

海安县人民政府办公室文件

海政办发〔2015〕158号

县政府办公室关于印发海安县农村产权交易管理办法（试行）的通知

各区管委会，各镇人民政府，县政府各部门、各直属单位：

《海安县农村产权交易管理办法（试行）》已经县委、县政府研究同意。现印发给你们，请认真贯彻执行。

海安县人民政府办公室

2015年11月18日

海安县农村产权交易管理办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 为了培育和发展本县农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，推动城乡统筹发展，优化资源配置，制定本办法。

第二条 凡在本县从事农村产权交易活动的，适用本办法。本县行政县域内超过一年流转期限的土地经营权、林权和农村房屋所有权等交易，一律在海安县农村产权交易服务中心办理交易手续，没有经交易中心鉴证的农村产权交易无效。

第三条 本县所辖农村集体产权依法转让、出租、入股、抵押或以其他方式流转交易的，必须在交易中心进行。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；
- (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，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 交易中心交易的产权包括：

- （一）农村集体土地经营权；
- （二）农村集体经济组织资产所有权；
- （三）农村集体经济组织荒地使用权；
- （四）农村集体经济组织养殖水面承包经营权；
- （五）农村集体林地经营权和林木所有权；
- （六）农村集体经济组织股权；
- （七）农村房屋所有权；
- （八）农业生产设施使用权；
- （九）二手农机具所有权；
- （十）县政府批准的其他交易项目。

第二章 交易机构

第六条 交易中心是依法设立，为农村产权流转交易提供场所设施、信息发布、组织交易等服务，对交易行为进行鉴证，对农村产权抵押进行登记，履行县政府授权的相关职责的非营利性事业法人。各区镇设立农村产权交易服务中心，负责本区镇农村产权交易信息的收集、报送，组织小额资产、资源的产权交易。

第七条 海安县农村产权交易监督管理委员会，是我县农村产权交易的监管机构，负责对农村产权交易行为实施监督管理和指导。委员会下设办公室，地点设在县委农办，负责日常工作。

第八条 县国土、住建、水利、农业、农机等部门负责制定相关产权的交易规则，报海安县农村产权交易监督管理委员会批准后实施。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 农村产权交易可以采取协议转让、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。采取拍卖的交易方式，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。采取招投标的交易方式，应当按照国家有关规定组织实施。

第十条 产权交易活动中的转让方或者受让方，可以直接向县交易中心申请进行产权交易，也可以向区镇农村产权交易服务中心申请进行产权交易。

第十一条 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) 准予产权转让的有关证明；
- (四) 转让标的的情况介绍；
- (五) 标的底价及作价依据；
- (六) 交易中心要求提交的其他材料。

第十二条 县国土、住建、水利、农业、农机等相关部门按照各自的职责，对转让申请及相关材料依法进行审查、产权查档和权属确认。审查通过的，由交易中心统一对外发布产权转让信息，征集受让方。

第十三条 受让方申请受让产权，应当提交下列材料，并接受交易中心资格审查：

- (一) 受让方的资格证明；

(二) 受让方的资信证明;

(三) 需要提交交易中心的其他材料。

第十四条 依据交易中心征集到的受让方情况选择交易方式并组织交易。

第十五条 转让方与受让方达成产权转让意向后，应当签订产权交易合同。产权交易合同经转让方和受让方签字、盖章后，由交易中心审核并出具《产权交易鉴证书》。

第十六条 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》到本县的有关部门办理相关变更手续。

第四章 交易的行为规范

第十七条 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。

第十八条 产权交易过程中，有下列情形之一的，经海安县农村产权交易监督管理委员会办公室确认后中止交易：

(一) 产权行政主管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，并经产权行政主管部门批准的；

(三) 产权存在权属争议的；

(四) 交易中心认为应当中止产权交易，并经有关监管部门

或机构同意的；

（五）人民法院依法发出终止交易书面通知的；

（六）其他依法应当终止产权交易的情形。

第十九条 在产权交易活动中，禁止下列行为：

（一）操纵交易现场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。

第二十条 农村产权交易的收费标准，由物价部门核定。为了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。

第二十一条 交易权益保障：

（一）县国土、住建、水利、农业、农机等相关部门按照各自职责负责本行政县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

第二十二条 海安县农村产权交易监督管理委员会依据本办法规定，对产权交易活动进行监督和管理，对违反产权交易规则的当事人依法进行处理。

第二十三条 在交易中心进行产权交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人可以向交易中心或者海安县农村产权交易监督管理委员会申请调解；也可以依据合同的约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第六章 附 则

第二十四条 本办法由海安县农村产权交易监督管理委员会办公室负责解释。

第二十五条 本办法自发布之日起30日后施行。

抄 送：县委各部门、各直属单位，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院、检察院，县人武部，县各人民团体。

海安县人民政府办公室

2015年11月19日印发
