

WGDR-2023-00006

武冈市人民政府办公室文件

武政办发〔2023〕20号

武冈市人民政府办公室 关于印发《武冈市农村产权流转交易市场管理 办法（试行）》《武冈市农村土地经营权流转 管理办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直机关各单位：

《武冈市农村产权流转交易市场管理办法（试行）》《武冈市农村土地经营权流转管理办法（试行）》已经市人民政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

武冈市人民政府办公室

2023年6月19日



武冈市农村产权流转交易市场管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 目的意义 为培育和发展全市统一规范的农村产权流转交易市场，规范农村产权流转交易行为，促进农业农村资产要素优化配置，实现农村产权流转交易从无形走向有形，从无序变为有序。结合我市实际，制订本管理办法。

第二条 适用范围 在我市开展的各类农村产权流转交易活动，均适用本办法。

第三条 遵循原则 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，并遵循下列原则：

（一）坚持依法、自愿、有偿、公平、公开、公正；

（二）坚持资产优化配置，实现效益最大化。依托市农村产权流转交易平台，遵循市场规律，统筹开展交易，形成统一规范的市场形式、交易规则、服务方式和监管办法；

（三）坚持权属所有、农民自主、村民自治，保护农村集体和农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益；

（四）坚持不改变集体土地性质，不改变土地用途，不改变农民闲置农房（宅基地）所有权、资格权，不损害农民土地承包权益；尊重农民的流转交易主体地位，任何组织或个人不得强迫流转交易，不得妨碍自主流转交易。

第四条 进场条件 流转交易的农村产权要素应具备以下条件：

- (一) 权属清晰;
- (二) 参与主体具有流转交易农村产权要素的真实意愿;
- (三) 交易双方必须是具有完全民事行为能力 and 民事行为能力的自然人、法人和其他组织;
- (四) 流转交易项目符合有关法律法规及环境保护、农业产业
发展规划、土地利用总体规划、城乡一体化建设规划等政策规定。

第二章 组织机构及职责

第五条 框架设置 构建由武冈市农村产权交易中心、乡镇农村产权交易服务站、村农村产权交易服务点组成的全市统一的农村产权流转交易平台,采取“三级联网、二级市场、一级经办、统一交易”的框架设计,形成市乡村三位一体市场体系。

第六条 武冈市农村产权交易中心职责 负责制定全市统一规范的市场管理制度和交易规则,登记发布全市范围内农村产权流转交易信息、负责产权交易主体资质审核和交易风险防范,组织开展农村产权流转交易活动及交易鉴证等配套服务工作。对乡镇(街道)报送的信息和资料进行复审、备案,指导各乡镇(街道)农村产权交易服务站负责人做好相关工作。

第七条 乡镇农村产权交易服务站职责 负责本区域内农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报,对交易价格和村级相关工作进行指导,按照武冈市农村产权交易中心的安排组织实施农村产权流转交易,并组织实施应由乡镇农村产权交易

服务站负责的农村产权流转交易活动。

第八条 村农村产权交易服务点的职责 由村报账员兼任村农村产权交易服务点联络员，具体负责交易信息的收集、整理、上报等相关工作。

第三章 交易范围及方式

第九条 交易品种 法律没有限制的品种均可以入市交易，交易的方式、期限和交易后的开发利用要遵守相关法律法规和政策。现阶段交易品种及方式主要是：

（一）农村承包土地经营权。是指以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等经营权，可以采取出租、入股等方式交易，流转期限由流转双方在法律规定范围内协商确定。

（二）林权。是指集体林地经营权和林木所有权、使用权，可以采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式交易，流转期限不得超过法定期限。

（三）“四荒”使用权。是指农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权。采取家庭承包方式取得的，按照农户承包土地经营权有关规定进行流转交易；以其他方式承包的，其承包经营权可以采取转让、出租、入股、抵押等方式流转交易。

（四）农村集体资源性资产经营权。是指农村集体机动地、未承包到户土地、草地、农田水利用地、养殖水面等经营权，可以采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，但流转的具体经营内容和期限须符合相关法律法规要求。

(五) 农村集体经营性资产。是指由农村集体统一经营管理的经营性资产(不含土地)的所有权或使用权,可以采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式交易。

