

# 泰顺县人民政府办公室文件

泰政办〔2024〕42号

## 泰顺县人民政府办公室 关于印发《泰顺县农村产权交易管理办法》的 通知

各乡镇人民政府，县各有关单位：

《泰顺县农村产权交易管理办法》已经县政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

泰顺县人民政府办公室

2024年11月21日

（此件公开发布）



# 泰顺县农村产权交易管理办法

为规范农村产权交易行为，积极推进农村产权交易市场建设，提高农村产权管理规范化水平，切实维护广大农民的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《浙江省农村集体资产管理条例》等有关法律法规规定，结合本县实际，制定本办法。

## 一、总则

（一）农村产权交易是指农村集体产权交易主体（统称转让方）在履行相关决策和批准程序后，通过农村产权交易服务机构发布农村产权交易信息，公开流转交易农村产权的活动。

（二）凡在本县从事农村产权交易活动的适用本办法，法律法规及规章另有规定的从其规定。鼓励农村个人产权在农村产权交易服务机构进行流转交易。

（三）农村产权交易应当遵循依法、自愿、有偿、公开、公平、公正的原则，不得侵犯国家、集体或他人的合法权益，不得损害社会公共利益。

## 二、职责分工

（一）泰顺县农村产权交易管理委员会是本县农村产权交易的协调机构，负责对全县农村产权交易行为的指导、协调和管理。委员会下设办公室，办公室设在农业农村部门。

（二）农业农村局是农村产权交易的主管部门，负责指导、监督本级农村产权交易服务机构的设立、变更等。指导、督促

农村产权交易服务机构建立健全内部监督管理和风险管控制度，加强员工道德教育和自律管理，落实信息公开披露机制，并定期向监督管理委员会报送经营数据信息。不断完善集体资产管理台账，及时排查合同到期需再次交易的各类资产，促进农村产权交易和农村集体经济协同发展。

（三）各乡镇根据实际需要在农业农村服务中心设立农村产权交易服务机构，负责农村产权交易信息的收集、报送，交易咨询和其他服务。各乡镇应当做好监督、管理、引导工作，保障农村集体产权依法依规交易。

（四）自然资源和规划、住建、水利、市场监管、供销、金融监管等相关部门，应当按照自身职责，协助、引导交易的有序开展。

### **三、交易机构、范围、方式和程序**

交易的标的物权属应当清晰。权属关系不明确或存在权属纠纷的不得交易，已设立担保物权的应当符合《中华人民共和国民法典》物权编有关规定。

（一）交易机构。农村产权交易服务机构是为产权交易提供场所设施、信息发布、产权鉴证、政策咨询、组织交易等服务的机构。其主要职责包括：负责受理农村产权交易的申请、审核等相关事宜，组织农村产权公开交易，出具产权交易凭证；负责农村产权交易信息的发布和成交公告；负责农村产权交易活动情况的统计、分析、反馈及相关材料的存档工作等。

(二) 交易范围。农村产权交易服务范围主要包括:

- 1.农户承包土地经营权;
- 2.林权,包括林地使用权、林木所有权、山林股权等;
- 3.“四荒”经营权;
- 4.农村集体经营性资产,包括水域(滩涂)养殖权等;
- 5.农业生产设施设备,包括渔业船舶等;
- 6.小型水利设施使用权;
- 7.涉农知识产权;
- 8.农村集体资产股权;
- 9.依法可以流转交易的农户宅基地使用权和房屋所有权、使用权;
- 10.其他符合法律法规和政策要求的交易品种。

鼓励有需求的集体企业资产的转让和处置、农村建设项目招标、农村产业项目招商和转让、村集体服务项目等进场交易。

(三) 交易方式

1.农村产权交易项目可根据标的物的交易规模实行分类分级交易:

(1)单宗合同年平均交易额在5万元以下的农村产权交易,可在乡镇服务机构的监督指导下,由村股份经济合作社自行组织,在村股份经济合作社办公场所内进行交易,并报乡镇农村集体“三资”管理机构备案。

(2)单宗合同年平均交易额在5万元(含)及以上的农村

产权交易，报乡镇农村集体“三资”管理机构备案，乡镇审核确认后，在农村产权交易服务机构进行公开交易。农村产权交易服务机构及工作人员应严格按照本办法做好产权流转交易服务和信息保密等工作。

禁止将达到标的要求的交易项目化整为零、分割交易。

2.农村产权交易可以采取招标、拍卖（含网络拍卖）、竞价（含网络竞价）、协议等方式，以及国家法律、行政法规规定的其他方式进行。

#### （四）交易程序

1.事前审核。转让方是村集体经济组织的，应根据产权项目特点制定流转交易实施方案，并经本集体经济组织“五议两公开”通过形成决议后，向乡镇农村集体“三资”管理机构提出申请。“三资”管理机构对本行政区域内提交的农村产权交易项目进行审核，审核通过的由乡镇人民政府签字盖章，提交农村产权交易服务机构；审核未通过的注明原因，终止流转交易流程。转让方是个人的，村集体经济组织对申请人提交的材料进行初审，材料齐全、真实合法的由村集体经济组织签字盖章，向农村产权交易服务机构申请流转交易。

2.交易申请及受理。转让方申请转让产权的，应提交下列材料：

- （1）农村产权转让信息发布申请书；
- （2）转让方的声明与保证；

(3) 主体资格证明材料;

(4) 产权权属的证明材料;

(5) 相关决议、批准文件;

(6) 转让标的基本情况的材料;

(7) 委托办理交易手续的, 需提交授权委托书及受托方主体资格证明、法定代表人或者负责人身份证;

