晋城市城区农村产权交易管理办法（试行）

(征求意见稿)

第一章 总则

**第一条**  为了培育和发展我区农村产权交易市场，推动农村产权交易公开、公正、规范运行，制定本办法。

**第二条**  凡在我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、公开、公平、公正和诚实守信；

（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，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）坚持不得改变土地所有权性质和土地的农业用途，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，任何组织和个人不得强迫流转交易，也不能妨碍自主流转交易。

**第四条**  本区所辖农村集体产权依法转让、出租、入股、抵押或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，按法律、法规规定执行。

**第五条**  农村产权交易服务范围：

（一）农户承包土地经营权；

（二）“四荒”使用权；

（三）农村集体经营性资产；

（四）林权；

（五）宅基地使用权；

（六）农业类知识产权；

（七）农业生产设施设备；

（八）小型水利设施使用权；

（九）农村集体经济组织股权；

（十）其他依法可以交易的农村产权。

第二章 交易机构

## **第六条**  区农村产权交易中心是由区政府批准依法设立，为农村各类产权流转交易提供场所设施、信息发布、组织交易、交易鉴证等服务，履行相关职责的公益性事业法人。各镇（街道）设立农村产权交易服务窗口，负责本镇（街道）农村产权交易信息的收集、审核、报送。

**第七条**  区农村产权交易监督管理委员会，作为区农村产权交易的监管机构，负责对市场运行实施监督管理和指导。区发改、农业农村、自然资源、住建、财政、水利、科技、市场监管、行政审批、税务、司法等相关部门，按照各自职责督促农村集体产权流转进场交易，协助区农村产权交易监督管理委员会做好产权交易监督管理工作。

各镇（街道）根据工作需要成立由主要领导为组长，分管领导为副组长，国土、环保、消防、农业、财政等相关部门为成员的镇（街道）农村集体资产交易审核小组，对村集体经济组织提出的申请交易项目进行审核研判，重点审核项目是否符合发展规划，对受让方环保、消防等方面提出要求，并对申请材料内容真实性进行审核。

第三章 交易方式和程序

**第八条** 农村产权交易可以采取协议转让、网络单向竞价、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。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。

**第九条** 产权交易活动中的转让方或者受让方向所在镇（街道）农村产区交易中心提交产权交易申请，也可以直接向区农村产权交易中心申请进行产权交易。

**第十条**  转让方申请转让产权的，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）转让标的的基本情况介绍；

（五）经有权审批部门批准标的交易方案；

（六）转让标的的交易申请；

（七）涉及集体产权转出的，还需提交评估报告及评估确认书；

（八）其他相关文件、资料。

**第十一条** 镇（街道）农村集体资产交易审核小组对流转交易项目进行登记，并对转让方所提交的相关资料依法进行审核同意，再经村集体经济组织民主公开决议程序通过，由镇（街道）农村集体资产交易审核小组审核上报，区农村产权交易中心统一对外发布产权转让信息，征集受让方。

**第十二条** 受让方申请受让产权，应当提交下列材料，并接受区农村产权交易中心资格审查：

（一）受让方的有效证明；

（二）受让方的资信证明；

（三）国家法律、行政法规规定的其他材料。

**第十三条**  区农村产权交易中心依据征集到的受让方情况指导转让方选择交易方式，进行交易。

**第十四条**  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，由区农村产权交易中心审核并出具《农村产权交易鉴证书》。

**第十五条**  在区农村产权交易中心进行产权交易的转让方、受让方，应当凭交易中心出具的《农村产权交易鉴证书》到有关部门办理相关变更登记。

第四章 交易行为规范

**第十六条**  农村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参考，并按相关程序经集体产权所有者同意；转让价格低于评估值的，应当经集体产权所有者同意。

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。

**第十七条**   产权交易过程中，有下列情形之一的，经区农村产权交易监督管理委员会确认后中止交易：

（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）区农村产权交易中心认为有必要并经有关监管部门或机构同意的；

（五）其他依法应当中止产权交易的情形。

**第十八条**  在产权交易过程中，出现下列情形之一的，经确认后应当终止交易：

（一）产权行政主管部门提出终止交易的；

（二）转让方或与产权有直接关系的第三方向产权行政主管部门提出终止交易的书面申请，并经产权行政主管部门批准的；

（三）人民法院依法发出终止交易书面通知的；

（四）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）操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；

（二）有损于转让方、受让方进行公平交易的；

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第二十条**  为了扶持农村产权的流转交易，对作为转让方的集体经济组织和农民，免收交易服务费用，对其他交易主体按物价部门核定标准收取相关费用。

**第二十一条**  交易权益保障

1. 区农业农村、自然资源、水利、住建、科技等部门，按照相关规定和各自职责负责本辖区范围内发生权属变更或者权属转让的农村产权交易业务。

（二）农村集体产权的交易须经本集体经济组织成员会议或者成员代表会议同意；农民个人有关产权交易须是本人自愿交易。

（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；农村土地折价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、农村股份经济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）交易收益按下列规定执行：

1.耕地、林地等承包经营权的交易收益，归农户所有；

2.农村集体经济组织获得的交易收益，纳入农村集体财产统一管理，用于本集体经济组织成员分配和社会保障、新农村建设等公益事业。具体管理办法，按相关农村集体资金、资产、资源管理规定执行。

第五章 监督和争议处理

**第二十二条** 区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行为依法进行处理。

**第二十三条**  在区农村产权交易中心进行产权交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人可以向区农村产权交易中心申请调解或依据合同的约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。若转让方、受让方与区农村产权交易中心发生产权交易纠纷的，当事人可以向区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者依法向人民法院提起诉讼。

第六章 附则

**第二十四条**本办法由区农村产权交易监督管理委员会负责解释。

**第二十五条**  本办法自印发之日起实施。

2020年12月22日