

温州市农村产权交易管理委员会文件

温农产委〔2023〕1号

温州市农村产权交易管理委员会 关于印发《温州市农村产权交易管理办法》的 通 知

温州市农村产权交易管理委员会成员单位，各县（市、区）农村产权交易管理委员会，各县（市、区）农业农村局、温州海经区综合事务管理局：

《温州市农村产权交易管理办法》已经市政府领导同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

温州市农村产权交易管理委员会

2023年12月22日



温州市农村产权交易管理办法

为贯彻落实党的二十大关于畅通城乡要素流动的战略部署，全面提升农村产权流转交易发展质量，推动农民群众更好地实现财产权益，依据《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》《浙江省农村集体资产管理条例》《浙江省人民政府办公厅关于推进农村产权流转交易体系规范化建设的指导意见》，特制定本办法。

一、总则要求

（一）基本原则。农村产权流转交易应当遵守有关法律、法规、规章及上级部门政策文件规定，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，坚持自愿、有偿、公平、公开、公正的原则。

（二）适用范围。本文所称农村产权流转交易，是指农村产权出让主体（统称转让方）在履行相关决策和批准程序后，通过服务机构发布农村产权流转交易信息，公开流转交易农村产权的活动。凡在本市范围内从事农村产权流转交易活动的适用本规定，法律、法规、规章另有规定的从其规定。单宗合同年平均交易额在5万元以上的村集体经营性资产交易，必须在农村产权服务窗口进行。鼓励农村个人产权在农村产权服务中心进行流转交易。

（三）责任分工。建立健全市、县（市、区）农村产权流

转交易监督管理委员会，委员会是本辖区内农村产权流转交易的协调机构，负责对本辖区内农村产权流转交易行为和流转交易市场建设的指导、协调和管理。委员会下设办公室，办公室设在农业农村部门。

农业农村局是农村产权流转交易的主管部门，负责本级农村产权服务机构的设立、变更、指导、监管等。指导、督促农村产权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。指导开展数字化农村产权流转交易平台建设，探索建立价格预警机制，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，促进农村产权流转交易和农村集体经济协同发展。

自然资源与规划、住建、水利、市场监管、国资委等部门，负责制定、修订完善相应配套制度和规范文本，协助做好农村产权流转交易工作，提供确权赋能、资格审查、变更登记等服务，并为农村产权服务机构查询交易标的权属提供便利。公安、财政、发展改革、审计、市场监管等部门加强流转交易的监管。

二、交易服务机构

（一）机构设置。市、县（市、区）按照统一标准规范设立农村产权服务中心，乡镇（街道）根据实际需要设立农村产权服务站或服务窗口。县级农村产权服务中心，加挂“温州市农村产权服务中心分中心”的牌子，负责本辖区的农村产权服

务，指导乡镇、街道服务站或服务窗口工作。市区（包括鹿城区、瓯海区、龙湾区）涉及的农村产权交易行为，由温州市农村产权服务中心授权市区分中心开展业务。国企、民企等各类市场主体经农村产权流转交易监督管理委员会授权可承担农村产权服务中心运营，运营主体不得利用平台管理优势，在代理业务上与产权服务中心合作的拍卖单位进行不公平竞争。

（二）机构职责。农村产权服务中心是依法批准设立，为农村产权流转交易提供服务的非营利性机构，属地政府在场所设施等方面应予以一定支持。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；负责为农村产权交易活动提供场地、设施和代办等服务；负责农村产权交易活动情况的统计、分析、反馈及相关资料的存档工作；承担主管部门授予的其他职责。

温州市农村产权服务中心同时承担以下职责：负责农村产权交易品种推广，并制定统一的相关农村产权交易流程、文本；负责分中心业务指导、人员培训、财务监管等事项；负责全市农村产权交易资金的托管和结算。

（三）合作机构管理。合作参与农村产权服务中心流转交易业务的机构，应具备下列条件：

- 1.依法批准设立，具有良好信誉和经营业绩；
- 2.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;

3.承诺遵守农村产权服务中心的各项规章制度和业务规则;

