

江阴市农业农村局 江阴市行政审批局 文件

澄农发〔2021〕59号

关于印发《江阴市全面推广农村产权 线上交易的实施意见》的通知

高新区、临港开发区党（工）委、管委会，各镇（街）党（工）委、人民政府（办事处）：

现将《江阴市全面推广农村产权线上交易的实施意见》印发给你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。

江阴市农业农村局

江阴市行政审批局

2021年8月11日

(此件公开发布)

江阴市全面推广农村产权线上交易的实施意见

根据江苏省农业农村厅、江苏省财政厅、江苏省地方金融监督管理局《关于做好新冠肺炎疫情防控期间农村产权交易工作的通知》（苏农经〔2020〕3号）和江苏省农业农村厅《关于全面推广农村产权线上交易的通知》（苏农便〔2019〕270号）文件精神，为落实江苏省推进农村产权线上交易的要求，提高农村资源配置和利用效率，不断强化农村集体资产交易的规范化、制度化建设，现结合江阴改革实际，就全面推广农村产权线上交易提出如下意见：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，以构建归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代农村产权交易体系为目标，以农村产权线上交易为手段，规范农村产权交易行为，全面提高交易效率，保障农民和农村集体经济组织的财产权益，促进农村产权交易公开、公正、规范运行。

二、基本原则

（一）把握正确指导方向。切实履行政府在农村集体产权流转交易市场的主导作用，加强引导和监管，充分发挥政策引导、业务指导、监督管理职能，促进集体经济发展和农民持续增收。坚持市场运作，充分发挥市场主体作用和市场在资源配置中的决定性作用，实现产权价值最大化。

（二）坚守法律政策底线。坚持农民集体所有不动摇，防止集体资产流失；坚持农村集体土地性质不动摇，不得改变土地用途。坚持严格依法办事不动摇，妥善处理各种利益关系，防止内部少数人控制和外部资本侵占，守住农民利益不受损的底线。

（三）坚持公益服务的原则。必须坚持为农服务宗旨，突出公益性，不以盈利为目的，引导、规范和扶持农村产权交易市场发展，充分发挥其服务农村改革发展的重要作用。

（四）坚持公开公正的原则。坚持农民自主、村民自治，保护农村集体经济组织及农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益。依照相关法律法规，引导交易双方平等协商、自愿互利地流转农村产权。坚持依法依规、公开透明、自主交易、公平竞争、规范有序运行。

三、主要内容

（一）规范交易中心。市农村产权交易中心设立在市公共资源交易中心，各镇（街道）应当在为民服务中心建立农村产权交易中心。农村产权交易中心要按照“有健全的交易机构、有固定的交易场所、有统一的交易标识、有规范的服务交易程序、有明确的服务章程、有良好的服务手段”“六有要求”完善实体交易场所。交易场所须严格按照功能设置，建设“一厅四室”即服务大厅、交易室、评标洽谈室、办公室、档案室等。

（二）使用信息平台。农村集体资产资源交易应全面使用农村产权线上交易平台（简称“三期”，网址 app3.jsnc.cn）、江苏农

村产权 APP 进行公开交易。村（社区）集体经济组织应当运用线上交易平台进行产权交易、信息服务、数据统计、交易行为监管、线上交易管理、会员管理、资金管理、线上交易项目发布、会员线上注册、线上缴款报名、线上竞价、资金线上划拨等操作，进一步提高农村产权交易效率，降低交易成本。

（三）完善交易功能。农村产权交易中心主要提供发布交易信息、受理交易咨询和申请、协助产权查询、组织交易、出具产权流转交易鉴证书，协助办理产权登记和资金结算手续等基本服务。实行“统一服务标志、统一进场交易、统一文书格式、统一交易规则、统一交易程序、统一监测评价”“七统一”切实提高管理效能，推动农村产权交易公开公正。

