**鹰手营子矿区人民政府办公室**

**关于印发《承德市鹰手营子矿区农村产权流转交易实施细则》的通知**

各镇人民政府，区直各相关部门：

《承德市鹰手营子矿区农村产权流转交易实施细则》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

鹰手营子矿区人民政府办公室

2024年3月1日

**承德市鹰手营子矿区**

**农村产权流转交易实施细则**

1. **总则**

**第一条** 为进一步规范我区范围内农村产权流转交易行为，确保流转交易公开、公平、公正，保障交易主体的合法权益，发挥市场配置农村资源的作用，推动农村生产要素有序流动，优化资源配置，根据《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》（国办发〔2014〕71号）、《河北省农村集体资产管理条例》、《河北省农村产权交易管理办法》（冀政办字〔2019〕63号）和《承德市人民政府办公室关于印发承德市农村产权流转交易管理办法的通知》（承市政办字〔2019〕95号），制定本实施细则。

**第二条** 在本区范围内从事农村产权流转交易活动的，适用本细则。

**第三条** 进行农村产权流转交易，应遵守有关法律、法规、规章和政策规定，并遵循以下原则：

（一）坚持依法、依规、公开、公正、规范原则。

（二）坚持服务农村、农业、农民，盘活农村资产。

（三）坚持保护农村集体经济组织和农民的合法权益。

**第二章 交易平台**

**第四条** 农村产权流转交易中心（以下统称流转交易中心）是指经营子区政府批准成立,为各类农村产权流转交易提供公共服务的公开市场和服务平台。

区流转交易中心负责本区行政区域内农村产权流转交易信息发布、组织交易、交易（合同）鉴证、资金结算、抵押登记等综合服务。

区流转交易中心要做好同省、市两级流转交易中心流转交易信息共享对接工作，实行交易平台、信息发布、交易规则、收费标准、资金监管、交易鉴证、档案管理等“七统一”管理。

**第三章 交易品种**

**第五条** 农村集体资产流转交易和农村集体建设项目、采购项目必须进入农村产权交易中心公开进行交易。交易品种具体包括：

（一）农村集体林权。即农村集体林地经营权和林木所有权、使用权。

（二）农村集体“四荒”使用权。即农村集体所有的荒地、荒沟、荒丘、荒滩使用权，包括农村集体预留土地和农村集体经济组织统一经营管理的土地经营权。

（三）农村集体经营性资产的所有权和使用权。即由农村集体统一经营管理的经营性资产（不含土地），包括用于经营的房屋、建筑物、机器设备、工具器具、农业基础设施、集体投资兴办的企业及其持有的其他经济组织的资产份额、无形资产、流动资产等。

（四）农村集体资产股权。即农村集体经营性资产（净资产）折股量化到本集体经济组织成员，每个成员（股东）所持有的集体资产股份数额。

（五）农村集体所有的农业生产设施设备。农业设施主要包括种植设施和养殖设施，农业设备主要包括农业生产及其产品初加工等相关农事活动的机械、设备。

（六)农村集体拥有的小型水利设施的使用权。包括小型水库、小型沟渠、小型水闸、小型农田水利工程及设备、农村饮水安全工程等。

（七）农村集体经济组织所有的知识产权。即涉农专利、商标、新品种、新技术等。

（八）农村集体经济组织所有的生物资产。即生长中的大田作物、蔬菜、用材林、存栏待售的牲畜等消耗性生物资产和经济林、薪炭林、产畜、役畜等生产性生物资产。

（九）农村集体所有的水权。即区域水资源使用权、取用水户水资源使用权。

（十）农村集体建设项目招标。即村集体新建、改建、扩建的所有项目（包括但不限于建筑安装、装饰、绿化、亮化、道路、桥梁、砌筑坝、泵闸站修建、河道疏浚、土地整理、水利项目、集镇市政工程建设等）。

（十一）农村集体采购项目。即村集体自有资金采购各类物品、设备、材料或服务等。

（十二）农业产业项目招商和转让。农业产业项目是指除公共基础设施及公益事业之外，所有以企业为主体，融合一二三产业，能够带来经济效益的农业投资项目。农业产业项目流转交易是指农业产业项目的非国有股东，以其在农业产业项目中出资依法所享有的股东权益，部分或者全部采取招商（使用权）或者转让（所有权）方式流转给有关单位和个人，并订立合同确定双方当事人权利和义务的过程。

