

铜陵市农业农村局
铜陵市财政局
铜陵市自然资源和规划局
铜陵市住房和城乡建设局
铜陵市水利局
铜陵市市场监督管理局
铜陵市公共资源交易监督管理局
铜陵市公共资源交易中心

文件

铜农经〔2024〕1号

关于印发《铜陵市农村产权交易管理暂行办法》 的通知

县（区）人民政府，市直有关单位：

为培育和发展全市农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，现将《铜陵市农村产权交易管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：铜陵市农村产权交易管理暂行办法



铜陵市农业农村局



铜陵市财政局



铜陵市自然资源和规划局(林业局)



铜陵市住房和城乡建设局



铜陵市水利局



铜陵市市场监督管理局(市知识产权局)



铜陵市公共资源交易监督管理局



铜陵市公共资源交易中心

2024年8月14日

附件

铜陵市农村产权交易管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为培育和发展全市农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，推动城乡生产要素的自由流动，优化资源配置，结合本市实际，制定本办法。

第二条 凡在全市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循依法、自愿、有偿，公开、公平、公正的原则。

第四条 成立铜陵市农村产权交易工作专班，协调处理我市农村产权交易监督管理工作等重大事项。专班包括以下单位：市农业农村局、市财政局、市自然资源和规划局（林业局）、市住房和城乡建设局、市水利局、市市场监督管理局（市知识产权局）、市公共资源交易监督管理局、市公共资源交易中心以及县区人民政府。市直有关单位按照自身职能分工履行农村产权交易行业监管责任。县（区）人民政府负责对辖区内农村产权交易行为的指导、协调和决策管理。县（区）同步成立农村产权交易工作专班。乡镇人民政府承担农村产权交易项目进场交易审查、标后履约管理等属地管理责任，确保应进场交易项目全部进场交易。

第五条 建立健全市、县、乡镇三级农村产权交易体系。全市农村集体产权依法流转交易的，应当在市、县公共资源交易平台以及乡镇交易站（以下统称“交易机构”）进行。市、县（区）、乡（镇）三级相关职能部门应当引导督促农村产权到交易机构进行交易。

第二章 交易机构及职能

第六条 交易机构是为农村产权交易提供场所、设施设备、政策咨询、信息发布、产权交易见证等服务的公益性、非盈利性服务机构。其主要职责是：

（一）负责受理农村产权交易的申请等相关事宜，出具产权交易见证凭证；

（二）负责发布农村产权交易信息、成交公告和合同信息；

（三）为农村产权交易活动提供场地、设施设备和配套服务；

（四）负责农村产权交易活动情况的统计、分析、反馈及相关资料的档案管理工作；

（五）市、县（区）农村产权交易工作专班授予的其他职责。

交易机构应当依托铜陵市公共资源交易中心网络平台，开通市、县、乡镇账号，形成全市统一的农村产权交易网络平台，实现信息发布、业务管理、竞价交易等核心功能一网通。在农村产权交易竞价系统进行市场竞价交易的农村集体产权交易信息、成交信息和合同信息应在网站发布。鼓励所有农村产权交易行为通过农村产权交易竞价系统进行市场竞价交易。

第七条 市公共资源交易平台负责市辖区单项合同交易总估价 30 万元及以上或 300 亩以上的集体土地、水面、山场等资源的农村产权交易。**枞阳县公共资源交易平台**负责本辖区范围内单项合同交易总估价 30 万元及以上或 300 亩以上的集体土地、水面、山场等资源的农村产权交易。**乡镇交易站**负责本辖区单项合同交易总估价 1 万元以上 30 万元以下或 50—300 亩的集体土地、水面、山场等资源的农村产权交易。单项合同交易总估价 1 万元以下或 50 亩以下的集体土地、水面、山场等资源的农村产权交易，按照“四议两公开”程序经集体经济组织研究同意后，可以自主进行市场交易，经公示无异议后签订合同，报乡镇交易站备案。鼓励农村个人产权在交易机构进行交易。

第三章 交易范围、方式和程序

第八条 农村产权交易品种：

- （一）农户承包土地经营权；
- （二）农村养殖水面经营权；
- （三）荒山、荒沟、荒丘、荒滩等“四荒地”及其他农村集体经济组织未发包的土地经营权；
- （四）农村集体经营性资产；
- （五）农村集体林地使用权和林木所有权、使用权；
- （六）农村小型水利设施使用权；
- （七）农业生产设施设备所有权、使用权；
- （八）依法可以交易的其他农村产权。

