

绍兴市上虞区人民政府办公室文件

虞政办发〔2017〕257号

绍兴市上虞区人民政府办公室 关于印发《上虞区农村产权交易管理办法》的 通 知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直各部门和单位：

现将《上虞区农村产权交易管理办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

绍兴市上虞区人民政府办公室

2017年12月22日



上虞区农村产权交易管理办法

第一章 总则

第一条 为培育和发展我区农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，优化资源配置，推动“城乡统筹发展”新方向，推进“乡村振兴战略”新要求，促进农村集体经济组织和农民增加财产性收入，根据相关法律法规，结合我区实际，特制定本办法。

第二条 凡在我区从事农村产权交易活动的，适用本办法。法律法规另有规定的，从其规定。

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，不改变农民闲置农房（宅基地）所有权、使用权，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 我区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，在区产权交易公司进行，鼓励农民个人产权进场交易。法律、法规另有规定的，从其规定。

第二章 组织机构

第五条 上虞区设立区产权交易公司,负责组织进入区级平台的农村产权交易工作。

乡镇、街道设立农村产权交易服务所,负责本辖区内农村产权交易业务。

村级经联社设立农宅经营服务站,负责本村农村居民委托的农村闲置农房(宅基地)流转交易业务。

第六条 上虞区农村产权交易监督管理领导小组,是我区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。

第七条 农办、国土、农林等相关部门根据部门职责分别制定相关产品的农村产权交易规则和政策,报区农村产权交易监督管理领导小组批准后实施。

第三章 交易范围和方式

第八条 农村产权交易市场的交易产品主要包括:

- (一) 农村土地经营权;
- (二) 农村集体“四荒”使用权;
- (三) 农村集体林地使用权和林木所有权;
- (四) 农村集体资产;
- (五) 农业生产设施设备;

（六）农村小型水利设施使用权；

（七）农业类知识产权；

（八）农村集体养殖水面经营权；

（九）农村闲置房屋和闲置宅基地使用权的流转；

（十）其他。农村集体经济组织股权、农村建设项目招标、产业项目招商和转让等，以及经政府批准的其他交易项目。

第九条 农村产权交易可以采取协议转让、拍卖、招标、总价等方式，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《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》等国家法律及有关规定组织实施。

第十条 农村产权交易项目进场的规模标准由农村产权交易领导小组制定。

达到以下规模标准以上的大宗农村集体产权项目，由转让方向区产权交易平台申请进行产权交易：

（一）100 亩以上的农村土地承包经营权流转交易；

（二）资产估算价在 50 万元以上的资产转让；

（三）合同估算价格在 50 万元以上的房产及各类资源的租赁、承包、流转。

（四）全区农村闲置农房（宅基地）的流转交易由区产权交易公司负责统一发布信息，出具农村闲置农房（宅基地）流转后的产权交易鉴证书。

第十一条 转让方申请转让产权的，应当提交下列相关交易的原件材料：

- （一）农村产权转让申请书；
- （二）主体资格证明材料；
- （三）产权权属的证明材料；
- （四）准予产权流转或转让的相关决议、批准文件；
- （五）转让标的基本情况的材料；
- （六）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；
- （七）涉及集体产权转让的，经本集体经济组织成员（代表）大会讨论通过形成的决议；
- （八）标的底价及作价依据；
- （九）区产权交易公司要求提交的其他材料。

第十二条 国土分局、农林局、农办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，由区产权交易公司统一对外发布产权转让信息，征集受让方。

第四章 交易程序和规则

第十三条 区产权交易公司收到产权转让申请后，对经行政职能部门（单位）审核确认并符合进场交易条件的，应予以受理并发布产权转让信息。农村闲置房屋（宅基地）流转的交易申请，经区产权交易公司审核受理后，发布流转交易信息。

第十四条 产权转让信息应当在区产权交易公司网站和区产权交易公司确定的报刊上进行公告。首次信息公告的期限应当不少于5个工作日。农村闲置房屋（宅基地）流转的交易信息在“农房e家-产权交易网”和“乡路”网站及相关媒体同时发布。

第十五条 转让方不得在信息公告期间擅自变更或取消所发布的信息。转让方擅自变更或取消所发布的信息的，应当赔偿相关各方的损失。

因特殊原因确需变更信息公告内容的，应当由原批准的行政职能部门（单位）出具文件，由区产权交易公司在原信息发布渠道进行公告，并重新计算公告期。

第十六条 信息公告期限内未征集到符合条件的意向受让方的，在不变更信息发布内容的前提下，转让方可以在公告到期次日起3个工作日内申请延长信息发布期限，每次延长期限应当不少于5天。

