漳浦县人民政府办公室文件

浦政办规〔2023〕4号

漳浦县人民政府办公室关于印发《漳浦县农村产权流转交易管理办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府，漳浦盐场，绥安工业区管委会，县直有关单位：

《漳浦县农村产权流转交易管理办法（试行）》经县政府2023年第6次常务会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

漳浦县人民政府办公室

2023年8月9日

（此件主动公开）

漳浦县农村产权流转交易管理办法（试行）

第一章　总则

第一条 为规范农村产权流转交易行为，提高农村要素资源配置和利用效率，促进城乡要素平等交换和双向流动，保障农民和农村集体经济组织的财产权益，根据相关法律法规和政策规定，按照农业农村部等11部门印发的《农村产权流转交易规范化试点工作方案》（农政改发〔2023〕1号）、福建省农业农村厅等12部门印发的《福建省农村产权流转交易管理办法（试行）》（闽农规〔2023〕3号）和《中共漳州市纪律检查委员会、漳州市监察委员会、漳州市农业农村局关于进一步规范农村集体资产资源交易的指导意见》（漳农综〔2023〕14号）等相关文件精神，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内的农村产权流转交易活动，适用本办法。

第三条 本县农村产权流转交易活动指定的交易机构为福建省产权交易中心（以下简称“交易机构”），交易机构在本县开展产权流转交易相关业务，应在本县设立办事处或服务站，并配备必要的工作人员。

第四条 农村产权流转交易活动坚持“为农服务”宗旨，突出公益性，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，坚持平等

准入、公正监管、开放有序、诚信守法，实现要素价格市场决定、流动自主有序、配置高效公平，促进乡村振兴，加快农业农村现代化。

第二章　交易场所与职责

第五条 本县农村产权流转交易活动依托交易机构开展，交易机构负责组织交易活动并将交易数据对接省级农业监管信息平台。

第六条 交易机构为农村产权流转交易提供受理交易咨询和申请、协助产权查询、发布交易信息、组织交易、出具产权流转交易鉴证书，协助办理产权变更登记和资金结算手续等基本服务。

第七条 交易机构应建立健全管理制度和交易规则，对市场运行、服务规范、中介行为、纠纷调处、收费标准等作出具体规定，并对外公布。

第八条 交易机构可使用福建省农村产权流转交易信息平台开展本县的农村产权流转交易工作，也可根据实际情况使用符合交易及监管要求的其他交易系统。

第九条 鼓励在农村产权流转交易活动中引入财会、法律、资产评估等中介服务组织，银行、保险、担保公司等金融机构，鼓励交易机构引入经纪服务机构，为农村产权流转交易提供更加全面的专业化服务。

第十条 鼓励交易机构提升服务水平、降低交易成本，促进农村产权流转交易市场健康发展，县人民政府酌情出台农村产权

流转交易市场建设和运营财政补贴等优惠政策。

第三章 流转交易内容、方式及程序

第十一条 法律没有限制的农村产权流转交易品种均可以进入农村产权交易市场流转交易。农村产权流转交易品种主要包括:

（一）农村土地经营权。包括以家庭承包方式承包的土地经营权或者仍由村集体统一经营的耕地、草地、养殖水面等的土地经营权。

（二）林权。包括林地使用权、林地承包经营权、林地经营权，森林、林木所有权、使用权。

（三）“四荒”使用权。包括农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权。

（四）农村集体经营性资产。包括由农村集体统一经营管理的经营性资产（不含土地）的所有权或使用权。

（五）农业生产设施设备。包括农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的农业生产设施设备。

（六）小型水利设施所有权、使用权。包括农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等拥有的小型水利设施所有权、使用权。

（七）农业类知识产权。包括涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

（八）各级财政资金及村集体资金在村集体经济组织实施的

各项工程建设项目招标、货物和服务采购、涉农项目招商和转让等服务。

（九）其他与农村产权相关、依法可以流转交易的品种。

第十二条 农村产权流转交易可根据标的物类别合理选择交易方式，交易可采取公开竞价（包括拍卖、招投标、网络竞价以及其他竞价方式）、协议出让和国家法律、法规规定的其他方式进行。属于政府采购管理范围的，按照政府采购相关法律制度规定执行。

