

开远市城乡产权交易管理办法

第一章 总则

第一条 为了培育和发展我市城乡产权交易市场，助推产权生产要素加速流动和优化配置，为“三农”金融服务改革创新和沿边金融改革试验配套健全产权交易服务体系，依据《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》和《中华人民共和国拍卖法》等法律的有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 城乡产权交易应当遵循依法、自愿、有偿、公开、公平、公正的原则，尊重产权交易人意愿，充分保障交易人的知情权、表达权和监督权，确保国家、集体、个人、企业的利益不受非法交易、不公平交易的损害。

第三条 凡在本市从事产权交易活动的，适用本办法。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。本办法所称的产权，是指包括物权、债权、股权、知识产权等各类财产权利。

第四条 本市农村集体产权依法依规转包、租赁、转让、入股、互换或者其他方式交易的，应当进入合法、公开的产权交易服务机构交易。鼓励城乡个人产权进入合法产权交易机构进行交易。

第五条 成立开远市城乡产权交易管理委员会，作为本市城乡产权交易的监管机构，负责对全市产权交易行为的指导、协调

和监督管理。委员会下设办公室在市人民政府金融工作办公室。

第二章 交易机构

第六条 为促进我市产权交易市场发展，根据我市市场需求情况适时发展各类交易服务机构，并构建市、乡镇（处）两级交易服务体系。

第七条 市级产权交易服务机构应为本市各类产权交易提供场所设施、信息发布、组织交易等服务，并对交易行为进行鉴证；应当搭建全市统一的产权交易信息网站和数据库系统，实现网上信息发布、业务管理、网络竞价交易等现代电子信息化服务功能。

第八条 各乡镇（处）为民服务中心加挂“某某乡镇（处）产权交易服务站”牌子，组织农村产权涉及的国土、农业、林业、住建等职能站所，共同开展相关服务工作。

第九条 乡镇（处）产权交易服务站的职责为：

（一）负责开展农村产权交易工作的宣传、指导；

（二）负责收集农村产权交易信息，并与产权交易服务机构加强联系对接；

（三）负责将农村产权交易申请转交城乡产权交易服务中心，并对农村交易产权相关权属进行初审，审核通过的上报国土、农业、林业、住建等部门审查；

（四）负责对农村产权交易合同进行登记备案；

（五）负责对农村交易产权涉及变更的权证资料进行登记备案和归档等工作。

第十条 各乡镇（处）和相关职能部门应当引导督促农村集体产权进入合法、公开的产权交易机构进行交易。乡镇（处）农村产权交易量达到一定规模时，由产权交易服务机构到农村设立分中心，打造“一站式”服务。

第三章 交易范围和方式

第十一条 产权交易服务机构开展的交易服务主要包括：

- （一）各类农村产权交易及金融衍生服务；
- （二）非政策性规定的涉农建设工程、农村公路等招投标项目服务；
- （三）集体经济组织和农民个人所持有的股权、资产、知识产权的交易；
- （四）各类股权、产权、经营权、债权、所有权、开发权、使用权、冠名权、特许经营权、民间资本、知识产权、技术工程及设备改造工程交易和登记托管及相关金融衍生服务；
- （五）各类排污权、排放权、碳减排、节能量、碳汇林交易；
- （六）节能环保技术工程及设备改造工程、生物质能技术工程及设备改造工程交易；
- （七）各类涉诉资产、金融类资产、建设工程招投标、政府委托采购交易。

第十二条 以上交易服务范围内，涉及国家法律、行政法规规定的专项审批审核事项，按审批审核的项目和时限依法开展经

营活动；涉及与开远现有机构经营范围相重叠的，可经协商后以合作、委托、授权等多种方式纳入经营；经营范围不相重叠的，政府和相关部门应遵循“应进必进，能进全进”的原则，支持进场交易。

第十三条 产权交易可以采取协议、竞价、拍卖、招标等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。选择招标方式的，应当在招标文件中披露评标方法和标准。采取拍卖交易方式的，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

第十四条 农村产权交易的转让方或受让方，可以直接向产权交易服务机构申请进行产权交易，也可以通过乡镇（处）产权交易服务站向产权交易服务机构转交交易申请。

第十五条 产权交易服务机构可在门户交易信息平台或者公开发行的经济类、金融类报刊上统一对外发布产权交易信息，广泛征集受让方。披露的产权交易信息应当经转让方和受让方同意并符合有关规定。