（十三）工商资本租赁农地的。按照《农业部中央农办国土资源部国家工商总局关于加强工商资本租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发[2015]3号），通过公开市场进行。

**第六条** 鼓励农户、农民合作经济组织、涉农企业等拥有的农村产权到农村产权交易中心公开流转交易。包括：

（一）农户承包土地经营权。是指以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等的经营权（工商资本租赁农地除外）。

（二）农户承包林地、山场经营权。是指农户承包的集体林地、山场的经营权和林木所有权、使用权。

（三）农户、农民合作经济组织、涉农企业等拥有的农业生产设施设备。

（四）农户、农民合作经济组织、涉农企业等拥有的小型水利设施使用权。

（五）农户、农民合作经济组织、涉农企业等拥有的知识产权。

（六）农村宅基地使用权和住房财产权。即农村宅基地使用权及宅基地上的房屋所有权、使用权。

（七）农户、农民合作经济组织、涉农企业等拥有的生物资产。

（八）农户、农民合作经济组织、涉农企业等拥有的水权。

（九）其他适宜在农村产权交易中心流转交易的农村产权。

**第四章 交易标准**

**第七条** 农村集体资产流转数额达到10000元以上（含10000元）金额和“农村集体建设项目、采购项目”达到100000元以上（含100000元）金额，必须进入流转交易中心进行项目流转事项。鼓励和引导农户拥有的农村产权进入流转交易中心流转交易。

不足以上标的额度，但当地镇政府认为有必要进入农村产权交易中心统一公开交易的，要应尽必进。

工商资本租赁农地的，应通过流转交易中心进行。

**第五章 交易方式及程序**

**第八条** 农村产权交易中心根据交易业务种类和交易品种的不同，可以采取现场竞价、网络竞价、招标、竞包等竞价方式、协议方式以及法律、法规规定的其他方式组织交易。具体交易方式由出让方根据交易品种特点和标的金额大小自主选择。竞高的项目（如：农村集体资产租赁等）一般应采取现场竞价或网络竞价的方式，竞低的项目（如：村集体建设项目招标等）一般应采取招标或竞包的方式。第四章第七条规定的必须进入农村产权交易中心公开交易的项目选择交易方式不得违反本实施细则的相关规定，并经本镇人民政府批准同意。

**第九条** 现场竞价、网络竞价方式按以下程序办理。

（一）提出申请。出让申请人应提供以下材料：出让申请书；标的权属证明，涉及不动产的提供不动产权属证书；权属所有人身份证明；需履行内部决策程序或审批程序的，提交内部决策同意出让的证明文书或审批文件；出让标的需原产权权利人同意的，提交原产权权利人同意出让的证明文书；委托代理的，应提交授权法律文书；法律、法规、规章和国家政策规定需提交的其他材料。出让方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。

（二）村级服务点初审。村委会或村集体经济组织对申请人提交的材料进行初审，材料齐全、真实合法的由村委会或村集体经济组织签字盖章，提请本镇服务站审核。村级服务点密切关注上级审核情况，上级审核未通过的，及时告知申请人。

（三）镇服务站复审。镇服务站对本行政区域内提交的农村产权流转交易项目的完整性、合规性进行复审。审核通过的，由镇政府主要负责人签字盖章，提交农村产权交易中心。审核未通过的，注明原因，终止交易流程。

（四）农村产权交易中心终审。农村产权交易中心对全区范围内农村产权流转交易项目申请资料的完整性、规范性进行终审。终审未通过的，注明原因，终止交易流程。

（五）发布信息。出让申请终审通过后，农村产权交易中心负责在河北省农村产权交易平台公开发布信息，征集意向受让方，信息发布时间由出让申请人确定，不少于10个工作日。第四章第七条规定的必须进入农村产权交易中心公开交易的项目，出让申请人须同时在本村村委公开栏张贴公告，公告时间不少于7天。

