

西安市灞桥区人民政府办公室文件

灞政办发〔2018〕50号

西安市灞桥区人民政府办公室 关于印发《灞桥区农村产权流转交易管理办法 (暂行)》的通知

各街道办事处，区政府各有关工作部门，各直属机构：

《灞桥区农村产权流转交易管理办法(暂行)》已经区政府同意，现印发给你们，请结合各自工作实际，认真贯彻执行。

西安市灞桥区人民政府办公室

2018年7月18日

灞桥区农村产权流转交易管理办法（暂行）

第一章 总 则

第一条 为规范农村产权流转交易行为，推动城乡生产要素平等交换，保障村级集体经济组织和农民群众的合法权益，依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《陕西省农村产权流转交易管理办法(暂行)》(陕农业发〔2016〕37号)、《西安市农业林业委员会关于印发西安市农村产权交易指导意见（试行）的通知》（市农林发〔2018〕29号）和《灞桥区闲置农房（宅基地）试点流转交易意见》等法律、法规、文件，结合我区实际，制定本办法。

第二条 凡在本区从事农村产权流转交易活动的，适用本办法。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 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，不得改变土地集体所有性质、不得改变土地用途、不得损害农民土地权益。

第二章 组织机构

第四条 灞桥区成立由区政府办、区农林局、区统筹办、区编办、区人社局、区财政局、区国土资源局、区建住局、区水务局、区交通运输局、区科技局、区文体旅游局组成的灞桥区农村产权流转交易市场监督管理委员会，在本区域内行使统筹协调、监督规范、指导服务等职责。

农林、国土、建住、水务、财政、科技、交通及旅游等行政监督管理部门依据自身职能，加强对本区域内对口产权流转交易的行业指导和监管，并分别制定相关品种的农村产权流转交易政策和规则，报区农村产权流转交易市场监督管理委员会批准后实施。

第五条 我区建立由区农村产权流转交易中心、街道农村产权流转交易服务站、村级农村产权流转交易联络点组成的农村产权交易市场体系。各级农村产权交易机构依据交易规模和区域划分承担政策咨询、信息收集、信息发布、组织交易、产权鉴证、纠纷调处等职责。

第六条 区级农林、国土、建住、水务、财政、科技、交通及旅游等行政监督管理部门应当引导各类农村产权到区农村产权流转交易机构进行交易，提供确权颁证、资格审查、变更登记等服务，为农村产权流转交易机构查询交易标的物权属提供便利。

第七条 与农村产权流转交易相关的资产评估、产权经纪、项目推介、代理代办及其他中介服务机构或组织应取得相应的资质，并在西安市农村产权流转交易服务中心备案后，方可开展相关服务活动。

第三章 交易内容、方式及程序

第八条 农村产权流转交易内容主要包括：

- (一)农户承包土地经营权。即以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等经营权；
- (二)林权。即农村集体林地经营权和林木所有权、使用权；
- (三)农村集体经济组织“四荒地”使用权。即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。即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)农业生产性设施设备。即农户、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所有权或使用权；
- (六)小型水利设施使用权。即农户、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使用权；
- (七)农业类知识产权。即涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等；
- (八)农村生物资产。即生长中的大田作物、蔬菜、用材林、存栏待售的牲畜等消耗性生物资产和经济林、薪炭林、产畜、役畜等生产性生物资产；
- (九)农村闲置房屋和闲置宅基地使用权；
- (十)其他依法可以交易的农村产权。

交易品种不涉及农村集体土地所有权和承包权。

第九条 农村产权流转交易应按照高效、便捷的原则，选择公开招标、拍卖、协议或竞价等适当方式进行交易。农村集体所有的产权，原则上要求采用招标、拍卖的交易方式。

采取协议方式进行流转交易的，要对交易的主要事项和主要内容进行公示。公示期内如有争议，应当终止原协议，在解决争议后继续履行交易程序或重新交易。

采用招标方式进行流转交易的，应当按照《中华人民共和国招投标法》及有关规定组织实施。以公开招标方式进行农村集体产权流转交易的，应当在招标文件中规定从投标人中按照评标方法选择一名中标候选人进行公示。

采取拍卖方式进行流转交易的，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

第十条 农村产权交易转出方交易时，应当提交下列材料：

(一) 转出方申请书(含转让标的基本情况、产权权属共有人签字证明、交易意向价格、作价依据、受让方条件、准予转出批准情况等内容)；

(二) 转出方的主体资格证明或其他有效证明；

(三) 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或其他有效证明；

(四) 联合转出的，需提交联合转出协议书、代表推举书或相关证明材料；

(五) 产权权属的有关证明；

(六) 农村集体所有的产权流转交易的，需提交集体经济组织成员(或代表)大会决议文件和所在街道同意转让产权的批准文件；

(七)农村产权流转交易机构和相关行政监督部门要求提交的其他材料。

转出方对所提交材料的真实性、合法性负责。

第十一条 转出方通过资料审核后，相关交易机构方可 在相关区农村产权流转交易中心、街道公告栏、村务公开栏等相关场所和媒介同步发布公告信息，公告内容应保持一致，首次发布信息的期限应当不少于 10 个工作日。