第十六条 产权转让方与受让方签订产权交易合同和完成交易后，产权交易服务机构应出具《产权交易鉴证书》。产权交易鉴证书应当载明如下事项：项目编号、签约日期、转让方全称、受让方全称、受托经纪会员全称、标的名称、交易方式、成交金额、合同价款支付方式、备注等内容。产权交易鉴证书使用统一格式打印，手写、涂改无效。

第十七条 我市农村集体产权依法依规转包、租赁、转让、

入股、互换或者其他方式交易的，在同等条件下，本农村集体内经济组织、农民专业合作社和农户依次享有优先受让权。

第十八条 凡涉及农村集体产权权证的变更，有关部门应当要求转让方、受让方提交合法、公开的产权交易服务机构出具的《产权交易鉴证书》。

第四章 交易行为规范

第十九条 产权交易服务机构应制定规范的受理出让、信息发布、登记受让意向、组织交易、拍卖、招投标、网络竞价、款项结算、交易鉴证、项目中止和终结等操作细则，对各交易品种制定相应的交易指南和管理办法。

第二十条 产权交易服务机构应按照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》等法律法规，按产权交易类别制作统一的交易合同范本。

第二十一条 我市农村集体产权交易必须经本集体经济组织成员（代表）大会讨论通过，形成决议。农村集体产权转让底价需以有资质的资产评估机构的评估值作为依据，转让底价低于评估值的，应当经本集体经济组织成员（代表）大会同意并形成决议。

第二十二条 我市农村个人的产权交易必须经家庭共有人确认同意，产权的转让底价可以依据有资质的资产评估机构的评估

值为依据，也可以由转让方自行确定。

第二十三条 产权交易服务机构应当按照法律、法规和规章规定要求产权交易人提交相关证明和资料，对产权交易人的主体资格、交易条件、所提交材料的齐全性进行认真审核。材料不符合要求的，应当及时要求委托方予以补充或者更换。

第二十四条 产权交易过程中，有下列情形之一的，经产权交易服务机构确认后应中止交易：

- （一）产权行政主管部门提出中止交易的；
- （二）转让方或者与产权有直接关系的第三方提出正当中止理由；
- （三）产权存在权属争议的；
- （四）产权交易服务机构认为有必要，并经有关监管部门或机构同意中止交易的；
- （五）其他依法应当中止交易的情形。

第二十五条 产权交易过程中，有下列情形之一的，经产权服务机构确认后终止交易：

- （一）中止期限届满后，仍未能消除影响交易中止的因素导致交易无法继续进行的；
- （二）产权行政主管部门提出终止交易的；
- （三）转让方或者与产权有直接关系的第三方向产权交易服务机构书面提出终止交易申请，且申请事由合法有效的；
- （四）人民法院、仲裁机构依法发出终止交易书面通知的；

