临安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 为推进农村产权制度改革，规范农村产权交易行为，优化资源配置，提高资产、资源利用效率，促进农村经济发展和农民增收，制定本办法试行。

第二条在本区各镇（街道）进行农村产权交易的，适用本办法。法律、法规和规章另有规定的，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，以服务“三农”为根本宗旨，并遵循下列原则：

（一）坚持依法、自愿、诚信和公开、公平、公正的原则；

（二）坚持集约、节约利用农村资源原则；

（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、收益等合法权益的原则；

（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的原则。

第四条 农村集体产权交易活动当事各方的合法权益受法律保护。

任何单位和个人不得将应公开交易的农村集体产权化整为零或者以其他方式规避进场交易。

任何单位和个人不得以不合理的条件限制或排斥法人、自然人或其他经济组织参与交易，不得以任何方式干涉交易活动。

农村集体产权交易，不受地区、行业或者部门的限制。

第五条 在农村集体产权交易活动中，工作人员与交易竞争主体有利害关系的，应当回避；交易竞争主体认为工作人员与其他竞买人有利害关系的，可以申请其回避。

**第二章** 组织机构和监督管理

第六条 农村集体产权交易活动及其各方当事人应当接受监督。

区农办负责全市农村产权交易管理的牵头单位，会同相关部门制订有关农村集体产权交易规则和交易流程，联合有关部门督查各镇（街道）农村产权交易活动及各类交易规则和制度的落实。

全区农村产权交易管理纳入区公共资源交易管理委员会办公室工作职能，具体业务由区公共资源交易中心负责。

区农办、林业（农业）局、水利水电局、国土资源局、规划建设局、科技局等部门依法履行与农村产权交易有关的监督管理职责。

各镇（街道）对农村产权交易项目进行交易审核，并负责本级交易现场监管。

第七条 区农村产权交易中心和各镇（街道）交易分中心是农村产权的集中交易场所，应满足必要场所设施服务、信息资源集中共享服务、行政监督支撑服务、专家资源服务等功能。区公共资源交易中心负责农村产权交易平台的建设、运营及日常管理，免费为农村产权交易提供场所设施、政策咨询、信息发布、组织交易和交易鉴证等服务。

第八条 各相关部门应建立协调机制，具体协调、研究和解决农村产权交易有关事宜。协调未果事宜上报区政府研究决定。

第三章 交易范围和交易方式

第九条 农村集体产权和委托村股份经济合作社代理交易的本集体经济组织成员的资产应进入区农村产权交易服务中心或各镇（街道）交易分中心平台交易。农村产权交易范围包含下列内容：

（一）农村土地承包权经营权；

（二）农村林地的经营权；

（三）农村水利设施及水资源的经营权、使用权；

（四）农村集体经济组织的股权；

（五）农村集体经营性建设用地的使用权；

（六）农村集体经济组织其他资源（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）；

（七）农业生产性设施、设备的所有权、使用权；

（八）农村宅基地、住房的使用权、所有权；

（九）农业类的知识产权；

（十）农林产品的所有权；

（十一）其他依法可交易的相关产权等。

村股份经济合作社股东的股权、农户闲置房屋租赁及转让，按照自愿原则，依照本办法在办理相关手续后，可以进场交易。

第十条 当借款人不能按期归还贷款时，金融部门为实现土地（林地）流转抵押债权的，经双方协商一致并经监督管理部门审核同意或经法院判决裁定后，抵押的流转经营权可以进入区农村产权交易服务中心交易。

第十一条 下列农村集体产权原则上不得交易：

1.直接影响公共利益的公益性资产；

2.产权关系不清的资产；

3.处置权属有争议的资产；

4.法律、法规规定的其他不允许交易的集体资产。

第十二条 产权关系不清的或处置权属有争议的资产，可由资产所属主管部门牵头组织相关部门、镇（街道）、行政村或其他组织、利益相关人召开协调会议，依法理清产权关系、明确处置权属、签订协议。若协调会议仍无法做出有效界定的，可提请司法裁决。