4.承诺为产权交易活动提供优质服务。

符合条件的法人或者其他组织，提出书面申请，经农村产权服务中心评估确定后签订合作协议。

农村产权服务中心鼓励合作机构开展与农村产权流转交易相关的服务活动，并对其进行培训、管理、监督。农村产权服务中心应通过网站公布合作机构的名单。

三、交易范围、方式和程序

(一)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.农村建设项目招标;

9.农村产业项目招商和转让;

10.农村集体资产股权;

11.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;

12.村集体服务项目；

13.其他符合法律、法规和政策要求的交易品种。

（二）交易方式。农村产权交易原则上要进入温州市农村产权交易云平台采用网络竞价和网络拍卖，视情也可采取现场拍卖或招标等方式。采取拍卖方式的，应按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。采取招标方式的，应在招标文件中披露评标方法和标准，并按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

（三）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（街道）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流转交易项目进行审核，审核通过的由乡镇人民政府（街道办事处）签字盖章，提交农村产权服务中心；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，向农村产权服务中心申请流转交易。超过1000万（含）的标的，由温州市农村产权服务中心受理。

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(街道办事处) 备案确认书;
- (9) 农村产权服务中心依法要求提交的其他材料。

农村产权服务中心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查阅档案、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, 农村产权服务中心与转让方书面建立委托关系, 并由农村产权服务中心在温州市农村产权交易云平台等公开平台上统一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。产权流转交易信息应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, 并接受农村产权服务中心资格审查:

- (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) 农村产权服务中心要求提交的其他材料。

农村产权服务中心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。农村产权流转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(街道)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（街道办事处）组织流转交易，并报农村产权服务中心备案。农村个人产权的流转交易方式和降价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服务中心审核并出具《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，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。交易结果应通过温州市农村产权交易云平台和其他合适的渠道进行公示。

4.资料归档。农村产权流转交易完成后，农村产权服务中心应将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）其他事项。

1.优先权与公益事业。农村土地折资入股后的权益或者收益分配权流转交易，在同等条件下，所在农村集体经济组织、农民专业合作社享有优先权。农村集体经济项目流转交易，在同

等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。政府机关企事业单位因公益事业需租赁村集体资产的，经乡镇人民政府（街道办事处）同意，村集体“五议两公开”通过，可采取协议转让方式进行流转交易，并报农村产权服务中心备案。

2.联合转让。采取联合转让或者联合受让方式的，联合转让或者联合受让各方应签订联合转让或者联合受让协议书，明确各方的权利义务。联合转让或者联合受让，应推举一方代表联合体各方办理转让或者受让相关事宜。凡优先权人未放弃行使优先权的产权流转交易项目，不得采取联合转让或者联合受让方式进行流转交易。

3.交易鉴证书。在农村产权服务中心进行产权流转交易的转让方、受让方，可凭农村产权服务中心出具的《农村产权交易鉴证书》和相关材料到自然资源与规划、住建、水利、农业农村、知识产权、市场监管等有关部门办理相关手续。

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。农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权服务中心确认后中止交易：

- 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。

农村产权流转交易过程中,有下列情形之一的,经农村产权服务中心确认后终止交易:

- 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服务中心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。

在农村产权流转交易活动中,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、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，由温州市农村产权服务中心统一制定，报温州市农村产权流转交易主管部门核准。各地也可根据自身情况制定收费标准，但不得超过市级标准，经属地农村产权流转交易主管部门核准后，报市主管部门备案。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。

（四）金融支持。鼓励支持银行、保险、融资租赁、商业保理和担保公司等机构为持有《农村产权交易鉴证书》的交易主体提供更多的融资、担保等金融服务。《农村产权交易鉴证书》记载的成交价格可作为抵（质）押融资标的资产的价值评估依据之一。

五、争议处理

在农村产权流转交易过程中，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（街道办事处）、农村集体经济组织（村民委员会）或农村产权服务中心等调解解决。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

农村产权流转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。违反本办法规定，滥用职权、违反保密纪律、不履行或者不正确履行职责的，主

管部门可依据国家有关规定视情节轻重给予相应处分；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。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 2023 年 12 月 22 日起施行。

