汕尾市推动农村产权交易管理

规范化工作方案

（征求意见稿）

为进一步培育和发展农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，加快优化资源配置，推进资源整合和协调发展，保护集体资产所有者和经营者的合法权益，现就规范我市农村产权交易管理提出如下意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作重要论述，以法律法规和政策制度为准绳，以规范农村产权交易、维护农村集体及成员权益、促进集体产权交易市场健康发展和农民持续增收为目的，以建设农村产权交易服务中心、健全农村产权交易管理体制机制为重要任务，以实现农村集体资产保值增值为导向，建立符合汕尾实际的农村产权交易管理新机制。

二、任务目标

2021年底前全面实现农村集体资产信息化管理，开展陆河县农村产权交易服务中心建设运营试点工作，开发建设针对农户及企业使用群体的农村产权流转和交易APP。至2022年底前完成全市县级农村产权交易服务中心建设，实现对农村资源流转和交易的全面监管，同时积极推动农村产权交易从以“散户—散户”模式为主到“散户—龙头企业、合作社、基地”模式的转变，探索建立“股票田”新型集体经济发展模式。促进农村资源有序流动并实现资本化，满足外来投资者特别是工商企业对农村资源多样化的投资需求。全面引导与支持农村产权市场建设发展，加快建立现代农村产权制度，推进农村产权和生产要素的有效流转，防止集体资产流失和腐败行为的发生，进一步保障农民利益，增加农民收入，促进农村和谐。

三、主要措施

**（一）建设农村产权交易服务平台**

**1.建设县级农村产权交易服务中心。**设立陆河县农村产权交易服务中心建设运营试点，先行先试，为全市其他县（市、区）探索可复制经验，并力争2021年底完成县镇两级农村产权交易服务中心建设并初步投入运营。试点工作结束后，全面铺开全市各县（市、区）、各镇街农村产权交易服务中心建设工作。

各县（市、区）人民政府负责全县农村产权交易服务中心建设工作，各县（市、区）农业农村主管部门负责指导、审查和监督集体资产交易。

**2.建设镇级（街道）农村产权交易服务中心。**各镇街在县级农业农村部门指导下，建设镇街农村产权交易服务中心，为农村产权交易提供平台，负责本区域内农村产权交易信息发布、产权咨询、产权交易，协调处理农村产权交易涉及的农户关系等服务工作。

**3.引导各类农村产权资源进场交易。**创造条件提升产权资源价值，降低交易成本，鼓励农村各类产权进场交易，全面推动农村产权交易服务中心作为全市农村产权交易的主要实施载体。农村产权依法采取转让、出租、入股、抵押或其他方式交易的，且交易标的达到《汕尾市农村集体资产交易管理办法（试行）》以及各县（市、区）集体资产交易管理制度的相关规定要求的，应按规定县级或镇级农村产权交易服务中心进行公开公平交易。

**（二）健全完善管理机制促进交易规范化**

**1.全面落实集体资产信息化管理。**实现市、县、镇、村四级“三资”数据互联互通，推动农村集体资产全面“上线”。推动各级集体“三资”管理平台与“善美村居”数据纵深对接，在加大信息公开力度提高村民对集体“三资”监管的同时，积极运用“大数据”等信息化手段，对集体资产权属登记、经营、变更、处置等进行信息更新、登记入账或者调整账目，做到账证相符、账实相符，实现家底清、账目明、制度全、人气顺。

**2.健全申请审核和产权变更备案制度。**农村产权交易活动中的转让方或者受让方，应根据交易品种及规模标准向所在地的镇街农村产权交易服务中心或县级农村产权交易服务中心申请进行农村产权交易。相关行政职能部门对转让标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。

农村产权转让方与受让方达成转让意向后，签订农村产权交易合同，农村产权交易服务中心登记后出具《农村产权交易凭证》，有关部门要根据《农村产权交易凭证》依法办理权属变更登记手续。