（六）确认意向受让人。对出让项目有受让意向的，应在公告报名期间内向农村产权交易中心提出申请，并提供相关材料原件和复印件，同时按要求向农村产权交易中心缴纳交易保证金，交易保证金缴纳数额一般不低于交易金额的5%。农村产权交易中心会同相关行政部门在5个工作日内完成申请人的审核，审核通过的，确认为意向受让人，享受参与交易的权力，承担相应的义务。审核未通过的，及时告知受让申请人。

意向受让人需提供的材料：受让申请书；受让方身份证明（包括个人身份证或营业执照、法人代表身份证）；需履行内部决策程序或审批程序的，提交内部决策同意受让的证明文书或审批文件；委托代理的，应提交授权法律文书；法律、法规、规章和国家政策规定需提交的其他材料。受让方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。

（七）组织交易。公告期满后，农村产权交易中心组织交易，在农村产权交易中心进行现场竞价或网络竞价。仅征集到一个受让方的，依出让方意见或具体情况，可以采取协议方式。

（八）签订成交确认书。交易成交后，出让方、竞得人、农村产权交易中心当场签订《成交确认书》。

（九）签署合同。出让方、竞得人应在5个工作日内签署交易合同，进行价款结算。如因竞得人原因5个工作日内不能完成交易合同的签署，视为竞得人自动放弃交易，所缴纳的交易保证金不予退还，承担违约责任。由第二价高者为竞得人，依次顺延。第二价高者有两人以上的，协商解决，协商不成的，终止交易。

（十）退还交易保证金。所有意向受让人的交易保证金在竞得人与出让人签署合同后5个工作日内原额原路径返还。本条第（九）项规定除外。

（十一）出具交易鉴证书。签署合同后，农村产权交易中心为双方出具《农村产权流转交易鉴证书》，成交情况在河北省农村产权交易平台公示，公示期不少于3个工作日。

第四章第七条规定的必须进入农村产权交易中心公开交易的项目，出让申请人须同时在本村村务公开栏张贴成交公示，公示期不少于3个工作日。

（十二）档案归集。相关档案按照《河北省农村产权交易档案管理办法》归档管理。

**第十条** 农村集体建设项目和农村集体采购项目10万元（含10万）以上，一般应采用招标方式，依照招标法律、法规、规章进行。农村产权交易中心作为招标活动的组织方，负责招标活动的组织、协调、监督和指导。招标代理机构负责招标活动的具体实施。招标方式按照以下程序办理。

（一）招标人（村集体）向镇服务站提出申请。招标人需提供以下材料：招标申请书；招标人身份证明；四议两公开民主决策材料；项目招标方案；项目造价预算或采购预算文件；委托代理的，应提交授权法律文书；法律、法规、规章和国家政策规定需提交的其他材料。招标人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。

（二）镇服务站对项目材料进行审核。镇服务站对招标人提交材料的完整性、合规性进行审核（包括对建设项目或采购项目的资金进行把关、对集体表决真实性进行核实），并协调相关行政部门和单位对申请资料进行核实，审核通过的，由镇政府主要负责人签字盖章，提交农村产权交易中心。审核未通过的，注明原因，终止交易流程。

（三）农村产权交易中心对项目材料进行终审。农村产权交易中心对材料齐全进行受理登记。终审通过的，农村产权交易中心通知招标人进场办理交易事宜；终审未通过的，终止招标流程，并及时告知招标人。

（四）招标代理机构的确定。招标人应选择在农村产权交易中心备案的具有合法资质的招标代理机构，并与招标代理机构签订书面委托合同，委托其办理招投标事宜。委托合同在农村产权交易中心备案。

（五）编制招标文件。招标代理机构一般在签订委托合同后的5个工作日内，依据招标方案及相关规定编制招标文件，报农村产权交易中心和招标人审核。农村产权交易中心会同招标人在接到招标文件的3个工作日内进行审核，并将审核结果通知招标代理机构。

（六）发布招标公告。招标代理机构应在农村产权交易平台和有关部门依法指定的媒介公开发布招标公告。采取公开招标方式自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，最短不得少于20日；采取竞争性磋商方式，最短不得少于10日。采用邀请招标方式的，应当向3个以上具备承担招标项目能力、资信良好的自然人、法人、其他组织发出招标邀请书。

