

SXDR-2025-0020001

# 莘县人民政府办公室文件

莘政办发〔2025〕7号

## 莘县人民政府办公室 关于印发莘县农村产权流转交易 管理办法（试行）的通知

各镇人民政府（街道办事处），县属开发区管委会，县政府有关部门、直属机构：

《莘县农村产权流转交易管理办法（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

莘县人民政府办公室

2025年6月4日

（此件公开发布）

# 莘县农村产权流转交易管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为培育和发展农村产权流转交易市场,规范农村产权流转交易行为,提高农村资产资源配置效率,推动乡村全面振兴,依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》等有关法律法规和《聊城市农村产权流转交易管理办法(试行)》等有关文件规定,现结合我县实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所称农村产权,是指农村集体所有的资产及农村集体所有由其成员承包经营资产的所有权、使用权(经营权)、收益权和处置权等各项权利集合。不包括农村集体土地所有权和依法以家庭承包方式承包的集体土地承包权。

本办法所称农村产权流转交易机构,是指由聊城市农村综合产权流转交易中心下设的县级分支服务机构,为各类农村产权依法流转交易提供服务。

**第三条** 在本县行政区域内从事农村产权流转交易的,适用本办法。

**第四条** 农村产权流转交易应遵守相关法律、法规、规章和政策,并坚持以下原则:

- (一) 依法、自愿、有偿,公开、公平、公正;
- (二) 城乡融合发展,集约利用农村资源;
- (三) 不得损害农村集体经济组织及其成员的合法权益;
- (四) 不得改变土地集体所有性质,不得改变土地用途,不得突破耕地、生态保护红线,不能破坏农业综合生产能力,不能破坏生态功能;
- (五) 交易的农村产权权属合法清晰。

## **第二章 工作机构与职责**

**第五条** 农村产权流转交易机构是政府主导、服务“三农”的非盈利机构,依托镇(街道)设立镇级农村产权交易服务站及村级农村产权交易服务点,形成县、镇(街道)、村三位一体的市场体系,实行统一监督管理、统一交易系统、统一信息发布、统一交易规则、统一交易流程、统一收费标准、统一交易鉴证、统一交易结算的“八统一”交易模式,开展农村产权流转交易一站式服务。

莘县农村产权流转交易监督管理委员会负责全县农村产权流转交易的组织协调、重大事项决策、业务指导、监督管理等工作。

**第六条** 县级农村产权流转交易机构负责全县农村产权流转交易信息收集审核发布、受理交易咨询和申请、协助开展产权查询、组织流转交易、交易合同鉴证、交易资金结算、交易业务

培训与指导、协助办理产权变更登记手续等工作;负责本级交易数据与信息统计、汇总上报、分析和监督预警等工作。

**第七条** 各镇(街道)设立“镇(街道)农村产权交易服务站”,主要承担辖区内集体所有的农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报工作以及对村服务点的工作指导。由各镇(街道)安排专人负责镇(街道)农村产权交易服务站工作,并根据工作需要指定1—2名工作人员专门负责农村产权流转交易相关工作。

**第八条** 设立村级农村产权流转交易服务点,各行政村明确1名工作人员,主要负责交易信息的收集、核实、整理、上报,现场勘查、联系农户、纠纷处理等工作。

**第九条** 县级农村产权交易机构可在县级金融监管等部门指导下引入财会、法律、资产评估等专业化第三方服务,开展资产评估、法律咨询、产权经纪、项目推介、抵押融资等配套服务,积极与银行保险机构共享信息,为银行保险机构开展抵押合同签订、抵押物处置交易业务提供便利。

