

# 重庆市江津区人民政府办公室 关于印发江津区农村产权流转交易 管理办法（试行）的通知

江津府办发〔2017〕46号

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

根据《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市农村产权流转交易管理办法的通知》（渝府办发〔2017〕17号）精神，结合我区实际，经区政府同意，现将《江津区农村产权流转交易管理办法（试行）》印发给你们，请结合我区开展农村产权流转交易业务工作实际，认真贯彻执行。

**一、强化组织领导。**江津区农村产权流转交易监督管理委员会要加强对全区农村产权流转交易工作的指导、协调和监督管理。各镇街要依托镇（街）公共服务中心、村便民服务中心等开设本行政区域内农村产权流转交易服务窗口、村级服务点。有关行政主管部门要各司其职、密切配合、加强指导，及时研究解决工作中的困难和问题，协同推进农村产权流转交易工作。

**二、加大宣传力度。**充分发挥报刊、广播、电视、网络等各类媒体作用，发挥镇街公共服务中心和村（社）便民服务点根植农村、贴近农户的优势，多形式、多途径加大宣传力度，让广大

农民群众、基层干部了解农村产权流转交易政策法规和运行规范，主动参与、大力支持市场建设。

**三、加强信息化建设。**整合涉农产权流转交易信息资源，充分发挥信息化对农村产权流转交易工作的支撑作用，利用互联网受众面广、信息量大、交互性强、高效便捷的优势，提供交易信息，即时发布信息，引导市场、服务市场，促进农村产权流转交易提质增效。

**四、持续推进实施。**按照“六统一”模式（统一交易管理、统一平台建设、统一信息发布、统一交易鉴证、统一服务标准、统一监督管理）的要求，从即日起，由重庆市江津区农村产权流转交易中心（江津区不动产登记中心）对交易（合同）鉴证并出具交易鉴证书。申报农业项目、申请相关补贴、农业设施用地、抵押融资等需要农村产权权属证明材料的，以此交易鉴证书作为规范凭证。

重庆市江津区人民政府办公室

2017年6月5日



# 江津区农村产权流转交易管理办法（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范发展农村产权流转交易市场，保障流转交易各方合法权益，促进农村资源要素优化配置，根据《重庆市农村产权流转交易管理办法》等规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 凡在江津区区域范围内从事农村产权流转交易活动的，适用本办法。上级另有规定的，从其规定。

本办法所称农村产权，是指农村的动产、不动产及依附于不动产而产生依法可进行市场化流转交易的农村财产权利。本办法所称农村产权流转交易，是指农村产权权利主体通过公开市场，将其拥有的全部或部分产权依法、自愿、有偿流转交易的行为。

**第三条** 江津区农村产权流转交易监督管理委员会（以下简称“监督管理委员会”），负责对农村产权流转交易工作进行指导、协调和监督管理。

区发展改革委、区农委、区国土房管局、区林业局、区水务局、区财政局、区金融办、区政府法制办、区公共资源交易中心等单位按照各自职责范围，规范农村产权交易行为，引导、督促

农村产权流转进场交易，协助做好农村产权流转交易监管委员会办公室日常工作。

**第四条** 农村产权流转交易遵循下列原则：

- （一）坚持依法、自愿、有偿，公开、公平、公正；
- （二）坚持城乡统筹发展，节约集约利用农村资源，促进生态环境建设；
- （三）坚持尊重农村集体经济组织和农民的产权主体地位，保护产权人占有、使用、收益、处置等合法权益，实现物权价值最大化；
- （四）坚持不得改变农村土地集体所有性质，不得改变农村土地用途，不得损害农民土地承包权益。