(六) 农业生产设施设备。是指农户、新型农业经营主体和农村集体等拥有的农业生产设施设备,可以采取转让、租赁、拍卖等方式交易。

(七) 小型水利设施使用权。是指农户、新型农业经营主体和农村集体等拥有的小型水利设施使用权,可以采取承包、租赁、转让、抵押、股份合作等方式交易。

(八) 农业类知识产权。是指涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等,可以采取转让、出租、股份合作等方式交易。

(九) 其他涉农产权。是指农村闲置宅基地使用权和闲置住宅,国有农牧渔场、农业产业化企业、集体及个人投资兴办的企业等,供销合作社系统的涉农产权、资产处置等,农村建设项目、货物和服务、产业项目等涉农产权,可以采取招标、采购、出租、入股、招商和转让等方式交易。

根据法律、法规修订情况,修订相应交易品种。法律有限制但中央已经部署实施改革试点的品种,仅限于在中央批准的改革试点区域范围内,严格按照改革试点方案进行。

第十条 交易方式及其法律法规依据 农村产权流转交易必须符合法律法规和国务院有关要求,可以采取协议转让、竞价、拍卖、招投标等方式,也可以采取法律法规规章规定的

其他方式。采取拍卖的交易方式，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。采取招投标的交易方式，应当按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

第四章 交易程序及规则

第十一条 交易申请 交易活动中的转出方或受让方，均可直接向武冈市农村产权交易中心申请交易。

第十二条 转出方申请交易所需材料 转出方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

- （一）农村产权转出申请书；
- （二）转出方的资格证明或者其他有效证明；
- （三）产权权属的有关证明；
- （四）准予产权交易的有关证明（相关决议或批复文件）；
- （五）交易标的基本情况材料；
- （六）标准的底价及作价依据；
- （七）委托办理交易手续的，需提交授权委托书及受托方主体资格证明、法定代表人或者负责人身份证；
- （八）武冈市农村产权交易中心要求提交的其他资料。

第十三条 受让方申请交易所需材料 意向受让方申请受让农村产权的，应当提交下列材料并接受武冈市农村产权交易中心资格审查：

- （一）农村产权受让申请书；
- （二）意向受让方的声明与保证；

(三) 意向受让方资产规模、信用评价等资信证明材料(验资证明);

(四) 符合受让资格条件的证明文件(资质证明);

(五) 委托代理的, 需提交授权委托书及受托人身份证;

(六) 联合受让的, 需提交联合受让协议书、代表推举书;

(七) 武冈市农村产权交易中心要求提交的其他资料。

武冈市农村产权交易中心对意向受让方提交的申请及材料进行齐全性、合规性审核, 对符合条件的意向受让方进行登记。

第十四条 信息审核与发布 武冈市农村产权交易中心会同各乡镇(街道)农村产权交易服务站对交易申请及相关材料依法进行审查、产权查询和权属情况确认, 审核通过后, 统一对外发布信息。同时对收集到的交易信息进行梳理、细化, 择优开展项目推介和供需对接。交易信息应包括以下主要内容:

(一) 意向交易产权要素的基本情况(主要包括资产要素基础信息、利用现状、交易方式和预期价格等内容);

(二) 转出方/意向受让方基本情况和相关条件;

(三) 法律法规规章规定的其他事项。

第十五条 交易组织 武冈市农村产权交易中心依据征集到的意向交易信息确定交易方式并组织交易。在武冈市农村产权交易中心的统一调度下, 根据实际需要可以在武冈市农村产权交易中心、乡镇农村产权交易服务站或其他具备交易服务条件的场所进行交易。

第十六条 签订合同 交易成功后，由武冈市农村产权交易中心组织交易双方签订全市统一规范的制式流转交易合同。

第十七条 交易鉴证 交易合同经转出方和受让方签字、盖章后，由武冈市农村产权交易中心审核并统一出具农村产权交易鉴证书。

第五章 交易权益保障

第十八条 交易收费 农村产权流转交易市场具有公益性，对村集体经济组织和农民免收交易服务费用。对其他交易主体的竞买方按规定收取相关费用（包括交易和竞价交易服务费），收费标准报市发改部门审批定价同意。

