

# 西安城乡融合要素流转交易管理办法（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总则

第一条 为认真贯彻落实习近平总书记关于畅通城乡要素流动的重要指示精神,推动城乡生产要素平等交换,保障农村集体经济组织和农民群众的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《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》《陕西省构建更加完善的要素市场化配置体制机制的实施方案》《西安城乡融合要素交易市场组建方案》以及相关法律法规和政策规定,结合我市实际,特制订本管理办法。

第二条 在西安市域内进行城乡融合要素流转交易活动的,适用本办法。法律法规、规章另有规定的,从其规定。

第三条 城乡融合要素流转交易应当遵循民主决策、平等自愿、诚实守信和公开、公平、公正的原则,不得侵犯国家、集体和个人的合法权益。

第四条 城乡融合要素流转交易应具备以下条件:

- （一）权属清晰无争议;
- （二）参与主体具有流转交易城乡要素的真实意愿;

(三)交易双方必须是具有完全民事行为能力 and 民事行为能力的自然人、法人或其他组织;

(四)流转交易项目符合国家和省、市有关法律法规、环境保护、农业产业发展规划、国土空间规划等政策规定,满足消防安全要求。

第五条 西安市域内城乡融合要素流转交易活动依托城乡融合要素交易机构组织实施。

## 第二章 交易主体及范围

第六条 流转交易主体是指依法参与城乡融合要素流转交易的出让方(出租人)、受让方(承租人)。

第七条 城乡融合要素流转交易的出让方(出租人)主要是农村集体经济组织及其成员、各类涉农经营主体等,包括依法流转城乡要素的法人、非法人组织和具有完全行为能力的自然人,出让方(出租人)须是产权的产权权利人或受产权权利人委托的组织或个人。

第八条 城乡融合要素流转交易的受让方(承租人)是指法人、非法人组织和具有完全行为能力的自然人。法律另有规定的,从其规定。

第九条 法律法规没有限制的城乡各类资源资产均可以进入市场流转交易。

第十条 农村“三资”流转应当按照“应进必进、阳光交易”的要求进入市场公开流转交易，杜绝私下交易，暗箱操作，实现农村集体“三资”流转交易全部进场。

### 第三章 交易方式和程序

第十一条 城乡融合要素流转交易必须符合法律、法规和国务院有关文件要求，可以采取协议转让、竞价、拍卖、招投标等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。

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。

采取招投标的交易方式，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。

第十二条 需要进行流转交易的项目，按照提出申请、审核发布、组织交易、结果确认、签订合同、交易鉴证、归档备查的一般程序进行。

第十三条 出让方（出租人）提出申请。出让方（出租人）提出交易申请，并提交下列资料：

- （一）城乡要素出让申请书；
- （二）主体资格证明材料；
- （三）转出标的的证明材料；
- （四）相关决策、批准文件；

(五) 委托经办人、发包方或中介机构办理交易手续的，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；

(六) 涉及集体产权转出需要评估的，产权价值较低且容易评估的，可组织有经验的村民进行评估；产权价值较高的，须由有资质的资产评估机构进行评估；转出价格明显低于评估值的，需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的同意；

(七) 其他需要提交的材料。

出让方（出租人）应当对所提交的相关材料的真实性、完整性、有效性、合法性负责，并承担相应的法律责任。

第十四条 受让方（承租人）申请交易。意向受让方（承租人）申请受让城乡要素的，应当提交下列材料并接受资格审查：

（一）城乡要素意向受让申请书；

（二）主体资格证明材料；

（三）符合受让资格条件的证明文件，如限制为本村集体经济组织成员或者本村村民的提供身份认证承诺书；

（四）同意受让城乡要素的证明；

（五）委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证复印件；

（六）采取联合受让的，应提交联合受让方（承租人）签订的《联合受让协议》，并提交推举一方代表联合受让，各方办理受让相关事宜的推举书；

（七）其他需要提交的材料。

受让方（承租人）应对其提交资料的真实性、完整性、合法性负责。出让方（出租人）在流转交易信息中要求受让方（承租人）缴纳交易保证金的，意向受让方（承租人）在规定时间内缴纳交易保证金（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 审核发布。街道（镇）相关部门对出让方（出租人）提交的相关资料进行审核，对符合条件的推送城乡融合要素交易机构。城乡融合要素交易机构对街道（镇）相关部门推送的申请资料进行审查。审查通过的，受理申请并发布交易信息公告。交易信息应包括以下主要内容：

