

SYDR-2023-01004

# 邵阳县人民政府办公室文件

邵政办发〔2023〕72号

## 邵阳县人民政府办公室 关于印发《邵阳县农村产权流转交易市场 管理办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府、场管委，县高新区管委会，县直相关单位：

《邵阳县农村产权流转交易市场管理办法（试行）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

邵阳县人民政府办公室

2023年12月12日



# 邵阳县农村产权流转交易市场管理办法

## (试行)

### 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国农村土地承包法》《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)等有关法律法规政策规定,为了培育和发展全县统一规范的农村产权流转交易市场,规范农村产权流转交易行为,促进农业农村资源要素优化,实现农村产权交易从无形走向有形,从无序变为有序。现结合工作实际,特制订本管理办法。

**第二条** 在我县从事农村产权流转交易活动的各种行为,适用本办法。

**第三条** 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;

(二) 坚持资产资源优化配置,实现效益最大化。依托县农村产权交易中心遵循市场规律,统筹开展交易,形成统一规范的市场形式、交易规则、服务方式和监管办法;

(三) 坚持权属所有、农民自主、村民自治,保护农村集体和农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益;

(四) 坚持不改变集体土地性质, 不改变土地用途, 不改变农民闲置宅基地、集体土地所有权, 不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流转交易, 不得妨碍自主流转交易。

**第四条** 流转交易的农村产权要素应具备以下条件:

- (一) 权属清晰;
- (二) 参与主体具有流转交易农村产权要素的真实意愿;
- (三) 交易双方必须是具有完全民事行为能力 and 民事行为能力的自然人、法人和其他组织;

(四) 流转交易项目符合国家有关法律法规、环境保护、农业产业发展规划、土地利用总体规划和城乡一体化建设规划等政策规定。

## 第二章 组织机构及职责

**第五条** 县农村产权交易中心作为县级平台, 负责指导本行政区域内农村产权流转交易工作, 并依托各乡镇(场)设立的农村产权交易服务站和村级交易服务室, 形成县、乡、村三位一体的市场体系。实行以“统一交易规则、统一平台建设、统一信息发布、统一交易鉴证、统一平台服务标准、统一平台运维标准、统一监督管理、统一收费模式”为主要内容的“八统一”运营模式。

**第六条** 县农村产权交易平台为公益性市场化服务组织, 主要负责制定全县统一规范的市场管理制度和交易规则, 登记发布全县范围内农村产权流转交易信息、负责产权交易主体资质审核



和交易风险防范，组织开展农村产权流转交易活动及交易鉴证等配套服务工作。同时对乡镇报送的信息和资料进行复审、备案。条件成熟后，可在当地金融监管等部门指导下引入财会、法律、资产评估等中介服务组织及银行、保险、担保等机构，开展资产评估、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资等配套服务。

**第七条** 各乡镇（场）服务站主要负责本乡镇（场）农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报，对交易价格和村级相关工作进行指导，按照县农村产权交易中心的安排组织实施农村产权流转交易。

**第八条** 乡镇（场）农村产权交易服务站由乡镇（场）党委和政府根据工作需要，指定1-2名工作人员负责农村产权流转交易相关工作。服务站负责人根据县农村产权交易中心的调度安排，负责交易信息的收集、整理、审核、录入，并负责乡镇（场）服务站相应的农村产权流转交易服务活动。

**第九条** 各行政村（社区）交易服务室主要承担本村（社区）农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报及宣传等工作。

**第十条** 各行政村（社区）交易服务室由村委会根据工作需要，指定一名工作人员负责农村产权流转交易相关工作，并由村秘书兼任交易服务室联络员，具体负责交易信息的收集、整理、上报等相关工作。

### **第三章 交易范围及方式**

**第十一条** 根据国务院相关文件规定，法律没有限制的品种

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循相关法律、法规和政策。现阶段的交易品种主要包括：

**1. 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，可以采取出租、入股等方式流转交易，流转期限由流转双方在法律规定范围内协商确定。

**2. 林权。**是指集体林地经营权和林木所有权、使用权，可以采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，流转期限不得超过法定期限。

**3. “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。采取家庭承包方式取得的，按照农户承包土地经营权有关规定进行流转交易；以其他方式承包的，其承包经营权可以采取转让、出租、入股、抵押等方式流转交易。

