

关于印发《威海市环翠区农村产权交易管理办法》的通知

威环农字〔2020〕13号

各镇政府、街道办事处：

为培育和发展农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，推动城乡生产要素流动，优化资源配置，促进农村经济发展和农民增收，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国物权法》《农村土地承包经营权流转管理办法》等法律、法规和有关规定，结合我区实际，制定本办法，现印发给你们，请认真贯彻执行。

中共威海市环翠区委组织部 威海市环翠区农业农村局

2020年7月13日

威海市环翠区农村产权交易管理办法

第一章 总则

第一条 为培育和发展农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，推动城乡生产要素流动，优化资源配置，促进农村经济发展和农民增收，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国物权法》《农村土地承包经营权流转管理办法》等法律、法规和有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 凡在本区从事农村产权交易活动的，适用本办法。

第三条 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（居民、股民）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）坚持不改变土地集体所有的性质，不改变土地用途，不损害农民土地承包权益；尊重农民的交易主体地位，任何组织或个人不得强迫交易，也不能妨碍自主交易。

第四条 农村集体产权依法转包、租赁、转让、入股、互换或者以其他方式交易的，应当在农村产权交易服务机构进行；鼓励农村个人在农村产权交易服务机构进行产权交易。

第二章 交易机构

第五条 区农村产权交易服务机构由区农村产权交易服务中心和镇（街）农村产权交易服务分中心构成。区农村产权交易服务中心设在区农业农村局，镇（街）农村产权交易服务分中心要有固定场所，配备必要的设施和专职工作人员（详见《威海市农业局关于下发威海市产权交易中心建设标准的通知》）。镇（街）产权交易评审人员由镇（街）党（工）委副书记、包片领导、财政经管服务中心和司法所人员及业务专家组成。

农村产权交易服务机构的主要职责是：

- （一）负责受理农村产权交易的申请、审核等相关事宜，出具产权交易凭证；
- （二）负责农村产权交易信息的发布和成交公告；
- （三）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工作；
- （四）协调组织金融机构开展农村产权抵押担保融资业务。

第六条 农村产权交易服务机构应当搭建全区统一的农村产权交易信息网站和数据库系统，实现信息发布、业务管理、网络竞价交易等核心功能。

第七条 区直各有关部门及镇（街）为农村产权交易服务机构查询提供便利。

第三章 交易范围、方式和程序

第八条 农村产权交易服务范围主要包括：

- （一）农村土地承包经营权；

- (二) 农村集体林地使用权、林木所有权;
- (三) 农村集体养殖水面承包经营权;
- (四) 农村集体经营性建设用地使用权;
- (五) 农村集体固定资产的所有权、使用权;
- (六) 农村集体经济组织股权;
- (七) 依法可以交易的农村房屋所有权和宅基地使用权;
- (八) 涉农知识产权;
- (九) 农产品期权;
- (十) 村集体投资或参与投资的建设项目;
- (十一) 村集体大宗设备及材料的采购;
- (十二) 其他可以依法交易的农村产权。

第九条 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。

第十条 根据村级集体经济组织、下属企业上年度收入总额（不含财政补助收入，下同）分别确定应纳入镇（街）农村产权交易服务分中心进行的产权交易限额，农村土地承包经营权流转面积 50 亩以上的，必须纳入镇（街）农村产权交易服务分中心进行。

(一) 收入 50 万元（含）以下的，产权交易限额 5 万元（含）;

(二) 收入 50 万元以上的，产权交易限额为收入的 10%，标的额 20 万元以上的产权交易必须纳入镇（街）农村产权交易服务分中心进行。

限额以下的产权交易，镇街、集体经济组织认为确有必要的，应当纳入镇（街）

农村产权交易分中心交易。500 万元以上的产权交易在区农村产权交易服务中心进行。未纳入区、镇（街）产权交易机构的产权交易，由农村集体经济组织按民主议事程序进行。

以上所指农村产权交易标的额均以合同总金额为准，对不按规定在农村产权交易服务机构进行交易或将一个项目拆分成多个小项目逃避监管、暗箱操作造成损失的，依法追究相关单位和相关责任人的经济和法律責任，并给予相应的党纪政纪处分。

第十一条 转让方申请转让产权的，应当提交下列材料，提交的资料应当是原件，无法提交原件的，应当提交由原件持有方签字、盖章，并标注“此件与原件相符”字样的复印件：

- （一）农村产权转让信息发布申请书；
- （二）转让方的声明与保证；
- （三）主体资格证明材料；
- （四）产权权属的证明材料；
- （五）相关决议、批准文件；
- （六）转让标的基本情况的材料；
- （七）委托办理交易手续的，需提交授权委托书及受托方主体资格证明、法定代表人或者负责人身份证；
- （八）农村产权服务机构要求提交的其他材料。