**第十条** 县农业农村、财政、自然资源和规划、水利、市场监督管理等部门应按照职责做好农村产权流转交易的业务指导,协同推进农村产权流转交易市场规范健康发展。

### **第三章 交易主体与品种**

**第十一条** 农村产权流转交易主体是指依法参与农村产权

流转交易的出让方和受让方（含意向受让方）。农村产权流转交易的出让方应是产权权利人或受托人，主要包括农村集体经济组织、农民、各类涉农经营主体等。除流转交易农户住房所有权、农户持有的集体资产股权外，农村产权流转交易的受让方原则上没有资格限制。对工商企业进入市场流转交易，应依法依规加强准入监管和风险防范。

**第十二条** 流转交易的方式、期限和流转交易后的开发利用须遵循相关法律、法规、规章和政策规定，严守非金融化、非证券化、非期货化的底线。目前农村产权流转交易品种主要包括：

（一）农村土地经营权。集体所有和国家所有依法由农民集体使用没有实现家庭承包方式的土地经营权、农户承包土地经营权，可采取出租、入股等方式流转交易，流转期限由流转双方在法律规定范围内协商确定。

（二）林权。林地经营权和林木所有权、使用权，可采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易。

（三）“四荒”经营权。农村集体所有的“四荒”经营权，可采取转让、出租、入股、抵押等方式流转交易。采取家庭承包方式取得的，按照农户承包土地经营权相关规定流转交易。

（四）农村集体经营性资产。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，可采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式流转交易。

（五）农业生产设施设备。农户、家庭农场、农民合作社、

农村集体经济组织和涉农企业等拥有的农业生产设施设备,可采取转让、租赁、拍卖等方式流转交易。

(六)小型水利设施使用权。农户、家庭农场、农民合作社、农村集体经济组织和涉农企业等拥有的小型水利设施使用权,可采取承包、租赁、转让、抵押、股份合作等方式流转交易。

(七)农业类知识产权。涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等,可采取转让、出租、股份合作、质押等方式流转交易。

(八)农村集体资产股权。农村集体经济组织及其成员依法享有的股权,可采取转让、质押等方式流转交易。

(九)农户住房所有权和使用权。农户合法拥有的住房,在符合相关规定的条件下,可采取出租、入股、合作等方式流转交易。

(十)农村集体采购项目。农村集体经济组织的农村建设工程、货物和服务采购项目的实施,依法须公开招标的工程项目和纳入集中采购目录的政府采购项目除外。

(十一)产业项目。农产品加工、农文旅融合项目、蔬菜粮食等各类农产品种植类项目、中药材种植项目、畜牧养殖项目等产业项目的招商和转让。

(十二)农村生物资产。农业活动所涉及的、有生命的动物或植物,包括消耗性生物资产、生产性生物资产等,可采取转让、出租等方式流转交易。

**第十三条** 集体所有和国家所有依法由农民集体使用,没有

实现家庭承包方式的土地经营权、“四荒”经营权、林权、农村集体经营性资产、农村集体经济组织拥有的农业生产设施设备、农村集体经济组织拥有的小型水利设施使用权等，应进入市场公开交易。

农村集体经济组织使用集体自有资金、专项财政资金（依法须公开招标的工程项目和纳入集中采购目录的政府采购项目除外）、捐赠资金或其他来源资金的建设工程、货物和服务采购项目的实施，标的额在1万元及以上的应进入市场公开交易，1万元以下的可以采取简易程序进行采购。工商企业等社会资本流转农村土地50亩以上的按规定进场流转交易；由村级统一组织的土地流转全部进入市场公开交易，杜绝私下交易，防止暗箱操作。鼓励农户拥有的农村产权进入市场公开交易，任何组织和个人不得强迫或妨碍自主交易。

## **第四章 交易方式与程序**

**第十四条** 农村产权流转交易方式包括拍卖、招投标、竞价、协议出让等。

**第十五条** 农村产权流转交易按照以下程序进行：

（一）提出申请。权利人或受托人向农村产权流转交易机构提出经镇（街道）农村经营管理部门审核后的交易申请及相关材料，并对材料的真实性、完整性、合法性、有效性承担法律责任。农村产权流转交易机构负责对权利人或受托人提交的相关资料