（七）投标人报名。投标人应当在公告期内按招标公告要求或按招标邀请书要求提交报名材料并购买招标文件。招标文件的发售期不得少于5日，有效投标人的数量不得低于3家。

投标人需提供的材料：投标申请书；投标人身份证明（包括营业执照、法人代表身份证、开户许可证）；需履行内部决策程序或审批程序的，提交内部决策同意受让的证明文书或审批文件；委托代理的，应提交授权法律文书；投标人征信证明；法律、法规、规章和国家政策规定需提交的其他材料。投标人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。

（八）缴纳投标保证金。投标文件要求投标人缴纳投标保证金的，投标保证金不得超过投标项目预算价的2%。投标保证金由农村产权交易中心专户储存。投标人未按要求缴纳投标保证金的，视为放弃投标资格，其投标文件将被拒收。

（九）投标文件送达。投标人应按照投标文件要求提交投标文件的截止时间前，按规定版式制作密封好投标文件，送达到投标指定地点。

（十）开标、评标会议。开标、评标由招标代理机构组织实施，相关文件、记录要按时间节点记录清晰，存档备查。招标代理机构应通知农村产权交易中心参加。

（十一）中标通知书。招标代理机构在指定媒体上发布中标候选人公示，公示期不少于3个工作日。公示期满无异议，招标代理机构向中标人出具中标通知书，并将招标结果通知农村产权交易中心和所有未中标的投标人。

（十二）招标人公示。招标人在村公示栏公示中标结果，公示期不少于3个工作日。

（十三）签署合同。招标人公示期满无异议，招标人和中标人按照招标文件的要求和投标文件的承诺订立书面合同。

（十四）履约保障金。招标人要求交纳履约保障金的，中标人须按规定时间规定金额向农村产权交易中心交纳履约保障金。履约保障金不得超过合同金额的10%，履约保障金依据双方合同约定处置，发生纠纷未能达成一致意见的，由当事人通过申请仲裁或向法院起诉的方式解决。

（十五）退还投标保证金。对中标结果未出现争议的，中标人和未中标人的投标保证金应在招标人和中标人签署书面合同后5个工作日内原额原路径返还。

（十六）项目成交公告。签署合同后，项目成交公告在河北省农村产权交易平台和有关部门依法指定的媒介进行公告，公告期不少于3个工作日。

（十七）档案归集。相关档案按照《河北省农村产权交易档案管理办法》归档管理。

**第十一条** 为降低交易成本，减轻村集体负担，预算金额未达到10万元的农村集体建设项目和农村集体采购项目，但当地政府认为有必要进入农村产权交易中心统一公开交易的，经村集体内部民主决策程序后，经村集体申请，当地镇政府批准，采用招标方式，按照本实施细则 “第十条”中的招标程序进行办理。

**第六章 交易规范和监管**

**第十二条** 农村产权流转交易市场须坚持为农服务宗旨，突出公益性，不以营利为目的。区流转交易中心对进行流转交易的农户和农村集体经济组织免收服务费用，对其他交易主体收取费用按照《河北省农村产权交易中心收费管理办法(试行）》（冀供销办字〔2019〕18号）执行。

**第十三条** 农村产权交易中心为交易双方提供价款结算服务。农村产权交易中心采取无息结算。法律法规另有规定的，从其规定。交易双方须依法履行纳税义务。

**第十四条** 承德市鹰手营子矿区财政局，承德市自然资源和规划局鹰手营子矿区分局，承德市鹰手营子矿区市场监督管理局，承德市鹰手营子矿区农业农村局，承德市鹰手营子矿区住房和城乡规划建设局，承德市鹰手营子矿区水务局，承德市鹰手营子矿区行政审批局等部门应按照各自职责，配合各镇做好政府采购、确权赋能、资格审查、变更登记、交易标的查询等支持工作，引导农村产权交易主体进入流转交易市场，协同推进农村产权流转交易。

**第十五条** 区流转交易中心由区供销合作社负责建设运营，区自然资源和规划、农业农村、市场监管、水务、住建、行政审批等部门要对相关流转交易业务进行指导。

区流转交易中心实行管办分离，区供销合作社负责流转交易中心的市场建设和运营管理、监督；流转交易中心履行市场服务职能，严格按照规则和程序组织进行交易活动；区直有关部门、镇、村负责本单位本地区的资格审查、确权赋能、信息收集、底价确定等工作。

