

宣城市公共资源交易监督管理局

关于修订《宣城市农村土地经营权流转交易规则（试行）》征求意见的函

各县（市、区）公管局、广德市数据资源局，各县（市、区）交易中心：

为进一步培育和发展我市农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，我局启动了《宣城市农村土地经营权流转交易规则（试行）》修订工作。现将《宣城市农村土地经营权流转交易规则》征求意见稿发给你们，请结合工作实际，将意见建议于3月16日下午班前反馈。

联系人：梁继美；联系电话：2616620。

附件：《宣城市农村土地经营权流转交易规则（试行）》征求意见稿



《宣城市农村土地经营权流转交易规则》（试行）

修改前后对照表

（条文加删除线部分为删除内容，黑体字为修改内容或新增内容）

现行交易规则	修改草案
<p>第一条 为规范农村土地经营权交易行为，促进农村土地经营权交易市场的健康发展，保障流转各方的合法权益，根据《农村土地承包经营权流转管理办法》、《安徽省实施<农村土地经营权流转交易市场运行规范（试行）>办法》、《宣城市农村产权市场建设实施方案》等有关法律、法规和规范性文件的规定，制定本交易规则。</p>	<p>第一条 为规范农村土地经营权交易行为，促进农村土地经营权交易市场的健康发展，保障流转各方的合法权益，根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》、《安徽省实施<农村土地经营权流转交易市场运行规范（试行）>办法》、《宣城市农村产权市场建设实施方案》等有关法律、法规和规范性文件的规定，制定本交易规则。</p>
<p>第二条 在市（县、市、区）农村产权交易市场进行农村土地经营权流转交易的，适用本规则。</p>	<p>第二条 在市（县、市、区）农村产权交易市场进行农村土地经营权流转交易的，适用本规则。</p> <p>本交易规则所称农村产权交易市场，是指按照“一体建设、三级联动、分级交易、统一规范”要求，依托市、县（市、区）公共资源交易中心和乡镇（街道）为</p>

	<p>民服务中心，开展农村产权交易工作，形成上下联动、全面覆盖的农村产权交易服务体系。</p> <p>（依据《宣城市农村产权市场建设实施方案》第一条）</p>
<p>第四条 农户委托村组集体经济组织流转的家庭承包土地经营权，农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩、水面使用权的流转及再流转应进入农村产权交易市场公开交易。<u>鼓励和引导农户、农民合作社、涉农企业等拥有的土地经营权入市交易。</u></p>	<p>第四条 农户委托村组集体经济组织流转的家庭承包土地经营权，农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩、水面使用权的流转及再流转应进入农村产权交易市场公开交易。农村集体经济组织、承包农户、家庭农场、专业大户、农民合作社、农业企业等各类农业经营主体，以及具备农业生产经营能力的其他组织或个人，均可以依法在农村产权流转交易市场进行交易。</p> <p>（参照江苏《金湖县农村土地经营权流转交易实施细则》）</p>
<p>第五条 农村土地经营权流转交易应具备以下条件：</p> <p>（一）权属清晰无争议，权证齐全有效；</p>	<p>第五条 农村土地经营权流转交易应具备以下条件：</p> <p>（一）权属清晰无争议，权证齐全有效；</p>

<p>（二）交易双方必须是具有完全民事权利能力和民事行为能力的自然人、法人或其他组织，且有流转交易的真实意愿；</p> <p>（三）流出方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的组织或个人；</p> <p>（四）流转交易要符合法律法规和环境保护规划、农业产业发展规划、土地利用总体规划和城乡一体化建设规划等政策规定。</p> <p>（五）<u>流转的期限不得超过第二轮承包期的期限。</u></p>	<p>（二）交易双方必须是具有完全民事权利能力和民事行为能力的自然人、法人或其他组织，且有流转交易的真实意愿；</p> <p>（三）流出方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的组织或个人；</p> <p>（四）流转交易要符合法律法规和环境保护规划、农业产业发展规划、土地利用总体规划和城乡一体化建设规划等政策规定。</p> <p>（五）流转期限不得超过法定期限。</p>
<p>第六条 农村土地经营权流转交易方式有协议、竞价、招标、拍卖以及国家法律、法规规定的其他方式。采用竞价方式流转的，实行全流程电子化交易。</p>	<p>第五条 农村土地经营权流转交易方式有出租（转包）、入股、协议、竞价、招标、拍卖以及国家法律、法规规定的其他方式。采用竞价方式流转的，实行全流程电子化交易。</p> <p>（依据 2021 版《农村土地承包经营权流转管理办法》第十四条）</p>
	<p>第七条 流转交易按“申请交易—前置审核—发布信息—资格审查—组织</p>