进行审核，审核通过的，受理申请并发布交易信息公告。申请材料如下：

1. 农村产权出让申请书。

2. 出让方主体资格证明材料。如为自然人的，须提供个人身份证；如为农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性自治组织特别法人统一社会信用代码证书、负责人身份证明；如为组织单位的，须提供工商营业执照副本、组织机构代码证、法定代表人（负责人）身份证明等资料。

3. 产权权属的有关证明材料。按所出让标的类别分别提供其中之一或若干权属证明文件（所有权证、使用权证、承包经营权证、初次承包经营合同、农业知识产权类权利证明、股权证明等），对有无抵（质）押、查封、扣押、担保、诉讼等权属限制情况进行说明。

4. 准予产权转让的证明材料：

（1）内部决策文件。若交易行为需进行内部决议的，应向农村产权流转交易机构提交内部决策文件，包括村集体民主决策文件、合作社成员大会决议、股东会决议、董事会决议等。

（2）同意出让的相关批文。须经主管部门前置审批的，应向农村产权流转交易机构提交准予流转交易的证明材料，包括经本村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的会议决议或股东会决议及主管部门的

批文等。

（3）涉及再次流转的，还需提交以下资料：原承包经营权合同；原承包方同意再次流转的书面同意材料。涉及相关权利人优先权的，需提供书面材料。

5. 委托经办人或发包方办理交易手续的，需提交授权委托书及受托方主体资格证明、法定代表人或负责人身份证复印件。

6. 转让标的交易条件及基本情况介绍书。如标的基本情况介绍，包括标的物类别、数量、规模、坐落（四至）、配套设施、附着物及其他可能影响交易的信息。

7. 采取联合出让的，应当签订联合出让协议书，明确各方的权利义务，并推举代表办理联合方出让相关事宜。

8. 农村产权流转交易机构要求提交的其他材料。

（二）委托受理。农村产权流转交易机构对权利人或受托人提交的相关资料审核后，告知权利人或受托人审核结果。

（三）发布公告。农村产权流转交易机构对审核通过的权利人或受托人予以转让资格确认、项目挂牌信息审核，对拟流转交易的农村产权发布转让信息公告，公告期一般不少于5个工作日，具体公告期限可由出让方和农村产权流转交易机构协商确定。

（四）征集意向受让方。意向受让方在信息公告期内，向农村产权流转交易机构提交产权受让申请，并提交以下申请材料，并对材料的真实性、完整性、合法性、有效性承担法律责任。

1. 农村产权受让申请书；

2. 意向受让方财务状况及身份证明材料;
3. 项目现场踏勘确认书;
4. 委托代理的, 需提交授权委托书及受托人身份证;
5. 联合受让的, 需提交联合受让协议书、代表推举书;
6. 农村产权流转交易机构要求提交的其他材料。

农村产权流转交易机构对意向受让方提交的申请材料进行齐全性、合规性审核, 审核通过后通知符合条件的意向受让方缴纳项目报名保证金并完成受理登记。

(五) 组织交易。信息公告期满后, 农村产权流转交易机构根据征集到的意向受让方情况, 征求流转交易双方意见, 选择适当的交易方式组织交易。达成交易意向并经公示无异议的, 签订交易合同。

(六) 组织签约。农村产权流转交易机构在确定受让方后, 五个工作日内组织交易双方完成合同签订。合同签订应遵守相关规定, 合同内容应符合公告条件。

(七) 交易鉴证。农村产权流转交易合同签订后, 交易双方按照合同约定完成流转交易价款结算, 由市级农村产权流转交易机构出具交易鉴证书。交易鉴证书应反映项目的基本信息, 所载内容应与产权出让公告、产权流转交易合同保持一致。

(八) 档案归档。农村产权流转交易完成后, 农村产权交易机构将交易过程中形成的具有保存价值的文字、图表、声像、电子数据等原始记录, 按照相关规定收集、整理、归档, 并集中统一

