

GQDR-2021-0010009

威高管发〔2021〕13号

**威海火炬高技术产业开发区管理委员会
关于印发威海火炬高技术产业开发区农村产权
交易管理办法的通知**

区直各部门，各镇、街道：

现将《威海火炬高技术产业开发区农村产权交易管理办法》
印发给你们，请认真组织实施。

威海火炬高技术产业开发区管理委员会

2021年7月26日

（此件公开发布）

威海火炬高技术产业开发区 农村产权交易管理办法

第一章 总 则

第一条 为培育和发展农村（包括股份经济合作社，下同）产权交易市场，规范农村产权交易行为，推动城乡生产要素流动，优化资源配置，促进农村经济发展和农民增收，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国民法典》《农村土地承包经营权流转管理办法》等法律、法规和有关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 凡威海火炬高技术产业开发区内农村产权交易活动，适用本办法。

第三条 农村产权交易应当遵守有关法律、法规、规章和政策规定，并遵循下列原则：

- （一）坚持依法、自愿、有偿、公开、公平、公正；
- （二）坚持统筹城乡发展，集约节约利用农村资源；
- （三）坚持农民自主、村民自治，保护农村集体经济组织和农民（股民）对农村产权的占有、使用、收益等合法权益；
- （四）坚持不改变土地集体所有的性质，不改变土地用途，

不损害农民土地承包权益；尊重农民的交易主体地位，任何组织或个人不得强迫交易，也不能妨碍自主交易。

第四条 农村集体产权依法转包、租赁、转让、入股、互换或者以其他方式交易的，应当在农村产权交易服务中心及其分支机构（以下统称农村产权交易服务机构）进行；鼓励农村个人在农村产权交易服务机构进行产权交易。

第五条 威海火炬高技术产业开发区社会工作部（以下简称区社会工作部）是威海火炬高技术产业开发区农村产权交易的监管机构，负责全区农村产权交易行为的指导、协调和监督。

第二章 交易机构

第六条 威海火炬高技术产业开发区农村产权交易服务机构由区农村产权交易服务中心和各镇（街道）农村产权交易服务分中心构成；区社会工作部、镇政府和街道办事处负责中心的运行、指导和监督，为全区农村产权交易提供场所设施、信息发布、政策咨询、组织交易等服务。其主要职责是：

- （一）负责受理农村产权交易的申请、审核等相关事宜；
- （二）负责农村产权交易信息的发布和成交公告；
- （三）为农村产权交易活动提供场地、设施和代办等服务；
- （四）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；

（五）协调组织金融机构开展农村产权抵押担保融资业务。

第七条 农村产权交易服务机构搭建全区统一的农村产权交易信息网站和数据库系统，实现信息发布、业务管理、网络竞价交易等核心功能。

第三章 交易范围、方式和程序

第八条 农村产权交易服务范围主要包括：

- （一）农村土地承包经营权；
- （二）农村集体四荒资源（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）使用权；
- （三）农村集体养殖水面承包经营权；
- （四）农村集体林地使用权和林木所有权；
- （五）农村集体经营性建设用地使用权；
- （六）农村集体所有固定资产所有权、使用权；
- （七）农村集体经济组织股权；
- （八）依法可以交易的农村房屋所有权和宅基地使用权；
- （九）涉农知识产权；
- （十）农产品期权；
- （十一）村集体投资或参与投资的建设项目；
- （十二）村集体大宗设备及材料的采购；
- （十三）法律、法规和政策允许交易的其他品种。

第九条 农村产权交易可以采取协议、拍卖、招投标、竞价以及其他有利于竞争的方式进行。产权交易涉及优先购买权情形的，按照有关法律规定执行。项目交易方式由中心根据项目的具体情况与出让方协商确定。

第十条 凡村集体经济组织“三资”（包括：资金、资产、资源）流转交易额 1000 万元以上和农村土地承包经营权流转面积 500 亩以上的，必须进入区农村产权交易服务中心进行交易。集体“三资”流转交易额 10 万元以上和农村土地承包经营权流转面积 50 亩以上的，必须进入镇（街道）农村产权交易服务中心进行交易。

对逃避监管、暗箱操作等不按规定在区、镇（街道）农村产权交易服务中心进行交易造成损失的，依法追究相关单位和个人的法律责任。

第十一条 出让方申请交易产权的，应当提交下列材料（提交的材料应当是原件，无法提交原件的，应当提交由原件持有方签字、盖章，并标注“此件与原件相符”字样的复印件）：

- （一）农村产权流转交易申请书；
- （二）出让方的声明与保证；
- （三）主体资格证明材料；
- （四）产权权属证明材料；
- （五）相关决策、批准文件；
- （六）出让标的基本情况的材料；

