

东方市人民政府办公室文件

东府办规〔2023〕1号

东方市人民政府办公室关于印发东方市海南黄花梨树单株交易管理办法（试行）的通知

各乡、镇人民政府，市华侨经济区管委会，市政府直属各单位：

《东方市海南黄花梨树单株交易管理办法（试行）》已经市政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

东方市人民政府办公室
2023年8月22日

（此件主动公开）

东方市海南黄花梨树单株交易管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范海南黄花梨树交易行为，维护交易秩序，促进海南黄花梨树交易健康发展，保障交易各方的合法权益，根据《中华人民共和国森林法》《不动产登记暂行条例》及有关法律、法规和政策的规定，结合《东方市海南黄花梨树种养交易制度集成创新总体实施方案》制定本办法。

第二条 海南黄花梨树交易是指在不改变林地所有权的前提下，海南黄花梨树权利人将其可以依法交易的海南黄花梨树所有权及林地经营权有偿转让给自然人、法人或非法人组织。

第三条 海南黄花梨树交易行为应当遵循依法、公开、公平、公正、自愿、有偿的原则。

第四条 本办法仅适用于东方市范围内的海南黄花梨树交易，海南黄花梨交易平台（以下简称“交易平台”）作为东方市的网上安全合法交易平台，提供海南黄花梨树交易、资金结算、权属变更登记申请等业务服务。

第五条 参与海南黄花梨树交易活动的各方都应遵守本办法。

第二章 用户管理

第六条 用户是指根据有关法律、行政法规和规章的规定，

经交易平台审核，有权在交易平台从事海南黄花梨树交易业务的自然人、法人或非法人组织。

第七条 用户实名认证需具备的条件及需提交的材料：

（一）种植企业应为在海南省设立的企业或其他合法组织（农民专业合作社），具备合法、固定经营场所和必要的经营设施，有规范的规章制度，以及林业相关专业技术资格的技术人员，无不良信用记录，种植面积不得少于 400 亩；自然人用户应当由当地农民专业合作社统一申请准入，统一申请种植面积不得少于 200 亩。

（二）企业、农民专业合作社等用户提供营业执照（复印件），法人身份证（复印件），其代理人还需提交企业授权委托书，代理人身份证（复印件）；自然人需提供身份证（复印件）。

（三）交易平台规定需要提交的其他信息和材料。

第八条 用户享有下列权利：

（一）有权在交易平台从事海南黄花梨树交易、资金结算以及委托交易平台代办权属登记、变更等业务；

（二）使用交易平台提供的交易设施，获得有关海南黄花梨树交易的信息和服务；

（三）有权对于用户相关的事项提出建议；

（四）其他相应的权利。

第九条 用户应当履行下列义务：

（一）遵守国家有关法律、行政法规、规章和政策；

(二) 遵守交易规则及其实施细则;

(三) 按照规定缴纳准入认证费(种植企业准入认证费、林木管理公司准入认证费、林木发售认证服务费)、技术服务费、办证费用等;

(四) 接受交易平台监督管理;

(五) 履行与交易平台签订协议中规定的相关义务;

(六) 交易平台规定应当遵守的其他义务。

第三章 交易程序

第十条 海南黄花梨树交易程序依次为申请交易、资料审查、交易委托、信息发布、选择商品、成交签约、资金结算、权属登记。

申请交易是指种植企业(种植户)或者持有海南黄花梨树的用户向交易平台申请发售或转让海南黄花梨树的行为。

资料审查是指交易平台对于申请人提供的申请材料进行审查,核实申请人的身份信息、发售或转让海南黄花梨树的权属关系等。

审查通过后,交易平台与申请人确立交易委托关系,并通过交易平台的官方网站、APP等途径对外公开发布海南黄花梨树发售或转让信息。

认购者通过交易平台浏览海南黄花梨树商品信息,确定买入后,买卖双方线上签订转让协议,并通过平台进行交易资金结算。

权属登记是指交易完成后认购者向交易平台申请，由东方市不动产登记中心对海南黄花梨树不动产进行权属转移登记。

第四章 交易业务

第一节 认购交易

第十一条 认购交易是指经交易平台认证的种植企业（种植户）将其合法拥有的海南黄花梨树在交易平台进行发售，用户通过交易平台进行认购的交易行为。

第十二条 种植企业（种植户）须自行向交易平台提出发售申请。提出发售申请时，须向本交易平台提交《发售申请书》《企业营业执照》/自然人身份证等相关文件以及海南黄花梨树的权属证明。