第十三条 农村产权交易选择中心平台交易的执行下列标准：

1.交易标的在30万元（含30万元）以上的农村产权交易，应当进入区农村产权交易中心进行交易；

2.交易标的在10万元（含10万元）以上，30万元以下的农村产权交易，应当进入所在镇（街道）交易分中心平台进行交易。

第十四条农村产权交易的主要方式有：

1.挂牌竞价；

2.公开拍卖；

3.公开招标；

以及法律法规允许的其他交易方式。

第四章 交易流程

第十五条农村产权交易按照“统一受理、分级交易”的方式组织交易，应当遵循下列流程：

1.民主议事。按照村级民主议事规则和决策程序，村集体的资产资源交易方案应提交社员股东大会或股东代表会议通过并形成决议。交易方案应包括交易标的物情况说明、交易底价、交易期限、交易用途等内容。交易底价或经委托有资质的评估公司评估的交易底价由社员股东代表会议确定。委托村股份经济合作社代理交易的本集体经济组织成员的资产则须出具由成员联名确认的授权委托书。

2.申请交易。村股份经济合作社向镇（街道）提出产权交易的书面申请，提交申请表（见附件）、社员股东代表会议决议，如委托有资质的评估公司评估的，须同时提交资产评估报告、现场评估登记表、组织机构代码证等相关资料。

金融部门向监督管理部门提出交易申请需提交的资料：申请书、农村土地流转经营权权属证明材料、土地流转经营权他项权证、抵押合同、抵押物清单、抵押权人身份证明原件、抵押物的评估报告（评估确认书）或抵押人和抵押权人共同确认的抵押物价值的书面材料、发包方同意抵押并在贷款无法归还时进行处置的书面承诺书、金融部门与借款人协商一致并经监督管理部门审核同意的意见书（或法院判决书、裁定书）等相关资料。

3.受理审核。镇（街道）对村股份经济合作社提交的申请资料进行审核，按本办法规定的交易方式和交易平台，核准交易。

4.组织交易。区农村产权交易中心、镇（街道）交易分中心平台受理交易业务后，应及时组织交易活动。农村产权产权交易的各类信息应当通过临安区公共资源交易网（http://www.lajyzx.cn/）公开发布。按照规定同期在镇（街道）、所在村股份经济合作社张贴栏张贴或其他媒介发布的各类交易信息应当与临安区公共资源交易网一致。交易信息发布时间不得少于7个工作日。中标（成交）结果公示时间不得少于3天。

出让文件要求竞买人提交竞买保证金的，竞买保证金不得超过出让标的金额的5%。竞买保证金应当以支票、汇票、本票等形式提交。竞买人未按照出让文件要求提交投标保证金的，竞买资格无效。

出让人或代理机构应当自中标（成交）通知书发出之日起5个工作日内退还未中标（成交）供应商的竞买保证金，自产权交易合同签订之日起5个工作日内退还中标（成交）供应商的竞买保证金。

竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人可取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还：

1．竞得人逾期或拒绝签订《中标（成交）通知书》的；

2．竞得人逾期或拒绝签订《农村产权交易合同》的。

农村产权交易活动应当在指定交易场所或交易电子化平台进行，按照进场交易规则操作，进场交易规则另行制定。项目所在镇（街道）或行业监督部门按平台类别进行现场监督。拍卖、公开招标产生的交易费用以及公证服务费用，由交易当事人自理，涉及中介交易费用的原则上按照“谁委托谁支付”，具体要求可在出让文件中予以明确。

中标（成交）公示结果无异议后，经监管部门备案后，由区农村产权交易中心、镇（街道）交易分中心平台向受让方发出中标（成交）通知书。转让方和受让方自中标（成交）通知书发出之日起30天内签订《农村产权交易合同》。合同副本报所在镇（街道）备案。

5.资料归档。区农村产权交易中心、镇（街道）交易分中心平台建立农村产权交易信息管理库，交易资料应及时整理归档。各镇（街道）农村集体三资管理服务中心应当将村集体产权交易情况录入农村三资监管网络系统，实行动态更新和监管。

