

DB 3204

常 州 市 地 方 标 准

DB 3204/T 1048—2023

农村产权交易 农村集体“四荒”使用权交易服务规范

Trading of rural property right—Specification for transaction service of usufruct of
"four kinds of deserted farmlands"

2023 - 05 - 10 发布

2023 - 06 - 10 实施

常州市市场监督管理局 发 布

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由溧阳市行政审批局提出。

本文件由常州市农业农村局归口。

本文件起草单位：溧阳市行政审批局、常州市公共资源交易中心溧阳分中心、溧阳市农村产权交易中心。

本文件主要起草人：王芬、葛琪、刘中。

本文件为首次发布。

农村产权交易

农村集体“四荒”使用权交易服务规范

1 范围

本文件规定了农村集体“四荒”使用权交易的术语和定义、服务流程和要求、档案管理、服务监督与持续改进。

本文件适用于农村集体“四荒”使用权交易服务。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 40638 农村产权流转交易 服务术语和服务分类

DB32/T 3577 农村产权交易 服务通则

3 术语和定义

GB/T 40638界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

农村集体“四荒”使用权 usufruct of "four kinds of deserted farmlands"

依法利用农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩，开展农业生产经营并取得收益的权利。

3.2

农村集体“四荒”使用权交易 transaction of usufruct of "four kinds of deserted farmlands"

通过出租、入股或者其他符合法律和国家政策规定的方式对农村集体“四荒”使用权进行交易的行

4 服务流程和要求

4.1 受理转让方申请

4.1.1 交易中心应在江苏省农村产权交易信息服务平台（简称“信息平台”）公开转让方需要提供的材料清单。

4.1.2 交易中心在接收材料清单次日起3个工作日内，对转让方提交的以下材料进行规范性审查：

- 集体经济组织成员代表会议决议（见附录A）；
- 农村集体“四荒”使用权交易项目审查表（见附录B）；
- 转让方承诺书（见附录C）；
- 转让方身份证明材料（统一社会信用代码证书、法定代表人身份证明；委托办理手续的，另需提供授权委托书（见附录D）及被委托人身份证明）；
- 农村集体“四荒”四至图；
- 原合同（上一轮流转合同）；

g) 农村集体“四荒”产权权属证明材料（见附录 E）。

4.1.3 材料不符合要求的，交易中心应将审查意见一次性告知转让方；材料符合要求的，转让方与交易中心签订《委托交易协议书》（见附录 F），并在信息平台进行产权登记及审核。

4.2 发布信息

4.2.1 交易中心根据申请材料和转让方要求，起草交易公告（见附录 G）。交易公告包括但不限于以下内容：

- a) 农村集体“四荒”基本情况（主要包括位置、面积、交易底价、交易保证金、流转方式和期限、流转用途等）；
- b) 转让方的基本情况和联系方式；
- c) 报名时间及地点、交易时间及地点；
- d) 对交易有重大影响的信息。

4.2.2 交易中心通过信息平台、项目所在村村务公开栏等进行公告，公告期不少于 7 天。

4.2.3 已发布的交易公告内容需要澄清或修改的，转让方应在交易时间截止前至少 3 个工作日，将澄清或修改内容提交交易中心，交易中心重新公告并以有效方式通知所有意向受让方。

4.3 受理意向受让方申请

4.3.1 报名时间截止前，交易中心在信息平台中对意向受让方信息进行规范性审核。

4.3.2 交易公告中要求意向受让方缴纳交易保证金的，意向受让方在规定时间内缴纳交易保证金（以到账时间为准）后获得意向受让资格；逾期未缴纳交易保证金的，视为放弃。

