泉州市农村产权流转交易管理规定（试行）

（征求社会公众意见稿）

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《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》、《福建省农村产权流转交易管理办法（试行）》等相关法律法规和政策规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的农村产权流转交易活动，适用本办法。有意愿的国有农场，国有林场可参照执行。

第三条 坚持以服务“三农”为宗旨，坚持应进必进、统一规范、公开透明、服务高效原则，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，吸引更多社会资本参与我市乡村振兴，实现要素价格市场决定、流动开放有序、配置高效透明，助力乡村全面振兴。

第二章 交易机构与市场体系

第四条 全市农村产权流转交易进入公共资源交易平台，由依法设立的产权交易机构承担农村产权流转交易职能，开展农村产权流转交易服务工作，构建以市级产权交易机构为主体、“市－县－乡－村”四级联动的农村产权流转交易统一市场体系，实现“统一信息发布、统一交易规则、统一交易系统、统一交易鉴证、统一监督管理”。

产权交易机构提供发布交易信息、受理交易咨询和申请、组织交易、出具产权流转交易鉴证书和资金结算等服务；县级行业主管部门审核机构负责指导乡（镇、街道）、村参与农村产权交易工作，以及本辖区内农村产权流转交易信息的复核，在业务上接受上级行业主管部门指导；乡级工作站负责本辖区内农村产权流转交易信息收集、录入、审核、汇总、报送、档案规整，负责对村级工作的指导；村级服务点协助农户、村集体等委托方提出交易申请、准备交易文件资料、带人现场察看等，动员交易限额以下的农村产权项目主体进场交易。

第五条 产权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，并在其官方网站对外公布。（注：省交易管理办法第八条）

第六条 产权交易机构适时引入财会、法律、资产评估等中介服务组织以及银行、保险等金融机构和担保公司，为农村产权流转交易提供专业化服务。（注：省交易管理办法第十条）

第七条 依托市级产权交易机构开展农业生产设施设备、农村集体经济组织及其成员的股权等资产的登记工作，推动农业农村资产抵（质）押融资。

第三章 流转交易内容、方式及程序

第八条 法律没有限制的农村产权流转交易品种均可以进入产权交易机构流转交易。在确定入场交易品种时，应当制定统一的流转交易规则，并经过本级农村产权流转交易监督管理委员会同意后实施。流转交易应当严守非金融化、非证券化、非期货化的底线。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、养殖水面等的土地经营权。

（二）林权。包括集体林地使用权、集体林地承包经营权和林木所有权、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）农村集体经营性建设用地入市。指能开展入市交易的县（市、区），土地利用总体规划划定为建设用地，详细规划确定为工业仓储、商业服务业、租赁式住宅等经营性用途的集体经营性建设用地使用权，通过出让、出租、作价出资（入股）等有偿方式交易的行为。

（六）农业生产设施设备。包括农户、新型农业经营主体、农村集体和涉农企业等拥有的农业生产设施设备。

（七）小型水利设施使用权。包括农户、新型农业经营主体、农村集体和涉农企业等拥有的小型水利设施使用权。

（八）农业类知识产权。包括涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

（九）农业碳汇和林业碳汇。指农业生产经营、技术改变及废物利用，包括林木、茶园、灌木、草地、绿化植物种植、畜牧养殖等过程中所产生的各类相关碳汇。

（十）农村工程建设项目招标、货物和服务采购、涉农项目招商和转让等服务。

（十一）其他与农村产权相关、依法可以流转交易的品种。（注：省交易管理办法第十一条）

第九条 农村产权流转交易可以采取网络竞价（含正向、反向、一次性报价等）、综合评议、拍卖、招标、协议出让和国家法律、法规规定的其他方式进行。（注：省交易管理办法第十二条）

采取拍卖的交易方式的，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

采取招标的交易方式的，应当按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。属于依法必须招标的工程建设项目，进行招标交易时，应同时披露评标方法和标准。