**第十六条** 各镇政府负责本行政区域内农村集体资产流转交易工作的指导和监督，督导农村集体资产进入流转交易中心公开流转交易;负责指导设立流转交易中心乡镇工作站，站点工作人员要做好政策宣传、业务咨询、材料审核等工作。由权属所在镇政府相关职能站所和村委代表、村民代表组成监督机构，构建监督网络，对各类交易活动进行全程监督，及时纠正和查处场外交易活动，建立完善的农村产权流转交易后续监督机制。

**第十七条** 农村集体经济组织（村民委员会）依法对农村集体资产进行管理，作为农村集体资产的出让方参与农村产权流转交易，提交农村集体产权交易材料，包括内部民主决策程序、产权用途管制及准许进行产权流转交易的证明等。农村集体经济组织（村民委员会）负责成立产权流转交易村级服务点，明确一名产权工作联络人，负责本村区域内农村产权交易信息的收集、整理和提交工作。

**第十八条** 农村产权交易中心履行市场服务职能，负责组织农村产权流转交易活动，不对进场交易的标的的质量瑕疵，权属合法性瑕疵及合同违约等风险承担法律责任。

**第十九条** 农村产权交易中心（服务站、服务点）要建立健全规章制度，加强管理。交易申请、资格认定、信息发布、组织交易等工作流程必须依法依规进行，确保公开、公正，不得暗箱操作。

**第二十条** 建立纪检监管机制。区委巡察办将农村产权流转交易工作纳入区委巡察范围，区纪委监委对农村产权流转交易工作实施动态监管。

**第二十一条** 农村产权交易中心应实行专户储存、专账核算的资金管理方式，加强资金监管，防范交易风险。

**第二十二条** 农村产权交易中心对市场主体从事农村产权流转交易活动的信用情况进行记录。推行农村产权流转交易“黑名单”制度。

**第二十三条** 在交易过程中，发现有下列行为的，农村产权交易中心不予流转交易或终止交易：

（一）提供虚假交易材料的；

（二）操纵交易市场或扰乱交易秩序；

（三）有损于交易双方公平交易的；

（四）法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第七章 责任追究**

**第二十四条** 农村产权交易中心工作人员违反本实施细则规定，滥用职权、不履行或者不正确履行职责的，视情节轻重，给予党纪政务处分。造成经济损失的，依法承担赔偿责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十五条** 农村集体有关人员违反本实施细则规定，存在以下行为之一的，由相关部门追究当事人责任。涉嫌违纪违法的，移交（移送）纪检监察和司法机关处理。情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）违反本实施细则第三章第五条规定，未进入农村产权交易中心公开进行交易的；违反第四章第七条规定，达到交易数额标准未进入农村产权交易中心公开进行交易的；

（二）对标的的金额、面积、期限等进行分拆，规避进入农村产权交易中心公开交易的；

（三）交易过程中存在隐瞒事实、提供虚假资料等行为的；

（四）不按规定履行民主表决程序的；

（五）扰乱交易秩序、影响交易正常进行的；

（六）交易后不按规定签订合同的；

（七）故意设置障碍不履行合同的；

（八）存在行贿、受贿行为的；

（九）其他影响交易公开、公平、公正进行的行为。

**第二十六条** 受让申请人、竞买人、竞得人等违反本实施细则规定，损害他人、农村集体利益的，依法承担赔偿责任；有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等情形的，依法追究法律责任。

第八章 争议处理

**第二十七条** 在流转交易中心进行农村产权流转交易过程中发生纠纷的，当事人应依法解决，可以请求镇政府、农村集体经济组织（村民委员会）等调解解决。当事人不愿协商调解或协商调解不成的，可以依据双方合同约定申请仲裁或依法向法院提起诉讼。

1. 附则

**第二十八**条 原营政办字[2020]37号《营子区农村产权流转交易管理实施办法》作废。

**第二十九条** 本实施细则由营子区农村产权交易中心负责解释。

**第三十条** 本实施细则自印发之日起施行，有效期5年，此前区政府制定的相关政策与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。