**4. 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，可以采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式流转交易。

**5. 农村集体经济组织股权。**是指农村集体经济组织股权的权利人将其享有的农村集体经济组织股权以转让、赠与等方式流转交易给其他自然人、法人或其他组织。

**6. 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，可以采取转让、租赁、拍卖等方式流转交易。

**7. 农业类知识产权。**是指涉农专利、商标、版权、新品种、



新技术等，可以采取转让、出租、股份合作等方式流转交易。

**8. 农村集体经营性建设用地使用权。**即农村集体经营性建设用地的使用权。可以按照规定出让、出租、作价出资（入股）以及转让、转租和抵押。

**9. 农村宅基地使用权。**即村民多余宅基地上的房屋所有权的流转交易。农村村民由于买卖住房转移集体土地使用权的，买方必须是本集体经济组织成员、符合申请宅基地条件。

**10. 农民住房财产权。**即农民依法获得的宅基地上的住房的所有权和处置权。包括：继承权、租赁权、针对本村村民的转让、租赁、抵押和出售权。

**11. 农村生物资产。**即生长中的田地作物、蔬菜、用材林、存栏待售的牲畜等消耗性生物资产和经济林、薪炭林、产畜、役畜等生产性生物资产。

**12. 水权。**即区域水资源使用权、取用水户水资源使用权。

**13. 其他。**农村建设项目招标、产业项目招商和转让等。

工商资本租赁农地的，应按《农业部中央农办国土资源部国家工商总局关于加强工商资本租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发〔2015〕3号）规定，必须通过农村产权流转交易市场公开进行流转交易。

本着“先易后难、先少后多、逐步增加”的原则，落实农村集体资产流转全部进场交易，逐步增加进场流转交易的品种及数量，覆盖全部农村资产资源等所有农村产权。各交易品种交易方

式细则另行制定。

**第十二条** 农村产权流转交易必须符合法律、法规和国务院有关文件要求，可以采取协议转让、竞价、拍卖、招投标等方式，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《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

#### 第四章 交易程序及规则

**第十三条** 流转交易活动中的转出方或者受让方，可以直接向邵阳县农村产权交易中心申请进行流转交易。

**第十四条** 转出方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

- (一) 农村产权转出申请书；
- (二) 转出方的资格证明或者其他有效证明；
- (三) 产权权属的有关证明；
- (四) 准予产权交易的有关证明（相关决议或批复文件）；
- (五) 交易标的的基本情况材料；
- (六) 标准的底价及作价依据；
- (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) 邵阳县农村产权交易中心要求提交的其他资料。

**第十五条** 意向受让方申请受让农村产权的，应当提交下列



材料并接受邵阳县农村产权交易中心资格审查：

- （一）农村产权受让申请书；
- （二）意向受让方的声明与保证；
- （三）意向受让方资产规模、信用评价等资信证明材料（验资证明）；
- （四）符合受让资格条件的证明文件（资质证明）；
- （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）邵阳县农村产权交易中心要求提交的其他资料。

邵阳县农村产权交易中心对意向受让方提交的申请及材料进行齐全性、合规性审核，对符合条件的意向受让方进行登记。

**第十六条** 邵阳县农村产权交易中心会同各乡镇（场）农村产权交易服务站对交易申请及相关材料依法进行审查、产权查询和权属确认，经审核通过后，通过邵阳县农村产权流转交易管理信息系统对外发布。同时，县农村产权交易中心对收集到的交易信息进行梳理、细化，择优开展项目推介和供需对接。交易信息应包括以下主要内容：

- （一）意向交易产权要素的基本情况（主要包括资产要素基础信息、利用现状、流转交易方式和预期价格等内容）；
- （二）转出方/受让方基本情况和相关条件；
- （三）法律法规政策规定的其他事项。