采取拍卖的交易方式，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

属于依法必须招标的工程建设项目，出让方选择招投标交易的，应同时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。

第十三条 原则上本县行政区域内标的额10万元以上的农村集体资产流转按规定进入市场公开交易，工商企业等社会资本流转农村土地和较大规模流转农村土地按规定进场交易，防止暗箱操作。

第十四条 农村产权流转交易应当遵循以下程序:

（一）制定方案。村(社区)“两委”会集体研究提出农村集体资产资源处置初步意见或方案(主要包括处置的标的物、标的数量、出让底价、出让年限、付款方式、违约责任等)。项目原则上不得设置准入资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或

违反公平竞争原则。

海域（包括虾池，浅海、滩涂）使用权出让底价应委托第三方有资质评估机构评估确定海域价格。

（二）项目报备。村(社区)向乡镇场(工业区)公共项目交易监管中心进行项目报备。

（三）乡镇核实。乡镇场(工业区)公共项目交易监管中心对竞价项目进行初审，拟定竞价方式、审核基数，提交乡镇场(工业区)集体研究。

（四）村(居)民代表大会讨论、表决。召开村(居) 民代表大会对资产资源处置方式、标的数量、出让底价、出让年限、付款方式等进行讨论、表决，依法依规表决通过后，委托交易机构组织交易。

（五）发布公告。交易机构统一在省级农村产权流转交易信息平台、交易机构官方网站、乡镇村两级政务村务公开栏或县融媒体中心发布公告(载明竞价项目名称和地址、竞价范围和方式、项目性质、数量、实施地点和时间、意向受让方资格认定、交易保证金及处理办法、报名截止日期及获取竞价文件办法等),公告时间原则上不少于7个工作日，涉及农村土地经营权的不少于10个工作日。

（六）竞价报名。交易机构对拟参与意向受让方进行报名登记造册。

（七）确定交易事项。交易机构对竞价时间、地点、方式等

相关事宜进行事前确定。

（八）组织交易。在驻村工作队成员、村务监督委员会成员、村级党风监督员、村级纪检委员监督下，由交易机构组织交易。由交易机构根据交易公告、交易规则要求组织资格审核和交易。涉及设置资格条件且需村(社区)或项目批准单位确认意向方资格的，交易机构应及时将意向方的登记情况以书面或电子邮件的形式通知村(社区)或项目批准单位，村(社区)或项目批准单位应当在收到通知后 3 个工作日内予以回复。如对意向方资格条件存有异议，应以书面形式回复审核意见并说明理由。交易机构与出让方审核意见不一致的，由项目批准单位决定。

（九）发布竞价结果公示。竞价结果产生后，最高报价者为候选受让方，交易机构组织候选受让方签署竞价结果确认书，并在福建省农村产权流转交易信息平台、交易机构官方网站、乡镇村两级公开栏或县融媒体中心发布竞价结果公示，公示时间原则上不少于 5 个工作日。法律法规另有规定的从其规定。

（十）确定受让方。公示无异议后，确定最终受让方。

（十一）签订合同。受让方与村(社区)签订交易合同时，须同时向村(社区)缴纳合同成交总金额 10%的履约保证金。该保证金直至合同解除或履约完成方可退还，不能抵扣租金或承包款。若受让方在履行合同条款时出现违约行为，村(社区)有权没收全部履约保证金，并终止合同。若受让方在履约时未出现违约行为，村(社区)须在合同到期后 15 日内如数无息退还履约保证金。签

订的合同须报送乡镇场(工业区)集体资产资源监管中心备案。

（十二）交易资金结算。为保障交易各方合法权益，交易活动涉及的交易资金原则上应通过交易机构开设的独立银行账户进行结算。

（十三）出具交易鉴证书。交易合同审核通过和签订后交易机构应根据相关约定及时出具《农村产权流转交易鉴证书》。鉴证书内容应能反映项目标的基本信息，且所载内容应与产权出让交易公告、产权交易合同保持一致。