保管备查。

**第十六条** 严格执行农村集体资产处置相关法律、法规、规章和有关政策规定，农村集体资产公开交易，需要进行评估的，由农村集体经济组织委托具有评估资格的评估机构进行评估，其评估结果必须经农村集体经济组织成员大会或成员代表大会确认。农民个人产权交易是否评估，由出让方自行确定。

**第十七条** 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经受理交易的农村产权流转交易机构审核确认后中止或终止交易：

- （一）交易标的毁损、灭失的；
- （二）标的权属不合法、不明晰或有争议的；
- （三）行政主管部门提出中止或终止交易的；
- （四）出让方、受让方或与农村产权有直接利害关系的第三方提出正当理由，并经行政主管部门批准的；
- （五）交易双方存在弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等嫌疑的；
- （六）司法机关已对标的物采取查封、扣押、冻结等措施限制产权流转的；
- （七）因不可抗力导致无法正常交易的；
- （八）其他依法应中止或终止交易的情形。

交易出现中止情形的，农村产权流转交易机构应在中止期间对相关的申请事由或争议事项进行调查核实，及时作出恢复或终

止交易的决定。交易出现中止、终止或恢复情形的,农村产权流转交易机构应通过适当方式公告。

无正当理由申请中止或终止交易,给交易任何一方造成经济损失的,申请人应承担相应法律责任。

## **第五章 权益保障**

**第十八条** 农村集体产权的流转交易,按照相关规定应履行民主决策程序的,严格执行相关规定。农村个人产权流转交易须本人自愿并征得权属共有人同意后流转交易。

**第十九条** 农村集体产权流转交易收益应纳入本集体经济组织账户,按照农村集体资产管理规定使用和管理。

**第二十条** 农村产权流转交易机构负责对接不动产登记机构,通过业务协同和系统联动,实现农村产权流转交易信息与不动产登记信息实时互通共享。

**第二十一条** 引导银行、保险、商业保理和担保公司等机构将交易鉴证书记载的成交价格作为抵质押融资标的资产的价值评估依据之一。

**第二十二条** 农村产权流转交易机构应坚持为农服务宗旨,突出公益性。

## **第六章 风险防控**

**第二十三条** 农村产权流转交易机构应建立健全权责明确

的内部监督管理和风险管控制度,制定规范的内部章程和交易管理、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、第三方服务行为等制度;加强员工道德教育和自律管理,对关键业务岗位实施重点监督;定期向莘县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,并建立信息公开披露制度。

**第二十四条** 农村产权流转交易机构应加强日常交易资金管理,按照相关规定建立保证金代收代退制度,规范保证金收取和退还,防止挪用交易资金违规开展金融活动。

**第二十五条** 农村产权流转交易信息平台建设与运维应严格遵守相关规定,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控,严防数据信息泄露,确保系统运行安全稳定。

## **第七章 责任追究**

**第二十六条** 农村产权流转交易过程中,发生交易纠纷的当事人可通过协商解决,或请求镇(街道)相关部门、农村集体经济组织等进行调解,也可依据双方合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

**第二十七条** 农村产权流转交易主体和从事农村产权流转交易的相关人员违反规定,采取串通、瞒骗等不正当手段,影响农村产权流转交易活动的公平性和公正性的,由相关部门依法依规

予以查处;涉嫌违法犯罪的,依法移送司法机关处理。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。

## 第八章 附则

**第二十八条** 法律、法规、规章和上级政策另有规定的,从其规定。

**第二十九条** 本办法自 2025 年 8 月 1 日起施行,有效期至 2027 年 1 月 31 日。

---

**抄送:** 县委有关部门, 人大常委会办公室, 县政协办公室, 县纪委监委机关, 县人民法院, 县检察院, 县人武部。

---

莘县人民政府办公室

2025 年 6 月 4 日印发

---