## **第二章 交易品种**

**第五条** 农村产权流转交易市场的流转交易品种包括：

- （一）地票等指标；
- （二）承包地经营权；
- （三）林权；
- （四）“四荒地”使用权；
- （五）农村集体经营性建设用地使用权；



- (六) 农村集体经营性资产；
- (七) 集体经济组织集体股权；
- (八) 农业生产设施设备；
- (九) 小型水利设施使用权；
- (十) 农业初始水权；
- (十一) 农业知识产权；
- (十二) 农业企业产权；
- (十三) 农村产权抵押物处置；
- (十四) 农村建设项目招标、产业项目招商和转让；
- (十五) 法律、法规和政策允许交易的其他品种。包括农业产前、产中、产后的社会化服务，以及其他依法可以流转交易的农村产权交易品种。

### 第三章 交易机构和进场范围

**第六条** 重庆市江津区农村产权流转交易中心（以下简称“区流转交易中心”）负责组织开展农村产权流转交易活动。负责全区农村产权流转交易信息发布、组织交易、交易（合同）鉴证、政策咨询、业务管理、协助办理产权变更及抵押登记、采集抵押登记信息、招商引资等综合服务。

各镇人民政府、街道办事处协助区流转交易中心承担农村产权交易服务工作，主要负责农村产权流转交易的政策宣传、信息收集核实、受理申请、项目核查、当事者权益维护等服务工作。各镇人民政府、街道办事处应在公共服务中心设立交易服务窗口，负责办理日常业务。

每个村确定 1 名村干部为农村产权流转交易信息员，建立村级服务点，主要负责宣传农村产权流转交易政策，为上级平台收集传递交易信息、核实项目、调解纠纷等基础性服务工作。

**第七条** 下列流转交易在区流转交易中心进行交易：

- （一）流转耕地、林地、养殖水面及其他承包方式流转土地；
- （二）评估价格 10 万元及以上的农村集体经营性资产；
- （三）农村产权抵押物处置；
- （四）农村集体经营性建设用地使用权；
- （五）未发包的“四荒地”使用权；
- （六）乡镇及其以上人民政府备案的工商资本租赁农地；
- （七）其他依法应进场公开交易的。

地票和农业知识产权类按要求在市级交易平台重庆农村土地交易所交易。

鼓励和引导农户拥有的合法产权进入区流转交易中心流转交易。



## 第四章 交易方式和程序

**第八条** 农村产权流转交易活动，按照“交易申请、审核受理、发布信息、组织交易、签订合同、价款结算、交易鉴证、成交公告”的程序进行。

**第九条** 农村产权流转交易可以采取场内（或网络）协议、拍卖、招标、挂牌等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。采取拍卖交易方式的，按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施；采取招投标交易方式的，按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

**第十条** 转出方申请流转产权的，应当提交下列材料：

- （一）转出申请书；
- （二）转出方身份证明；
- （三）标的物权属证明；

（四）农村集体经济组织作为转出方的，需提供本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意流转的证明文书；

（五）土地经营权、林地经营权等用益物权再次流转交易的，应提供原产权权利人同意再流转的书面文件；

(六) 委托代理的，应提交授权委托书；

(七) 其它材料（包括：涉及不同交易品种，按照法律法规规定需提交的其他材料；设定了抵押权的，提交抵押权人书面同意证明；设定标的底价的，提供确定底价集体决策记录等）。

转出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。

**第十一条** 申请受让农村产权，应提交以下材料：

(一) 受让申请书；

(二) 受让方身份证明；

(三) 委托代理的，应提交授权委托书；

(四) 按法律法规和政策规定，工商资本作为受让方的，需提供从事农业、林业、养殖业等相关生产经营的主体资格证明材料；

(五) 其它材料

1. 联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推举书；

2. 交纳流转交易保证金发票（以到帐时间为准，逾期未交纳交易保证金的，视为放弃受让资格）；

3. 产权出让公告中要求提交的其他材料。

受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** 转出申请审查按以下程序办理：

（一）受理核实。出让方向镇人民政府、街道办事处服务窗口提交产权流转申请及相关材料，资料齐全的，镇人民政府、街道办事处服务窗口应出具收件清单，村级服务点在5个工作日内对标的物进行调查核实，然后由镇人民政府、街道办事处服务窗口在5个工作日内核实情况，提出受理意见，核实通过的，将申请资料移交区流转交易中心，对材料不齐全的，应当书面通知并说明理由。