（十四）归档备查。交易完成后，交易机构应将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。

第十五条 出让方向交易机构申请交易农村产权的，应当提交下列材料:

（一）出让申请书;

（二）出让方身份证明，包括法人、非法人组织资格或自然人身份证明的原件或复印件;

（三）委托办理流转交易手续的，需提交授权委托书及受托方身份证明；涉及相关权利人优先权的，需提供书面材料;

（四）标的物权属证明，包括标的物权属证书或权属来源证明，存在质（抵）押、查封、扣押等情况的提供相关说明;

（五）标的物信息，包括标的物类别、数量、规模、坐落（四

至）、配套设施、附着物信息等;

（六）农村集体经营性资产和涉及未承包到户集体土地等集体资源的流转交易，还应提供准予流转交易的要件，包括依照法律、法规应当取得的行政许可决定、农村集体经济组织民主议事决策证明材料;

农村集体资产股权流转交易，受让方资格须符合出让方集体经济组织章程规定;

（七）标的挂牌价;

（八）其他可能影响交易和合同订立的必要信息和材料。

第十六条 受让方向交易机构申请交易农村产权的，应当提交下列材料:

（一）受让申请书;

（二）受让方身份证明，包括法人、非法人组织资格或自然人身份证明的复印件;

（三）委托办理流转交易手续的，需提交授权委托书原件及受托方身份证明复印件;

（四）满足交易公告要求的资格证明文件;

（五）其他为满足交易和合同订立需要应提供的信息和材料。

第四章 流转交易行为规范

第十七条 凡是法律、法规和政策没有限制的法人、自然人及个人独资企业、合伙企业等非法人组织均可参与流转交易，具

体准入条件按照相关法律、法规和政策执行。

海域（包括虾池，浅海、滩涂）使用权转让流转交易应符合《海域使用权管理规定》等相关法律法规的要求。

第十八条 农村产权流转交易的出让方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的受托人。

第十九条 农村产权流转交易的受让方应当为具有相应经营能力或者资质的组织和个人，工商企业等社会资本作为受让方的，要依据相关法律、法规和政策，加强准入监管和风险防范。

第二十条 农村产权流转交易出让方、受让方应当是具有民事权利能力和民事行为能力，能依法独立承担民事责任的法人、自然人或其他组织。

第二十一条 出让方、受让方应当对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责，并承担相应的法律责任。

第二十二条 交易机构应持续完善交易业务制度建设，严格遵循中央及地方各项监管政策和规定。防范金融风险，不得为各类发行和销售非标债务融资产品提供服务和便利。加强交易保证金等资金管理。建立风险处置工作机制及预案。

第二十三条 鼓励和引导农户、新型经营主体和企业合法拥有的农村产权通过交易机构公开交易。

第二十四条 依据法律、法规应当审批、备案的，应在办理审批、备案手续后流转交易。

第二十五条 取得交易鉴证书的涉农项目，涉及权证变更的，

给予绿色通道优先办理；凡符合享受中央、省、市、区（市）县财政有关涉农优惠或补贴政策的，在遵守行业规章的前提下，鼓励优先给予支持。

第二十六条 农村集体经济组织作为出让方的农村产权流转交易，交易标的挂牌价可以按评估机构出具的评估结果为基础确定，也可以由本集体经济组织按规定以民主程序确定。农户、新型经营主体、企业可自行确定合法拥有的农村产权流转交易挂牌价。

海域（包括虾池，浅海、滩涂）使用权交易标的挂牌价按评估机构出具的评估结果为基础确定。

第二十七条 农村集体资产资源交易，在同等条件下，农村集体经济组织成员作为意向受让方享有优先受让权。

第二十八条 国家法律法规规定的优先权人及本办法规定的优先权人作为意向受让方应报名参加交易并按照交易机构的竞价规则行使优先权。

第二十九条 除国家法律法规规定的享有优先权及本办法规定的享有优先权情况外，原则上不得再对特定对象设置优先权。

第三十条 在交易合同签订前，出现下列情形之一的，经出让方、受让方或者第三方向交易机构、出让方提出异议或向相关监督部门投诉，交易机构、出让方、监督部门视情况，可以暂停交易：