4.4 组织交易

4.4.1 交易中心可以采取公开竞价、协议转让或者其他符合法律和国家政策规定的方式组织交易活动。

4.4.2 交易结束后，交易中心组织交易主体签订成交确认书（见附录 H），成交确认书包括但不限于以下内容：

- a) 项目名称；
- b) 项目编号；
- c) 流转价款；
- d) 流转期限；
- e) 流转面积；
- f) 受让方名称。

4.4.3 交易中心根据交易公告和交易结果起草成交公示（见附录 I），并通过信息平台、项目所在村村务公开栏等进行公示，公示期不少于 7 天。

4.5 签订合同

4.5.1 成交公示期满无异议，交易中心应组织交易主体在约定的时间内签订交易合同（见附录 J）。交易合同条款包括但不限于以下内容：

- a) 交易主体的基本信息；
- b) 农村集体“四荒”基本情况（主要包括位置、面积、流转方式和期限、流转用途等）；
- c) 流转价款和支付方式；
- d) 交易主体的权利和义务；
- e) 交易主体的违约责任、争议解决方式、合同变更和解除的条件。

4.5.2 交易中心根据交易结果对交易合同进行信息核对，并在信息平台进行合同备案登记。

4.6 结算价款

交易中心应督促受让方按交易合同约定内容支付流转价款。

4.7 出具鉴证

交易中心对交易主体提供的身份证明、交易合同等材料进行审核，审核合格后可出具《交易鉴证书》（见附录K）。

5 档案管理

5.1 交易中心应对交易过程中形成的文字、图片、声像、电子数据等原始资料，在交易手续办理完毕后 15 个工作日内归档。

5.2 归档文件材料应齐全完整，有照片或复印件的，应图像清晰，实行一项一卷，专人专柜保管。

5.3 交易中心应提供档案信息查询服务，但在提供服务时不应损害国家安全和利益以及社会和其他组织的利益，不应侵犯他人合法权益。

5.4 交易中心宜采用信息化技术进行档案管理。

6 服务监督与持续改进

应按照DB32/T 3577的要求进行服务监督与持续改进。

附 录 A

(资料性)

集体经济组织成员代表会议决议

集体经济组织成员代表会议决议

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》《江苏省农村集体资产管理条例》，结合本村民议事规则和程序，今天召开集体经济组织成员代表大会，讨论决定_____项目开展农村产权交易有关事宜，讨论内容如下：

1. 项目基本情况：坐落为_____，四至为_____，流转面积为_____亩，流转期限为_____，交易底价为_____元/年/亩，交易方式为_____。

2. 其他：_____。

现对以上事宜采用投票表决的方式进行表决，本次会议应到代表 _____名，实到_____名，同意进行产权流转的集体经济组织成员代表_____名，占应到代表的_____，同意的代表超过了应到代表的三分之二，符合《江苏省农村集体资产管理条例》的有关规定。

集体经济组织或村民委员会

年 月 日

集体经济组织成员代表签名：

一、同意

二、不同意

三、弃权

附 录 B
(资料性)
农村集体“四荒”使用权交易项目审查表

农村集体“四荒”使用权交易项目审查表见表 B.1。

表 B.1 农村集体“四荒”使用权交易项目审查表

项目基本信息					
镇（街道）		村（社区）		组别	
项目名称					
项目类别					
项目编号			登记日期		
流转方式	☐ 出租 ☐ 入股 ☐ 其他		是否续租	☐ 否 ☐ 是	
流转期限	_____年_____月				
项目位置					
项目四至	东至：_____；南至：_____；西至：_____；北至：_____。				
坐标拐点					
项目描述					
交易面积	_____亩				
质量等级					
利用现状					
土地类别	☐ 荒山 ☐ 荒沟 ☐ 荒丘 ☐ 荒滩				
附属设施	☐ 仓库 ☐ 晾晒场 ☐ 水井 ☐ 水泵 ☐ 其他				
流转用途	☐ 苗木 ☐ 林果 ☐ 蔬菜 ☐ 休闲观光 ☐ 养殖 ☐ 其他				
种养品种					
补充说明					
产权权属信息					
所有权人			承包权人		
经营权人			权属类型		
权证名称			权证编号		
权证年限			是否存在其它权利人		
他项权利人			他项权利内容		
转让方和被委托人信息					
转让方			证件类型		
证件号码					
联系人			联系电话		

续表 B.1

被委托人姓名				被委托人联系电话			
被委托人证件号码							
产权评估信息							
评估机构				评估基准日			
评估值							
标段情况							
编号	标段概况	面积 (亩)	流转期限	交易底价	报名费 (元)	保证金 (元)	
村集体经济组织成员 (代表) 意见		签名:		村集体经济组织 或村民委员会意见		盖章:	
		年 月 日				年 月 日	
镇(街道) 意见		盖章:		农村产权交易 机构意见		盖章:	
		年 月 日				年 月 日	

