南昌市人民政府办公厅文件

洪府厅发〔2017〕20号

南昌市人民政府办公厅关于印发南昌市农村综合产权交易管理办法（试行）、南昌市农村集体产权交易规则（试行）的通知

各县（区）人民政府，各开发区（新区）管委会，市直各有关部门：

《南昌市农村综合产权交易管理办法（试行）》《南昌市农村集体产权交易规则（试行）》已经2017年市政府第3次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

南昌市人民政府办公厅

2017年2月27日

南昌市农村综合产权交易管理办法（试行）

第一章　总 则

第一条　为了培育和发展农村综合产权交易市场，规范农村综合产权流转交易行为，推动城乡生产要素的流动，优化资源配置，制定本办法。

第二条　凡在本市区域范围从事农村综合产权流转交易活动的，适用本办法。

第三条　农村综合产权流转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）坚持政府引导、市场主导，科学评估、平等协商，保护农村集体经济组织和农民对农村综合产权的占有、使用、收益等合法权益；

（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；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，也不能妨碍自主流转交易。

第四条　本市所辖农村集体产权依法转让、出租、入股、抵押或其他方式流转交易的，必须在市、县（区）、乡（镇）统一的农村综合产权交易管理平台进行，鼓励农民个人产权进场流转交易。

法律、法规另有规定的，从其规定。

第五条 南昌市农村综合产权交易品种：

（一）农村土地经营权（含养殖水面经营权）。指农村集体经济组织机动地、养殖水面等的承包经营权；同时，包括以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等经营权。

（二）“四荒地”使用权。是指农村集体经济组织所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权。

（三）农业类知识产权。是指涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

（四）农村集体经营性资产。是指由农村集体经济组织统一经营管理的经营性资产（不含土地）的所有权和使用权。

（五）结合我市实际，逐步将农业生产设施设备使用权、集体林地经营权、林木所有权等纳入交易范围。

第二章 交易机构

第六条 南昌市农村综合产权交易中心是经市政府批准依法设立的非盈利性事业单位，为各类农村综合产权交易提供免费服务。各县（区）政府可参照设立。

第七条 南昌市农村综合产权交易中心负责建设农村综合产权交易平台，规范农村综合产权交易行为，发布农村综合产权交易信息，受理农村综合产权交易咨询和申请，协助农村综合产权查询，开展农村综合产权交易，出具农村综合产权交易鉴证书，开展“产权经纪、项目推介、抵押融资”等相关服务，指导县（区）

农村综合产权交易中心开展农村综合产权交易。

县（区）农村综合产权交易中心负责本辖区内农村综合产权流转交易活动，指导乡（镇）农村综合产权交易中心开展农村综合产权交易。

乡（镇）农村综合产权交易中心负责本辖区内农村综合产权流转交易信息的收集、报送和备案。

第八条 国土、房产、水务、农业、规划、林业、科技、市场和质量监督管理等相关部门按照各自职责，督促农村集体产权流转交易行为进场；同时负责交易、信息发布前的各项审查工作，协助做好农村综合产权流转交易监督管理工作。

第三章 交易方式和程序

第九条 农村综合产权流转交易可以采取协议、竞价、招投标、拍卖等方式，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，应当按照国家有关规定组织实施。

第十条 农村综合产权交易活动中的出让方或者受让方，可以直接向所在地农村综合产权交易中心申请进行产权交易，也可以向上级农村综合产权交易中心申请进行产权交易；所在地没有农村综合产权交易中心，可直接向市级农村综合产权交易中心申请进行产权交易。

第十一条 出让方申请产权交易的，应当提交下列材料：

（一）出让方的资格证明或者其他有效证明；

（二）产权权属的有关证明；

（三）产权可以交易的有关证明；

（四）出让标的的情况介绍；

（五）法律、法规和规章规定需要提交的其他材料。

第十二条 国土、房产、水务、农业、规划、林业、科技、市场和质量监督管理等相关部门按照各自的职责，对出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，由农村综合产权交易中心统一对外发布产权出让信息，征集受让方。

第十三条 受让方申请受让产权，应当提交下列材料，并接受农村综合产权交易中心资格审查：

（一）受让方的资格证明；

（二）受让方的资信证明；

（三）法律、法规和规章规定需要提交的其他材料。

第十四条 农村综合产权交易中心依据征集到的受让方情况，按照出让方意愿选择交易方式并组织交易。

第十五条 出让方与受让方达成产权转让意向后，应当签订产权流转交易合同。产权流转交易合同经出让方和受让方签字、盖章后，由市级农村综合产权交易中心审核并出具《南昌市农村综合产权交易鉴证书》。

第十六条 涉及权属变更的，交易双方凭《南昌市农村综合

产权交易鉴证书》及相关证明材料，到相关部门办理变更手续。

第四章　交易的行为规范

第十七条　农村集体产权的转让价格由农村集体产权所有者确定，或以有资质的资产评估机构的评估值作为依据。

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，也可由出让方自行确定。

第十八条　在农村综合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）有损于出让方、受让方进行公平交易的；

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第五章　监管和争议处理

第十九条　各级人民政府及相关行政主管部门依据本办法规定，对农村综合产权交易活动进行监督和管理。

第二十条　在流转交易的过程中，发生流转交易纠纷的，当事人可以向农村综合产权交易中心申请终止；也可以向产权行政主管部门依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第六章　附　则

第二十一条　本办法2017年4月1日起实行。

南昌市农村集体产权交易规则（试行）

第一章　总 则

第一条　为规范农村集体产权流转交易行为，维护南昌市农村综合产权流转交易秩序，保障交易双方当事人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国知识产权法》等相关法律规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条　本规则所称农村集体产权是指农村集体统一经营管理的资源性资产、经营性资产等产权。

