

宁波市江北区人民政府办公室文件

北区政办发〔2022〕39号

宁波市江北区人民政府办公室 关于印发《江北区农村产权交易 管理办法（试行）》的通知

各街道办事处、慈城镇人民政府，区政府各部门、直属单位：

《江北区农村产权交易管理办法（试行）》已经区政府常务会议同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

宁波市江北区人民政府办公室

2022年10月11日

江北区农村产权交易管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为切实加强农村集体“三资”管理，规范农村各类产权流转交易行为，保护农村集体经济组织及其成员的合法权益，促进农村集体经济健康发展和社会和谐稳定，根据《浙江省农村集体资产管理条例》《宁波市公共资源交易管理条例》等有关法律、法规、规章的规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我区行政区域内开展的农村产权交易活动，农村产权交易包括集体交易和个人交易。

第三条 农村产权交易应当遵循“民主决策、平等自愿、诚实信用、等价有偿、公平公正”的原则，不得侵犯集体或他人的合法权益，不得损害社会公共利益。

第二章 工作职责

第四条 区农业农村局负责全区农村集体资产管理的业务指导、技术培训和监督，区审管（公管）办负责农村产权交易平台的建设和管理。区农业农村局和区审管（公管）办根据各自的工作职能对农村产权交易活动实施监督管理。

第五条 各街道（镇）是农村集体资产管理的监督责任主体，负责所辖区域内农村集体经济组织产权交易的监督、管理工作。街道（镇）相关职能部门根据各自的工作职能对农村产权交易方案进行审批以及对农村产权交易行为实施监督管理。

第六条 区公共资源交易服务机构以及涉农街道（镇）公共资源交易服务机构是我区农村产权进场交易的服务机构，履行办理进场交易登记、发布交易信息、为交易活动提供场所设施服务等职能。

第七条 村集体经济组织应按要求进入区、涉农街道（镇）两级公共资源交易平台开展交易，并负责做好政策宣传、民主决策、信息收集、公告发布、结果确认、合同签订、合同履行等工作。

第三章 进场范围

第八条 农村产权交易品种包括：

- （一）农户承包土地经营权；
- （二）农村集体经济组织林地经营权和林木所有权、使用权；
- （三）符合规定的农村集体经济组织养殖水域承包经营权；
- （四）农村集体经济组织所有的“四荒”（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）使用权；
- （五）农村集体经济组织经营性资产所有权、使用权；
- （六）农村集体资产股权；
- （七）农业生产设施设备、小型水利设施使用权，渔业船舶所有权；
- （八）符合规定的农村集体经营性建设用地使用权，农村房屋使用权；
- （九）农业类知识产权；

(十) 其他依法可以交易的农村产权。

第九条 农村产权交易按照属地管理原则受理，依据产权交易项目的性质、类别、底价、年限等，实行分级进场交易。

(一) 下列项目应进入区公共资源交易平台进行交易：

1、 单项评估价 200 万元（含）以上集体资产所有权的转让；

2、 单项评估价或底价（按标的年租金计算）50 万元（含）以上集体资产使用权、经营权的交易；

3、 根据有关法律法规规章以及规范性文件要求应进场交易的其他项目。

(二) 下列项目应进入涉农街道（镇）公共资源交易平台进行交易：

1. 单项评估价 5 万元（含）以上，200 万元以下集体资产所有权的转让；

2. 单项评估价或底价（按标的年租金计算）10 万元（含）以上，50 万元以下集体资产使用权、经营权的交易；

3. 合同期限 5 年（含）以上的集体资产使用权、经营权的交易；

4. 根据有关法律法规规章以及规范性文件要求应进场交易的其他项目。

(三) 城区街道区域内农村集体经济组织符合本办法规定要求进场交易的农村产权交易项目，进入区公共资源交易平台进行交易。

第十条 由区、街道（镇）及其国资公司统一处置的村级集体资产，经街道（镇）同意，可以不进场交易。

第十一条 有下列情形之一的，禁止交易：

- （一）直接影响农村集体经济组织成员利益的公益性资产；
- （二）产权存在权属争议的；
- （三）法律法规规定的其他禁止交易事项。

第四章 交易方式

第十二条 农村产权交易可以采取以下方式进行：

- （一）竞价；
- （二）拍卖；
- （三）招标投标；
- （四）协议；
- （五）依法可以交易的其他方式。

第十三条 农村集体产权原则上应依据“价高者得”的规则进行交易。申请不进场交易的和未采用“价高者得”交易规则的，需经街道（镇）相关职能部门初审后，报街道（镇）主任（镇长）办公会议讨论通过。采用协议方式交易的一般仅限于经二次（含）以上公开交易失败的项目。