第十七条 通过资格确认的意向受让方，在规定时限内向区产权交易公司交纳交易保证金（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。

第十八条 产权转让信息公告期满后，产生两个及以上符合条件的意向受让方的，由区产权交易公司按照公告载明的交易方式组织交易；只产生一个符合条件的意向受让方的，可以由双方协商成交并签约，或按挂牌价与买方报价孰高原则直接签约。

第十九条 在区产权交易公司确定受让方的次日起 5 个工作日内，交易双方应当签订农村产权交易合同。拒绝签订交易合同的，违约方应按转让公告或交易规则及有关法律规定承担相应责任。

第二十条 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，由区产权交易公司在交易完成后 5 个工作日后无息退还。

第五章 交易权益保障

第二十一条 农村集体产权的交易须经本集体经济组织成员（代表）会议三分之二以上同意；农民个人产权须是本人自愿转让。

第二十二条 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受让权；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。

第二十三条 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；
- （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，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，按相关农村集体资产管理规定执行。

（三）农村闲置农房的流转租赁收入归农户所有，委托村农宅经营服务站进行租赁的，按委托流转协议的约定进行营收分配。

第二十四条 经有权机关授权，区产权交易公司可以开展农村产权经营权抵押登记。

第二十五条 抵押人提出抵押登记申请的，应按规定向区产权交易公司提供抵押登记材料。

（一）土地经营权抵押人向区产权交易公司提出抵押登记申请的，应提供以下材料：

1. 农村土地经营权抵押申请表；
2. 抵押登记申请人身份证明，法人和其他组织还需提供统一社会信用代码、工商营业执照副本或其他证明材料；
3. 相关方同意土地经营权用于抵押和合法再流转的证明；
4. 土地经营权权属证明材料或土地经营权流转交易鉴证；
5. 区产权交易公司要求提供的其他材料。

（二）农村闲置房屋（宅基地）流转抵押人向区产权交易公司提出抵押登记申请的，应提供以下材料：

1. 农村闲置房屋（宅基地）抵押申请表；
2. 抵押登记申请人身份证明，法人和其他组织还需提供统一社会信用代码、工商营业执照副本或其他证明材料；
3. 相关方同意农村闲置房屋（宅基地）流转用于抵押和合法再流转的证明；

4. 农村闲置房屋（宅基地）权属证明材料或农村闲置房屋（宅基地）流转产权交易鉴证；

5. 区产权交易公司要求提供的其他材料。

第二十六条 区产权交易公司应当将交易过程中形成的文字、图片、视频等相关资料妥善保存，建立纸质和电子档案，实现双重保管功能。

第六章 交易行为规范

第二十七条 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。

第二十八条 农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经区产权交易公司确认后中止交易：

- （一）行政职能部门（单位）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，并经行政职能部门（单位）批准的；
- （三）产权存在权属争议的；
- （四）出现串标等违规行为，不宜继续交易的；
- （五）其他依法应当中止交易的情形。

中止期限由区产权交易公司根据实际情况设定，一般不超过 30 天。区产权交易公司应当在中止期间把相关的申请事由或

者争议事项交由相关部门进行调查核实，及时作出恢复或者终止交易的决定。

第二十九条 农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经区产权交易公司确认后终止交易：

（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）行政职能部门（单位）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书面提出终止交易申请，并经产权行政职能部门（单位）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）交易双方存在重大欺骗行为，影响合同履行的；

（六）产权实物灭失的；

（七）其他依法应当终止交易的情形。

第三十条 农村产权交易过程中，有下列情形之一的，交易行为无效：

（一）转让方或受让方不具备出让、受让资格的；

（二）双方恶意串通的；

（三）违反国家法律、法规的规定或违反国家利益和社会公共利益的。

第七章 监管和争议处理

第三十一条 区农村产权交易监督管理领导小组依据本办法规定，对产权交易活动进行监督和管理。

第三十二条 在农村产权交易过程中，发生交易纠纷的，相关权利人可以协商解决，也可以依据合同的约定依法申请调解、仲裁或提起诉讼。

第三十三条 交易双方有违规违约行为，造成交易机构及相关方损失的，依法承担法律责任。

第八章 附则

第三十四条 本办法由区农村产权交易监督管理领导小组负责解释。

第三十五条 本办法自发文之日起施行。

抄送：区委各部门，区人大办，区政协办，区人武部，区法院，区检察院。

绍兴市上虞区人民政府办公室

2017 年 12 月 27 日印发
