

合肥市人民政府关于规范农村产权交易管理工作的意见

合政〔2014〕111号

各县（市）、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为进一步加大城乡统筹发展力度，培育和发展农村产权交易市场，规范农村产权交易管理，促进城乡要素平等交换和公共资源市场化配置，加快构建城乡发展一体化新格局，根据国家、省、市有关法律法规和文件规定，现就规范我市农村产权交易管理工作提出如下意见。

一、充分认识农村产权交易管理的重要性

建立农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，是践行科学发展观、深化农村改革的一项重要决策，适应了促进农村资源优化配置、构建城乡经济社会一体化新格局的客观要求，有利于更广泛地吸引社会资本向农业、农村投资，促进现代农业加快发展和农村经济繁荣，有利于保证农村产权流转价格的公平，保护农民利益；有利于促进农村党风政风建设，密切党群干群关系和

维护农村和谐稳定。全市各级各部门要站在全市发展大局的高度，充分认识规范农村产权交易管理工作的重要意义，统一思想、积极支持、协调行动，确保各项管理措施落到实处、发挥实效，全面提升农村产权交易管理水平，为推进城乡统筹发展提供重要支撑。

二、建立健全全市农村产权交易市场体系

按照“三级联动、一体建设、分级交易、统一规范”的要求，建立健全全市农村产权交易市场体系。

（一）建立市级农村产权交易平台。依托安徽省农村综合产权交易所有限公司（以下简称农交所）这一农村产权交易平台，成立“合肥市农村产权交易中心”，市农村产权交易中心与农交所合署办公，实行“一个机构，两块牌子”运行模式。

（二）构建三级联动运作模式。依托各县（市）公共资源交易中心，设立“农交所分所”和“县农村产权交易中心”，作为农交所和市农村产权交易中心分支机构，委托各县（市）公共资源交易中心运营管理，负责本行政区域按交易限额“分级交易”范围内的农村产权交易工作。各区和开发区的农村产权交易由农交所直接办理。乡镇（街道）依托农村土地流转服务中心、为民服务中心等载体设立农村产权交易服务窗口，在农交所及其分支

机构指导下，负责本区域内农村产权交易资源信息收集整理，产权排查、协调处理交易涉及的农户关系等服务工作。建立健全统一交易信息平台，加快实现市、县（市）、乡镇（街道）网络对接，逐步形成覆盖全市的三级联动农村产权交易市场体系。

（三）引导各类农村产权（资源）进场交易。创造条件提升农村产权、资源价值，降低交易成本，鼓励农村各类产权进场交易。本市所辖各县（市）、区、开发区农村集体产权、资产、资源依法采取转让、出租、入股、抵押或其他方式交易的项目以及村级集体经济组织受委托出面组织的交易，应在农交所及其分支机构进行公开、公平交易。鼓励农户、个人的产权交易通过农交所进行。

三、坚持农村产权交易原则

（一）坚持依法交易原则。在产权交易过程中，严格按照法律、法规、规章及政策办事，严禁违法违规交易，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、处分等合法权益。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。

（二）坚持城乡统筹原则。充分利用市县两级交易平台，扩大农村集体资产交易信息公布范围，促进城乡农村生产要素双向

流通和资产资源优化配置，提高农村产权价值，促进城乡统筹发展。

（三）坚持公开公平原则。加强监督，坚持公开、公平交易原则，保障农村资产保值增值。

（四）坚持统一规范原则。按照“统一交易平台、统一信息发布、统一交易规则、统一培训机制、统一网络建设”的业务管理模式，推进规范化管理。

（五）坚持集约利用原则。盘活现有农村集体闲置资产，提高农村集体资产集约化经营水平，保障农村集体、个人权益。

四、明确农村产权交易范围

农村产权交易范围主要包括：

- （一）农村土地承包经营权；
- （二）小型农田水利设施使用权；
- （三）林地使用权、林木所有权；
- （四）荒山、荒沟、荒丘、荒滩等“四荒地”以及土地、水面和房屋经营权；
- （五）依法可以交易的农村闲置宅基地使用权和房屋所有权；
- （六）生产性工具及设施所有权、使用权；
- （七）农业类知识产权；