（四）规范交易行为。

1. 交易内容。农村产权交易市场的主要交易内容为农村土地经营权、农村养殖水面经营权、“四荒”使用权、林权、农村集体经营性资产、农业生产设施设备、小型水利设施、农村集体资产股权、海域使用权、农业类知识产权、其他等交易品种。农村产权交易坚持“应进必进”原则，除承包农户自发的农村土地经营权流转外，农村集体产权依法开展出让、发包、租赁或其他方式交易的，以及村集体统一组织的相关权利明确到户的产权流转（必须提前取得农户的书面流转委托书或协议），都必须在农村产权交易市场进行。

2. 交易主体。凡是法律、法规和政策没有限制的法人和自然

人均可以进入市场参与流转交易，具体准入条件按照相关法律、法规和政策执行。现阶段市场流转交易主体主要有农村集体经济组织、农户等。农户拥有的产权是否进入农村产权交易市场流转交易由农户自主决定，任何组织和个人不得强迫或妨碍自主交易。产权流转交易的出让方必须是产权权利人或者受产权权利人委托的受托人。除农户宅基地使用权、农民住房财产权、农户持有的集体资产股权之外，流转交易的受让方原则上没有资格限制（外资企业和境外投资者按照有关法律、法规执行）。对工商企业进入市场流转交易，要依据相关法律、法规和政策，加强准入监管和风险防范。

3. 交易权限。各镇（街道）、村集体经济组织新发生交易或原合同到期重新交易的，必须进入农村产权交易中心交易。启用产权线上交易后，仍实行分级交易，镇级集体资产出租必须纳入市农村产权交易中心交易；集体建设用地和厂房同属集体经济组织的，单宗 20 亩及以上的集体建设用地或 3000 平方米及以上集体厂房出租交易项目，必须纳入市农村产权交易中心交易；单宗集体建设用地 20 亩以下的或集体厂房 3000 平方米以下的，纳入镇（街道）农村产权交易中心交易；集体建设用地和厂房权属分置的，纳入镇（街道）农村产权交易中心交易。农民的土地承包经营权流转单宗 300 亩及以上的交易项目，必须纳入市农村产权交易中心交易；单宗 300 亩以下的，纳入镇（街道）农村产权交易中心交易。单宗交易金额 100 万元及以上的项目，必须纳入市

农村产权交易中心交易；单宗交易金额 100 万元下的项目，纳入镇（街道）农村产权交易中心交易；农业生产设施设备、小型水利设施使用权、农业类知识产权等交易项目，纳入镇（街道）农村产权交易中心交易。

4. 交易程序。

（1）拟定方案。集体经济组织根据交易项目的具体情况拟定方案，交易方案应当包括：项目基本情况、交易形式、交易要求、交易底价、招租发包对象条件、租金收付办法、租赁期限等。

（2）民主决议。相关方案经集体经济组织理事会商量、监事会审核、成员（代表）大会通过，履行好民主决策程序，形成签字同意的产权交易决议。

（3）受理转让申请。经集体经济组织理事会商议、成员（代表）大会讨论通过的农村集体产权，由集体经济组织向镇（街道）农经部门提交立项申请有关资料，进行初审。镇（街道）初审合格后，限额以上的产权交易报市农业农村局审核，审核通过后组织进入市农村产权交易中心进行交易。限额以下的产权交易报镇（街道）农经部门审核，审核通过后组织进入镇（街道）农村产权交易中心进行交易。对审核不符合交易规定要求的申请，可以交由资产出租（发包/转让）方完善相关材料后重新提出申请。

（4）发布信息。各类交易信息经审核后，由相应农村产权交易中心将信息发布至江苏省农村产权交易平台进行公示，在规定期限内征集产权交易意向受让方，并对意向受让方主体资质进

行审查。

(5) 组织交易。公示期满后，由农村产权交易中心组织开展线上交易确定受让方。交易双方达成产权发包、转让意向后，由农村产权交易中心完成交易结果登记，并将交易结果在江苏省农村产权交易平台内进行公示。