第十四条 农村产权项目竞价方式交易分为网上竞价和书面竞价二种，鼓励采用网上竞价方式确定成交人。

第五章 交易程序

第十五条 村集体经济组织在申请农村集体产权交易前应

召开成员（代表）大会对交易方案进行表决，表决通过的交易方案在村务公开栏公示不少于 15 日。交易方案应明确以下事项：

1. 资产详细信息；
2. 交易方式及交易对象资格条件；
3. 交易底价及递增规则；
4. 交易保证金数额；
5. 合同期限及履约保证金数额；
6. 税款缴纳方；
7. 违约责任；
8. 交易失败时的处理办法；
9. 其他事项。

村集体经济组织可根据资产评估结果或成员（代表）大会表决通过的价格确定交易底价。相关法律、法规、规章和规范性文件规定需要进行农村集体资产评估的，应当委托具有资质的资产评估机构进行评估。评估机构的确定应当经村集体经济组织成员（代表）大会应到成员三分之二以上通过。

第十六条 村集体经济组织通过江北区农村集体经济数字管理系统向街道（镇）相关职能部门提出交易申请，申请材料应包括：

1. 江北区农村产权交易申请表；
2. 讨论通过的交易方案以及会议决议；
3. 需资产评估的，提供资产评估报告；

4. 所有权转让的，需提供标的物权属证明；
5. 交易标的如涉及相关权利人优先权的，需提供相关权利人是否行使优先权的有效书面文件；
6. 按规定应提交的其他资料。

申请不进场交易的资产，须通过江北区农村集体经济数字管理系统进行申请并注明理由；未采用“价高者得”交易规则的项目，须在江北区农村产权交易申请表中注明理由。

第十七条 纳入涉农街道（镇）公共资源交易平台交易范围的，由街道（镇）相关职能部门对交易申请进行审批；纳入区公共资源交易平台交易范围的，由街道（镇）相关职能部门对交易申请进行审批后，报区农业农村局审核。交易项目审批流程在江北区农村集体经济数字管理系统上完成。

第十八条 村集体经济组织或受其委托的中介机构应按照国家审核批准的交易方案制作交易文件。交易文件主要包括：交易公告；交易标的物名称、基本情况；交易方式、竞买人资格条件、交易时间、交易规则、交易要求、保证金交纳办法；合同主要内容及其他需要特别说明的事项等。

第十九条 村集体经济组织按分级交易原则向区、涉农街道（镇）公共资源交易服务机构办理交易公告发布手续，并递交经审核批准的交易申请资料以及交易文件，委托中介机构服务的需提供中介服务委托协议。交易公告统一在宁波市公共资源交易网江北区分网发布，并同时通过江北区农村集体经济数字管理系统和

村务公开栏中公布。

进入涉农街道（镇）公共资源交易平台的，发布公告时间不少于5个工作日，进入区公共资源交易平台的，发布公告时间不少于10个工作日。

交易公告在发布期限内，村集体经济组织不能随意撤回或变更。确需撤回或变更的，需经街道（镇）相关职能部门同意，进入区公共资源交易平台交易的，街道（镇）审核后还应报区农业农村局同意。

第二十条 农村产权交易保证金的设置应在交易文件中约定，收取和退还保证金应按相关法律、法规、规章的规定。

第二十一条 村集体经济组织与成交人应对交易结果进行确认，村集体经济组织应在成交确认后2个工作日内按分级交易原则向区、涉农街道（镇）公共资源交易服务机构办理发布交易结果公告手续。公告媒体与交易公告一致，交易结果公告日期不少于1个工作日。

未成交的标的进行再次交易需改变交易方式或底价的，村集体经济组织应重新填报《江北区农村产权交易申请表》，由街道（镇）相关职能部门进行审核，进入区公共资源交易平台交易的还应由区农业农村局进行复核。二次交易底价最多可下调10%，二次以上交易的最终交易底价原则上最多只能比首次交易底价下调20%。

第二十二条 村集体经济组织与成交人签订合同后，应将签

订的合同按分级交易原则，通过江北区农村集体经济数字管理系统向区、涉农街道（镇）公共资源交易服务机构备案。未在规定时间内交纳履约保证金或拒签交易合同的，违约方应按《交易文件》和有关法律法规规定承担相应的法律责任。

第二十三条 村集体经济组织对农村产权交易活动的交易档案应当妥善保存，不得伪造、变造、隐匿或者销毁。农村产权交易档案包括交易方案、评估报告、交易文件、交易活动记录、合同文本、异议处理情况及其他有关文件、资料。交易结束后 15 个工作日内，村集体经济组织应将交易归档资料按分级交易原则，通过江北区农村集体经济数字管理系统向区、涉农街道（镇）公共资源交易服务机构备案。

第六章 监督管理

第二十四条 农村产权交易过程中，有下列情形之一的，应当中止交易：

（一）网上竞价系统发生故障且其他备用方案无法弥补，导致交易不能进行的；

（二）因不可抗力致使交易不能进行的；

（三）交易期间发现交易项目权属有争议的；

（四）其他依法应当中止交易的情形。

当引起中止的情形解除后，应及时恢复交易。

第二十五条 农村产权交易过程中，出现下列情形之一的，应当终止交易：

（一）司法机关、仲裁机构或者有关行政执法机关依法确认项目单位和个人无交易项目处置权的；

（二）中止期限届满后，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；

（三）其他依法应当终止交易的情形。

第二十六条 在同等条件下，法律法规规定享有优先权的，遵守其规定。

第二十七条 资产、资源租赁期限不得超过《民法典》规定的二十年；农村集体土地经营权流转期限不得超过承包期的剩余年限；农村集体房屋（场地）租赁一般不超过五年，学校、养老院、卫生院等以公益类用途为主的可适当延长。