第十二条 农村集体产权转让的，必须经本集体经济组织成员（代表）大会讨论通过，形成决议。

第十三条 农村产权交易服务机构收到产权转让申请后，对有关材料进行审查，必要时可到各职能部门查阅档案；审查通过的，由农村产权交易服务机构在农村产权交易信息平台、农业农村大数据平台或者公开发行的经济类、金融类报刊上统一对外发布产权交易信息，广泛征集受让方。

披露的产权交易信息应当符合有关规定。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应当不少于 5 个工作日。

第十四条 受让方申请受让产权，应当提交下列材料，提交的资料应当是原件，无法提交原件的，应当提交由原件持有方签字、盖章，并标注“此件与原件相符”字样的复印件，并接受农村产权交易服务机构资格审查：

- （一）农村产权受让申请书；
- （二）意向受让方的声明与保证；
- （三）主体资格证明材料；
- （四）符合受让资格条件的证明文件；
- （五）委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证；
- （六）联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推举书；
- （七）农村产权交易服务机构要求提交的其他材料。

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审查通过的，发布受让信息，但涉及国家机密、商业秘密、个人隐私等不能公开的信息除外。

第十五条 转让方在披露的产权交易信息中要求受让方交纳交易保证金的，意向受让方在规定时限内交纳交易保证金（以到账日为准）后获得受让资格；逾期未交纳交易保证金的，视为放弃受让资格。

第十六条 农村产权交易服务机构应当依据征集到的受让方情况，指导转让方选择交易方式：

（一）在项目信息发布期满后，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；

（二）在项目信息发布期满后，征集到两个及以上符合条件 的意向受让方时，转让方应当根据交易标的的具体情况采取竞价、拍卖或者招标方式组织实施交易。

第十七条 农村土地折资入股后的权益或者收益分配权交易，在同等条件下，所在农村集体经济组织、农民专业合作社享有优先购买权。

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受让权。

第十八条 转让方与受让方达成产权转让意向并签订《交易确认书》后，应当在 3 个工作日内签订产权交易合同，如因特殊原因确需延期签订的，应当向农村产权交易服务机构提交书面申请。

产权交易合同经转让方和受让方签字、盖章后，由农村产权交易服务机构审核并出具《产权交易鉴证书》。

产权交易鉴证书应当载明如下事项：项目编号、签约日期、转让方全称、受让方全称、标的名称、交易方式、成交金额、合同价款支付方式、备注等内容。

产权交易鉴证书使用统一格式打印，手写、涂改无效。

第十九条 采取联合转让或者联合受让方式的，联合转让或者联合受让各方应当签订联合转让或者联合受让协议书，明确各方的权利义务。

联合转让或者联合受让，应当推举一方代表联合各方办理转让或者受让相关事

宜。

第二十条 产权交易过程要全程录像，所有资料整理归档。

第四章 交易行为规范

第二十一条 农村集体产权的转让须经本集体经济组织成员（代表）大会同意；转让底价，以有资质的资产评估机构的评估值作为依据；转让底价低于评估值的，应当经本集体经济组织成员（代表）大会同意。

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，也可以由转让方自行确定。

第二十二条 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）产权行政主管部门提出中止交易的；
- （二）转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）产权存在权属争议的；
- （四）农村产权交易服务机构认为有必要中止交易的；
- （五）其他依法应当中止交易的情形。

第二十三条 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）中止期限届满后，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) 转让方或者与产权有直接关系的第三方向农村产权交易服务机构书面提出终止交易申请，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) 其他依法应当终止交易的情形。

第二十四条 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的；

(二) 影响交易双方进行公平交易的；

(三) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十五条 鼓励农村产权交易，转让方为农村集体经济组织或者农民的，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，按照国家有关税收管理规定执行。

第二十六条 农村集体产权的交易收益，应当纳入本集体经济组织财务账内实行统一管理，按照相关农村集体资产管理规定执行。

农村个人产权的交易收益，归个人所有。

第五章 争议处理

第二十七条 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，当事人可以向农村产权交易监管部门申请调解，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。

第二十八条 交易双方有违规违约行为，造成农村产权交易服务机构及相关方

损失的，依法承担法律责任。

第六章 附则

第二十九条 其他未尽事宜按照相关法律法规及政策执行。

第三十条 本办法由环翠区农业农村局负责解释并组织实施。

第三十一条 凡以前规定与本办法不一致的，按本办法规定执行。

第三十二条 本办法自下发之日起施行。