附 录 C
(资料性)
转让方承诺书

转让方承诺书

**农村产权交易(服务)中心:

我方意向流转贵中心编号为_____项目,按照公开、公平、公正、诚实的原则,我方作出如下承诺:

一、本次流转是我方真实意愿表示,所提交材料内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,我方对其真实性、完整性、合法性、有效性承担相应的法律责任。

二、我方拟流转标的权属清晰无争议,并履行了规范的民主决策程序及相应的审批手续。

三、我方充分了解、接受该项目信息发布的全部内容和要求,并认真考虑了不可预计的各项风险因素,愿意承担可能存在的一切交易风险。

四、我方将积极配合交易机构的交易行为,按照要求履行我方义务,遵守有关法律法规,遵守相关交易规则。

我方保证遵守以上承诺,如违反上述承诺或有违规行为,给交易相关方造成损失的,我方愿意承担法律责任及相应的经济赔偿责任。

转让方(签名/盖章):

年 月 日

附 录 D
(资料性)
授权委托书

授权委托书

**农村产权交易(服务)中心:

委托事项:_____。

委托有效期:____年____月____日至____年____月____日。

转 让 方: 签名/盖章

证件号码:

联系电话:

年 月 日

被委托人: 签名

证件号码:

联系电话:

年 月 日

附 录 E

（资料性）

农村集体“四荒”产权权属证明材料

农村集体“四荒”产权权属证明材料

兹有_____（农村集体“四荒”名称），四
至：_____。

该“四荒”所有权属于_____集体经济组织。

特此证明。

集体经济组织或村民委员会盖章

镇（街道）盖章

年 月 日

附 录 F
(资料性)
委托交易协议书
委托交易协议书

委托事项:

_____委托_____在_____网站发布
_____项目的交易信息,组织交易活动。

委托方: 盖章
地址:
法定代表人: 签名
经办人: 签名
联系电话:

受托方: **农村产权交易(服务)中心
地址:
联系人:
联系电话:

年 月 日

年 月 日

1. 本委托交易协议书经双方签字盖章后生效。
2. 委托方提供的材料内容由委托方对其真实性负责。
3. 本委托交易协议书一式两份,委托方一份,受托方**农村产权交易(服务)中心一份。

附 录 G

(资料性)

交易公告

交易公告

项目编号：_____

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》《江苏省农村集体资产管理条例》规定，受_____委托，**农村产权交易（服务）中心决定对_____项目进行公开交易，现将有关事项公告如下：

一、项目信息

项目共__个标段，坐落：_____，四至：_____。流转期限_____，本次流转面积_____，交易底价_____。项目具体情况可登录江苏省农村产权交易信息服务平台查看。

二、时间地点

1. 报名时间及地点：____年____月____日____时____分 - ____年____月____日____时____分在江苏省农村产权交易信息服务平台—在线交易自行线上报名或前往就近的农村产权交易（服务）中心由交易机构工作人员指导报名。

2. 交易时间及地点：____年____月____日____时____分在_____进行交易。

三、标的咨询

意向受让方可自行到现场勘察，了解标的物现状及周边环境。看样联系人：_____，联系电话：_____。

四、报名方式及要求

首次参与交易的意向受让方需在江苏省农村产权交易信息服务平台—线上交易注册会员并实名备案。个人用户凭本人身份证原件、银行卡号、预留手机号在平台会员服务版块进行实名备案；单位用户凭企业统一社会信用代码证书和企业基本户开户证明在平台会员服务版块进行实名备案。

五、保证金缴退

请确保于____年____月____日____前将交易保证金_____缴纳到账。请将交易保证金由意向受让方银行账户一次性足额缴纳至交易系统获取的银行账号，不接受分批支付，否则将导致缴款失败，到账时间以系统实际到账时间为准，若在此时间前未到账将不能参与交易。如交易成功，交易保证金将锁定，待成交人合同签订，成交款缴纳后退还。如交易失败，且意向受让方在交易过程中无违规情况，在交易

