程序

第九条 农村产权流转交易可以采取协议、电子竞价、招投标等交易方式，全面推行农村产权线上交易。采取拍卖、招投标的交易方式，应当按照国家有关规定组织实施。

第十条 法律、法规和政策没有限制的法人、自然人，均可进入市场参与流转交易。具体准入条件，按照相关法律、法规和政策执行。

农户拥有的产权由农户自主决定是否入市流转交易，任何组织和个人不得强迫或妨碍自主交易。农村集体资产流转必须进入市场公开交易，防止暗箱操作。交易中心依法对各类市场主体进行审查核实、登记备案。产权交易的出让方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的受托人。除农户宅基地使用权、农民住房财产权、农户持有的集体资产股权之外，流转交易的受让方原则上没有资格限制（外资企业和境外投资者按照有关法律、法规执行）。对工商企业进入市场流转交易，依据相关法律、法规和政策，加强监管和风险防范。

 第十一条 产权交易活动中的转让方或受让方向镇（区）农村产权交易服务中心申请开展产权交易，也可以向市农村产权交易服务中心申请开展产权交易。

第十二条 转让方申请转让产权，应当提交下列材料：

（一）转让方的资格证明或者其他有效证明；

（二）产权权属的有关证明；

（三）转让标的的情况介绍；

（四）标的底价及作价依据；

（五）农村产权交易服务中心要求提交的其他材料。

第十三条 农村产权流转交易市场的交易活动，原则上应按照以下程序进行：

（一）提出交易申请。由转出方向所在镇（区）农村产权交易服务中心提交产权申请材料，镇（区）相关职能部门进行初审。初审合格后，镇（区）农村产权交易服务中心向市交易中心提交产权申请材料。

（二）进行前置审核。根据产权类型，市交易中心委托相关职能部门对产权申请材料依法进行审查、产权查档和权属确认。

（三）发布流转信息。审核通过后，由市交易中心利用网络等公共媒体，发布产权流转信息，广泛征集受让方。

（四）审查受让方资料。受让方申请受让产权，提交受让申请书、受让方资格证明或有效证件、受让方资信证明和农村产权交易需要提交的其他材料，交易中心进行资格审查。

（五）组织产权交易。交易中心依据征集到的资格审查合格的受让方情况，按照国家有关法律法规和政策规定，选择协议、电子竞价、招投标等交易方式，组织进行网上交易。

（六）签订交易合同。交易结果公示期结束后，无有效质疑的前提下，转让方与受让方签订产权交易合同。

(七)出具交易鉴证。转出方与受让方如需交易鉴证，应向交易中心提交鉴证所需材料，经交易中心审核合格后，出具交易鉴证书。

第十四条 进行产权交易的转让方、受让方，应当凭交易中心出具的《产权交易鉴证书》到本市的有关部门办理相关变更手续。

第四章 交易的行为规范

第十五条 集体产权的转让价格，以有资质的资产评估机构的评估值作为依据；转让价格低于评估值的，应当经集体产权所有者全体成员或法定的成员代表会议同意。

个人产权转让价格可以依据有资质的资产评估机构的评估值，也可由转让方自行确定。

第十六条 农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经市农村产权流转交易监督管理委员会办公室确认后中止交易：

（一）农村集体资产管理部门提出中止交易的；

（二）转让方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经农村集体资产管理部门批准的；

（三）产权存在权属争议的；

（四）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；

（五）其他依法应当中止产权交易的情形。

农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经市农村产权流转交易监督管理委员会办公室确认后终止交易：

（一）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）农村集体资产管理部门依法提出终止交易的；

（三）转让方或与产权有直接关系的第三方书面提出终止交易申请的；

（四）人民法院、仲裁机构依法发出终止交易书面通知的；

（五）其他依法应当终止交易的情形。

第十七条 在产权交易活动中，禁止下列行为：

（一）操纵交易或者扰乱交易秩序的；

（二）干扰转让方、受让方进行公平交易的。

第十八条 农村产权流转交易的收费标准，由物价部门核定。

为扶持农村产权的流转交易，对作为转让方的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。

第十九条 交易权益保障：

（一）市资源规划、住建、农业农村、水务等相关部门按照各自职责负责本行政区域内农村产权的登记和颁证管理。

（二）村集体产权的交易须经本集体经济组织成员代表三分之二以上同意；农民个人产权须是本人自愿转让。

（三）农村产权交易价格低于标的底价时，产权持有者有优先回购权；农村土地折资入股后的权益或收益分配权交易，所在农村集体经济组织、农民专业合作社有优先购买权；农村集体经济项目的承包经营权转让，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先购买权。

（四）交易收益的分配按下列规定执行：

1.耕地、林地等承包经营权、农民家庭房屋所有权（不含土地）交易收益归农户所有；

2.村集体经济组织获得的交易收益纳入村集体资产统一管理。

第五章 监管和争议处理

第二十条 市农村产权流转交易监督管理委员会和市场主管部门要强化监督管理，及时查处各类违法违规交易行为。对村干部不按规定进场交易、暗箱操作的行为进行纠正处理，造成损失的责令赔偿，构成违纪的移交纪检监察机关处理，涉嫌犯罪的移送司法机关追究刑事责任。

第二十一条 在农村产权交易服务中心进行产权交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人可以向农村产权流转交易监督管理委员会或人民调解委员会申请调解，也可以依法向人民法院提起诉讼。

第六章 附则

第二十二条 本办法由启东市农村产权流转交易监督管理委员会办公室负责解释。

第二十三条 本办法自发布之日起 30 日后施行。《启东市农村产权流转交易管理试行办法》同时废止。