**榆林市横山区农村产权流转交易管理办法（暂行）草案**

**第一章 总 则**

**第一条**  为规范农村产权流转交易行为，优化资源配置，推动城乡生产要素流动，切实保障村级集体经济组织和农民群众的合法权益，根据《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）、《陕西省农村产权流转交易管理办法（暂行）》（陕农业发〔2016〕86号）、《榆林市农村产权流转交易管理办法（暂行）》（榆政农发〔2017〕192号）精神，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 凡在本区从事农村产权流转交易活动的，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循依法、自愿、有偿、公开、公平、公正的原则。

**第二章 组织机构**

**第四条** 成立由农业局牵头，农工、国土、住建、水务、林业、科技、财政、金融部门参加的农村产权流转交易监督管理委员会，为本区域内农村产权流转交易的非常设议事协调机构，承担组织协调、政策解答等方面职责，负责对市场运行进行指导和监管。

农业、国土、水利、林业、科技、财政、金融等行政监督部门依据自身职能，加强对本区域农村产权流转交易的行业指导和监管。

**第五条** 依托区农业局农村经营管理机构设立区级农村产权流转交易中心，各镇（街道）设立农村产权流转交易服务所，村级农村产权流转交易信息员组成的农村产权交易市场体系。区级农村产权交易机构具体承担政策咨询、信息发布、组织交易、产权鉴证等职责。

**第六条** 区农业、国土、林业、水利、财政、金融及知识产权等行政监督管理部门应当引导督促各类农村产权到当地农村产权流转交易机构进行交易，并设立服务窗口，提供确权赋能、资格审查、变更登记等服务，为农村产权流转交易服务机构查询交易标的的权属提供便利。

**第七条** 搭建市设立的统一的农村产权流转交易信息网站、数据库系统和线上交易系统，逐步实现网上交易审核、信息发布、业务管理、招标竞价、电子监察等多重功能，实现市、县、乡三级产权信息互联互通、自由切换，动态管理。

区农村产权流转交易中心信息平台统一发布流转信息，有需要在区级以上信息交易平台发布信息的，由转出方或受让方提出申请，由区级交易平台审查后逐级提交发布。

**第八条** 与农村产权流转交易相关的资产评估、产权经纪、项目推介、代理代办及其他中介服务实行备案制。农村产权流转交易中介服务机构应当具备下列条件：

（一）依法批准设立，具有良好信誉和经营业绩；

（二）遵守国家法律、法规、规章和政策，近三年内无重大违法行为记录；

（三）承诺遵守农村产权流转交易服务机构的各项规章制度和业务规则；

（四）承诺为产权流转交易活动提供优质服务。

符合以上条件的法人或其他组织，提出书面申请并经农村产权流转交易机构认可，经备案后方可开展农村产权流转交易服务。农村产权流转交易机构应当通过网站（媒介）公布备案中介服务机构名单，供流转交易双方自主选择，建立委托代理关系。

1. 农村产权流转交易机构负责对中介服务机构进行培训、管理和监督，鼓励和指导开展与农村产权流转交易相关的服务活动。

**第三章 交易内容、方式及程序**

**第十条** 农村产权流转交易内容主要包括：

（一）家庭承包经营的耕地、草地、养殖水面等经营权；

（二）农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权；

（三）农村集体林地经营权和林木所有权、使用权；

（四）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；

（五）苹果、葡萄、红枣、核桃等长效经济作物收益权；

（六）农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的农业生产设施设备所有权或使用权；

（七）农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的小型水利设施使用权；

（八）涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等；

（九）其他。农村建设项目招标、产业项目招商和转让等。

交易品种不涉及农村集体土地所有权和依法以家庭承包的土地承包权。

**第十一条** 农村集体产权申请流转交易时，应当提交下列材料：

（一）农村产权流转交易申请书（含产权权属共有人签字、转让标的基本情况、交易意向价格、受让方条件等证明材料）；

（二）农村集体所有的产权流转交易的，需提交集体经济组织成员（或代表）大会决议文件和所在镇（街道）同意转让产权的批准文件；

（三）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明；

（四）农村产权流转交易服务机构和行政监督部门要求提交的其他材料。

选择招标方式交易的，行政监督部门在收到农村产权流转交易申请后，应在5个工作日内完成备案工作。

转让方完成备案后方可在相关农村产权流转交易机构、镇（街道）公告栏、村务公开栏等相关场所和媒介同步发布公告信息，公告内容应保持一致，首次发布信息的期限应当不少于5个工作日。

**第十二条** 已发布的公告内容需要澄清或修改的，转让方必须在交易时间截止前3个工作日将澄清或修改内容备案后重新公告，并以各种有效方式通知所有报名人。

**第十三条** 意向受让方申请受让产权，应当提交下列资料，并接受相应农村产权流转交易服务机构资格审查：

（一）农村产权受让申请书；

（二）主体资格证明材料；

（三）符合受让资格条件的证明文件；

（四）委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证明；

（五）联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推举书；

（六）农村产权流转交易服务机构要求提交的其他材料。

转让方在披露的产权流转交易信息中要求受让方交纳保证金的，意向受让方在规定时间内交纳交易保证金（以到账时间为准）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。