（一）经武冈市农村产权交易中心审核通过资格确认的意向受让方，在规定时限内向武冈市产权交易中心指定的账户交纳交易保证金后获得参与交易资格。逾期未交纳保证金的，视为放弃受让意向。

（二）产权交易双方签订农村产权交易合同后，受让方依据合同约定将交易价款交付至指定账户。交易双方凭交易合同办理农村产权交易鉴证，交易双方凭产权交易鉴证书办理标的交割、权证过户、变更登记、租赁交接等手续。未成交的意向受让方所交纳的交易保证金，由武冈市农村产权交易中心在交易完成后5个工作日内无息退还。

第十九条 交易价格评估 农村集体资产产权的交易价格以有资质的资产评估机构的评估值作为依据，且在集体资产交易

前须经集体经济组织成员（代表）大会讨论通过，（须作为村级重要事项经村“四议两公开”程序讨论通过后方能实施）。

第二十条 交易收益 交易收益按下列规定执行：

（一）农户家庭承包土地的经营权交易收益，归农户所有，由武冈市农村产权交易中心将收益转入挂牌申请方账户；

（二）农村集体经济组织获得的交易收益，纳入农村集体财产统一管理，由武冈市农村产权交易中心将收益转入村集体经济组织账户。

第二十一条 违约责任 交易双方在达成产权流转意向后应当及时签订农村产权交易合同，签订交易合同后不积极履行合同的，违约方应按交易规则及有关法律法规承担相应责任。

第二十二条 交易中止 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经武冈市农村产权交易中心确认后中止交易：

（一）相关行政主管部门提出中止交易的；

（二）转出方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经相关行政主管部门批准的；

（三）产权存在权属争议的；

（四）武冈市农村产权交易中心认为必要并经有关监管部门或机构同意的；

（五）其他依法应当中止交易的情形。

交易中止后，经交易相关方提出申请，并经武冈市农村产权交易中心认定符合交易重启条件的，可重启交易。

第二十三条 交易终结 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经武冈市农村产权交易中心确认后终结交易：

- （一）相关行政主管部门提出终结交易的；
- （二）转出方或与产权有直接关系的第三方向相关行政主管部门提出终结交易的书面申请，并经相关行政主管部门批准的；
- （三）人民法院或仲裁机构依法发出终结交易书面通知的；
- （四）武冈市农村产权交易中心认为有必要，并经有关监管部门或机构同意的；
- （五）其他依法应当终结产权交易的情形。

第二十四条 交易禁止 农村产权流转交易过程中，禁止下列行为：

- （一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；
- （二）有损于转出方、受让方公平交易的；
- （三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十五条 争议处理 在各级农村产权交易平台进行的农村产权流转交易，发生交易纠纷的，当事人可以向原办理流转交易的农村产权流转交易机构申请调解，也可以依照合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第六章 附则

第二十六条 本办法解释权归武冈市农业农村局。

第二十七条 本办法自公布之日起实施。

武冈市农村土地经营权流转管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范农村土地经营权（以下简称土地经营权）流转行为，保障流转当事人合法权益，防范流转风险，加强管理服务，促进农业规模经营健康发展，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《农村土地经营权流转管理办法》等法律及有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 土地经营权流转应当坚持农村土地农民集体所有、农户家庭承包经营的基本制度，保持现有土地承包关系稳定并长久不变，遵循依法、自愿、有偿原则，实行农村集体土地所有权、承包权、经营权相分离，稳定承包权，放活经营权。

第三条 土地经营权流转不得损害农村集体经济组织和农民权益，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得改变承包土地的所有权性质及其农业用途，确保农地农用，优先用于粮食生产。

第四条 土地经营权流转应当因地制宜，引导农户采用先进实用技术和现代生产要素，提高农业社会化服务水平，加快转变农业生产经营方式。鼓励农户采取互利互换方式，解决承包地块细碎化问题。鼓励和支持土地经营权向专业大户、家庭农场、农民合作社等新型农业经营主体流转，发展多种形式的适

