

盐城市盐都区农业农村局
盐城市盐都区财政局文件
盐城市盐都区行政审批局

都农发〔2023〕189号

关于印发《盐都区农村产权交易管理办法》
的通知

各镇人民政府、街道办事处，台创园、大纵湖旅游度假区管委会：

现将《盐都区农村产权交易管理办法》印发给你们，请结合
工作实际，认真贯彻执行。



盐城市盐都区农业农村局



盐城市盐都区财政局



盐城市盐都区行政审批局

2023年11月20日

盐都区农村产权交易管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范农村产权交易行为，培育发展农村产权交易市场，推动城乡生产要素有序流动，优化资源配置，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》《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》《农村土地经营权流转管理办法》《江苏省农村集体资产管理条例》等相关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 凡在本区从事农村产权交易活动的，适用本办法。

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，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；
- （四）坚持不得改变集体土地性质，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 本区所辖农村集体产权依法转让、出租、入股、抵押或以其他方式流转交易的，在农村产权交易服务中心进行，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。

第二章 交易机构

第五条 区镇两级依托农经服务机构分别依法设立农村产权交易服务中心和农村产权交易服务站，为农村各类产权流转交易提供场所设施、信息发布、组织交易等服务，对交易行为进行鉴证。

第六条 盐都区农村产权交易监督管理委员会，是我区农村产权交易的监管机构，负责对农村产权交易行为实施监督管理和指导。委员会下设办公室，设在区农业农村局，负责日常工作；自然资源、住建、水务、农业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，自然资源、住建、水务、农业等相关部门协助农村产权交易服务中心负责信息发布前的各项审查工作；协助盐都区农村产权交易监督管理委员会做好产权交易监督管理工作。

第三章 交易品种、范围、方式和程序

第七条 农村产权交易品种和范围主要包括：

- （一）农村土地承包经营权流转；
- （二）农村集体经济组织“四荒”使用权发包；
- （三）农村集体经济组织资产使用权和所有权转让；

- (四) 农村集体经济组织养殖水面经营权发包;
- (五) 农村集体林地经营权和林木所有权转让;
- (六) 农村集体经济组织股权转让;
- (七) 农业生产性设施设备、农村小型水利设施所有权和使用权转让;
- (八) 村级公益设施工程发包;
- (九) 村集体经济组织货物和服务采购;
- (十) 农业类知识产权交易。

以上交易项目除承包农户自发的农村土地经营权流转外的必须进区(或镇)农村产权交易服务中心(站)交易。

第八条 根据交易规模和交易方式,确定区、镇分级负责的范围。

(一)下列交易行为须通过区农村产权交易服务中心进行交易:

- 1.农村土地承包经营权流转:(1)单宗流转面积100亩(含)以上,(2)村集体机动地的流转交易;
- 2.农村集体经济组织资产(包括集体建设用地)所有权以转让、入股方式流转交易的;以出租、抵押或其他方式流转交易底价在5万元(含)以上的;
- 3.集体资源养殖水面发包50亩(含)以上的;
- 4.农业生产性设施所有权或使用权转让底价在5万元(含)以上的;
- 5.村集体出资或财政补助资金5万元(含)以上30万元(含)

以下的单项村级公益设施工程发包(高新区盐龙街道、盐渎街道、潘黄街道、张庄街道 50 万元(含)以下);

6. 农村非国有小型水利设施所有权和使用权转让底价在 5 万元(含)以上的;

7. 采取拍卖方式进行农村产权交易的;

8. 农业类知识产权交易的;

9. 农村集体经济组织林木所有权转让的;

10. 农村集体经济组织股权转让的;

11. 勘察、设计、监理等中介服务类 5 万元(含)以上 10 万元(含)以下的;

12. 货物类的采购项目 5 万元(含)以上 20 万元(含)以下的。

(二)下列交易行为须通过镇农村产权交易服务站进行交易:

1. 勘察、设计、监理等中介服务类 5 万元以下的;

2. 货物类的采购项目 5 万元以下的;

3. 村集体出资或财政补助资金 5 万元以下的单项村级公益设施工程发包;

4. 农村土地承包经营权流转、“四荒地”单宗流转面积 100 亩以下的、集体资源养殖水面发包 50 亩以下的和其他底价在 5 万元以下的。

(三)下列交易行为可到盐都区公共资源交易中心进行交易:

村集体出资或财政补助资金 30 万元以上的单项村级公益设施工程发包(高新区盐龙街道、盐渎街道、潘黄街道、张庄街道

50 万元以上的)；勘察、设计、监理等中介服务类 10 万元以上的，货物类的采购 20 万元以上的项目，应在盐都区农村产权交易服务中心备案后方可到盐都区公共资源交易中心进行交易。

(四) 其他规定

土地类交易亩数小于等于 10 亩或者金额类交易 1 万元(含)以下的可使用绿色通道。

镇(区、街道)交易机构在 3 个工作日内对受理材料的合规性进行初审，县(市、区)交易机构在 3 个工作日内对初审合格的材料进行复审。

第九条 农村产权交易可以采取协商、现场竞价、网上竞价、拍卖或者招标等交易方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。在项目信息发布期满时，农村产权交易服务机构按照披露的交易方式组织交易。