第十三条 交易平台收到发售申请后委托行业协会组织专家对种植企业（种植户）的海南黄花梨树按《东方市海南黄花梨树种养交易准入规范》进行准入认证。认证通过后，交易平台与其签订《海南黄花梨树委托发售合作协议》，并组织具有专业资质的测绘机构对发售的海南黄花梨树进行精准定位和坐标提取，生成测绘数据包。

第十四条 交易平台通过官方网站、APP 等途径发布海南黄花梨树发售信息，用户通过交易平台进行海南黄花梨树认购交易并签订《东方市海南黄花梨树转让协议》。

第二节 转让交易

第十五条 转让交易是指用户将其通过交易平台买入的海南黄花梨树进行转让卖出的行为。

第十六条 用户向交易平台提交海南黄花梨树转让申请时，可以参考东方市黄花梨树协会公布的基准价，自由确定海南黄花梨树的转让挂牌价格。

第十七条 交易平台在收到用户的转让申请后，在交易平台的官方网站、APP等途径进行商品信息发布，并根据认购者的需求，提供线上或线下等多种销售渠道。

第十八条 在海南黄花梨树转让信息发布期内，转让人可向交易平台申请对信息发布内容进行补充和修改，并按其要求提供相应证明材料。

第十九条 在海南黄花梨树转让信息发布期内，转让人可向交易平台提出撤销转让申请；若已有用户选定该商品并提交订单，则转让申请不可撤销。

第二十条 转让人和受让人采取一口价交易方式时，意向受让人可以通过交易平台的官方网站、APP等途径浏览海南黄花梨树转让信息，选定商品后提交订单，转让人和意向受让人双方达成协议成交，并签订《东方市海南黄花梨树转让协议》。

第二十一条 采取竞价交易方式，经过交易平台组织两个或两个以上意向竞买人通过电子竞价交易系统进行竞争报价，以最高有效报价达成交易并签订《东方市海南黄花梨树转让协议》。

第二十二条 海南黄花梨树两次转让交易的时间间隔按《海南经济特区集体林地和林木流转规定》有关规定执行；在交易过程中，交易双方涉及到纳税事项，采用无形资产纳税的方式，按照转让价款征收增值税，同时以购买无形资产的金额计算应缴纳的个人所得税。

第五章 资金结算

第二十三条 交易平台实行海南黄花梨树交易资金统一结算制度，开设专门的结算账户；在交易平台进行海南黄花梨树交易发生的交易货款、交易费用、管护费用等由交易平台统一代理收付；交易平台负有保证结算账户中资金的安全责任，不得挪用该账户资金。

第六章 权属登记

第二十四条 根据东方市不动产登记中心具体要求，用户办理海南黄花梨树权属登记应向交易平台提交如下资料：

- （一）东方市海南黄花梨树单株确权登记申请审批表；
- （二）《东方市海南黄花梨树转让协议》；
- （三）申请人身份证复印件或法人单位资格证明；
- （四）其它不动产登记中心要求的材料。

第二十五条 东方市不动产登记中心受理经交易平台提交的用户海南黄花梨树权属登记申请材料后，应在5个工作日内办理

海南黄花梨树权属登记。

第二十六条 交易平台依据东方市不动产登记中心反馈的海南黄花梨树权属登记信息，再结合《东方市海南黄花梨树转让协议》同步更新海南黄花梨树识别码信息内容。

第二十七条 海南黄花梨树不动产登记使用期限与所在林地的承包期限保持一致；林地承包租赁到期后通过与林地所有权人协商续租或者移植等方式保障海南黄花梨树权利人的权益。

第七章 交易中止与终止

第二十八条 海南黄花梨树交易结果确定前出现影响交易活动正常进行的情形，或者有关当事人提出中止申请，递交相关材料后，交易平台可以作出中止交易的决定，并撤销已发布的海南黄花梨树商品信息。