度规模经营。

第五条 市农业农村局负责全市范围内的土地经营权流转及流转合同管理。乡镇人民政府（街道办事处）负责本行政区域内土地经营权流转及流转合同管理。

市级成立由农业、林业、司法、国土、水利等部门组成的土地承包纠纷仲裁委员会，具体负责全市范围内农村土地承包和土地流转纠纷的仲裁。乡镇（街道）相应成立土地承包纠纷调解委员会，具体负责本行政区域范围内农村土地承包和土地流转纠纷的调解。

第二章 流转当事人

第六条 承包方在承包期限内有权依法自主决定承包土地是否流转、流转的对象、方式和期限等。

第七条 农村土地经营权流转收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。

第八条 承包方自愿委托发包方、中介组织或者他人流转其土地经营权的，应当由承包方出具流转委托书。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等，并由委托人和受托人签字或者盖章。

没有承包方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式决定流转承包方的土地经营权。

第九条 土地经营权流转的受让方应当为具有农业经营能

力或者资质的组织和个人。在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

第十条 土地经营权流转的方式、期限、价款和具体条件，由流转双方平等协商确定。流转期限届满后，受让方享有以同等条件优先续约的权利。

第十一条 受让方应当依照有关法律法规保护土地，禁止改变土地的农业用途。禁止闲置、荒芜耕地，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第十二条 受让方将流转取得的土地经营权再流转以及向金融机构融资担保的，应当事先取得承包方书面同意，并向发包方备案。

第十三条 经承包方同意，受让方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的，土地经营权流转合同到期或者未到期由承包方依法提前收回承包土地时，受让方有权获得合理补偿。具体补偿办法可在土地经营权流转合同中约定或者由双方协商确定。

第三章 流转方式

第十四条 土地经营权可依法采取出租（转包）、入股或者转让、互换等方式有序流转，农村土地经营权流转应当具备下

列条件:

- (一) 农村土地经营权权属明晰;
- (二) 承包方自愿流转农村土地经营权;
- (三) 受让方应当具备农业经营能力和履约能力;
- (四) 流转双方当事人就流转方式、价格、期限等协商一致;
- (五) 流转项目符合国家法律法规、环境保护政策和农业产业发展规划。

第十五条 采取转让、互换方式流转农村土地承包经营权的, 流转双方当事人应当签订书面合同并报发包方备案。采取转让方式流转的, 还应当经发包方同意。承包方协助受让方及时办理农村土地承包合同和经营权证变更、注销或重发等手续。

第四章 流转合同

第十六条 承包方流转土地经营权, 应当与受让方在协商一致的基础上签订书面流转合同, 并向发包方备案。

第十七条 承包方委托发包方、中介组织或者他人流转土地经营权的, 流转合同应当由承包方或者其书面委托的受托人签订。

第十八条 土地经营权流转合同一般包括以下内容:

- (一) 双方当事人的姓名或者名称、住所、联系方式等;
- (二) 流转土地的名称、四至、面积、质量等级、土地类型、地块代码等;
- (三) 流转的期限和起止日期;

- (四) 流转方式;
- (五) 流转土地的用途;
- (六) 双方当事人的权利和义务;
- (七) 流转价款或者股份分红, 以及支付方式和支付时间;
- (八) 合同到期后地上附着物及相关设施的处理;
- (九) 土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属;
- (十) 违约责任。

第十九条 承包方不得单方解除土地经营权流转合同, 但受让方有下列情形之一的除外:

- (一) 擅自改变土地的农业用途;
- (二) 弃耕抛荒连续两年以上;
- (三) 给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境;
- (四) 其他严重违约行为。

有以上情形, 承包方在合理期限内不解除土地经营权流转合同的, 发包方有权要求终止土地经营权流转合同。

受让方对土地和土地生态环境造成的损害应当依法予以赔偿。

第五章 流转管理

第二十条 发包方对承包方流转土地经营权、受让方再流转土地经营权以及承包方、受让方利用土地经营权融资担保的, 应当办理备案, 并报告乡镇农村土地承包管理部门。

第二十一条 乡镇农村土地承包管理部门指导达成流转意

向的双方签订统一格式文本的流转合同，并建立土地经营权流转台账，及时准确记载流转情况。对相关文件、资料及流转合同进行归档并妥善保管。

第二十二条 在市乡农村产权交易服务场所设立土地经营权流转政策、信息发布、合同签订、交易鉴证、权益评估、融资担保、档案管理等服务窗口。通过农村土地承包信息应用平台，健全土地经营权流转合同网签制度，提升土地经营权流转规范化、信息化管理水平。