（七）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复印件；

（八）农村产权服务机构要求提交的其他材料。

第十二条 农村集体产权转让的，必须经本集体经济组织成员（代表）大会讨论通过，形成决议。

第十三条 农村产权交易服务机构收到产权交易申请后，对有关材料进行审查，必要时可到各职能部门查阅档案。审查通过后，由农村产权交易服务机构在农村产权交易信息平台或者公开发行的报刊上统一对外发布产权交易信息，广泛征集受让方。

披露的产权交易信息应当符合有关规定。

产权交易信息应当明确发布信息的期限，首次发布信息的期限应当不少于 10 个工作日。以农村产权交易中心（分中心）的首次信息公告日为起始日。

出让方不得在信息公告期间擅自变更或取消所发布的信息。因特殊原因确需变更信息公告内容的，应当由原批准机构出具文件，由农村产权交易中心（分中心）在原信息发布渠道进行公告，并重新计算公告期。

信息公告期限内未征集到符合条件的意向受让方的，在不变更信息发布内容的前提下，可以按照事先约定申请延长信息发布期限，每次延长期限应当不少于 5 个工作日。

第十四条 意向受让方申请产权受让的，应当提交下列材料（提交的材料应当是原件，无法提交原件的，应当提交由原件持

有方签字、盖章，并标注“此件与原件相符”字样的复印件，并接受农村产权交易服务机构资格审查)：

- (一) 农村产权受让申请书；
- (二) 意向受让方的声明与保证；
- (三) 主体资格证明材料；
- (四) 符合受让资格条件的证明材料；
- (五) 委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证明；
- (六) 联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推举书；
- (七) 农村产权交易服务机构要求提交的其他材料。

农村产权交易服务机构收到产权受让申请后，对有关材料进行审查，对符合条件的意向受让方进行登记，并将意向受让方的登记情况及其资格确认意见告知出让方；出让方在收到农村产权交易中心（分中心）的资格确认意见后，应当在3个工作日内予以回复。如对意向受让方资格存有异议，应当在意见中说明理由，并提交相关证明材料。出让方逾期未予回复的，视为同意农村产权交易中心（分中心）作出的资格确认意见。

第十五条 出让方在披露的产权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。

第十六条 农村产权交易服务机构应当依据征集到的受让方情况，指导出让方选择交易方式：

（一）在项目信息发布期满后，征集到 1 个符合条件的意向受让方的，采取协议方式进行交易；

（二）在项目信息发布期满后，征集到 2 个及以上符合条件的意向受让方的，应采取公开竞价方式组织交易。

第十七条 农村土地折资入股后的权益或者收益分配权交易，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购买权。

农村集体经济项目的承包经营权转让，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先购买权。

第十八条 出让方与受让方达成产权转让意向并签订《农村产权成交确认书》后，应当在 3 日内签订产权交易合同。

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

联合出让或者联合受让，应当推举一方代表联合各方办理出让或者受让相关事宜。

第二十条 农村产权交易中心（分中心）将交易情况通过农村产权交易信息平台进行公示，公示时间为 5 个工作日，接受社会监督。成交公示内容主要包括：交易编码、交易主体、交易标的、交易条件、交易价格和交易合同签订时间等。

第二十一条 农村产权交易中心（分中心）在产权交易公示完成后，5 个工作日内将该交易项目的文件资料整理归档，并定

期向主管部门报告农村产权交易情况。

第四章 交易行为规范

第二十二条 农村集体产权的转让底价，以有资质的资产评估机构的评估值作为依据；转让底价低于评估值的，应当经本集体经济组织成员（代表）大会同意。

农村个人产权的转让底价，可以依据有资质的资产评估机构的评估值为依据，也可以由出让方自行确定。

第二十三条 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：

- （一）产权行政主管部门提出中止交易的；
- （二）出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；
- （三）产权存在权属争议的；
- （四）农村产权交易服务机构认为有必要中止交易的；
- （五）其他依法应当中止交易的情形。

第二十四条 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：

- （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）产权行政主管部门提出终止交易的；

(三) 人民法院、仲裁机构依法发出终止交易书面通知的。

第二十五条 在农村产权交易活动中，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。

第二十六条 鼓励农村产权交易，出让方为农村集体经济组织或者农民的，免收交易服务费用；其他交易主体，按照规定收取相关费用。产权交易服务的收费标准，由物价部门核定。涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

第二十七条 农村集体产权的交易收益，应当纳入本集体经济组织财务账内实行统一管理，用于本集体经济组织扩大再生产、社会保障、成员福利分配等。具体管理办法，按照相关农村集体资产管理规定执行。

农村个人产权的交易收益，归个人所有。

第五章 争议处理

第二十八条 在农村产权交易服务机构进行产权交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人可以向农村产权交易监管部门申请调解，也可以依据合同约定申请仲裁或者依法向人民法院提起诉讼。

第二十九条 交易双方有违规违约行为，造成农村产权交易

服务机构及相关方损失的，依法承担法律责任。

第六章 附则

第三十条 本办法由区社会工作部负责组织实施。

第三十一条 本办法自 2021 年 8 月 25 日起施行，有效期至 2026 年 8 月 24 日。