涉及农户之间承包地经营权的流转（小宗碎片化承包地流转，“散户—散户”模式），应向当地集体经济组织进行书面备案。

**3.规范交易价格机制。**集体经济组织发生以农村集体资产实行对外投资、合资、承包、租赁、抵押、担保或盘盈、新增无法确认其价值资产时，要对集体资产进行价值评估。资产评估必须坚持真实、科学、公正、合理的原则，根据具体情况，可选择具有评估资质的资产评估机构，按照市场原则进行评估；也可以采取市场竞价或交易双方协商的方式确定；亦可由乡镇政府组织乡村干部和村民代表组成评估小组进行综合评估后确定评估价格。资产评估结果应向本组织全体成员公布并得到认可。在股份合作经营和作价入股的环节上，要确保评估价值符合实际，村集体所得股份科学合理，防止低估造成集体资产流失，集体权益受损。

集体产权转让价格低于评估值的，应经本集体经济组织成员（代表）大会讨论同意。农民个人产权转让价格由转让者自行确定。

农村产权交易服务中心应提供资产价值评估服务供集体经济组织选择，可培育发展农村资产评估中介服务组织，为农村产权交易提供价格评估，也可与不少于两个的有法定资质的评估机构进行合作建立服务机制。

**（三）创新举措推动交易平台顺利建设运营**

**1.创新举措促进交易平台建设运营。**各县（市、区）人民政府应通过国有控股合作形式，主动加强与金融机构、农业龙头企业等交流合作，推动农村产权交易服务中心建设工作，同时建立信息共享机制，推动农村集体资产交易流转和集体产权抵押贷款。未建立合作建设机制的县（市、区），原则上县级农村产权交易服务中心设在县公共资源交易中心，接受县公共资源交易中心的管理和业务指导。镇级农村产权交易服务中心依托现有政务服务中心设立服务窗口。

**2.加大扶持力度。**农村集体、农场和农民个人将土地经营权转让或将土地承包（出租）给农业生产经营主体进行农业生产的，免征其增值税、城建税、教育附加税和地方教育附加税。

**3.健全争端解决机制。**在农村产权交易服务中心进行产权交易过程中发生纠纷的，当事人可以向农村产权交易服务中心或者当地相关行政职能部门申请调解，也可以依据合同约定申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

四、强化组织保障

**（一）健全工作机制。**各县（市、区）要建立县级农村产权交易工作领导小组，原则上由县（市、区）党（工）委或人民政府（管委会）分管领导作组长，法院、公安、农业农村、自然资源、财政、住房和城乡建设、林业、水务、科学技术、政务服务数据管理等部门为成员单位。财政部门要为农村产权交易服务中心的运行提供必要的经费保障，其他成员单位根据职责提供农村产权确权赋能、资格审查、窗口交易、登记变更等服务。各镇街道也要建立相应组织，立足现有基础，坚持整合、改造和拓展提升并举，加快建立县、镇街联通一体的农村产权交易平台，并给予相应的人员和经费保障。2022年底前，全市各镇街实现全覆盖。

**（二）强化服务功能。**以有场所、有评估、有服务、有登记、有监管、有制度为标准，加强农村产权交易服务中心硬件和软件建设，形成较为完善的农村产权交易格局。建立农村产权交易信息网站和数据库系统，公开发布供需相关信息。各县（市、区）要结合实际，制定农村产权交易规则，简便手续，规范交易。推行窗口式办公，为申请审核、登记鉴证、价款结算、纠纷调解等提供配套服务。

**（三）加强监督管理。**对农村产权交易过程中转让方、受让方及其有关人员的违法、违规行为，由有关行政职能部门依法查处；对违反农村产权转让有关规定的，当事人依法承担相应责任；造成农村集体资产损失的，应负赔偿责任；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，由相关行政职能部门给予相应的处罚；情节严重的，追究其法律责任。