(8) 转让方是村集体经济组织的, 需提交乡镇人民政府备案确认书;

(9) 其他要求提交的材料。

农村产权交易服务机构收到产权转让申请后, 对有关材料进行审查, 必要时可凭联系单到各职能部门审阅档案、确认权属, 各项材料齐全的应在3个工作日内完成审查; 审查通过的, 农村产权交易服务机构与转让方书面建立委托关系, 在农村产权服务平台等公开平台上对外发布产权流转交易信息, 广泛征集受让方。披露的产权流转交易信息应符合有关规定。产权流转交易信息明确发布信息的期限, 首次发布信息的期限应不少于5个工作日。

受让方申请受让产权, 应当提交下列材料, 并接受农村产权交易服务机构资格审查:

(1) 农村产权受让申请书;

(2) 意向受让方的声明与保证;

(3) 主体资格证明材料;

- (4) 符合受让资格条件的证明文件;
- (5) 委托代理的, 需提交授权委托书及受托人身份证;
- (6) 联合受让的, 需提交联合受让协议书、代表推举书;
- (7) 其他要求提交的材料。

农村产权交易服务机构收到产权受让申请后, 在竞价前对有关材料进行审查。

转让方在披露的产权流转交易信息中要求受让方交纳交易保证金的, 意向受让方在规定时限内交纳交易保证金(以到账日为准)后获得受让资格; 逾期未交纳交易保证金的, 视为放弃受让资格。

3.组织交易。农村产权交易应依据征集到意向方情况, 按以下方式开展:

(1) 在项目信息发布期满后, 征集到一个符合条件的意向受让方的, 即可确定为买受方;

(2) 在项目信息发布期满后, 征集到两个及以上符合条件的意向受让方时, 应根据交易公告指定的竞价方式组织实施竞价;

(3) 在项目信息发布期满后, 未征集到符合条件的意向受让方的, 可延长项目信息发布期或流拍后重新挂牌, 如需改变交易方式或挂牌价的需经村集体经济组织同意和乡镇审核, 且总体降价幅度不得超过首次公开挂牌价的 30%, 每次降幅不得超过 10%。其中, 经 2 次降价后仍未征集到符合条件的意向受

让方的，可由属地乡镇人民政府组织流转交易，并报农村产权交易服务机构备案。农村个人产权的流转交易方式和降低幅度由转让方自行确定。

转让方与受让方达成产权流转交易意向并签订《交易确认书》后，应在30日内签订产权交易合同。产权交易合同经转让方和受让方签字、盖章后，进场交易的由农村产权交易服务机构审核并出具《农村产权交易鉴证书》。《农村产权交易鉴证书》应载明如下事项：项目编号、签约日期、转让方全称、受让方全称、受托经济会员全称、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，并使用统一格式打印，手写、涂改无效。组织交易工作中，对竞价、招标的全过程进行详细记录，确保交易过程的合法性。交易结果应通过合适的渠道进行公示。

4.资料归档。农村产权交易完成后，农村产权交易服务机构应将所涉及的流转交易过程中形成的所有具有保存价值的文字、图表、声像、电子数据等原始记录，按照有关档案法规、标准进行收集、整理、归档，并集中统一保管备查。

#### **四、交易行为规范**

（一）交易挂牌价。农村集体产权交易挂牌价，原则上以有资质的资产评估机构的评估值作为依据，其中涉及农村集体产权转让的必须进行评估。农村个人产权的交易挂牌价，可以依据有资质的资产评估机构的评估值，也可以由转让方自行确



定。

(二) 交易中止、终止及禁止行为。农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权交易服务机构确认后中止交易：

1.对出让的产权有争议且尚未解决的；

2.转让方或者与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经产权行政主管部门批准的；

3.因不可抗力致使产权交易不能按约定的期限和程序进行的；

4.其他依法应中止交易的情形。

提出上述交易中止申请，应当同时提交合法有效的证明材料。交易中止后，经交易相关方提出申请，并经服务机构认定符合交易重启条件的，可重启交易。

农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权交易服务机构确认后终止交易：

1.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；

2.转让方或者与产权有直接关系的第三方向农村产权交易服务机构书面提出终止交易申请，并经产权行政主管部门批准的；

3.人民法院、仲裁机构依法发出终止交易书面通知的；

4.其他依法应终止交易的情形。

在农村产权交易活动中，禁止下列行为：

- 1.操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；
- 2.影响交易双方进行公平交易的；
- 3.法律法规及规章禁止的其他行为。

（三）交易服务收费标准。产权交易服务收费标准，按能减则减、让利于村集体原则，可参照温州市农村产权服务中心所制定的，或根据本县自身情况制定收费标准。转让方为农村集体经济组织或者农村集体经济组织成员的，免收转让方交易服务费用；其他交易主体，按照规定收取相关费用。涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

## 五、争议处理

在农村产权交易过程中，发生纠纷的，当事人应依法解决，可以通过协商解决，也可以请求乡镇人民政府、农村集体经济组织或农村产权交易服务机构等调解解决。当事人不愿协商调解或协商调解不成的，可以依据双方合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

## 六、责任追究

农村产权交易服务机构及工作人员、农村集体经济组织及有关人员违反本办法规定，由相关部门按照有关法律法规和政策规定予以处理；情节严重，给集体造成经济损失的，依法承担相应赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 七、附则

本办法自 2024 年 12 月 23 日起施行。

---

抄送：县委、人大常委会、县政协办公室。

---

泰顺县人民政府办公室

2024年11月21日印发

---