（一）对出让的产权有争议且尚未解决的；

（二）因不可抗力致使产权交易活动不能按约定的期限和程序进行的;

（三）行政主管等有关部门提出暂停交易的;

（四）其他情况导致交易暂停的。

提出上述交易暂停申请，应当同时提交合法有效的证明材料。

交易暂停后，经交易相关方提出申请，并经交易机构认定符合交易重启条件的，可重启交易。

第三十一条 出现下列情形之一的，交易机构可以终结交易:

（一）暂停期限届满后，仍未能消除影响交易暂停的因素导致交易无法继续进行的;

（二）行政主管部门提出终结交易的;

（三）其他情况导致交易终结的。

交易中止、终止和恢复，交易机构都应当通过福建省农村产权流转交易信息平台、交易机构官方网站等平台原渠道发布公告。

第五章 交易监管

第三十二条 县政府成立由农业农村、发改、财政、自然资源、住建、水利、林业、海洋渔业、市场监管、金融等农村产权流转交易关联部门组成的漳浦县农村产权流转交易监督管理领导小组，承担组织协调、政策制定、推动农村产权进场交易等方面的职责，负责做好农村产权流转交易的业务指导和监督管理。

第三十三条 农业农村部门履行监督管理领导小组办公室职

能，发挥牵头组织协调作用，承担会议召集、沟通联络、督促落实等日常工作职责，协调推进农村产权流转交易工作。成员单位根据职责分工，指导和推动农村产权流转交易市场完善制度规则、规范交易行为、提升建设水平。

第三十四条 乡镇场(工业区）公共项目交易监管中心要严格按照《中共漳州市纪律检查委员会、漳州市监察委员会、漳州市农业农村局关于进一步规范农村集体资产资源交易的指导意见》（漳农综〔2023〕14号）要求，做好农村集体资产资源流转交易项目进入交易机构的监管和组织工作，并对交易过程进行监督。

第三十五条 凡涉及集体产权权证的变更，有关部门（组织）应当要求出让方、受让方提交交易机构出具的《农村产权流转交易鉴证书》。

第三十六条 在交易机构进行的农村产权流转交易，发生纠纷的，当事人可以通过协商解决，或向原办理流转交易的交易机构申请调解，也可以请求流转交易标的物所在的乡镇人民政府、村（居）委员会等调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，也可以依照合同的约定申请仲裁或者依法向人民法院提起诉讼。

第三十七条 因交易违规违约造成他方财产损失的，违约方应当依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 风险防控

第三十八条 交易机构应当建立交易资金管理、信息披露、财务管理、风险管理、纠纷调解、数据和档案管理、第三方服务行为等内部监督管理和风险管控制度，定期向农村产权流转交易监督管理领导小组报送经营数据和财务报表等数据信息。

第三十九条 鼓励交易机构积极对接银行保险机构，与银行保险机构共享信息，为银行保险机构开展抵押登记、抵押物处置交易业务提供便利。禁止交易机构直接开展保险、信贷等金融业务，严禁开展连续集中竞价交易和非法证券期货活动，不得开展为非标债务融资产品提供登记备案服务等具有金融基础设施属性的业务。交易机构应当加强日常交易资金管理，规范保证金收取和退还，切实防止挪用交易资金违规开展金融活动。

第四十条 农村产权流转交易信息平台建设与运维应严格遵守有关法律法规规定，健全交易系统日常维护、定期检测、数据备份机制，按期进行信息安全等级保护测评，加强全流程数据安全管理，严防规模级数据信息泄露，确保系统运行安全稳定。

第七章 附则

第四十一条 本办法自印发之日起施行，有效期 2 年。本办法由县农村产权流转交易监督管理领导小组办公室负责解释。

县直有关单位：县农业农村局、发改局、财政局、自然资源局、住建局、水利局、林业局、海洋与渔业局、市场监管局、银保监组、人行漳浦县支行。

抄送：县委办公室。

县人大常委会办公室，县政协办公室。

漳浦县人民政府办公室　　2023年8月9日印发