第三条　本市所辖农村集体产权依法转让、出租、入股、抵押或其他方式流转交易的，必须在市、县（区）、乡（镇）统一的农村综合产权交易管理平台进行。

第四条　农村集体产权流转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）依法、自愿、平等；

（二）公开、公平、公正；

（三）不得改变土地集体所有性质，不得改变土地用途；

（四）坚持尊重农村集体产权流转主体地位，任何组织和个人不得强迫流转，也不得妨碍自主流转；

（五）不损害国家、集体利益和社会公共利益。

第二章　交易范围和方式

第五条 下列农村集体产权可以依法流转交易:

（一）农村土地经营权（含养殖水面经营权）。是指农村集体经济组织机动地、养殖水面等的承包经营权。

（二）“四荒地”使用权。是指农村集体经济组织所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权。

（三）农业类知识产权。是指农村集体经济组织所有的涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

（四）农村集体经营性资产。是指由农村集体经济组织统一经营管理的经营性资产（不含土地）的所有权和使用权。

第六条 农村集体产权流转交易应经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的同意，方可进行流转交易。

第七条 农村集体产权流转交易可以采取下列方式进行:

（一）协议;

（二）竞价;

（三）拍卖;

（四）招标;

（五）国家法律、法规规定的其他方式。

第三章 交易程序

第八条 出让方向农村综合产权交易中心提出申请并提交下列材料:

（一）出让方出让集体产权的申请书;

（二）出让方的资格证明或者其他有效证件（照）；

（三）出让标的的情况说明；

（四）农村集体产权主管部门依法出具的相关证明材料；

（五）标的底价及作价依据

（六）需要提交的其他材料。

第九条 农村综合产权交易中心对农村集体产权出让申请进行登记，并对出让材料进行审查，审查通过的，出让方与农村综合产权交易中心签署《委托交易协议书》。

第十条 农村综合产权交易中心依据出让方提交的材料制作挂牌信息，在南昌市农村综合产权交易管理平台进行信息发布。挂牌时间不得少于10个工作日（采取招投标方式交易的，挂牌时间不得少于20个工作日）。

第十一条 农村集体产权出让信息应当包括下列内容：

（一）出让标的的基本情况；

（二）出让标的权利人的基本情况；

（三）出让行为的内部决策及批准情况；

（四）出让标的资产评估及核准、备案情况；

（五）受让方应当具备的基本条件；

（六）法律、法规规定的其他事项。

第十二条 挂牌期间，农村综合产权交易中心接受意向受让方的咨询。

第十三条 凡对农村集体产权挂牌项目有受让意向者，应在

挂牌期间按规定向农村综合产权交易中心递交受让申请及相关材料:

（一）受让申请书;

（二）受让方的资格证明文件或有效证件（照）;

（三）受让方的资信证明;

（四）需要提交的其他材料。

第十四条 挂牌期间，农村综合产权交易中心对意向受让方的受让申请进行登记，并对意向受让方进行资格审查。挂牌期满，农村综合产权交易中心按照出让方的意愿，依据征集到意向受让方数量的多少选择交易方式。如只产生一个符合条件的意向受让方，可以采取协议的方式；产生两个及以上符合条件的意向受让方，可以采取竞价、拍卖或招标等方式确定受让方。

采取拍卖方式的，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

采取招标方式的，应当按照国家有关规定组织实施。

第十五条 确定受让方后，出让方与受让方应在平等、协商、自愿的基础上签订农村集体产权流转交易合同。

农村集体产权流转交易合同应当包括以下主要内容:

（一）出让标的;

（二）交易双方的姓名（名称）、住所;

（三）出让标的权属性质及内容;

（四）出让标的的现状;

（五）出让期限和起止期限；

（六）流转价款及支付方式和期限；

（七）经营方向、用途及相关责任；

（八）交易双方的权利和义务；

（九）交易双方的违约责任、合同争议的解决方式、合同变更和解除的条件；

（十）签约日期；

（十一）交易双方认为需要约定的其他事项。

第十六条 出让方与受让方通过农村综合产权交易中心进行成交价款结算。

第十七条 南昌市农村综合产权交易中心统一出具《南昌市农村综合产权交易鉴证书》。涉及权属变更的，交易双方凭《南昌市农村综合产权交易鉴证书》及相关证明材料，到相关部门办理变更手续。

第四章 行为规范

第十八条 受让方通过流转交易取得的农村集体产权（产权权属未发生变更的）进行再流转，应当征得原出让方同意，其期限不得超过原流转交易合同确定的剩余期限。

第十九条 按照规定程序合法取得农村集体产权的自然人、法人或其他组织，在合同规定的范围内依法享有自主经营权、产品处分权和收益权，任何自然人、法人和其它组织不得侵犯其合法权益。

第二十条 在流转交易过程中，禁止下列行为：

（一）操纵交易市场或者搅乱交易秩序的；

（二）有损于出让方、受让方进行公平交易的；

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第五章 交易的监督和管理

第二十一条 进行农村集体产权评估的机构弄虚作假、徇私舞弊的，其评估行为无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第二十二条 受让方取得农村集体产权所有权或使用权后，应严格按照有关法律、法规的规定和交易合同的要求，履行相关责任。

第二十三条 在流转交易的过程中，发生流转交易纠纷的，当事人可以向农村综合产权交易中心申请终止；也可以向农村集体产权行政主管部门依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第六章 附 则

第二十四条 本规则自2017年4月1日起实行。

南昌市人民政府办公厅秘书处 2017年3月2日印发