**第十四条** 农村产权流转交易以高效、便捷为原则，适当选取公开招标、拍卖、协议或竞价方式进行交易。农村集体所有的产权，原则上要求采用招标、拍卖的交易方式。

采用招标方式进行流转交易的，应当按照《中华人民共和国招投标法》及有关规定组织实施。以公开招标方式进行农村集体产权流转交易的，应当在招标文件中规定从投标人中按照评标方法选择一名中标候选人进行公示。

采取拍卖方式进行流转交易的，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

**第十五条** 转让方必须在公告规定的时间和地点进行交易活动。转让方应将交易结果在该项目交易公告发布的同一媒介、场所进行公示，公示期限不少于3个工作日。

交易结果公示内容包括：标的名称、转让方、成交价格、成交时间、拟受让方、公示期限等。

**第十六条** 公示结束后3个工作日内，转让方与受让方签订《交易确认书》，并在《交易确认书》签订后30日内签订产权流转交易合同。

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

《农村产权流转交易鉴证书》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、中介服务机构全称、标的全称、交易方式、成交金额、合同价款支付方式、备注等内容。

《农村产权流转交易鉴证书》使用统一格式打印，手写、涂改无效。

**第十七条** 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的联合体应当共同委托一人代表联合体各方办理转让或受让相关事宜。

优先受让权人与非优先受让权人联合参与资产交易的，视为放弃本人的优先受让权。

**第十八条**  在农村产权流转交易服务机构进行产权流转交易的转让方、受让方，可凭农村产权流转交易服务机构出具的《农村产权流转交易鉴证书》和相关材料到产权登记部门办理相关权属变更手续。

有关产权登记部门在办理农村集体资产相关权属变更手续时，应要求转让方和受让方提交农村产权流转交易服务机构出具的《农村产权流转交易鉴证书》。

**第四章 交易行为规范**

**第十九条** 农村产权实行分级分类交易。凡农村集体资产资源等交易品种单宗标的额在20万元（含20万元）以上的、土地流转面积达50亩（含50亩）以上的应该到区级农村产权交易中心交易；标的额5万元（含5万元）—20万元、土地流转20亩（含20亩）—50亩的，由区级农村产权交易中心派员赴所属镇（街道）农村产权流转交易服务所鉴证交易；标的额5万元以下、土地流转20亩以下的由镇（街道）农村产权流转交易服务所组织交易。

**第二十条** 农村集体产权的流转交易须经本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表讨论通过，形成决议并报镇政府批准；农民个人产权须是本人自愿流转并征得权属共有人同意后流转交易。

**第二十一条** 农村集体产权的流转交易，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先受让权。

**第二十二条** 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。农村个人产权的流转交易收益，归个人所有。

**第二十三条** 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权流转交易服务机构确认后中止交易：

（一）农村产权流转交易行政监督部门或产权登记部门提出中止交易的；

（二）转让方或者与产权有直接利害关系的第三方提出正当理由，并经有关行政监督部门批准的；

（三）产权存在权属争议的；

（四）农村产权流转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。

**第二十四条** 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权流转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）有关行政监督部门提出终止交易的；

（三）转让方或者与产权有直接利害关系的第三方向有关行政监督部门书面提出终止交易申请，并经批准的；

（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。

**第二十五条** 在农村产权流转交易活动中，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。

**第五章 配套服务**

**第二十六条** 农村产权流转交易实施前，转让方应对标的物价值进行评估。评估应委托有相应资质的社会中介机构实施；对无法评估或评估成本占标的物估算价比例过高的资产，可由农村产权流转交易机构、金融机构会同农户、农民合作社、农村集体、涉农企业等产权持有人（代表）经市场调查后，参照同期同类型资产市场价格确定标的物评估价。转让方在评估价的基础上，确定流转交易标的底价。农民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，也可以由出让方自行确定。

**第二十七条** 农村产权交易服务的收费标准由物价部门核定。为鼓励农村产权交易，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。评估机构对农村产权评估的收费，应本着扶持“三农”的原则予以优惠。涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

**第二十八条**  银行、保险等金融服务机构和融资性担保公司按照相关规定制定农村承包土地经营权、林权、住房财产权、小型水利设施产权等权利抵押贷款、相关保险和担保业务的管制制度和办法，明确产权抵押的条件、对象、流程等事项。

农村集体所有的依法可以抵押的产权，应当经集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表同意抵押的书面决议和抵押人同意实现抵押权的书面承诺。以农村土地承包经营权作抵押的，抵押期限不得超过农村土地承包期内剩余期限；以通过流转方式取得的农村土地承包经营权抵押的，抵押期限不得超过其流转期限。

**第六章 争议处理**

**第二十九条** 在农村产权流转交易服务机构进行交易过程中，发生产权流转交易纠纷的，当事人可以向农村产权流转交易服务机构或者当地农村产权流转交易管理部门申请调解，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。

**第三十条** 流转交易双方及中介服务机构有违法违规违约行为，给农村产权流转交易服务机构及相关交易主体造成损失的，依法承担法律责任。

**第七章 附 则**

**第三十七条**  本办法自2018年11月20日起施行，有效期从2018年12月20日至2022年12月19日止。