(一) 采取现场竞价的交易方式，在项目信息发布期满后，如产生两个及以上符合条件的意向流入方，按信息发布的交易方式进行交易；如只产生一个符合条件的意向流入方，由交易机构组织交易双方公开协商。

(二) 采取网上竞价的交易方式，在项目信息发布期满后，征集到一个及以上符合条件的意向受让方时，按信息发布的网络竞价交易方式进行交易。

(三) 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。

(四) 采取招投标的交易方式，在项目信息发布期满后，征

集到三个及以上符合条件的意向受让方时，按信息发布的招标交易方式进行交易，意向受让方少于3个的，不得开标。严格按照《中华人民共和国招标投标法实施条例》和国家其他相关规定组织实施，评标专家必须从区公共资源交易中心库里选取。

第十条 转让方申请转让产权的，应当提交下列材料：

- （一）转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）准予产权转让的有关证明；
- （四）转让标的情况介绍；
- （五）标的底价及作价依据；

（六）“四议四公开”材料、信用代码证书和法人当选证书，农村产权交易服务机构要求提交的其他材料。

第十一条 自然资源、住建、水务、农业等相关部门按照各自的职责，对转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，由农村产权交易服务中心统一对外发布产权转让信息，征集受让方。

第十二条 农村产权交易服务中心在对交易项目合规性进行审核后，将农村产权交易公告上传至农村产权交易信息服务平台，公告期不少于7个工作日，同时在交易机构公告栏和项目所在村村务公开栏等进行公告。

交易公告信息包括但不限于以下内容：

- （一）产权信息要素要齐全。产权信息应具备项目名称、项目位置、项目面积、项目四至、租赁发包期限、交易价格、项目

用途、各类补贴的归属、投标保证金、履约保证金、现场勘察、交易方式、缴款方式、违约责任、免责条款以及其他需要说明的事项。

（二）产权信息描述要明确。项目面积、受让范围、投资额及税收、资产类出租预留装修及清场时间、工程标准、施工时间及施工方资质、续租具体时段、基础设施使用费及土地流转服务费、合同金额、履约保证金等要明确。基本设施使用费及土地流转服务费要按照《农村土地经营权流转管理办法》《中共中央办公厅国务院办公厅关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》等规定收取。

（三）产权信息要合规。对于需要勘察现场的项目，不得以村组签字盖章作为报名前置条件，不得刁难或变相限制意向受让方报名，不得在报名条件中对有意愿的受让方进行“量身定制”。

第十三条 受让方申请受让产权，应当提交下列材料，并接受农村产权交易服务中心（站）资格审查：

- （一）受让方的资格证明；
- （二）受让方的资信证明；
- （三）农村产权交易服务中心（站）需要提交的其他材料。

第十四条 农村产权交易服务中心（站）依据征集到的受让方情况选择交易方式并组织交易。

第十五条 转让方与受让方达成产权交易意向，对成交结果进行7个工作日的公示。公示期满无异议后由农村产权交易服务机构出具《江苏省农村产权交易项目竞价结果通知书》，农村产

权交易服务机构应在 5 个工作日内组织交易双方签订合同；有异议的，由各级农村产权交易服务机构审查处理。农村产权交易合同内容不得与项目前期公告内容相冲突。

产权交易合同经双方签字、盖章后，农村产权交易服务中心根据需要出具《产权交易鉴证书》。

第十六条 在农村产权交易服务中心进行产权交易的转让方、受让方，应凭农村产权交易服务中心出具的《产权交易鉴证书》到本区的有关部门办理相关变更手续。

凡涉及集体产权交易的变更，有关部门应当要求转让方、受让方提交农村产权交易服务中心出具的《产权交易鉴证书》。

第四章 交易的行为规范

第十七条 集体产权的转让价格，以有资质的资产评估机构的评估值作为依据；转让价格低于评估值的，应当经集体产权所有者同意。

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，也可由转让方自行确定。

第十八条 转让方在公布的产权交易信息中要求受让方交纳投标保证金的，意向受让方在规定时间内交纳投标保证金（以到账时间为准）后获得受让资格；逾期未交纳投标保证金的，视为放弃受让资格。

（一）科学确定投标保证金。投标保证金不能过低，也不能

过高。工程类项目投标保证金原则上不超标的物金额的 2%；流转类项目投标保证金参照“《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十七条：保证金数额由人民法院在起拍价的百分之五至百分之二十范围内确定。”不超总标的物金额的 5%-20%。防止转让方人为设置障碍，造成交易不公平，投标保证金经村集体经济组织成员代表会议表决通过后实施。

（二）规范投标保证金管理。未投标成功的，在规定期限内退还意向受让方投标保证金；投标成功的，投标保证金可转为租金或履约保证金，也可在签订合同并缴纳租金后原路退回。

（三）明确投标违约责任。投标成功后，受让方无正当理由违约的，没收投标保证金并及时全额返还转让方，由转让方作为“其他收入”入账。

（四）农村产权投标保证金保险。加强与金融保险部门协作，探索开发农村产权流转交易投标保证金保险、履约保证金保险和抵押贷款保证保险等险种，为保障交易双方权益提供保险支持。