第十二条 已发布的公告内容需要澄清或修改的，转出方必须在交易时间截止前 3 个工作日将澄清或修改内容备案后重新公告，并以有效方式通知所有报名人。

第十三条 意向受让方申请受让产权，应当提交下列资料：

- (一) 意向受让方申请书；
- (二) 意向受让方的主体资格证明、资信证明或其他有效证明；
- (三) 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或其他有效证明；
- (四) 联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推举书或相关证明材料；
- (五) 农村产权流转交易机构和相关行政监督部门要求提交的其他材料。

意向受让方对所提交材料的真实性、合法性负责。

第十四条 转出方在披露的产权流转交易信息中要求受让方

缴纳保证金的，意向受让方在规定时间内交纳交易保证金（以到账时间为准）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。

第十五条 转出方申请按以下程序办理：

（一）交易受理。农村产权流转交易机构受理申请，对资料齐全的进行受理登记。

（二）交易审核。农村产权流转交易机构对申请资料进行审核。相关行政监督部门对产权的权属等进行审核，并在 5 个工作日内给农村产权流转交易机构反馈权属核实结果。

（三）发布公告。通过审核的，各级交易机构在区农村产权流转交易中心、街道公告栏、村务公开栏等相关场所和媒介同步发布公告信息，公告内容应保持一致，首次发布信息的期限应当不少于 10 个工作日。已发布的公告内容需要澄清或修改的，转出方必须在交易时间截止前 3 个工作日将澄清或修改内容备案后重新公告，并以有效方式通知所有报名人。

审核未通过的，中（终）止交易程序，由农村产权流转交易机构及时告知申请人。

（四）组织交易。通过审核的，农村产权流转交易机构依据有关法律法规和政策规定，选择协议转让、招投标、拍卖等方式组织交易。

第十六条 意向受让方申请按以下程序办理：

（一）交易受理。农村产权流转交易机构受理申请，对资料

齐全的进行受理登记。

(二)交易审核。农村产权流转交易机构对申请资料进行审核。相关行政监督部门对意向受让方的市场主体信息进行审核，并在5个工作日内给农村产权流转交易机构反馈审核结果。

审核未通过的，中(终)止交易程序，由农村产权流转交易机构及时告知申请人。

(三)组织交易。通过审核的，农村产权流转交易机构依据有关法律法规和政策规定，选择协议转让、招投标、拍卖等方式组织交易。

第十七条 结果公示。交易结果在该项目交易公告发布的同一媒介、场所进行公示，公示期限不少于3个工作日。

流转交易结果公示内容包括：标的物名称、转出方、成交价格、成交时间、拟受让方、流转期限、公示期限等。

第十八条 公示结束后，转出方与受让方签订产权流转交易合同。合同内容包括：产权基本情况、交易双方基本情况、价格及支付方式和期限、债权债务的继承及清偿办法、产权交割事项、合同各方的违约责任、合同变更和解除条件、交易双方认为需要约定的其他事项等。

第十九条 采取联合转出或者联合受让方式的，联合转出或者联合受让各方应当签订联合转出或者联合受让协议书，明确各方的权利义务。

联合转出或者联合受让的联合体应当共同委托一人代表联

合体各方办理转让或受让相关事宜。

优先受让权人与非优先受让权人联合参与资产交易的，视为放弃本人的优先受让权。

第二十条 根据合同约定，农村产权流转交易机构组织双方进行价款结算。

第二十一条 区农村产权流转交易中心对交易合同、价款结算单等资料进行审核，可出具《农村产权流转交易鉴证书》。

《农村产权流转交易鉴证书》使用统一格式打印，手写、涂改无效，应当载明如下事项：项目编号、签约日期、转出方全称、受让方全称、中介服务机构全称、标的全称、交易方式、成交价款、支付方式等内容。

第二十二条 农村产权转出方、受让方凭农村产权流转交易机构出具的《农村产权流转交易鉴证书》和相关材料到产权登记部门办理相关权属变更手续。

第二十三条 交易备案。农村产权流转交易完成后，需 5 个工作日内在村、街、区农村产权流转交易机构完成 3 级备案工作。

第四章 交易行为规范

第二十四条 农村产权实行分级分类流转交易。

凡农村产权交易单宗标的额在 1000 万元（含 1000 万元）以上的、土地集中流转面积 1000 亩（含 1000 亩）以上的，由市农村产权流转交易服务中心组织交易；

凡农村产权交易单宗标的额在 20 万元（含 20 万元）—1000 万元的、土地集中流转面积 50 亩（含 50 亩）—1000 亩的，由区农村产权流转交易中心组织交易；