第二十八条 农村集体土地的成交人不得擅自改变土地的农业用途；农村集体资产股权的转让应当遵照相关法律法规的规定。

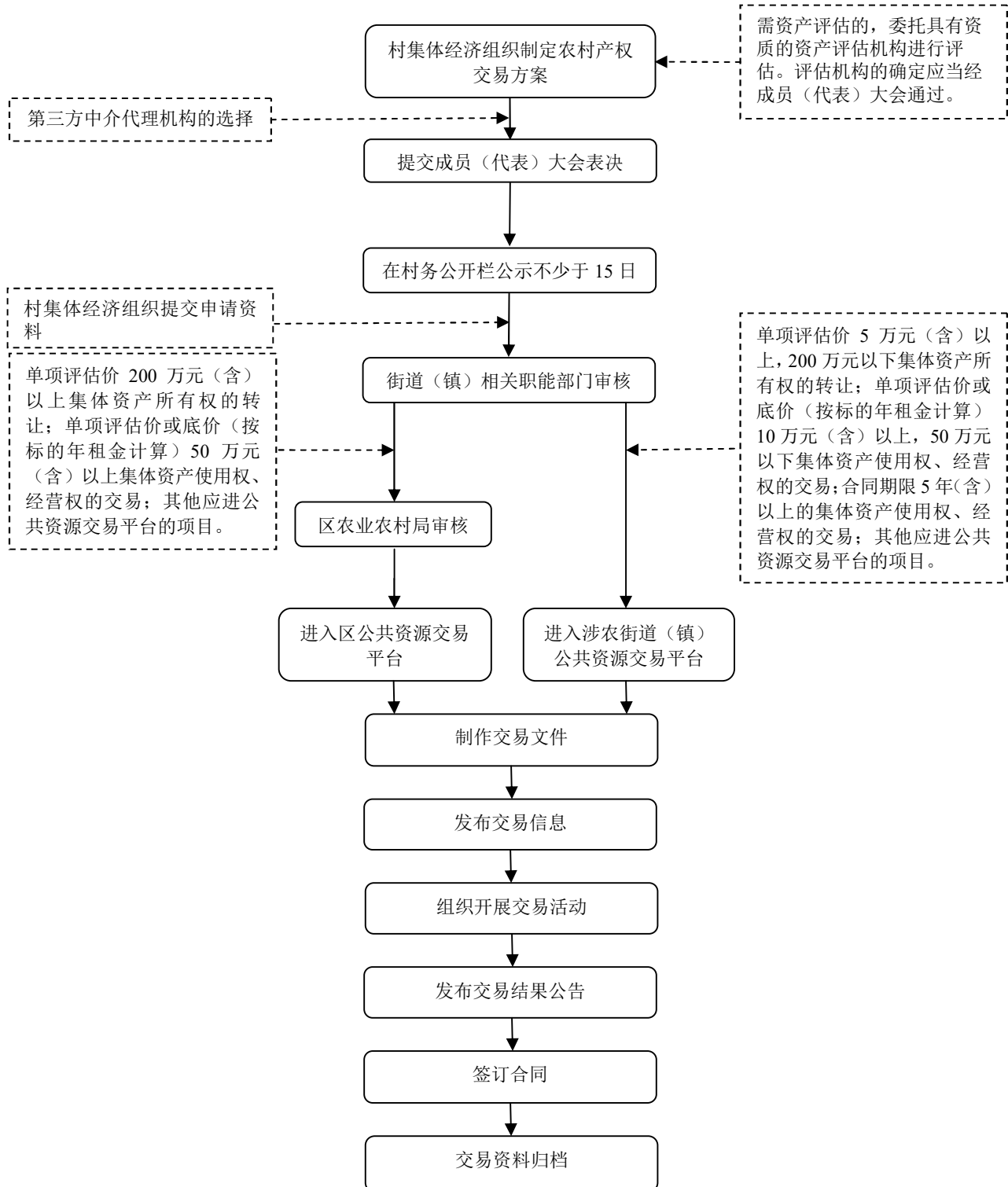
第二十九条 在农村产权交易过程中，与交易相关的人员涉嫌违纪的，移送纪检监察机关依纪依法处理；涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第七章 附则

第三十条 法律法规另有规定的，从其规定。

第三十一条 本办法自 2022 年 11 月 1 日正式施行。

江北区农村产权交易流程图



抄送：区纪委区监委机关，区委各部门，区人大办、政协办，区人武部，
区法院、检察院，各人民团体。

宁波市江北区人民政府办公室

2022年10月11日印发