（五）其他依法应当终止交易的情形。

第二十六条 在产权交易活动中，严禁下列行为：

（一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序；

（二）权属不清或者存在权属纠纷的产权进行交易；

（三）采取胁迫欺诈、隐瞒信息、恶意串通等手段，有碍公平交易；

（四）出让方未履行内部决策程序或者批准程序，超越权限擅自转让；

（五）出让方故意隐匿资产、非法转移债权、逃避债务清偿责任，或者向相关中介机构提供虚假资料；

（六）集体产权出让方未按规定妥善安置职工，侵害职工合法权益；农村集体产权的交易未经本集体经济组织或者成员代表三分之二以上同意；

（七）受让方在产权转让竞价、拍卖中，恶意串通压低价格；

（八）合作会员在同一宗产权交易中，同时接受出让方和受让方委托；

（九）产权交易服务机构及其工作人员直接或者变相参与产权交易，或在产权交易中弄虚作假、玩忽职守，损害国家利益或者交易双方合法权益；

（十）法律法规禁止的其他行为。

第二十七条 产权交易服务的收费标准，由物价部门核定。交易委托方和产权交易服务机构双方另有约定的，按约定执行。

产权交易服务机构应当将相关收费标准在交易场所和信息平台进行公示。

第二十八条 转让方为农村集体经济组织或者农民的，产权交易服务机构应减免一定的交易服务费用。

第二十九条 涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

第三十条 我市农村集体产权的交易收益，应当纳入本集体经济组织财产实行统一管理。具体管理办法，按照相关农村集体资产管理规定执行。

第三十一条 外资并购本市各类产权或者国有投资主体受让外国投资主体产权的，应当符合国家公布的外商投资产业指导目录的要求，并按照法律、法规和规章的规定办理手续。

第五章 交易配套服务

第三十二条 产权交易服务机构应当完善产权交易中涉及的评估、审计、拍卖、会计、法律、保险、担保、融资等配套中介服务。

第三十三条 产权交易服务机构可探索“评估—交易—鉴证—抵押”的一站式金融服务模式，实现开远城乡产权的拍卖、招投标、评估、审计、产权交易、银行、法律咨询、财务顾问、管理咨询、抵押融资、抵押担保等服务的有效衔接，形成专业、齐全、便捷的一站式金融服务。



第三十四条 产权交易服务机构对保险、担保、融资的金融机构和评估、拍卖、会计事务所及律师事务所等中介机构可实行会员制和保证金制管理，非会员机构不参加业务活动。

第三十五条 产权交易服务机构所属会员应当具备下列条件：

（一）依法批准设立，具有良好信誉和经营业绩；

（二）遵守国家法律、法规、规章和政策，近三年内无重大违法行为记录；

（三）承诺遵守我市产权交易管理的各项规章制度；

（四）承诺为产权交易活动提供优质服务。

第三十六条 产权交易服务机构应当通过门户网站公布会员名单，供交易双方自主选择。

第三十七条 产权交易服务机构应制定完善的会员管理办法。开远市城乡产权交易管理委员会依法依规对开远城乡产权交易服务中心所属会员开展管理、监督。

第三十八条 政府各相关职能部门要进一步完善农村土地承包经营权、林权、农村房屋等农村产权及其他城乡产权抵押登记管理制度，为我市产权抵押融资提供便捷服务。

第三十九条 政府各相关职能部门要为产权转让人审验产权权属证明或办理产权变更相关手续提供便捷的服务。

第四十条 政府各相关职能部门要积极配合产权交易服务机构制定各类别产权的交易管理细则。

第四十一条 各乡镇（处）要成立农村产权交易工作领导小

组，全面负责本辖区产权交易活动的指导监督和组织协调工作。

第六章 风险防控机制

第四十二条 进入产权交易服务机构的交易，交易资金实行统一进场结算制度，中心设立的分支机构不得收付交易资金。

第四十三条 产权交易服务机构应完善保证金交付手续，开设独立的第三方银行监管的结算账户存放交易保证金，专款专用，保证结算账户中交易资金的安全。

第四十四条 因违规交易致使产权交易无效且造成损失的，由违反规定的出让方、受让方、合作会员或相关产权交易服务机构承担相应的赔偿责任。

第四十五条 我市农村集体产权在合法、公开的产权交易服务机构外交易的，造成集体资产流失，由有关部门依法追究有关责任人员的责任；交易涉嫌违法行为的，依法承担相应的法律责任。

第四十六条 有关部门可依职权或组织相关部门对产权交易市场各项活动进行监督、监察。产权交易服务机构及其工作人员违反本办法及有关规定的，由有关部门责令改正；情节严重，造成国有、集体资产流失或者给当事人造成经济损失的，依法依规追究责任，构成犯罪的，依法追究法律责任。

第四十七条 开远市城乡产权交易管理委员会办公室要建立城乡产权交易数据监测统计机制，对各类产权交易数据进行详实



有效的统计，充分发挥数据的作用，实现对全市产权市场情况的有效监测。

第四十八条 开远市城乡产权交易管理委员会要主动接受人大、政协、社会和新闻媒体的监督。要定期或不定期邀请人大代表、政协委员对城乡产权交易管理工作情况开展调查、评议和监督。

第七章 争议处置机制

第四十九条 在产权交易服务机构进行产权交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人可以采取以下方式申请处置：

（一）向开远市城乡产权交易管理委员会申请调解；

（二）当事人不愿调解、调解不成的，可以根据仲裁协议向仲裁机构申请仲裁。当事人没有订立仲裁协议或者仲裁协议无效的，可以向人民法院起诉。当事人应当履行发生法律效力的判决、仲裁裁决、调解书；拒不履行的，对方可以请求人民法院执行。

第八章 附则

第五十条 本办法自 2014 年 9 月 1 日起施行。