(6) 签订合同。交易结果公示无异议后，组织交易双方签订产权交易合同，并出具鉴证书。

(7) 结算价款。交易完成后，农村产权交易中心应督促受让方按交易合同约定，在规定时间内将交易价款交付出租方，并及时退还保证金。

(8) 档案管理。市、镇（街道）农村产权交易中心应及时将资产交易资料整理归档，每个交易项目对应建立交易档案。

四、保障措施

(一) 提高思想认识。各镇（街道）要切实提高政治站位，把农村产权交易市场建设作为深化农村改革的重要内容，增强做好农村产权交易工作的责任感和紧迫感，认真履职尽责，确保取得实效，推动农村产权交易市场高质量发展。

(二) 明确职责分工。市农业农村部门负责农村产权交易组织协调、日常管理、人员培训、监督指导、规范建设以及限额以上农村产权交易信息收集和资料审核等。财政部门负责交易市场运行经费保障、绩效评价、保证金账户开立等。市农村产权交易中心负责限额以上农村产权交易资料收集审核并将审核通过的交

易内容进行信息发布，并按程序开展交易，同时负责镇（街道）农村产权交易中心的工作指导与业务监督。镇（街道）农经部门负责组织协调、日常管理、监督指导、规范建设以及限额以下产权交易信息收集和资料审核及限额以上产权交易信息和交易资料上报、督促产权进场交易等。镇（街道）农村产权交易中心负责农村产权交易沟通协调、交易信息的收集、交易资料审核报批、按程序开展权限内的交易等工作；集体经济组织负责农村产权信息收集、符合产权交易的产权进场交易、民主议定、交易申请等工作。

（三）加强队伍建设。市、镇（街道）要配齐、配足、配强农村产权交易工作人员，按照要求开展农村产权线上交易，实行定人定岗定责。市农村产权交易中心要加强对产权交易工作人员的政策培训和业务指导，不断提高工作人员业务水平，促进产权交易健康发展。

（四）强化督促检查。把农村产权线上交易作为 2021 年农业农村的重点工作，纳入市委市政府对各镇（街道）乡村振兴工作年度绩效考核。市级相关职能部门定期对镇（街道）、村（社区）落实工作的情况进行跟踪指导，采取随机抽查和专项督查相结合的方式紧抓工作进度，对工作扎实、推进有力、效果明显的给予表彰。

附件：江阴市农村产权线上交易规则

附件

江阴市农村产权线上交易规则

第一章 总 则

第一条 为规范本市农村产权交易市场，保障交易主体的合法行为，发挥市场配置农村资源作用，推动农村生产要素有序流动，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）、《农村产权流转交易—服务通则》（GB/T 38748-2020）、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规，结合本市实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于全市镇（街道）、村集体经济组织农村集体产权交易。

第三条 本规则所指农村集体产权主要是由镇（街道）、村集体经济组织统一经营管理的资产、资源的所有权及其派生权益。农村集体产权交易应进入农村产权线上交易平台公开交易。

第四条 进行农村产权流转交易，应当遵守有关法律、法规、规章和政策规定，遵循依法、自愿、有偿、公开、公正、规范原则。

第五条 农村产权交易市场须坚持为农服务宗旨，突出公益性，不以盈利为目的。

第六条 市农业农村部门负责农村产权交易组织协调、日常

管理、人员培训、监督指导、规范建设以及限额以上农村产权交易信息收集和资料审核等。财政部门负责交易市场运行经费保障、绩效评价、保证金账户开立等。市农村产权交易中心负责限额以上农村产权交易资料收集审核并将审核通过的交易内容进行信息发布，并按程序开展交易，同时负责镇（街道）农村产权交易中心的工作指导与业务监督。镇（街道）农经部门负责组织协调、日常管理、监督指导、规范建设以及限额以下产权交易信息收集和资料审核及限额以上产权交易信息和交易资料上报、督促产权进场交易等。镇（街道）农村产权交易中心负责农村产权交易沟通协调、交易信息的收集、交易资料审核报批、按程序开展权限内的交易等工作；集体经济组织负责农村产权信息收集、符合产权交易的产权进场交易、民主议定、交易申请等工作。