农村产权交易单宗标的额在 20 万元以下的、土地集中流转面积 50 亩以下的，由街道农村产权流转交易服务站组织交易；

农村闲置房屋（宅基地）的流转交易，由区农村产权流转交易中心组织实施。

产权交易时，如因标的物情况特殊或其他原因，按属地和分级分类原则，经相应级别农村产权流转交易机构同意，可向上一级或更高级别的农村产权流转交易机构申请交易。

第二十五条 农村产权流转交易实行信息化管理，使用规范、统一的格式文书，规范组织农村产权流转交易活动。

第二十六条 农村集体所有的产权流转交易须经本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表讨论通过，形成决议并报街道政府批准；农民个人产权须是本人自愿并征得权属共有人同意后流转交易。

第二十七条 农村集体产权的流转交易，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先受让权。

第二十八条 农村集体经济组织获得的流转交易收益，纳入农村集体财产统一管理，用于本集体经济组织成员分配和社会保障、新农村建设等公益事业。农村个人产权的流转交易收益，归个人所有。

第二十九条 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权流转交易机构确认后中止交易：

- (一)农村产权行政主管部门或产权登记部门提出中止流转交易的；
- (二)转出方或者与产权有直接利害关系的第三方提出正当理由，并经有关行政主管部门批准的；
- (三)产权存在权属争议的；
- (四)农村产权流转交易机构认为有必要中止的；
- (五)其他依法应当中止交易的情形。

第三十条 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权流转交易机构确认后终止流转交易：

- (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)有关行政主管部门提出终止流转交易的；
- (三)转出方或者与产权有直接利害关系的第三方向有关行政主管部门书面提出终止交易申请，并经批准的；
- (四)人民法院、仲裁机构依法发出终止交易书面通知的；
- (五)其他依法应当终止交易的情形。

第三十一条 在农村产权流转交易活动中，禁止下列行为：

- (一)操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；
- (二)影响交易双方进行公平交易的；
- (三)法律、法规、规章禁止的其他行为。

第五章 配套服务

第三十二条 农村产权流转交易实施前，转出方应对标的物价值进行评估。农村集体所有的产权，评估应委托有资质的社会中介机构实施；对无法评估或评估成本占标的物估算价比例过高的资产，可由农户、农民合作社、农村集体、涉农企业等产权持有人（代表）经市场调查后，参照同期同类型资产市场价格确定标的物评估价。转出方在评估价的基础上，确定流转交易标的物底价。交易标的物的底价和交易方案，须经本集体经济组织成员（代表）三分之二以上讨论通过，形成决议报街道政府备案，并作为交易资料报农村产权交易机构存档。农民个人产权转让价格可以依据有资质的资产评估机构的评估值，也可以由出让方自行确定。

第三十三条 农村产权交易服务的收费标准由物价部门核定。为鼓励农村产权交易，转出方为农村集体经济组织或者农民的，免收流转交易服务费用；其他交易主体，按照规定收取相关费用。评估机构对农村产权评估的收费，应本着扶持“三农”的原则予以优惠。涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

第三十四条 区金融办、各银行、保险机构和融资性担保公司按照相关规定制定农村承包土地经营权、林权、小型水利设施产权等权利抵押贷款及相关保险、担保和反担保业务的管理制度

和办法，明确抵押的条件、对象和流程等事项。区农村产权流转交易中心负责相关农村产权的抵押登记。

农村集体所有的依法可以抵押的产权，应当有集体经济组织成员（代表）三分之二以上同意抵押的书面决议和抵押人同意实现抵押权的书面承诺。以农村土地承包经营权作抵押的，抵押期限不得超过农村土地承包期内剩余期限；以通过流转方式取得的农村土地承包经营权抵押的，需经原承包人书面同意，抵押期限不得超过其流转期限。

第六章 交易监管和争议处理

第三十五条 全区各级农村产权流转交易机构应当依据本办法规定，开展产权交易活动，区农村产权流转交易市场监督管理委员会对交易市场进行监督管理。

第三十六条 农村产权流转交易机构工作人员违反法律、法规，在产权交易活动中滥用职权、收受贿赂，造成集体、个人损失的，视情节轻重，要给予相应处分；构成犯罪的，要依法追究刑事责任。

第三十七条 流转交易双方及中介服务机构有违法违规违约行为，给农村产权流转交易机构及相关交易主体造成损失的，依法承担法律责任。

第三十八条 在农村产权流转交易机构进行流转交易过程中，发现违法违纪的，取消其产权交易资格；发生产权流转交易

纠纷的，当事人可以向农村产权流转交易机构申请调解，也可以依据合同的约定申请仲裁或者依法向人民法院提起诉讼。

第三十九条 受让方为外商的，应当符合国家颁布的指导外商投资方向的规定和外商投资产业指导目录，并按照国家有关法律、法规和规章的规定办理手续。

第七章 附 则

第四十条 本办法自发文之日起施行。