（一）意向交易要素的基本情况（主要包括要素基础信息、利用现状、流转交易方式和预期价格等内容）；

（二）意向出让方（出租人）、受让方（承租人）基本情况和相关条件；

（三）法律法规政策规定的其他事项。

第十六条 组织交易。按照公告载明的交易方式，组织流转交易双方达成交易。

第十七条 结果确认。城乡融合要素交易机构对交易成果进行公示，并发放《成交通知书》。

第十八条 签订合同。交易成功后，由城乡融合要素交易机构组织交易双方签订全市统一规范的制式流转交易合同。

第十九条 交易鉴证。流转交易合同出让方（出租人）和受让方（承租人）签字、盖章后，由城乡融合要素交易机构审核并统一出具《交易鉴证书》。

第二十条 归档备查。要素流转交易完成后，城乡融合要素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。

第二十一条 交易期间，出现下列情形的，城乡融合要素交易机构应当中止或终止交易，并进行公告：

（一）第三方对出让方（出租人）转出产权存在争议，且提供政府或有关部门证明材料的；

（二）行政主管部门提出中止或终止交易的；

（三）城乡融合要素交易机构有证据确认交易中存在不当行为的；

（四）成交公示期内如有提出的异议事项可能影响竞价、成交结果的；

（五）因不可抗力导致无法正常交易的；

（六）其他依法应当中止或终止交易的情形。

交易中止后，经交易相关方提出申请，并经城乡融合要素交易机构认定符合交易重启条件的，可重启交易。

## 第四章 交易监管

第二十二条 西安城乡融合要素交易监督管理委员会负责对城乡融合要素交易机构进行指导和监督，定期检查和监测交易动态，及时查处各类违法违规交易行为，防范交易风险，确保市场规范运行。市、区县(开发区)两级监督管理委员会办公室对城乡融合要素交易机构的运行进行统筹协调，切实加强对交易活动的监督和管理。城乡融合要素交易机构按照流转交易管理办法，制定城乡融合要素交易的交易流程、交易规则等。对应进未进类城乡融合要素流转交易的情形，由相关部门追究当事人责任。认定为侵犯农村集体“三资”行为的，按相关法律、法规追究责任。

第二十三条 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。

第二十四条 流转交易双方及中介服务机构有违法违规违约行为，给城乡融合要素交易机构及相关流转交易主体造成损失的，依法承担法律责任。

## 第五章 附则

第二十五条 本办法自印发之日起试行实施。本办法施行后，国家和省有新规定的从其规定。

第二十六条 本办法由市农业农村局、市发改委、市财政局、市自然资源和规划局（市林业局）、市住建局、市水务局、市市场监管局等部门依照各自职能职责负责解释。

附件：西安城乡融合要素流转交易目录



## 附件

### 西安城乡融合要素流转交易目录

| 序号 | 交易项目        | 交易品种                   | 交易类型  |
|----|-------------|------------------------|-------|
| 1  | 农村资源资产产权交易类 | 农村土地经营权交易              | 应进必进类 |
| 2  | 农村资源资产产权交易类 | 农村“四荒地”使用权交易           | 应进必进类 |
| 3  | 农村资源资产产权交易类 | 农村水域、滩涂养殖权交易           | 应进必进类 |
| 4  | 农村资源资产产权交易类 | 农村集体资产交易               | 应进必进类 |
| 5  | 农村资源资产产权交易类 | 闲置农村住房和宅基地使用权交易        | 应进必进类 |
| 6  | 农村资源资产产权交易类 | 农村集体资产股权交易             | 应进必进类 |
| 7  | 农村资源资产产权交易类 | 集体所有的农业生产设施设备所有权、使用权交易 | 应进必进类 |
| 8  | 农村资源资产产权交易类 | 集体林权交易                 | 应进必进类 |
| 9  | 农村资源资产产权交易类 | 农村集体经营性建设用地使用权交易       | 应进必进类 |
| 10 | 农村资源资产产权交易类 | 城乡建设用地增减挂钩节余指标交易       | 应进必进类 |
| 11 | 农村资源资产产权交易类 | 建设占用耕地易地占补平衡指标交易       | 应进必进类 |
| 12 | 农村资源资产产权交易类 | 安置房租赁交易                | 应进必进类 |
| 13 | 农村资源资产产权交易类 | 小型水利设施使用权交易            | 应进必进类 |
| 14 | 农村资源资产产权交易类 | 农业类知识产权交易              | 鼓励类   |

|    |                 |                 |       |
|----|-----------------|-----------------|-------|
| 15 | 农业农村项目投资招商类     | 全域土地综合整治项目      | 鼓励类   |
| 16 | 农业农村项目投资招商类     | 农业产业项目          | 鼓励类   |
| 17 | 农业农村项目投资招商类     | 农产品加工和乡村服务业项目   | 鼓励类   |
| 18 | 农产品流通类          | 农村生物资产交易        | 鼓励类   |
| 19 | 农产品流通类          | 西安市储备粮（商品贸易粮）购销 | 鼓励类   |
| 20 | 农村工程、货物及服务采购类项目 | 农村工程建设项目采购      | 应进必进类 |
| 21 | 农村工程、货物及服务采购类项目 | 村级货物和服务采购       | 应进必进类 |