第七条 农村集体产权流转交易品种主要包括：

- （一）农村土地经营权；
- （二）农村养殖水面经营权；
- （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）小型水利设施；
- （八）农村集体资产股权；
- （九）海域使用权；
- （十）农业类知识产权；

(十一) 其他。

第二章 交易机构

第八条 农村集体产权依法开展出让、转让、发包、租赁或者其他方式交易的，应在市或镇（街道）农村产权交易中心进行。

第九条 市农村产权交易中心主要职责是：

- (一) 负责限额以上农村产权流转交易；
- (二) 负责限额以下竞价项目在省平台内的产权信息终审；
- (三) 服务全市农村产权交易，负责镇（街道）农村产权交易中心的工作指导与业务监督；
- (四) 加强限额以上的农村产权交易资料归档管理工作；
- (五) 会同市农业农村局开展相关业务工作。

第十条 镇（街道）农村产权交易中心主要职责是：

- (一) 负责农村产权交易信息的收集、交易资料审核报批；
- (二) 负责限额以下农村产权交易；
- (三) 指导区域内的农村产权交易；
- (四) 加强区域内的农村产权资料归档管理工作；
- (五) 接受市级业务监管部门，上级农村产权交易中心业务指导、监督、考核。

第三章 受理转让申请

第十一条 全市农村集体资产资源交易应先通过无锡市产

权交易平台进行信息登记。限额以上项目由镇（街道）农经部门审核后，提交市农业农村局审核，由市农业农村局推送至江苏省农村产权线上交易平台，市农村产权交易中心按流程开展交易。限额以下项目由镇（街道）农经部门审核后推送至江苏省农村产权线上交易平台，镇（街道）农村产权交易中心按流程开展交易。

第十二条 申请转让农村产权，应提交以下材料：

（一）项目基本情况（如项目基本情况介绍、相关担保、查封、抵押、诉讼等权属限制的说明）；

（二）《农村产权交易申请表》；

（三）《农村产权交易项目审批表》；

（四）《农村产权交易转让方承诺书》；

（五）转让方授权农村产权交易中心交易委托书；

（六）转让方主体资格证明材料：

1. 转让方为农村集体经济组织的，提供农村集体经济组织登记证、负责人身份证；

2. 转让方为个人的，提供个人身份证。

（七）产权权属的证明材料：

按所转让产权的类型分别提供相关权属证明文件：

1. 所有权证；2. 使用权证；3. 承包经营权证；4. 初次承包经营合同；5. 农业知识产权类权利证明；6. 股权证明；7. 农户宅基地使用权证明；8. 农民住房财产权证明；9. 其他有效权属证明。

