

# 湖南省人民政府办公厅关于推进农村产权流转交易市场体系建设的指导意见

湘政办发〔2022〕44号

HNPR—2022—01030

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

为加快推进农村产权流转交易市场体系建设，更好地发挥市场在农村要素资源配置和利用中的决定性作用，全面推进乡村振兴战略实施、加快农业农村现代化进程，经省人民政府同意，结合我省实际，现提出如下指导意见。

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，坚持农村土地集体所有制不改变、农民利益不受损、农村基本经营制度不松动，以坚持和完善农村基本经营制度为前提，以保障农民和农村集体经济组织以及农村各类生产经营主体的财产权益为根本，以规范流转交易行为和完善服务功能为重点，以构建权责明晰、管理规范、体系健全的交易市场为内容，按照公益性为主、公开公正规范、因地制宜、依法合规的基本原则，加快推进全省农村产权流转交易市场建设。通过几年的努力，力争基本建立健全省市县乡四级互联互通的农村产权流转交易市场体系和信息网络，农村产权流转交易市场体系和交易规则更加完善，产权流转交易更加通畅、便捷、高效。

## 二、建立农村产权流转交易市场

农村产权流转交易市场是为各类农村产权依法流转交易提供服务的平台，是政府主导、服务“三农”的非盈利性机构，独立承担法律责任和市场风险。农村产权流转交易市场由各级人民政府批准设立，报上级行业主管部门备案。

（一）省级农村产权流转交易市场。按照统一系统建设、信息发布、交易规则、交易流程、交割结算、交易鉴证、收费标准、服务要求和分级办理业务“八统一分”要求，负责全省农村产权进场交易的制度设计、业务管理、系统建设、网上交易、指导服务、组织培训、依规实施和监测运行等工作。组织各级农村产权流转交易平台互联互通，实现交易信息互联共享，承办农村产权交易相关业务。设立省级农村产权交易中心，推动农村产权跨区域流转交易，支持金融机构有序接入，促进农村产权交易和经营主体融资。

（二）市级农村产权流转交易市场。设立市级农村产权交易中心，负责本辖区内农村产权流转交易的日常监管、信息发布、政策宣传、业务培训、指导服务、数据统计等工作，组织农村产权现场或网络竞价交易，承办农村产权流转交易市场相关业务。

(三) 县级农村产权流转交易市场。设立县级农村产权交易中心，负责组织农村产权交易、信息发布、资料审查、合同签订、价款结算、交易鉴证、资料管理、政策咨询、监督管理、培训指导等工作。通过信息共享等方式，核验交易标的权属、受让方资格、土地规划和用途等交易资料和信息，组织招标和采购项目预决算。

(四) 乡镇农村产权流转交易市场。设立农村产权交易服务站，负责本辖区农村产权流转交易基础资料和信息收集汇总、查验审核、登记录入，组织进场交易，提供政策咨询，做好资料归档备案和纠纷调解等。村级信息员主要承担信息收集、现场勘察、联系农户等配合工作。

重点抓好县级流转交易市场建设，带动乡镇流转交易市场建设，鼓励市、县联合共建或者区域联建。位于城区的市域辖区不提倡单独建设，可以与所在市联合共建。农村产权流转交易市场可以建立独立的交易场所，也可以依托当地政务服务大厅、公共资源交易中心等场所建立，分设交易服务窗口。建设方式由各地结合实际自行确定，全省农村产权流转交易市场名称实行统一命名，事业单位性质的农村产权流转交易市场名称为“行政区划名+农村产权交易中心”，公司制企业性质的农村产权流转交易市场名称为“行政区划+字号+农村产权交易中心+公司制企业组织形式”。

### 三、明确农村产权流转交易品种及方式

法律没有限制的品种均可以入市流转交易，流转交易的方式、期限和流转交易后的开发利用要遵守相关法律法规和政策。现阶段流转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、入股等方式流转交易，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流转交易，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、合作等方式流转交易。

(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、拍卖等方式流转交易。

(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、股份合作等方式流转交易。

(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、股份合作等方式流转交易。

(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、招商和转让等方式流转交易。

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。

#### 四、规范农村产权流转交易主体及程序

(一) 规范交易主体。凡是法律、法规和政策没有限制的法人和自然人或其他组织均可以进入市场参与流转交易。农村产权流转交易市场要依法对各类市场主体的资格进行审查核实、登记备案。农户拥有的产权是否入市流转交易由农户自主决定，入市农户产权可自行或委托村集体经济组织办理流转交易。一定标的额以上的农村集体资产流转必须进入市场公开交易。产权流转交易的出让方必须是产权权利人或受产权权利人委托的受托人，共有产权交易要共有人同意方可进行，确保没有权属纠纷。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）。工商企业进入农村产权流转交易市场流转交易，要依据相关法律、法规和政策，加强监管和风险防范。

(二) 规范交易程序。农村产权流转交易原则上按照提出申请、审核受理、发布信息、登记意向、组织交易、签订合同、价款结算、交易鉴证、成交公告等程序进行。各

级交易市场要制定市场具体运行规则，细化交易流程，规范交易行为，推进交易市场有序运行。

#### 五、完善农村产权流转交易服务

农村产权流转交易市场要主动适应交易主体、目的和方式多样化的需求，不断拓展服务功能，逐步发展成集信息发布、产权交易、法律咨询、资产评估、抵押登记、融资撮合等为一体的为农服务综合市场。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、出具交易鉴证书，协助办理产权抵押、变更登记和资金结算手续等基本服务。根据自身条件，依法依规开展相关配套服务。引入中介机构，提供会计、价值评估、法律咨询、项目策划、宣传推介等专业化服务，促进产权市场价格发现和价值提升。引入银行、保险、担保、金融资产管理公司（地方资产管理公司）等金融机构，建立产权流转交易与金融服务联动机制，对进入市场交易的项目给予金融支持。

#### 六、强化农村产权流转交易监管

各地要强化农村产权流转交易市场监督管理，加强定期检查和动态监测，及时查处各类违法违规交易行为，建立交易激励惩戒机制，强化行业监管，保障交易公平，防范交易风险，确保市场规范运行。建立健全管理制度，明确交易流程和交易规则，对市场运行、服务规范、中介行为、纠纷调处、收费标准等作出具体规定，实行统一规范的业务受理、信息发布、交易签约、交易中（终止）、交易（合同）鉴证、档案管理等制度。加强土地用途管制，耕地、林地、草地、水利设施等产权流转交易后的开发利用，不能改变用途，不能破坏农业综合生产能力，不能破坏生态功能。探索建立行（下转第 31 页）