第十九条 进一步规范流转价格，转让方对土地经营权类等交易实行最高限价。

（一）合理确定交易底价。要参照本地区现有市场行情及土地质量等确定交易底价，经村集体经济组织成员代表会议表决通过后实施，并在会议记录里注明。

（二）实行交易最高限价。为维护村集体经济组织成员及土地使用者双方的权益，原则上土地经营权流转可实行最高限价，最高限价经村集体经济组织成员代表会议表决通过后实施，并在

会议记录里注明。

（三）实行价格“熔断”。当竞价达到最高限价时，实行“熔断”。采用线下交易的，在报最高限价的意向受让方中，采用摇号决定受让方；采用线上交易的，在报最高限价的意向受让方中，采取在线抽签方式决定受让方。

第二十条 确保农村集体经济组织及其成员合法权益，必须规范管理农村产权交易合同。

（一）规范收取履约保证金。履约保证金相应条款必须在合同体现，确保合同风险可控。履约保证金的收取，原则上不超过标的物金额的10%，可采取付一押一的方式收取。也可以采取购买履约保证金保险。

（二）及时收缴合同租金。合同租金在产权交付使用前收取，原则上一年一收，不得提前收取下一个发包周期的租金。转让方要及时提醒受让方缴纳租金。受让方应按交易合同约定及时支付。受让方不按时缴纳租金的，转让方可按照合同约定采取措施，切实维护集体经济组织及其成员的权益。

（三）强化合同管理。要加大集体合同清理整顿力度，集体合同要全部纳入“三资”管理信息系统进行监管。凡集体资源（资产）承包、租赁经营的，均要引入市场竞争机制，采取招标、发包等市场运作方式，发包期限一轮一般不超过5年。合同履行已经达到五年的资产资源，要进场交易，重新签订合同。

第二十一条 产权交易过程中，有下列情形之一的，经盐都区农村产权服务机构确认后中止交易：

- (一) 产权行政主管部门提出中止交易的；
- (二) 转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) 产权存在权属争议且尚未解决的；
- (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) 农村产权交易服务机构认为有必要中止交易的；
- (六) 其他依法应当中止交易的情形；

当引起中止的情形消失后，农村产权交易服务机构应及时恢复交易或重新交易。

第二十二条 产权交易过程中，有下列情形之一的，经盐都区农村产权服务机构确认后终止交易：

- (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) 人民法院、仲裁等机构依法发出终止交易书面通知的；
- (三) 其他依法应当终止交易的情形。

第二十三条 产权交易中出现中止、终止情形的，农村产权交易服务机构应按原公告途径予以公告。

第二十四条 在产权交易活动中，禁止下列行为：

- (一) 操纵交易市场或者扰乱交易秩序的，如有串标、围标、陪标，中标后以某种条件放弃成交资格、分包、转包项目、吃拿卡要等扰乱农村产权交易市场正常秩序违法、违纪行为的，镇、村积极搜集相关证据，没收投标保证金，区农村产权交易中心认

定后列入全区农村产权交易不良行为记录名单，2年内禁止参加我区农村产权交易所有项目交易，同时移交相关部门进行查处。

（二）有损于转让方、受让方进行公平交易的。

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十五条 为了支持我区农村产权的流转交易，对作为转让方的集体经济组织和农民，免收交易服务费用，对其他交易主体按物价部门核定收取相关费用。

第二十六条 交易权益保障。

（一）自然资源、住建、水务、农业等相关部门按照各自的职责负责行政区域内农村产权的登记和颁证管理。

（二）农村集体产权的交易须经本集体经济组织或者成员代表三分之二以上同意；农民个人产权须是本人自愿转让。

（三）农村产权交易价格低于标的底价时，产权持有者享有优先回购权；农村土地折资入股后的权益或收益分配权交易，所在农村集体经济组织、农民专业合作社有优先购买权；农村集体经济组织拥有的农村产权流转，流转期限届满后，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。

（四）交易收益按下列规定执行：

1. 耕地、林地等承包经营权交易收益归农户所有，耕地、林地等所在的村（组）集体经济组织可向承包方适当收取基础设施使用费和土地流转管理服务费，用于农田基本建设或其他公益性支出。

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。

第二十七条 各级农村产权交易服务机构应当将交易过程中形成的文字、图片等相关资料妥善保存，建立健全档案管理制度，实行一事一档管理。

第五章 监管和争议处理

第二十八条 盐都区农村产权交易监督管理委员会依据本办法规定，对产权交易活动进行监督和管理。

第二十九条 土地经营权流转发生争议或者纠纷的，当事人可以协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等进行调解。当事人不愿意协商、调解或者协商、调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院提起诉讼。

工程类和采购类投标，投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内，向招标人提出异议，解决不了的再向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

第六章 附 则

第三十条 本办法由盐都区农村产权交易监督管理委员会负责解释。

第三十一条 本办法自发布之日起实施，原《盐都区农村产权交易管理办法（试行）》（都政发〔2015〕11号）同时废止。