结果确认后的____个工作日内，**农村产权交易（服务）中心将交易保证金按原汇入渠道无息退还。

六、竞价操作要求

1. 本项目采取在线自由竞价方式，第一阶段为自由竞价期，时间为____年____月____日____-____，在此期间内，所有参与方可以对本项目进行多次报价，点击出价区加价按钮即可报价，每次报价不得低于当前最高有效报价。

2. 自由竞价期结束后进入限时竞价期，每____分钟为一个限时竞价周期。限时竞价期可由多个限时竞价周期组成。限时竞价周期内如出现有效报价，则进入新的限时竞价期，即只要在新的限时竞价期有出现有效报价，则会一直循环进入新的限时竞价期直到在最新的限时竞价期内不再出现有效报价，则竞价结束。

3. 意向受让方须对其注册账号及密码安全负责，其在江苏省农村产权交易信息服务平台竞价系统的一切行为，均视为该意向受让方的自身行为。

七、注意事项

1. 意向受让方应详细了解标的交易内容，并自行到标的物现场踏勘。标的申请一经受理确认后，即视为意向受让方对标的物现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

2. 在标的交易过程中，受让方有串标等违规行为，或者交易结束后，受让方无正当理由逾期或拒签成交确认书或交易合同的，视为受让方违约，交易保证金转为违约金，标的重新发包。

3. 竞价结束后，双方签订成交确认书，成交确认书签完，发布成交公示。成交公示发布七天结束后，交易双方自行结算成交款，并按约定时间到**农村产权交易（服务）中心签订交易合同。

4. 本公告在_____发布。

报名咨询联系方式：

联系地址：_____，

联系电话：_____。

**农村产权交易（服务）中心（盖章）

年 月 日

附 录 H
(资料性)
成交确认书

成交确认书

项目名称: _____

项目编号: _____

该标段以_____方式成交, 受让方为_____, 流转面积为_____, 流转期限为_____,
交易底价为_____, 流转价款为_____。

交易结果公示 7 天, 公示结束后, 受让方于_____个工作日内签订交易合同, 否则视为违约, 交易保证金转为违约金。

本成交确认书一式叁份, 转让方、受让方和**农村产权交易(服务)中心各一份。

转让方:

受让方:

**农村产权交易(服务)中心(盖章)

年 月 日

附 录 I
(资料性)
成交公示

成交公示

项目编号: _____

**农村产权交易(服务)中心受_____的委托,就_____项目
组织公开交易,现将本次交易结果公示如下:

该项目有_____个标段,该标段顺利成交:

该标段以_____方式成交,受让方为_____,流转面积为_____,流转期限为_____,
交易底价为_____,流转价款为_____。

各有关当事人如对交易结果有异议的,可以在交易结果公示发布之日起7天内,以书面形式向**
农村产权交易(服务)中心反映,逾期不再受理。

联系人: _____, 联系电话: _____。

**农村产权交易(服务)中心(盖章)

年 月 日

附 录 J
(资料性)
农村集体“四荒”使用权交易合同

合同编号: _____

农村集体“四荒”使用权交易合同

(合同样本)

甲方(转让方): _____

证件类型: _____ 证件号码: _____

法定代表人: _____ 身份证号码: _____ 电话: _____

授权代表人: _____ 身份证号码: _____ 电话: _____

联系地址: _____ 联系电话: _____

主体类型: ☐自然人 ☐农民专业合作社 ☐家庭农场 ☐农村集体经济组织
☐公司 ☐其他:_____

乙方(受让方): _____

证件类型: _____ 证件号码: _____

法定代表人: _____ 身份证号码: _____ 电话: _____

授权代表人: _____ 身份证号码: _____ 电话: _____

联系地址: _____ 联系电话: _____

主体类型: ☐自然人 ☐农民专业合作社 ☐家庭农场 ☐农村集体经济组织
☐公司 ☐其他:_____

根据《中华人民共和国民法典》《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》及相关法律法规规定,为了明确甲、乙双方的权利、义务,经双方共同协商,本着平等、自愿、有偿的原则,特签订本合同,以便双方共同遵守。