	<p>交易—成交签约—价款结算—交易鉴证—档案归档”的一般程序进行。</p> <p>农村土地经营权流出方可以委托中介机构办理流转有关事宜。</p> <p>（依据《宣城市农村产权市场建设实施方案》第三条）</p>
<p>第七条 乡（镇、街道）依托为民服务中心等载体设立农村产权交易服务窗口，在市（县、市、区）农村产权交易市场指导下，负责本区域内农村产权交易资源信息收集整理、上报等服务工作。<u>农村土地经营权流出方可以委托中介机构办理流转有关事宜。</u></p>	<p>第八条 乡（镇、街道）依托为民服务中心等载体设立农村产权交易服务窗口，在市（县、市、区）农村产权交易市场指导下，负责本区域内农村产权交易资源信息收集整理、上报等服务工作。</p>
<p>第九条 土地经营权流出方可以委托评估机构对土地经营权流转交易价格进行评估。集体经济组织<u>未发包</u>的土地经营权流转交易底价应当由农民集体民主协商决定。</p>	<p>第十条 土地经营权流出方可以自行确定土地经营权流转交易底价，也可以委托评估机构对土地经营权流转交易价格进行评估。集体经济组织的土地经营权流转交易底价应当由农民集体民主协商决定。</p> <p>如在规定的公告期限内未征集到意向流入方或未成交，土地经营权流出方可重新</p>

	审定交易底价后，再次发布交易公告。
<p>第十一条 市（县、市、区）农业行政主管部门对申请材料进行审查，审查通过的，<u>市（县、市、区）农村产权交易市场</u>进行项目受理和信息发布。</p> <p><u>第十二条 市（县、市、区）农村产权交易市场公开发布的信息</u>主要包括以下内容：</p> <p>（一）流转土地的基本情况(主要包括土地位置、四至、面积、质量等级、利用现状、预期价格、流转方式、流转用途等内容)；</p> <p>（二）流出方或流入方的基本情况和相关条件；</p> <p>（三）需要公布的其他事项。</p>	<p>第十二条 市（县、市、区）农业行政主管部门对申请材料进行审查。审查通过的，才可进行项目受理和信息发布。</p> <p>信息发布主要包括以下内容：</p> <p>（一）流转土地的基本情况(主要包括土地位置、四至、面积、质量等级、利用现状、预期价格、流转方式、流转用途等内容)；</p> <p>（二）流出方或流入方的基本情况和相关条件；</p> <p>（三）需要公布的其他事项。</p>
<p>第十四条 意向流入方在申请流转交易前应向交易标的所在的乡（镇、街道）农经部门提交《宣城市农村土地经营权流转流入方资质审查申请表》，乡（镇、街道）、县（市、区）农经部门按照分级审查原则对流入方的农业经营</p>	<p>第十四条 意向流入方在申请流转交易前应向交易标的所在的乡（镇、街道）农经部门提交《宣城市农村土地经营权流转流入方资质审查申请表》，乡（镇、街道）、县（市、区）农经部门按照分级审查原则对流入方的农业经营水平、资信诚</p>

