道县农村经营服务站解读《道县农村产权流转交易管理办法（试行）》和《农村产权流转交易操作规则（试行）》

一、文件出台的背景及意义

为贯彻落实党的二十大关于畅通城乡要素流动的战略部署,持续深化农村集体产权制度改革，加快推进道县农村产权流转交易流转体系建设，按照中央 国务院关于稳步推进农村集体产权制度改革的意见》和《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》要求，对照农业农村部、中央农办、国家发改委等11个部委联合印发的《农村产权流转交易规范化试点方案》和《湖南省人民政府办公厅关于推进农村产权流转交易市场体系建设的指导意见》要求，为规范我县农村产权流转交易行为，保障交易主体的合法权益，发挥市场配置农村资源的基础性作用，推进全县乡村振兴，加快农业现代化。遵守有关法律、法规、规章和政策规定，进一步规范农村产权流转交易行为，加强行业规范、管理制度和服务标准建设，流转交易过程应公开、公正、规范，不得暗箱操作。制定《道县农村产权流转交易管理办法（试行）》和《农村产权流转交易操作规则（试行）》。

二、文件起草依据

根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国民法典》农业农村部、中央农办、国家发改委等11个部委联合印发的《农村产权流转交易规范化试点方案》和《湖南省人民政府办公厅关于推进农村产权流转交易市场体系建设的指导意见》（湘政办发〔2022〕44号），制定出台本文件。

三、文件主要内容

# **《道县农村产权流转交易管理办法****（试行）》**

（一）总则。明确制定背景、适用范围，产权流转交易的定义、宗旨和原则。

（二）交易品种和交易方式。坚持应进必进、能进则进，明确农村土地经营权、林权、“四荒”地使用权等九类交易品种。可以采取协议转让、竞价、拍卖、招投标等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。

（四）监督管理和风险防控。明确交易主体相关不规范行为的处理方式，流转交易过程中发生纠纷的应对机制，以及市农交机构和各级农交服务组织在监督管理和风险管控当中的职责。

（五）附则。对《办法》的解释权和试行时间予以说明。

# **《农村产权流转交易操作规则****（试行）》**

（一）总则。明确制定背景、适用范围，产权流转交易宗旨和原则。

（二）受理转让申请。明确产权交易申请的方式，提交证明材料，并经审核审查。

（三）发布转让信息。明确交易信息发布的时限、方式。

（四）登记受让意向。明确受让方的条件、时间，提出的资料，并进行审核。

（五）缴纳交易保证金。明确受让方缴纳保证金的时间和金额。

（六）组织交易。明确交易时间、方式以及其他注意事项。

（七）公开竞价。明确公开竞价的方式、时间以及其他情况出现的处理方式。

（八）签订合同。明确合同的内容和方式。

（九）结算交易资金。明确交易价款结算方式、时间，进一步保障双方的履约情况。

（十）出具交易鉴证。交易完成后，交易中心需出具《交易鉴证》书，以方便交易双方办理相关变更手续。

（十一）交易的中止和终结。产权交易需中止和终结的情形和规定

（十二）村级集体建设项目招投标和集体资产的处置。村级集体建设项目招投标和集体资产的处置原则上必须在县产权交易平台进行、接受县纪委监委和村监督委员会的监督。

（十三）附则。对《规则》的解释权和试行时间予以说明。

四、文件主要特点

一是进一步明确交易品种。进入农村产权流转交易中心交易的农村产权品种基本上涵盖全农村。二是交易的程序进行了严格的规定，规避交易风险。三是合同统一使用规范性的格式合同，规避了一些矛盾纠纷。

### **新闻稿**

### **《道县农村产权流转交易管理办法（试行）》解读**

* ****目的与意义****：旨在培育和发展农村产权流转交易市场，规范农村产权流转交易行为，优化农村资源配置，保护交易主体的合法权益，促进农村经济发展和乡村振兴。通过建立规范的交易市场，可使农村产权交易从无形走向有形、从无序变为有序1。
* ****交易市场建设****：
  + ****层级与职责****：县、乡可能会建立相应的农村产权流转交易中心和服务站。县级交易中心承担农村产权流转交易信息收集发布、受理交易咨询和申请、组织流转交易、出具交易鉴证等综合服务工作；乡镇服务站负责基础资料和信息的收集汇总、查验审核等1。
  + ****性质与定位****：农村产权流转交易市场是政府主导、服务 “三农” 的非盈利性机构，为各类农村产权依法流转交易提供服务。
* ****交易品种与主体****3：
  + ****交易品种****：通常包括农户承包土地经营权、林权、“四荒” 使用权、农村集体经营性资产、农业生产设施设备、小型水利设施使用权、农业类知识产权等，或许还会根据当地实际情况，将农村闲置宅基地使用权和闲置住宅等纳入交易范围。
  + ****交易主体****：有农户、农民合作社、农村集体经济组织、涉农企业和其他投资者等。除宅基地使用权、农民住房财产权、农户持有的集体资产股权外，流转交易的受让方原则上没有资格限制，但外资企业和境外投资者需按照有关法律、法规执行。
* ****交易程序****：一般包括交易申请、材料核实、信息公告、意向受让登记、交纳交易保证金、组织交易、成交签约、合同备案、交易资金结算、出具交易鉴证书等环节，确保交易过程公开、公平、公正13。
* ****权益保障与监管****：
  + ****权益保障****：明确交易中心服务性质，对作为出让方的农民、村集体经济组织可能免收交易服务费用；规定交易保证金、交易金的作用和路径；要求交易双方签订规范合同，保障双方合法权益1。
  + ****监督管理****：相关行政主管部门会负责监管和查处农村产权流转过程中的各类违法违规行为，对交易市场运行和服务规范等作出具体规定1。

### **《道县农村产权流转交易操作规则（试行）》解读**

* ****交易方式规范****：可能规定挂牌、网络竞价、拍卖、招标等交易方式的具体操作流程和要求。例如，挂牌交易中对流转信息公告的内容、期限等作出规定；网络竞价要明确竞价的规则、时间等2。
* ****交易申请与受理****：详细说明交易主体提出交易申请时应提交的具体材料清单和格式要求，以及交易机构受理申请的条件和审核流程。
* ****信息发布与管理****：规范农村产权流转交易信息的发布渠道、内容标准和更新频率等，确保交易信息的准确、及时和全面，便于交易主体获取信息。
* ****交易过程管理****：包括组织交易环节中的场地安排、交易文件准备、交易主持人职责等；在成交签约时，对合同的条款内容、签订方式和生效条件等作出明确规定。
* ****档案管理与信息统计****：强调对交易过程中形成的各类文件、资料进行归档管理，以便查询和追溯；同时规定信息统计的指标体系和报送要求，为政府决策和市场分析提供数据支持。