南通市农村合作经济经营管理站

通农经站﹝2020﹞48号

关于印发《南通市农村产权线上交易

细则（试行）》的通知

各县（市）区农业农村局（崇川区农业农村和水利局）：

现将《南通市农村产权线上交易细则（试行）》印发你们，请

遵照执行。

南通市农村合作经济经营管理站

2020年12月22日

抄送：省经管站、江苏银行南通分行、市纪委派驻第十六纪检组。

南通市农村合作经济经营管理站 2020年12月22日印发

南通市农村产权线上交易细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范本市农村产权线上交易行为，维护农村产权线上交易秩序，根据相关法律、法规和政策规定，制定本细则。

第二条 本市农村产权交易机构由南通市农村合作经济经营管理站、县（市）区农村合作经济经营管理站、县（市）区农村产权交易中心、镇（街道）农村产权交易服务中心（以下统称交易机构）共同组成。

第三条 农村产权线上交易实行线上统一信息发布、统一交易流程、统一交易规则、统一交易文书、统一交易监督。

第四条 交易各方应当遵守相关法律、法规和政策规定，做到依法、民主、有偿、公平、公正、公开。
 第五条 本交易细则适用于下列农村产权：

（一）农村土地经营权；

（二）农村养殖水面承包经营权；

（三）“四荒”使用权；

（四）林权；

（五）农村集体经营性资产；

（六）农业生产设施设备；

（七）农村小型水利设施使用权；

（八）农村小型公益性事业建设项目；

（九）海域使用权；

（十）农业类知识产权；

（十一）其他。

第二章 受理转让申请

第六条 转让方向交易机构提出转让申请，须向交易机构提交相关资料，提交的资料应当是原件，确无法提交原件的，应当提交由原件持有方签字、盖章，并标注“此件与原件一致”字样的复印件。

转让方应向交易机构提交以下材料：

（一）《农村产权交易项目审批表》，包括交易标的的基本情况、适宜用途、交易方式、标的底价、交易年限、竞价方式、主管部门意见等。

（二）《农村产权交易转让方承诺书》。

（三）主体资格证明材料。

1．转让方为村（涉农居）股份经济合作社的，提供主要负责人身份证；

2．转让方为专业合作社或公司的，提供工商营业执照副本、主要负责人或法定代表人身份证明；

3．转让方为个人的，提供个人身份证。

（四）产权权属的证明材料。

按所转让产权的类别分别提供相关权属证明文件：

1．所有权证（所有权证明材料）；

2．使用权证（使用权证明材料）；

3．承包经营权证；

4．股权证明；

5．其他有效权属证明。

（五）内部决策文件、同意转让的相关批文。

村集体经济组织成员（代表）大会决议、村两委会决议纪要、股东大会（股东代表）决议、主管部门的批文等。

涉及所有权权属变更的，提交评估报告、成员（代表）大会确认材料等。

涉及使用权权属变更的，提交产权所有权人同意转让的书面材料等。

涉及非首次流转的：1、原合同到期的：提交原合同；2、原合同未到期的：提交原合同、终止协议或原受让方同意再次流转的确认书等书面材料。

（六）转让标的基本情况的材料（标的基本情况介绍，相关担保、查封、抵押、诉讼等权属限制的说明）。

（七）委托他人办理交易手续的，需提交《农村产权交易授权委托书》及受托方主体资格证明、法定代表人或负责人身份证复印件。

（八）采取联合转让的，应提交联合转让各方签订的联合转让协议，并提交代表联合体办理转让相关事宜的委托书。

（九）其他需要提交的材料。

第七条 镇（街道）交易机构在1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2个工作日内对初审合格的材料进行复审。

第八条 转让方应当对所提交的申请表及相关材料的真实性、完整性、有效性负责。

第九条 村（涉农居）股份经济合作社作为转出方的，其所在镇人民政府（街道办事处）对转让申请披露信息的准确性、适宜用途的合理性等进行审核确认。

第十条 交易机构对涉及转让标的信息的完整性，以及交易方式的选择等内容进行规范性审核。材料齐全的，交易机构予以受理；材料不齐全的，交易机构一次性告知转让方需提供的其他材料。