(八) 内部决策文件、同意转让的相关批文；

1. 农村集体所有的产权交易，应提交集体经济组织成员（代表）大会决议和所在镇（街道）同意转让产权的备案材料。

2. 涉及所有权权属变更的，提交评估报告和成员（代表）大会决议。

3. 涉及再次流转的，提交以下资料：原承包合同、原承包方同意再次流转的书面同意材料。

(九) 委托办理交易的，应提交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明；

(十) 集体经济组织统一组织的相关权利明确到户的产权流转或镇（街道）委托集体经济组织经营的资产资源，应提交与产权方签订的书面委托；

(十一) 其他需要提交的资料。

第十三条 转让方提交资料均应加盖公章，转让方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。

第十四条 转让方提交资料齐全的、合规的，农业农村部门、农村产权交易中心应予以登记，并出具材料接收单；不齐全、不合规的，应一次性告知所缺材料及反馈意见。

第四章 发布信息

第十五条 农村产权转让信息由农村产权交易中心在江苏省农村产权线上交易平台内发布公告，设置交易规则。公示期不

少于7个自然日（不应当包含连续3日及以上的节假日时间，最后一日不是工作日的应当顺延至工作日）。

第十六条 在信息发布期限内，农村产权交易中心应与转让方协调沟通，确定项目咨询的联系人、联系方式等。

第十七条 农村产权交易公告包括但不限于以下内容：

1. 项目概况；2. 交易时间地点；3. 交易条件；4. 交易方式；5. 保证金；6. 资金结算方式；7. 项目咨询；8. 违约责任。

第十八条 转让方不得在信息公告期间擅自变更或者取消所发布的信息，确需变更的，转让方应重新提交相关资料，农村产权交易中心应将转让方在交易时间截止前3个工作日重新公告的内容以有效方式通知意向受让方。

第十九条 公告信息发生变更后重新公告的，公示期不少于7个自然日（不应当包含连续3日及以上的节假日时间，最后一日不是工作日的应当顺延至工作日）。

第二十条 信息公告期限内未征集到符合条件的意向受让方的，在不变更信息发布内容的前提下，转让方可以在公告到期次日起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5个工作日。转让方也可以在公告到期后变更交易条件，提交相关资料后重新公告或者终止公告。

第二十一条 农村产权交易信息公告时的交易底价由转让方确定，依照有关规定本次交易转让方需履行决策、批准程序的，按规定执行。

依法须经资产评估的，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，应当提交转让方、村民（代表）大会、成员（代表）大会决议等确认材料。联合体转让的，应提交联合转让各方确认材料。

第二十二条 信息公告期间，意向受让方可以到交易机构查阅项目相关信息和材料，自行或委托专人了解项目现状。交易机构应当接受其查询并为其提供便利。

第五章 受理受让申请

第二十三条 意向受让方可通过江苏省农村产权交易信息服务平台或江苏农村产权 APP 对意向的项目进行报名。

第二十四条 所有意向受让方在进行网上交易项目报名前，需先完成实名备案。

1. 意向受让方为个人的，可自行完成实名登记；

2. 意向受让方为企业的，需在注册后（注册登记的银行账户必须为企业基本户），提交注册时填写的身份证明材料原件至农村产权交易中心进行实名备案。

第二十五条 农村产权交易中心需对企业意向受让方进行实名备案审核，核对用户注册信息无误后上传其实名备案证件材料附件，完成审核。如用户注册信息与其提供的证明材料差异较大时，不予通过，拒绝备案。

第二十六条 意向受让方报名前需阅读并同意《意向受让方

承诺书》《江苏省农村产权交易项目报名服务协议》文件信息，报名后即表示认可上述文件内容。

第二十七条 农村产权交易中心应及时对意向受让方报名资格进行审核，审核通过后以短信方式将资格确认结果告知意向受让方。

第二十八条 转让方在披露的产权流转交易信息中要求意向受让方缴纳保证金的，意向受让方必须将保证金转入缴款通知单上的虚拟账号，其中意向受让方为企业的，必须使用实名认证的银行卡进行转账。

第二十九条 如报名截止时间等发生修改，将重新生成缴款通知单，未完成缴款的意向受让方应按照重新生成的缴款通知单上的虚拟账号进行缴款。

第三十条 农村产权线上交易报名截止时间与缴费截止时间一致，意向受让方应确保在报名时间截止前缴款到账，逾期未缴纳保证金视为放弃受让资格。

第六章 保证金收取

第三十一条 农村产权交易中心是政府主导、服务“三农”的非营利性机构，各项交易不收取报名费用。

第三十二条 转让方应要求意向受让方缴纳保证金，保证金不低于交易底价 10%（最低不少于 1 万元），续租项目可暂不收取保证金。

第三十三条 意向受让方可通过转账支付保证金，也可至农村产权交易中心窗口通过 POS 机缴纳（使用 pos 机产生的费用由意向受让方承担）。

第七章 组织交易

第三十四条 农村产权交易公告期满后，产生两个及以上符合条件的意向受让方的，由产权交易机构在公告明确的交易周期内按公告的交易方式组织交易；只产生一个符合条件的意向受让方的，由农村产权交易中心组织双方协商后在平台内交易。