（二）审查。区流转交易中心协调镇人民政府、街道办事处服务窗口及相关行政部门及单位对标的物权属情况等进行了核实，镇人民政府、街道办事处服务窗口在5个工作日内核实结果反馈给区流转交易中心。

审查通过的，由区流转交易中心组织交易；审查未通过的，终止交易流程，由区流转交易中心及时告知申请人。

**第十三条** 受让申请审查按以下程序办理：

（一）受理核实。受让方向镇人民政府、街道办事处服务窗口提交申请及相关材料，镇人民政府、街道办事处服务窗口收到后，应出具收件清单，在5个工作日内核实情况，提出受理意见，核实通过的，将申请资料移交区流转交易中心，对材料不齐全的，应当书面通知并说明理由。



(二) 审查。区流转交易中心协同镇人民政府、街道办事处服务窗口及相关行政部门及单位在 5 个工作日内完成对受让申请人从事农业生产的市场主体信息审查。

审查通过的，由区流转交易中心组织交易；审查未通过的，终止交易流程，由区流转交易中心及时告知申请人。

**第十四条** 经审查可以交易的，在市、区两级交易平台上同步发布农村产权流转信息，征集受让方，信息发布时间不得少于 10 个工作日。法律法规另有规定的从其规定。

**第十五条** 根据征集到的意向受让方情况确定交易方式，区流转交易中心组织交易。

(一) 在信息发布期满后，征集到一个符合条件的意向受让方的，采取协议方式进行交易的，区流转交易中心应组织交易双方进行协商，就流转形式、价格、期限和具体合同条款等协商一致，成交价格不得低于产权出让公告中的竞价起始价，设有底价的，不得低于底价。

(二) 在信息发布期满后，征集到两个或两个以上符合条件的意向受让方的，根据交易标的具体情况采取拍卖、招标、网络竞价等竞争性方式交易的，各交易方应就流转形式、期限、用途、利用方式等交易基本内容协商一致；区流转交易中心组织交易并当场确认交易结果。



**第十六条** 交易项目成交，农村产权流转转出方与受让方达成产权转让意向后，区流转交易中心组织双方签约，合同签订后，由区流转交易中心出具成交确认书。

**第十七条** 根据合同约定，区流转交易中心组织交易双方进行首次价款结算。

**第十八条** 产权流转交易合同经转出方和受让方签字、盖章，并经区流转交易中心审核后，出具农村产权流转交易鉴证书。

**第十九条** 涉及权属变更的，交易双方可凭区流转交易中心出具的农村产权流转交易鉴证书及相关材料到区不动产登记中心申请办理登记。

**第二十条** 交易双方应按照物价部门核准的标准，向区流转交易中心缴纳交易服务费。对农村承包土地经营权、林权类农村产权流转交易，2017年12月31日前免交交易服务费。

交易行为涉及税收的，按照国家有关规定执行。

## 第五章 交易行为规范

**第二十一条** 严格按照权利人意愿进行农村产权流转交易，没有权利人的书面授权或委托，任何组织和个人无权以任何方式代为申请流转交易。



**第二十二条** 有下列情形之一的，交易平台不得组织流转交易：

（一）权属不合法、不明晰或有争议的；

（二）有关部门认定受让方不具备资金条件、从业资格或经营条件的；

（三）司法机关已对标的物采取查封、扣押、冻结等措施限制产权流转的；

（四）用益物权类农村产权未经原产权权利人同意、擅自再次流转交易的；

（五）按照法律法规规定，不能流转交易的。

**第二十三条** 农村集体产权交易收益应纳入本集体经济组织账户，按照农村集体资产管理规定使用和管理。

## 第六章 纠纷调处和监管责任

**第二十四条** 农村产权流转交易过程中发生纠纷的，当事人可以通过协商解决，也可以请求村民委员会、镇人民政府（街道办事处）等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依据双方签订的仲裁协议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** 本办法自发布之日起实施。