<p>水平、资信诚信、履约能力、项目可持续发展前景等进行审查论证和风险评估。流转面积 500 亩以下的由乡（镇、街道）组织审查；流转面积 500 亩及以上的由县（市、区）农业和<u>国土部门</u>会同乡（镇、街道）组织审查，经审查审核具备从事农业生产主体资格条件和项目实施条件的，出具审查意见。</p>	<p>信、履约能力、项目可持续发展前景等进行审查论证和风险评估。流转面积 500 亩以下的由乡（镇、街道）组织审查；流转面积 500 亩及以上的由县（市、区）农业和<u>自然资源</u>部门会同乡（镇、街道）组织农村集体经济组织代表、农民代表、专家等审查，经审查审核具备从事农业生产主体资格条件和项目实施条件的，出具审查意见。</p> <p>（依据 2021 版《农村土地承包经营权流转管理办法》第二十九条第三款）</p>
<p>第十五条 通过资格审查后，意向流入方向市（县、市、区）农村产权交易市场申请受让产权，提交以下资料：</p> <ol style="list-style-type: none">1、主体资格证明材料；2、《意向申请登记表》；3、《宣城市农村土地经营权流转流入方资质审查申请表》；4、市（县、市、区）农村产权交易市场要求提交的其他材料。	<p>第十五条 通过资格审查的意向流入方将资格审查意见、交易保证金凭证上传至宣城市农村产权交易系统，申请交易资格。</p> <p>交易保证金应根据标的大小、合理设置，一般为评估价（底价）的 10%至 30%。逾期未缴纳交易保证金的，视为放弃受让意向。</p>
<p>第十六条 流出方和意向流入方应</p>	<p>第十六条 流出方和意向流入方应当</p>

<p>当对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责。</p>	<p>对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责。提交错误、虚假的材料进行交易，给他人造成损害的，应当承担相应的法律责任和经济赔偿。</p> <p>（参照江苏《金湖县农村土地经营权流转交易实施细则》）</p>
<p>第十七条 公告期间，市（县、市、区）农村产权交易市场接受意向流入方的咨询，并对意向流入方的申请进行登记。</p> <p>公告期满，如只有一个符合条件的意向流入方的，可以以不低于底价的报价交易或采取协议成交的方式；有两家或以上符合条件的意向流入方的，采取竞价、拍卖等方式组织交易。经公开交易获得土地经营权的流入方，由市（县、市、区）农村产权交易市场出具《成交确认书》。流入方确定后，<u>市（县、市、区）农村产权交易市场</u>在一个工作日内公示交易结果。</p>	<p>第十七条 公告期间，流出方、市（县、市、区）农村产权交易市场接受意向流入方的咨询，并对意向流入方的申请进行登记。</p> <p>公告期满，如只有一个符合条件的意向流入方的，可以以不低于底价的报价交易或采取协议成交的方式；有两家或以上符合条件的意向流入方的，采取竞价、拍卖等方式组织交易。经公开交易获得土地经营权的流入方，由流出方、市（县、市、区）农村产权交易市场出具《成交确认书》。流入方确定后，成交结果在一个工作日内公示。</p>
<p>第二十条 农村土地经营权流转合</p>	<p>第二十条 土地经营权流转合同应采</p>

<p>同一般包括以下内容：</p> <p>（一）双方的基本信息；</p> <p>（二）流转土地的四至、坐落、面积、质量等级；</p> <p>（三）流转的期限和起止日期；</p> <p>（四）流转土地的用途；</p> <p>（五）流转价款及支付方式；</p> <p>（六）合同到期后地上附着物及相关设施的处理；</p> <p>（七）双方的权利和义务；</p> <p>（八）双方的违约责任、争议解决方式、合同变更和解除的条件；</p> <p>（九）双方认为需要约定的其他事项。</p>	<p>用农业农村部制定的示范文本。一般包括以下内容：</p> <p>（一）双方当事人的姓名或者名称、住所、联系方式等；</p> <p>（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；</p> <p>（三）流转的期限和起止日期；</p> <p>（四）流转方式；</p> <p>（五）流转土地的用途；</p> <p>（六）双方当事人的权利和义务；</p> <p>（七）流转价款或者股份分红，以及支付方式和支付时间；</p> <p>（八）合同到期后地上附着物及相关设施的处理；</p> <p>（九）土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属；</p> <p>（十）违约责任。</p> <p>（2021 版《农村土地承包经营权流转管理办法》第十九条）</p>
	<p>第二十九条 标的竞得方无正当理由不领取成交确认书或不与流出方订立</p>

	<p>合同，在签订合同时提出附加条件，取消其竞得资格，交易保证金不与退还。由市（县、市、区）公共资源交易综合管理部门责令改正，可以作出不良行为处理决定。</p> <p>（参照招标投标法实施条例七十四条）</p>
<p>第三十一条 农村土地经营权流转交易发生争议或者纠纷，相关权利人可以依法申请调解、仲裁或提起诉讼。</p>	<p>第三十二条 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。</p> <p>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。</p> <p>依据（2021 版《农村土地承包经营权流转管理办法》第三十三条）</p>