第三章 发布转让信息

第十一条 农村产权转让项目信息由各县（市）区农村合作经济经营管理站、农村产权交易中心在江苏省农村产权交易信息服务平台发布交易公告。

公告应当披露标的基本情况、交易方式、报名费和投标保证金设置、报名时间、竞价方式、竞价时间和地点等，以及对产权交易有重大影响的其他信息等内容。

报名起始日期和报名截止日期应在工作日。

村（涉农居）股份经济合作社作为交易方的，包括资产、受农户委托的土地经营权流转交易等产权交易信息须在村务公开栏公示。

第十二条 转让方应当明确产权转让公告的公示期限。转让项目信息的发布公示期限不少于7日，以江苏省农村产权交易信息服务平台首次信息公示之日为起始日。可根据转让方要求，适当延长公示的时间。

第十三条 转让方不得在公示期间擅自变更或取消所发布的信息。

因特殊原因确需变更公告信息内容或取消发布的信息，应当由农村产权交易行政管理部门批准出具文书。变更后由交易机构在原信息发布渠道进行公示，并重新计算公示期。

第十四条 公示期满后未征集到符合条件的意向受让方的，在不变更公告内容的前提下，转让方可以在公示到期次日起3个工作日内申请延长信息发布期限，每次延长期限应当不少于7天。转让方也可以在公示到期后变更交易条件，重新公示或者终止公示。

第十五条 农村产权的底价由转让方确定。依照相关规定，转让方确定的底价需履行决策、批准程序的，按规定执行。

依法或相关政策要求须经资产评估的，转让方或交易决策批准人确定的交易底价一般不得低于该资产评估结果。交易底价低于评估结果，应当提交成员（代表）大会确认材料。

第十六条 信息公示期间，意向受让方可以到交易机构查阅标的的相关信息和材料，自行或委托专人了解转让标的的现状。交易机构应当接受其查询并为其提供便利。

第四章 登记受让意向

第十七条 意向受让方登录江苏省农村产权交易信息服务平台会员服务或手机APP，注册会员，通过实名认证后进行在线报名，线上签署《江苏省农村产权交易项目报名服务协议》、《农村产权交易意向受让方承诺书》，上传项目所需的其他资料。

（一）主体资格证明材料。

1．受让方为个人的，上传个人身份证图片；

2．受让方为村（涉农居）股份经济合作社的，上传主要负责人身份证图片；

3. 受让方为农民专业合作社的，上传工商营业执照副本、主要负责人身份证等有效证件图片；

4．受让方为企业的，上传工商营业执照副本、法定代表人身份证等有效证件图片。

（二）同意受让农村产权的证明。

1．受让方为农村股份经济合作社，上传按规定形成同意受让的书面材料；

2．受让方为农民专业合作社的，上传合作社股东会议决议；

3．受让方需上级部门批准的，还应上传相应同意受让批复。

（三）委托代理的，需上传《农村产权交易授权委托书》及受托方身份证明。

（四）采取联合受让的，应上传联合受让各方签订的联合受让协议，并上传受让方代表联合体办理受让相关事宜的委托书，以及相关文件材料。

（五）其他需要提交的材料。

第十八条 意向受让方应对其申请及提交材料的真实性、完整性、有效性负责。

第十九条 交易机构应当对意向受让方提交的申请及材料的齐全性进行审核。对符合条件的进行登记确认；对材料不齐全的，一次性告知需提供的其他材料；对不符合条件的须说明原因。

第二十条 镇（街道）交易机构在1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2个工作日内对初审合格的材料进行复审。审核通过后，意向受让方按照接收的会员中心信息提供的账户，在规定时间内，一次性足额缴纳报名费、投标保证金等费用。

第五章 组织交易签约

第二十一条 产权转让信息公示期满后，在规定时间内意向受让方采用线上公开竞价，最终产生一个受让方。

第二十二条 线上竞价方式包括在线自由竞价、在线多轮竞价、在线抽签。正向竞价，价高者中标；反向竞价，价低者中标。竞价方式在信息公告中注明。

第二十三条 交易机构应当在确定受让方后，组织转让方和受让方签订《农村产权交易成交确认书》，并将交易结果在江苏省农村产权交易信息服务平台进行公示，公示时间不少于7天。