第十条 农村产权流转交易应当遵循以下程序：

（一）交易申请。由委托方填制《农村产权流转交易申请（备案）表》，并将委托方主体资格证明、标的权属证明、决策、批准文件等相关材料提交乡级工作站审核。

（二）审核备案。乡级工作站审核项目相关材料真实性、完整性及合法性，并提交县级行业主管部门复核岗位复核备案，县级行业主管部门要对流转交易的农村产权归属合法性进行核实，复核备案完成后提交产权交易机构申请交易。

（三）委托受理。由产权交易机构对项目相关材料进行形式性核查，符合齐全性要求的，予以受理，并与委托方签订《委托协议》。

（四）信息公告。由产权交易机构将交易信息在其官方网站、省级农村产权流转交易信息平台发布。公告期原则上不应少于7个工作日。

（五）受让受理。意向受让方应当在交易公告规定的报名期限内向产权交易机构报名，并按要求提供相关材料。

（六）交纳保证金。意向受让方按照交易公告要求在规定时限内向产权交易机构交纳交易保证金（以银行到账时间为准）。竞得者的交易保证金可转为履约保证金或成交价款（多退少补），未竞得者的交易保证金在竞价结束次日起3个工作日内，按原渠道全额无息退还。

（七）组织交易。由产权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。

（八）成交公示。由产权交易机构将成交结果在其官方网站、省级农村产权流转交易信息平台、转让方信息公开栏（官网）等渠道发布，发布渠道不少于3种。自确定受让人之日起3个工作日内发布公示，公示期不应少于3个工作日。

（九）组织签约。成交结果公示结束次日起3个工作日内，由产权交易机构组织交易双方签订流转交易合同。

农村土地经营权流转应参照《农村土地经营权出租合同（示范文本）》和《农村土地经营权入股合同（示范文本）》，签订规范合同。

（十）交易结算。产权交易款项包括交易保证金、产权交易合同价款及产权交易服务费，由产权交易机构开设独立账户进行各产权交易款项的结算。

（十一）交易鉴证。流转交易合同经委托方和受让方签字、盖章后，由产权交易机构向交易双方出具《农村产权流转交易鉴证书》，鉴证内容应能反映项目标的基本信息，且同一名称所载内容应与产权交易公告、产权交易合同保持一致。

（十二）归档备查。农村产权流转交易完成后，产权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。（注：省交易管理办法第十三条）

第十一条 委托方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

（一）《农村产权流转交易申请（备案）表》；

（二）委托方身份证明：

1、出让方为村集体经济组织或村民委员会的，须提供《农村集体经济组织登记证》或《基层群众自治组织特别法人统一社会信用代码证书》、负责人身份证原件或扫描件；

2、出让方为自然人的，须提供个人身份证的原件或扫描件。

（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原件或扫描件；

（四）标的物权属证明，包括标的物权属证书及质（抵）押、查封、扣押等情况说明，出让方未取得产权登记的，要进行登记后流转；

（五）标的物信息，包括标的物类别、数量、规模、座落（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，受让方资格须符合委托方集体经济组织章程规定；

（七）标的底价及作价依据；

（八）涉及相关权利人优先权或放弃优先权的，需提供相应书面证明材料；

（九）其它可能影响交易和合同订立的必要信息和材料。（注：省交易管理办法第十四条）

第十二条 受让方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

（一）营业执照、组织机构代码证等主体资格证明材料（自然人无需提供）；

（二）法定代表人、负责人或自然人身份证原件或扫描件；

（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原件或扫描件；

（四）交易保证金的缴款凭证；

（五）交易公告要求的其他相关材料。（注：省交易管理办法第十五条）

第四章 流转交易行为规范

第十三条 农村集体拥有的本管理办法第八条范围内的农村产权流转交易品种符合下列条件的，应按照应进必进的原则，全部入场流转交易，防止场外交易。严禁通过拆分项目、化整为零等方式规避进场交易。

（一）耕地、林地、四荒地、坑塘水面，以及围垦等土地类资源流转10亩（含）以上的，或农村土地相关权益流转（含预期流转）期限5年（含）以上的。

（二）经营性资产及权益，单宗标的物转让或租赁年收入金额1万元（含）以上的，单宗标的物转让或租赁面积100平方米（含）以上的，或经营性资产及权益流转（含预期流转）期限1年（含）以上的。

