

新乡市人民政府办公室文件

新政办〔2015〕161号

新乡市人民政府办公室
关于印发《新乡市农村综合产权交易管理暂行
办法(试行)》的通知

各县(市)、区人民政府,市人民政府有关部门:

《新乡市农村综合产权交易管理暂行办法(试行)》已经市政府同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

新乡市人民政府办公室

2015年12月21日

新乡市农村综合产权交易管理 暂行办法(试行)

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,推动城乡生产要素的流动,优化资源配置,促进农村经济发展和农民增收,根据相关法律法规,结合我市实际,制定本办法。

第二条 凡在本市市区内(包括市辖四区、平原城乡一体化示范区、新乡高新技术产业开发区、新乡经济技术开发区)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) 坚持不得改变土地集体所有性质,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 农村产权交易范围:

(一) 农村土地经营权,包括耕地、草地、四荒地、养殖水面等;

- (二) 小型农田水利设施管理权;
- (三) 农村集体林权, 包括林地使用权、林木所有权及使用权;
- (四) 新型农村社区房屋和农村集体房屋所有权(租赁权);
- (五) 农村集体经济组织股权;
- (六) 农业类知识产权以及农村产权的融资担保、咨询服务等;
- (七) 其他依法可以交易的涉及农村集体和农业生产领域的相关产权。

第二章 组织机构

第五条 新乡市农村综合产权交易监督管理委员会(以下简称“市农交委”)负责研究制定相关改革政策和配套措施, 协调配套改革和市场建设工作。

市农交委办公室(以下简称“市农交办”)设在市委农办, 在市农交委领导下具体负责指导、协调全市农村综合产权交易管理工作, 对全市农村综合产权交易中心开展业务培训、指导、服务、考核, 会同相关职能部门研究拟定农村产权交易管理制度和交易规则。

新乡市农村综合产权交易中心(在市公共资源交易管理中心加挂市农村综合产权交易中心牌子, 以下简称“市农交中心”), 是我市农村综合产权交易的有形市场和服务平台,

为我市市区内各类农村产权交易提供场所设施、信息发布、组织交易、成交鉴证、政策咨询等服务。

第六条 市农办、国土、农牧、林业、水利、房管、科技、市农交中心、市行政服务中心等相关部门按照各自职责，配合协助市农交办制定相关农村产权交易的操作规则，做好各类农村产权前置审核及农村产权交易的监督管理工作，督促引导农村产权进入平台交易。

第三章 交易主体

第七条 凡是法律、法规和政策没有限制的法人和自然人均可以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。

第八条 农户、农民合作社、农村集体经济组织、涉农企业和其他投资者均可作为市场流转交易主体。农村集体资产流转必须进入市场公开交易，防止暗箱操作。

第九条 产权流转交易的转让方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的受托人。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）。

第四章 交易方式和程序

第十条 农村产权交易可以采取拍卖、竞价、招标、协议转让或法律、法规、规章规定的其他方式。

第十一条 转让方申请产权交易的，应向所在地行政主

管部门的审批窗口提交下列材料:

- (一)农村产权转让申请书;
- (二)转让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)准予产权转让的有关证明;
- (五)转让标的的情况介绍;
- (六)标的底价;
- (七)其他要求提交的材料。

转让方应当对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责,并承担相应的法律责任。

第十二条 农牧、国土、房产、水利、林业、科技等相关部门按照各自职责对转让申请及相关材料依法进行审查。审查通过的,由转让方将相关资料递交市农交中心进行转让申请登记,并由市农交中心统一在市公共资源交易中心网对外发布产权交易信息公告,征集意向受让方。信息公告发布时间首次不少于5个工作日。

第十三条 在信息公告期限内,意向受让方应向市农交中心提出产权受让申请,并依据产权出让公告提交下列材料:

- (一)农村产权受让申请书;
- (二)意向受让方的有效资格证明;
- (三)意向受让方的资信证明;

(四)法律、法规、规章、规定及产权交易公告要求提交的其他材料。

意向受让方应对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责,并承担相应的法律责任。

第十四条 转让方在发布的产权交易信息中要求意向受让方交纳交易保证金的,意向受让方应在公告规定时限内向市农交中心交纳交易保证金(以到账时间为准),逾期未交纳的,不得参与交易。

第十五条 报名期满,市农交中心指导各方按下列方式流转交易:

(一)只有一个合格意向受让方的,采取协议方式进行流转交易;

(二)有两个及以上合格意向受让方的,采取拍卖、招标、竞价或法律、法规、规章规定的其他方式进行流转交易。交易成功后,转让方与受让方应在行政主管部门的监督下当场签订《成交确认书》,市农交中心应将交易结果进行公示,公示期限不少于3个工作日。

转让方与受让方应于《成交确认书》签订后30日内签订产权交易合同。

产权交易合同经转让方和受让方签字、盖章后,送交市农交中心审核,审核通过后市农交中心于5个工作日内出具《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。

受让方应按合同约定付款方式向转让方支付合同价款,转让方收到合同价款后应向受让方出具收据。

第十六条 产权交易后,依法需办理变更登记的,转让方、受让方应凭《产权交易鉴证书》等资料按规定办理产权变更手续。

第十七条 有抵押贷款需求的,可以凭《产权交易鉴证书》按照金融机构有关规定申请抵押贷款。

第五章 交易的行为规范

第十八条 农村产权交易行为包括承包、转包、租赁、转让等。转让标底价格由转让方提出,如另有规定的从其规定。

第十九条 农村集体产权的转让须经本集体经济组织全体成员或成员代表三分之二以上同意;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。

农村个人产权价值按规定需要评估的,应委托有资质的资产评估机构进行评估。

第二十条 产权交易过程中,有下列情形之一的,经市农

交办确认后应中止交易：

(一) 产权存在权属争议的；

(二) 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；

(三) 其他依法应当中止交易的情形。

第二十一条 在产权交易过程中，出现下列情形之一的，经市农交办确认后应终止交易：

(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) 产权已被司法机关查封的；

(三) 其他依法应当终止产权交易的情形。

第二十二条 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；

(二) 妨害转让方、受让方进行公平交易；(三) 转让方或受让方不具备转让、受让条件而进行交易；(四) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十三条 交易权益保障 (一) 市级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) 农村集体产权的交易须经本集体经济组织全体成员或成员代表三分之二以上同意；农村个人产权交易须是本人自愿。

(三) 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。

第六章 争议处理

第二十四条 在产权交易过程中发生产权交易纠纷的,当事人可向区级有关行政主管部门申请调解;也可依据合同的约定,申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第七章 附则

第二十五条 各县(市)可参照本办法制定本辖区内农村综合产权交易管理办法。

第二十六条 国家有关法律法规及省级以上人民政府有关部门对农村产权交易另有规定的从其规定。

第二十七条 本办法自发布之日起施行。

主办：市委农办

督办：市政府办六科

抄送：市委各部门,新乡军分区。

市人大办公室,市政协办公室,市法院,市检察院。

新乡市人民政府办公室

2015年12月22日印发