交易机构在交易结果公示无异议后5个工作日内组织交易双方签订产权流转交易合同。

第二十四条 农村产权交易合同条款包括但不限于：

（一）交易双方的名称和住所；

（二）标的基本情况；

（三）交易方式；

（四）成交价格、付款方式及付款期限；

（五）产权交易事项；

（六）合同的生效条件；

（七）合同争议的解决方式；

（八）合同各方的违约责任；

（九）合同变更和解除的条件；

第二十五条 农村产权交易合同应当符合法律法规的相关规定，符合公告的内容以及竞价结果等。

村集体经济组织的土地经营权流转，向本村以外的受让方收取土地流转管理服务等费用的，须按规定单独签订书面合同。

第二十六条 农村土地流转交易完成，且取得村民大会（村民代表会议）确认及原承包户签字同意后，可向区（县、市）交易机构提出土地经营权抵押贷款申请。

第六章 资金及结算

第二十七条 农村产权交易的投标保证金，是为防止意向受让方在交易期内违反相关约定缴纳的资金，以弥补转让方的经济损失。以人民币为计价货币。土地流转的投标保证金拟按交易总金额的10%收取；资产类交易项目的投标保证金拟按首年租金收取；涉及权属变更的投标保证金拟按交易底价的10%收取。转让方不设投标保证金的，须按规定书面承诺。对转让项目有受让意向者，须按规定金额线上及时缴纳投标保证金至监管账户。

第二十八条 意向受让方应当在交易规定的期限内，线上缴纳投标保证金至监管账户。交易成功后，成交方缴纳的投标保证金将锁定，转为履约保证金或成交款；未成交方在交易过程中无违规行为，所缴纳的投标保证金在交易结果公示结束后10个工作日内原路无息退还，若存在违规行为，将投标保证金转为违约金，予以罚没。

第二十九条 农村产权履约保证金，是为防止成交方在合同期内违反约定缴纳的资金，以弥补转让方的经济损失。以人民币为计价货币。履约保证金额度由转让方在项目公告信息中予以明确，合同到期后，成交方在合同期内未违反合同约定，转让方应在合同终止后10个工作日内无息退还；若成交方在合同期内违反合同约定，转让方有权将履约保证金转为违约金，予以罚没。

第三十条 在交易结果公示结束后5个工作日内，成交方将成交款线上缴纳至监管账户。成交款缴纳后且在交易结果公示结束后5个工作日内签订合同。合同期超过一年的，成交方须按合同约定的缴款期限线上缴纳至监管账户。

第三十一条 合同签订后10个工作日内将成交款划转至转让方。合同期超过一年的，按合同约定的缴款期限截止日后10个工作日内将成交款划转至转让方。

第七章 出具交易凭证

第三十二条 农村产权交易合同正式文本的签订，须由交易机构现场鉴证。成交方根据合同约定付清交易款，并完成合同登记后，可向交易机构申请出具《农村产权交易鉴证书》，交易机构应当在3个工作日内出具。

第三十三条 《农村产权交易鉴证书》应当使用统一格式打印，不得手写、涂改。

第八章 交易的中止和终止

第三十四条 交易过程中，交易双方合同签订前，有下列情形之一的，经农村产权交易行政管理部门同意可以中止交易。

（一）农村经营管理部门提出中止交易的；

（二）人民法院发出中止交易书面通知的；

（三）转让方、受让方或与交易标的产权有直接关系的第三方提出的正当理由；

（四）交易标的产权存在权属争议的；

（五）应当依法中止交易的其他情形。

第三十五条 交易过程中，交易双方合同签订前，有下列情形之一的，经农村产权交易主管部门同意可以终止交易。

（一）农村经营管理部门提出终止交易的；

（二）人民法院发出终止交易书面通知的；

（三）因不可抗力因素使交易活动不能按约定的期限和程序进行的 ；

（四）出现串标等违规行为、不宜继续进行交易的；

（五）中止交易后未能消除影响交易中止的因素导致交易无法继续进行交易的；

（六）其他需要终止交易的。

第九章 附 则

第三十六条 交易机构依据本规则进行的各项审核限于对交易方提出的申请和提交的材料进行形式审核，不承担包括交易方主体资格、交易权限完整、交易标的无瑕疵、交易双方做出的声明及承诺以及提供的文件资料真实、完整、有效等责任。交易双方应自行承担交易风险。

第三十七条 交易过程中发生争议时，当事人可向南通市农村合作经济经营管理站、县（市）区农村合作经济经营管理站、县（市）区农村产权交易中心、镇（街道）农村产权交易服务中心申请调解，也可以按照约定向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第三十八条 法律、法规和政策对农村产权交易有其他规定的，按法律、法规和政策规定办理。

第三十九条 本规则由南通市农村合作经济经营管理站负责解释。

第四十条 本细则自2021年1月1日起试行。