第二十三条 工商企业等社会资本流转农民土地经营权的具体实施步骤：

（一）先向流转地所在村（股份）经济合作社提出申请报告并填写土地流转申请书，申请必须提供书面材料；

（二）村（股份）经济合作社及时召开村民小组全体成员大会讨论且三分之二以上的成员通过；

（三）填写农村土地经营权流转风险防范审查备案表，村（股份）经济合作社及时向乡镇人民政府报送相关信息。

第二十四条 乡镇农村土地承包管理部门对一次性租赁农民承包地面积 30 亩以下的进行合同审查鉴证备案。市农业农村局对一次性租赁农民承包地面积 30 亩以上的进行审查鉴证备案。

第二十五条 农村集体经济组织为工商企业等社会资本流转土地经营权提供服务的，可以收取适量管理费用。收取管理

费用的金额和方式应当由农村集体经济组织、承包方和工商企业等社会资本三方协商确定。管理费用应当纳入农村集体经济组织会计核算和财务管理，主要用于农田基本建设或者其他公益性支出。

第二十六条 土地经营权流转发生争议或者纠纷的，当事人可以协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等进行调解。

当事人不愿意协商、调解或者协商、调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院提起诉讼。

第六章 风险防控

第二十七条 鼓励和支持村（股份）经济合作社参与流转土地。农户可先将土地托管或流转给村（股份）经济合作社，然后由村（股份）经济合作社与工商资本企业、规模大户等经营主体签订流转合同，风险由村（股份）经济合作社承担，最大限度地降低土地流转的风险，使农民的收益得到保障。

第二十八条 限制租赁农地的经营主体长时间、大面积租赁农地。租赁期限应视项目实施情况合理确定，可以采取分期租赁，但一律不得超过二轮承包期剩余年限，全市统一确定为最长期限不得超过 2029 年 12 月 31 日。综合考虑全市人均耕地状况、城镇化进程和农村劳动力转移规模、农业科技进步和生产

手段改进程度、农业社会化服务水平等因素，明确经营主体租赁农地的面积上限控制在 5000 亩以内。

第二十九条 实行定期报告制度。经营主体每半年向乡镇农业综合服务中心报告情况，报告内容包括土地流转情况、租金费用支付情况、企业经营情况、资产负债情况、所有者权益情况等。乡镇农业综合服务中心要对经营主体的农业经营管理水平和履约能力、项目建设及诚信情况进行动态监管。

第三十条 建立风险保障金制度。明确经营主体租赁农地应先付租金、后用地，当年租金全额兑现；并根据土地流转规模按下一年度土地流转租金的一定比例 500 亩以下的 50%、500 亩—1000 亩 40%、1000 亩以上 30%，最高不超过（10 万元）向村（股份）经济合作社交纳风险保障金，用于防范承包农户权益受损风险。租赁合同期满，租赁者无违约行为的，风险保障金应当及时予以退还。

风险保障金由市农业农村部门指定设立专户管理，严禁挪作他用，市农业农村部门要切实加强对风险保证金的监督管理。

第三十一条 有下列情形之一的，启用风险保障金：

（一）经营主体（法人）依法宣告破产、撤销或解散，并终止法人资格，无法履行合同的；

（二）经营主体（自然人或法定代表人）死亡或者宣告失踪或者丧失劳动能力，无其他流转合同的承担者，流转合同无

法继续履行的；

（三）经营主体遭受重大自然灾害或者意外事故，损失巨大且不能获得保险赔偿，或者经保险赔偿后仍无力支付租金的，流转合同不能继续履行的；

（四）经营主体（法人）虽未宣告破产、关闭、撤销、解散，但已完全停止经营活动或下落不明的；

（五）经营主体犯罪被追究刑事责任，无其他流转合同承担者，原流转合同无法履行的；

（六）其他事宜造成土地流转合同无法履行的。

第七章 附则

第三十二条 本办法自印发之日起施行。本办法实施前，我市已出台的农村土地经营权流转有关规定与本办法不一致的，按本办法执行。

第三十三条 本办法由农业农村局负责解释。