第九条 在交易机构进行交易的农村产权一般采取网络竞价方式。

第十条 产权交易活动中的出让方，应向交易机构申请进行产权交易，交易完成后根据资产属性向属地农村产权主管部门备案。

第十一条 出让方申请流转交易的，应当提交下列材料，并对材料的真实性、有效性承担法律责任：

- （一）农村产权交易审核表。
- （二）主体资格材料。
- （三）产权权属材料。
- （四）相关决议、批准文件。
- （五）联合出让的，需提交联合出让协议书、代表推举书。
- （六）委托第三方递交的需要提交委托代理协议合同。
- （七）标的底价及作价依据。

（八）按照农村集体资产管理有关要求，需履行民主决策程序的应提交民主决策材料，需通过审核审批程序的应提交相关审批材料，以及法律、法规和政策规定需要提交的其他材料。

第十二条 交易机构收到产权交易申请后，对出让方提交的申请及材料进行齐全性审核；审核通过的，由交易机构在市公共资源交易中心网络平台统一对外发布产权出让信息，征集意向受让方。村集体自主交易的，集体产权交易信息要在所在村组固定公开栏张贴，广泛征集意向受让方。披露的产权交易信息应当符合有关规定。

第十三条 产权交易信息发布期限或变更信息期限不少于 7 日。单项合同交易总估价 400 万元及以上的，首次信息发布期限不少于 20 日。

交易披露信息包括但不限于以下内容：

- （一）交易项目的具体情况。
- （二）受让方资格条件。
- （三）交易方式及受让方选择的相关评判标准。
- （四）委托代理机构佣金金额。
- （五）其他需要披露的事项。

第十四条 意向受让方申请受让产权，应当提交下列材料，由出让方（或委托代理机构）负责资格审查：

- （一）意向受让方主体资格材料。
- （二）符合受让资格条件的文件。
- （三）委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证。
- （四）联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推荐书。
- （五）出让方要求提交的其他材料。

第十五条 采用网络竞价方式交易的，在项目信息发布期满时，征集符合条件的意向受让方不得少于两个。交易机构见证网络交易过程。

第十六条 出让方与受让方达成产权交易意向，由出让方出具《成交确认书》，并对成交结果进行 3 日以上的公示。同时出让方在所在村组固定公开栏进行公示，公示期不少于 3 日。交易结果公示期满无异议的，出让方和受让方在 5 日内签订产权交易

合同，合同信息在铜陵市公共资源交易中心网站进行公示。有异议的，由各级农村产权行业监管部门审查处理。《农村产权交易合同》内容不得与项目前期公告内容相冲突。

《农村产权交易合同》经交易双方签字、盖章，并按照合同约定进行成交价款结算和标的交割后，根据交易双方需求由交易机构出具《交易见证书》。

第十七条 交易项目设置交易保证金的，出让方和意向受让方应遵守交易保证金法律、法规和相关政策规定。

第十八条 项目交易不成功需要重新交易的，若距首次交易时间已超过一年，须参照新项目交易流程重新进行集体决策、审批，并在交易机构重新组织交易，公告期限按本规定第十三条规定执行。若未满一年的，其中变更重要交易条件的，如降低价格且低于评估价的90%(已评估的项目)或者低于上一次价格的90%、项目规模变化、降低受让方资格条件等，须经集体经济组织成员会议或成员代表会议按照相关法律、法规讨论通过，形成决议后，提交重新交易申请，公告期限按本规定第十三条规定执行；未变更重要交易条件的，可直接提交重新交易申请，公告期限按本规定第十三条规定执行。

第十九条 项目经两轮降价仍流拍的，出让方可通过集体经济组织成员（代表）大会决定以不低于底价金额协议出让。

第二十条 采取联合出让或者联合受让方式的，联合出让或者联合受让各方应当签订联合出让或者联合受让协议书，明确各方的权利义务。

联合出让或者联合受让，应当推举一方代表联合体各方办理出让或者受让相关事宜。

第二十一条 在交易机构进行产权交易的出让方、受让方，可凭交易机构出具的《交易见证书》和农村产权交易合同等相关材料到有关部门办理相关手续。

凡涉及集体产权权证的变更，有关部门应当要求出让方、受让方提交交易机构出具的《交易见证书》。

第四章 交易行为规范

第二十二条 农村集体产权交易经“四议两公开”程序后，单项合同交易总估价1万元（含）以上或50亩（含）以上的集体土地、水面、山场等资源的农村产权交易报乡镇人民政府审核，单项合同交易总估价1万元（不含）以下或50亩（不含）以下的集体土地、水面、山场等资源的农村产权交易报乡镇人民政府备案。