第十六条 有下列情形之一的，区农村产权交易中心、镇（街道）交易分中心平台有权中止交易：

1.因不可抗力致使交易不能进行的；

2.交易现场出现违法违规行为致使交易活动无法进行的。

3.其他情况中止交易的，须经监督管理部门批准。

第十七条 有下列情形，项目应终止交易：

1.因政策调整原因，项目取消的；

2.依法应当终止交易的其他情形。

第十八条 农村产权交易竞争主体或者其他利害关系人认为交易文件、交易过程、交易结果侵害了自身合法权益的，有权向项目所在镇（街道）和监督管理单位提出投诉。其中，30万元（不含30万元）以下交易由镇（街道）直接进行答复并作出处理决定，30万元（含30万元）以上交易由监督管理部门及相关镇（街道）共同答复并做出处理决定。

第五章 责任追究

第十九条 村股份经济合作社对于应当进入公共资源交易场所进行农村产权交易的项目，有下列行为的，交易平台不得发出项目中标（成交）通知书。凡违反规定进行交易的，相关部门不得办理产权变动登记手续，应追究村股份经济合作社负责人及有关工作人员的责任。

1.采取化整为零或以其他方式规避进场交易的；

2.提供虚假材料，将不得交易的项目进场交易的；

3.擅自中止、终止交易的；

4.擅自拒绝签订合同或者提出额外附加条件的；

5.与交易竞争主体或者评审委员会成员恶意串通，导致交易不公正的。

第二十条 交易竞争主体有下列情形之一的，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加农村产权交易活动；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

1.提供虚假材料谋取中标、成交的；

2.采取不正当手段诋毁、排挤其他交易竞争主体的；

3.与村股份经济合作社、其他交易竞争主体或者交易平台恶意串通的；

4.向村股份经济合作社、交易平台行贿或者提供其他不正当利益的；

5.拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

第二十一条 区农村产权交易中心和镇（街道）交易分中心平台及其工作人员有下列行为的，由监察机关责令改正；构成违纪的，对负责主管人员和其他直接责任人给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理：

1.泄露应当保密的农村产权交易活动情况和资料；

2.与村集体、农村产权交易竞争主体串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益；

3.在交易过程中收受贿赂或者谋取其他不正当利益；

4.在有关部门依法实施的监督检查中提供虚假情况；

5.隐匿、销毁应当保存的交易文件或者伪造、变造交易文件；

第二十二条 交易各方主体和评标专家有违反法律、法规和本办法规定的，由监督管理部门依法查处，涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第六章 附 则

第二十三条 流转到期的农村集体产权，除原有合同作出明确规定可续签合同的，应当依照本办法进行交易。

第二十四条 对涉及面广、金额较大的农村集体产权交易，也可委托区级以上公共交易平台进行交易。

第二十五条 本办法由区农业和农村工作办公室和区公共资源交易管理委员会办公室负责解释。

第二十六条 本办法自发布之日起试行。

附件

临安区农村产权交易申请表

受理登记号：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 申请单位概况 | 单位名称 |  |
| 单位类型 |  | 法定代表人 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 交易项目名称 |  |
| 交易项目概述 |  |
| 产权所属 | □集体 □个人 □其它 |
| 起始价格（二选一） |  元／年，共 年 | 保留价设置 | □是 □否 |
| 总价： 元 |
| 交易方式 | □挂牌竞价 □公开拍卖 □公开招标 |
| 公告途径 | □临安区公共资源交易网 □临安区政府门户网站 □《今日临安》 □其它 |
| 公证服务 | □是 □否 |
| 竞买人资格 | □法人 □自然人 □ 其他组织 |
| 资格要求： |
| 申请单位 | 经办人（签字）：法定代表人（签字）：（单位盖章）年 月 日 | 镇（街道） | 经办人（签字）：负责人（签字）：（单位盖章）年 月 日 |
| 监管部门 | 负责人（签字）：（单位盖章）年 月 日 | 产权交易办 | 经办人（签字）：负责人（签字）：（单位盖章）年 月 日 |

备注：1.申请表一式四份，申请单位、主管单位、监管部门、产权交易办公室各一份。

 2.申请时应当提供资产交易实施方案、权属证明、确定交易底价的相关资料（资产评估报告书、村民代表决议、农户委托书等）各一份，属于集体资产的必须提供村民（代表）会议决议。

 3.租赁期年限超过4年，须向镇（街道）纪委备案。