**第十七条** 县农村产权交易中心依据征集到的意向交易信息



确定交易方式，并根据属地管理原则分层次组织交易。在县农村产权交易中心的统一调度下，县农村产权交易中心和乡镇（场）农村产权交易服务站均可组织交易，交易地点根据实际需要确定，可以在县农村产权交易中心，也可以在乡镇服务站或其它具备交易服务条件的场所。

**第十八条** 交易成功后，由县农村产权交易中心组织交易双方签订全县统一规范的制式流转交易合同。

**第十九条** 流转交易合同经转出方和受让方签字、盖章后，由县农村产权交易中心审核并统一出具《邵阳县农村产权流转交易鉴证书》。

## 第五章 交易权益保障

**第二十条** 为了体现农村产权流转交易市场的公益性和市场化，扶持农村产权的流转交易，对村集体经济组织和农民免收交易服务费用。对其他交易主体的意向受让方按规定收取交易保证金等相关费用。

（一）经县农村产权交易中心审核通过资格确认的意向受让方，在规定时限内向交易中心交纳交易保证金（以到达指定账户为准）后获得参与交易资格。逾期未交纳保证金的，视为放弃受让意向。

（二）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价款交付至指定账户。交易双方凭交易合同办理

农村产权交易鉴证，交易双方凭产权交易鉴证书办理标的交割、权证过户、变更登记、租赁交接等手续。未成交的意向受让方所交纳的交易保证金，由县农村产权交易中心在交易完成后7个工作日后无息退还。

**第二十一条** 农村集体资产产权的交易价格以有资质的资产评估机构的评估值作为依据，交易价格低于评估值的，应当经本集体经济组织或者成员代表三分之二以上同意；农村个人产权交易价格可以依据有资质的资产评估机构的评估值，也可由交易双方自行协商确定。

**第二十二条** 交易收益按下列规定执行：

（一）农户家庭承包土地的经营权交易收益，归农户所有，由县农村产权交易中心将收益转入农户个人账户；

（二）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，由县农村产权交易中心将收益转入村组集体经济组织账户。

**第二十三条** 交易双方在交易确认后应当及时签订农村产权交易合同，拒绝签订交易合同的，违约方应按交易规则及有关法律法规承担相应责任。发生交易纠纷的，有关权利人可以协商追索赔偿。造成交易机构及相关方损失的，由违约方承担经济赔偿。

## 第六章 交易行为规范

**第二十四条** 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，



经县农村产权交易中心确认后中止交易：

- （一）相关行政主管部门提出中止交易的；
- （二）转出方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经相关行政主管部门批准的；
- （三）产权存在权属争议的；
- （四）县农村产权交易中心认为有必要经有关监管部门或机构同意的；
- （五）其他依法应当中止交易的情形。

交易中止后，经交易相关方提出申请，并经县农村产权交易中心认定符合交易重启条件的，可重启交易。

**第二十五条** 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经交易中心确认后终止交易：

- （一）相关行政主管部门提出终止交易的；
- （二）转出方或与产权有直接关系的第三方向相关行政主管部门提出终止交易的书面申请，并经相关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）县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）其他依法应当终止产权交易的情形。

**第二十六条** 农村产权流转交易过程中，禁止下列行为：

- （一）操纵交易现场或者扰乱交易秩序的；
- （二）干扰转出方、受让方进行公平交易的；

(三) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第二十七条** 县农村产权交易中心接受邵阳县人民政府和县农业农村局的监督和管理，并根据交易品种接受该品种职能部门的业务指导，农村土地承包经营权流转交易细则依照《邵阳县农村土地承包经营权流转实施细则》（邵政办发〔2022〕4号）文件执行。

**第二十八条** 在交易过程中发生纠纷和争议的，当事人可以向邵阳县农村产权交易中心申请调解，也可以依照合同的约定申请仲裁或依法向资产资源所在地人民法院提起诉讼。

## 第七章 附 则

**第二十九条** 本办法自公布之日起施行，有效期两年。