第二十三条 农村集体产权的出让价格，以有资质的资产评估机构的评估值为依据，标的底价低于评估价值的必须经集体经济组织成员（代表）大会三分之二以上成员同意。单项合同交易总估价30万元（不含）以下的可不进行资产评估，一般以计提折旧后的固定资产净值为准，并通过“四议两公开”程序确定交易底价。

个人产权出让价格可以依据有资质的资产评估机构的评估值，也可由出让方自行确定。

第二十四条 产权交易过程中，有下列情形之一的，中止交易：

(一) 产权行政主管部门有正当理由/司法部门依法提出中止交易的;

(二) 出让方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由, 并经产权行政主管部门批准的;

(三) 产权存在权属争议的;

(四) 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。

(五) 其他依法应当中止交易的情形。

第二十五条 当引起中止的情形消失后, 出让方应及时恢复交易。

第二十六条 产权交易过程中, 出现下列情形之一的, 终止交易:

(一) 明确中止时间的中止期满, 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) 产权行政主管部门有正当理由提出终止交易的;

(三) 出让方或与产权有直接关系的第三方向产权行政主管部门提出终止交易的书面申请, 并经产权行政主管部门批准的;

(四) 人民法院依法发出终止交易书面通知的;

(五) 因不可抗力致使产权交易不能进行的。

(六) 其他依法应当终止产权交易的情形。

第二十七条 产权交易中出现中止、终止情形的, 出让方(或委托代理机构)按原公告途径予以公告。无正当理由申请中止或

终止交易，给交易任何一方造成经济损失的，申请人应承担相应法律责任。

第二十八条 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。

第二十九条 为了扶持农村产权的流转交易，对作为出让方的集体经济组织和农民，免收交易服务费用；对其他交易主体按规定收取相关费用。涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

第三十条 交易权益保障

（一）市县（区）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）农村集体经济组织拥有的农村产权流转，在同等条件下，原受让方享有优先权；不存在原受让方的，本集体经济组织成员享有优先权。

（三）交易收益按下列规定执行：

- 1.耕地、林地等经营权交易收益，按所有权性质进行分配；
- 2.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。

第五章 争议处理

第三十一条 在交易机构进行产权交易过程中发生争议的，由公共资源监督管理部门会同产权行政主管部门按照监管职责分工处理。

第三十二条 交易双方有违规违约行为，依法承担法律责任。

第三十三条 相关工作人员应当依法公开公平公正组织交易，从业人员违反相关法律法规以及制度规定的，依据相关法律法规以及制度规定处理。

第六章 监管机制

第三十四条 产权行政主管部门要对农村产权交易强化监管，加强定期检查和动态监测，促进交易公平，防范风险交易，确保市场规范运行。

（一）建立督导机制。将农村产权交易纳入常态化监管和“双随机、一公开”检查范畴，重点对 300 亩及以上的集体土地、水面、山场等资源或单项合同交易总估价达到 30 万元及以上的项目出让是否进入市县两级交易平台交易，交易流程、底价确定、信息公开是否规范等进行监督。乡镇人民政府要担负起属地管理责任，对农村集体资产资源全部进场交易提出明确要求，制定具体操作办法，确保“应进必进”。

（二）建立审计机制。将农村产权交易情况纳入农村集体经济组织审计、集体经济组织主要负责人经济责任审计、“三个一批”项目抽查审计中。

（三）建立惩戒机制。加强与纪检监察机关的沟通，参与农村产权交易各方应当主动接受监督。对应进入产权交易系统交易而未进入的，按照干部管理权限，追究相关人员责任，构成违纪违法的移交纪检监察机关处理，涉嫌犯罪的移送司法机关追究刑事责任。

第七章 附则

第三十五条 本办法具体解释工作由专班单位按各自职能分别承担。

第三十六条 本办法自发布之日起实施。

附表

农村产权流转审核（备案）表

申请单位 情况	单位名称				法人代表	
	所在地址					
意向资产 交易信息	资产名称				资产面积	
	资产地点					
	合同年限	年	起止时间	年 月 日至 年 月 日		
	资产类别	资源性资产		经营性资产		非经营性资产
	交易方式				交易地点	
申请单位 意见	（签名） 年 月 日					
乡镇人民 政府意见	（签名） 年 月 日					
备注						

抄报：市委农村工作领导小组组长、副组长；省农业农村厅。