（三）单宗或批量货物和服务采购10万元（含）以上的。

（四）施工单项合同估算价在50万元（含）至400万元，或重要设备、材料等货物采购单项合同估算价在10万元（含）至200万元，或勘察、设计、监理等服务采购单项合同估算价在10万元（含）至100万元的农村工程建设项目。

鼓励农村集体拥有的限额以下农村产权，个人拥有的农村产权，以及家庭农场、农民合作社、涉农企业等新型农业经营主体的农村产权入场流转交易。（注：省交易管理办法第二十一条）

第十四条 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。（注：省交易管理办法第十六条）

第十五条 农村产权流转交易的委托方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的受托人。（注：省交易管理办法第十七条）

第十六条 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，对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。（注：省交易管理办法第十八条）

第十七条 农村产权流转交易委托方、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、自然人或非法人组织。（注：省交易管理办法第十九条）

第十八条 委托方、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。（注：省交易管理办法第二十条）

第十九条 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。农村产权流转交易完成后，委托方应及时向产权登记机关办理产权登记手续。（注：省交易管理办法第二十二条）

第二十条 农村集体经济组织作为委托方的农村产权流转交易，交易标的底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民主程序确定。农户、新型农业经营主体、企业可自行确定合法拥有的农村产权流转交易底价。（注：省交易管理办法第二十三条）

第二十一条 出现下列情形之一的，经委托方、受让方或者第三方向产权交易机构提出申请并经产权交易机构审核通过后，可以中止交易：

（一）对交易的产权有争议且尚未解决的；

（二）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；

（三）其他情况导致交易中止的。

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，并经产权交易机构认定符合交易重启条件的，可重启交易。（注：省交易管理办法第二十四条）

第二十二条 出现下列情形之一的，产权交易机构可以终结交易：

（一）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；

（二）其他情况导致交易终结的。（注：省交易管理办法第二十五条）

第二十三条 农村产权交易中出现中止、终结情形的，产权交易机构应当通过其官方网站、省级农村产权流转交易信息平台发布公告。（注：省交易管理办法第二十六条）

第二十四条 市级产权交易机构应进一步提升服务功能，制定统一农村产权进场交易所需的表格、范本等相关材料。

第五章 交易监管

第二十五条 市、县（市、区）成立由本级政府分管领导任主任，农业农村、发改、财政、资源规划、住建、水利、林业、海洋渔业、生态环境、市场监管、金融、政务服务中心、乡村振兴集团等相关单位为成员的农村产权流转交易监督管理委员会，县（市、区）具体成员单位可根据实际情况确定。农村产权流转交易监督管理委员会承担组织协调、政策制定等方面职责，负责对本地区农村产权流转交易进行指导和监管。（注：省交易管理办法第二十七条）

第二十六条 农业农村部门履行监督管理委员会办公室职能，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重点工作。县级以上成员单位根据部门职责，负责各品种农村产权流转交易事项的复核，并对流转交易过程及流转交易后的开发利用行为进行监管，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。（注：省交易管理办法第二十八条）

第二十七条 在充分发挥市场在资源配置中的决定性作用的同时，加强政府在规划引领、运行监管、政策支持等方面的作用。（注：省交易管理办法第二十九条）

第二十八条 在产权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，或向产权交易机构申请调解，也可以请求流转交易标的物所在的乡（镇）人民政府、街道办事处、村民委员会等调解。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。（注：省交易管理办法第三十条）

第二十九条 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。（注：省交易管理办法第三十一条）

第六章 风险防控

第三十条 产权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委员会报送经营数据和财务报表等数据信息。（注：省交易管理办法第三十二条）

第三十一条 鼓励产权交易机构积极引入银行保险机构，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。产权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。（注：省交易管理办法第三十三条）

第三十二条 农村产权流转交易系统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。（注：省交易管理办法第三十四条）

第七章 附则

第三十三条 本办法自印发之日起施行，有效期至2026年12月31日止。

第三十四条 本办法由泉州市农村产权流转交易监督管理委员会负责解释。