第三十五条 农村产权线上交易采取在线多轮竞价和在线自由竞价、在线抽签三种方式。

第三十六条 受让方应在竞价结束后 3 个工作日内到农村产权交易中心签订《成交确认书》确认交易结果，农村产权交易中心应当在交易结果确定后，完成交易结果登记，并将结果进行公示，公示期不少于 7 个自然日。

第三十七条 如第一成交方违约或放弃，转让方可以第二成交方报价成交，重新进行交易结果登记并公示，公示期不少于 7 个自然日。

第三十八条 成交结果确认后，转让方应按照规定确定受让方、不得无正当理由改变成交结果。

第三十九条 保证金将在公示期满后 5 个工作日内一次性全额无息退回至未中标方。

第四十条 存在下列任何情况发生时，保证金将被罚没（不予退还）：

1. 受让方违约或放弃受让。
2. 受让方采用不正当的手段骗取受让。

第八章 合同登记

第四十一条 农村产权交易中心应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合同，已签约成交的项目，需在7个工作日内完成合同登记等流程。

第四十二条 交易合同应包括但不限于以下内容：

1. 交易双方名称、地址和联系方式
2. 转让项目基本情况
3. 转让价格、交付时间及交付方式
4. 交易双方权利和义务
5. 违约责任
6. 争议解决方式
7. 合同生效条件

第四十三条 转让方不得无正当理由不与受让方订立合同，不得在订立合同时向受让人提出附加条件。

第四十四条 受让方未在规定时间内与转让方签订合同、在签订合同时向转让方提出附加条件、或者不按照合同规定缴纳成交款的，取消其资格，保证金罚没。

第四十五条 合同签订后应及时上传至江苏省农村产权交易信息服务平台并进行受让方缴款记录登记。

第四十六条 转让方应设定收款计划，受让方应按照计划支付款项。

第四十七条 农村产权交易中心应按照收款计划对成交款收取情况进行审核。

第九章 费用收取

第四十八条 合同租金收缴坚持“先付后用”原则，受让方应按照收款计划，在合同签订后先期支付第一期租金。

第四十九条 受让方应与转让方采用非现金方式自行结算支付合同款项。

第五十条 受让方按照收款计划支付第一期合同金额，转让方应在收到第一期金额后及时上传相关凭证至江苏省农村产权交易平台,农村产权交易中心审核完成后原路退还保证金(不计息)。

第十章 出具交易凭证

第五十一条 产权交易双方签订农村产权交易合同，受让方依据合同约定将交易价款交付转让方，交易机构应当在3个工作日内出具《农村产权交易鉴证书》。

第五十二条 交易双方凭《农村产权交易鉴证书》办理项目交付、权证过户、变更登记等手续。

第五十三条 《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。

第十一章 行为规范

第五十四条 在农村产权交易过程中，因特殊情况导致交易活动无法正常开展，经处理仍未能解决的，各级农村产权交易中心有权作出中止交易、终止交易或延期交易的决定，及时上报业务主管部门，并进行相关信息公告。

第十二章 附 则

第五十五条 交易过程中产生的罚没收入或利息收入统一上缴至财政非税收入专户。

第五十六条 交易过程中发生争议时，当事人可以向市农业农村局或交易机构申请调解，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。

第五十七条 法律、法规、规章和政策对农村产权交易有其他规定的，按法律、法规、规章和政策规定办理。

第五十八条 本规则由市农业农村局和市农村产权交易中心负责解释。

第五十九条 本规则自 2021 年 10 月 1 日起试行。