第二十九条 交易平台应当在中止期间对相关的申请事由或者争议事项进行调查核实，也可转请相关部门进行调查核实，并及时作出恢复或终止交易的决定。

第三十条 出现致使流转交易活动无法按照规定程序正常进行的情形，并经调查核实确认无法消除时，交易平台可以作出终止流转交易的决定。

第八章 管护及保险

第三十一条 用户通过交易平台认购或受让的海南黄花梨树

将交由有黄花梨养护资质的林木管理公司进行管护，海南黄花梨树权利人应按照交易平台的规定及时缴纳海南黄花梨树抚育费，不超 1.00 元/天（已含税费），林木管理公司须为权利人的海南黄花梨树购买盗抢险，并按照《东方市海南黄花梨树林木管理公司管理办法》的有关规定进行管护工作。

林木管理公司应具有完善的林地抚育、维护、预防自然灾害、数字化管理、处理病虫害等管理体系，包括但不限于养护档案管理制度、养护及安全管理、安全防范制度等。

第三十二条 因林木物业管护不当导致认购者的海南黄花梨树受损或灭失，则由林木管理公司向海南黄花梨树权利人按照管护协议的有关约定进行相应的赔付。

第三十三条 鉴于海南黄花梨树在生长过程中存在因自然灾害导致的不可抗力风险，海南黄花梨树权利人在交易平台认购或受让海南黄花梨树时须向交易平台指定的保险公司购买海南黄花梨树林木自然灾害险，避免因不可抗力风险导致的林木受损风险。

第九章 风险控制

第三十四条 交易平台做好日常的风险控制工作，严格执行交易资金结算专用账户管理，并对种植企业（种植户）海南黄花梨树认购货款和管护费实现分别独立账户结算，确保已认购黄花梨的后续养护及有关赔付。

第三十五条 实施严格的海南黄花梨树品牌资质管理和认购

比例限制，未经交易平台认证和林业等相关主管部门备案的种植企业（种植户），不得开展海南黄花梨树单株认购交易活动；同时对单一种植企业（种植户）开展海南黄花梨树认购交易的比例进行适当控制。

第三十六条 在流转交易过程中，出现因地震、水灾、火灾等不可抗力或者计算机系统故障等不可归责于交易平台的原因导致流转交易无法正常进行情形之一的，交易平台可以宣布进入异常情况，采取暂停措施化解风险。

第三十七条 单株林木确权登记属于自然资源确权登记，与不动产登记一般规则有所差异，因此不宜作为银行贷款抵押物或融资信贷产品。

第十章 附则

第三十八条 本办法在《东方市海南黄花梨树种养交易制度集成创新总体实施方案》试点工作期满后，种植企业以及农民专业合作社的准入种植面积将不受限制。

第三十九条 交易平台依据本办法进行的各项审核，均为对交易双方提出的申请和提交的材料的齐全性、合规性形式审核，不承担包括但不限于保证交易双方主体资格完备、交易权限完整、交易标的无瑕疵、交易双方做出的承诺以及提供的文件资料真实、完整、有效、准确等责任，交易双方应自行承担交易风险。

第四十条 海南黄花梨树交易过程中发生争议时，当事人可

以向交易平台申请调解，也可向东方市人民法院提起诉讼。

第四十一条 本办法的解释权和修订权属于东方市自然资源和规划局。

第四十二条 本办法自 2023 年 9 月 22 日起施行，有效期 2 年。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，驻市军警，
市法院，市检察院，各人民团体，各民主党派，各驻市单位。

东方市人民政府办公室

2023年8月22日印发