(八) 其他依法应当交易的农村产权。

五、规范农村产权交易行为

(一) 健全申请审核制度。实施农村产权交易活动的转让方、受让方，可直接或者通过经纪服务组织向农交所及其分支机构申请交易。县（市、区）农业、林园、水务、国土资源、房产、规划、科技、市场监管等相关职能部门，对转让标的的申请及相关材料按各自职责依法进行审核、产权查档和权属确认。

(二) 加强交易信息管理。建立全市农村产权交易管理和信息服务信息平台，构建统一农村产权交易信息的征集、收集、发布等信息化服务机制，提高交易管理水平。

(三) 规范交易价格机制。农村集体产权的转让底价，原则上要以有资质的资产评估机构的评估值作为参考依据；交易价格低于评估值的，应经集体产权所有者同意。农民个人、私营机构产权交易价格由转让者自行确定，也可以由有资质的资产评估机构进行鉴定评估。

(四) 规范产权交易方式。农村产权交易可以采取竞价、拍卖、招标、协议等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。

(五) 强化变更登记管理。在农交所及分支机构进行产权交

易的转让方、受让方，可凭农交所出具的《合肥市农村产权交易鉴证书》和相关材料到国土、农业、林业、水务、知识产权、工商管理等有关部门（组织）办理相关手续。

凡涉及集体产权权证的变更，相关部门（组织）应当要求转让方、受让方提交农交所出具的《合肥市农村产权交易鉴证书》。

（六）加强经纪服务管理。建立统一规范的农村产权交易经纪会员制度，引导和规范社会经纪机构、组织和个人开展与农村产权交易相关的经纪服务活动，促进农村产权交易的信息收集、资产评估、委托代理等社会化服务组织建设。积极引导银行业金融机构等金融服务组织进驻农村产权交易场所，提供农村产权抵押融资等相关服务。

（七）建立争议调处机制。对农村产权交易过程中发生纠纷的，当事人根据分级交易的有关管理服务制度，向乡镇（街道）、县（市）、市各级农交所及分支机构和相关职能部门申请调解，也可以向人民法院提起诉讼或依据合同约定申请仲裁。

六、加强农村产权交易组织领导

（一）加强组织领导。各县（市、区）人民政府、开发区管委会要切实加强对农村产权交易机构建设、农村产权交易工作推进实施的组织领导，建立健全部门联动工作机制，加快构建农村

产权交易工作体系和交易、服务平台，夯实全市农村产权交易工作基础。

（二）健全工作机制。市公共资源交易监督管理委员会是推进农村产权交易工作的组织领导和监督管理机构。市公共资源交易监督管理局负责全市农村产权交易工作的组织实施、统筹协调、工作指导和监督管理的具体工作。市公共资源交易监督管理局要会同市直相关部门，建立健全农村产权交易的规则、流程等相关制度和监督管理办法，推进全市农村产权交易信息网络和数据库系统建设，提升农村产权交易管理与服务的信息化水平。

市城乡统筹领导小组办公室负责牵头组织协调有关职能部门做好相关业务指导工作。市、县（市、区）林园、水务、国土资源、房产、规划、科技、工商等职能部门，按照各自职责做好农村产权交易相关管理服务工作，并在服务窗口增加农村产权交易服务项目，提供权属确认、资格审查、产权查档、登记变更等服务。

（三）完善服务功能。农交所及其分支机构按照相关政策和制度，尽快完善登记受理、信息发布、文本程序审核、鉴证产权归属、组织交易行为等交易功能，为农村产权交易提供场所、设施、信息咨询、产权评估、交易策划、项目包装、产权经纪、委

托管理、培训辅导、投资融资等交易服务，逐步构建综合性、专业化的全市农村产权交易服务平台。

（四）深入宣传培训。县（市、区、开发区）、乡镇（街道）要通过网络、电视、报纸等媒体广泛宣传农村产权交易工作，要加强对参与农村产权交易工作人员、经纪服务人员以及村（居）主要负责人的培训，保证农村产权交易顺利推进。

（五）加强监督管理。转让方、受让方及有关单位、人员在农村产权交易过程中有违法、违规行为的，由有关部门依法查处；违反国家和本市农村产权交易有关规定的，当事人要依法承担相应责任；造成农村集体资产损失的，应当承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。社会中介机构在农村产权交易服务中违规执业的，由行政主管部门按有关规定给予处罚；情节严重的，追究其法律责任。

2014年8月29日