一、流转项目: _____, 坐落: _____, 四至范围: _____,

面积：_____，质量等级：_____，附属设施基本情况_____。

二、流转用途：_____。

三、流转期限：_____。

四、流转单价：大写：人民币_____，小写：¥_____。

流转总价：大写：人民币_____，小写：¥_____。

五、流转价款交付时间：_____，交付方式：_____。

六、合同到期后的地上附属物及相关设施的处理：_____。

七、甲方的权利和义务

- 1、有权监督乙方的经营活动，督促乙方完成合同规定的义务。
- 2、有关部门如有扶持项目相关产业的贷款、物资等，应及时按规定分配。
- 3、有帮助乙方维持正常生产秩序的义务，对偷盗、哄抢和破坏都应及时按有关规定处理。
- 4、其他：_____。

八、乙方的权利和义务

1、有相对独立的经营自主权，但必须按双方协定的经营项目和规格进行正常的生产经营，不得搞掠夺性生产，不得随意取土或兴建建筑物，未经甲方同意，不得出租、转让或擅自转包和改变经营内容。经劝阻无效的，甲方有权收回承包项目和附属物。并根据损失程度要求乙方赔偿一定的损失。

2、流转期满，项目范围内的附属物要自行清除，否则归甲方所有。

3、流转期满，甲方如再行发包，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

4、如遇国家建设和防洪需要等原因，造成合同必须中止的，甲方应根据乙方投入情况，按照国家有关法律规定赔偿一定的损失。

5、其他：_____。

九、违约责任

1、合同生效后，甲乙任何一方无故提出终止合同，应向对方一次性支付违约金_____元，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

2、乙方未按合同约定支付价款的，每逾期一天，应按逾期未支付价款_____%的比例向甲方支付违约金。

3、甲方如违反本合同规定的义务，应向乙方按流转价款的_____%支付违约金。

4、合同到期后，乙方必须将受让项目交还甲方，每拖延一天，应向甲方交纳占用费_____元。

5、由于一方的过错造成本协议不能履行或不能完全履行时，由过错的一方承担违约责任，如属双

方的过错，则双方承担各自相应的责任。

6、一方违约给另一方造成经济损失，且违约金不足以补偿其经济损失的，违约方应偿付守约方其经济损失的差额部分。

十、争议的解决方式

本合同发生争议的，甲乙双方可以协商解决，也可以请求村民委员会、乡镇人民政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以提交□仲裁机构：_____，□项目所在地人民法院处理。

十一、合同生效及其他事项

1、本合同自签订之日起生效，合同履行期间任何一方不得擅自变更或终止。如需变更或终止，须经双方协商一致。

2、合同履行中的未尽事宜，须在平等互利的条件下，双方协商解决。

3、本合同一式____份，甲乙双方、镇（街道）业务主管部门、_____及**农村产权交易（服务）中心各执一份。

甲方：

法人或授权代表人（签章）：_____年 月 日

乙方：

法人或授权代表人（签章）：_____年 月 日

鉴证单位：**农村产权交易（服务）中心（盖章）：_____年 月 日

附 录 K
(资料性)
交易鉴证书

交易鉴证书见图 K.1。

证书编号:		备 注
流出方:		
流出方身份证号码:		
流入方:		
流入方身份证号码:		
合同编号:		
合同签订日期:		
土地地理位置(四至):		
流转面积:		
流转用途:		
流转形式:		
合同期限:		
成交金额: 元:		
大写:		

本交易由农村产权交易(服务)中心组织交易。

经审核,交易行为遵循有关法律法规,符合规定程序。

特此鉴证。

发证单位:(盖章)

年 月 日

第 1 页 / 共 1 页

图 K.1 交易鉴证书

参 考 文 献

- [1] GB/T 38746-2020 农村产权流转交易 土地经营权流转交易服务规范
 - [2] GB/T 38748-2020 农村产权流转交易 服务通则
 - [3] GB/T 40638-2021 农村产权流转交易 服务术语和服务分类
 - [4] DB32/T 3577-2019 农村产权交易 服务通则
 - [5] DB32/T 3578-2019 农村产权交易 集体经营性资产交易服务规范
 - [6] DB32/T 3580-2019 农村产权交易 农村养殖水面承包经营权交易服务规范
-