

西规〔2024〕004—农业农村局 001 号

西安市农业农村局文件

市农发〔2024〕32 号

西安市农业农村局 关于印发《西安市农村产权流转交易 管理办法（试行）》的通知

各涉农区县（开发区）农业农村部门，新城区、碑林区、莲湖区城棚改事务中心：

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，保障农村集体经济组织和农民群众的合法权益，结合本市实际，市农业农村局制定了《西安市农村产权流转交易管理办法（试行）》，现印发你们，请遵照执行。

联系人：张伟亮 电话：029-86787557



西安市农村产权流转交易管理办法（试行）

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《中华人民共和国农村土地承包法》《陕西省农村产权流转交易管理办法》《西安城乡融合要素交易市场组建方案》等法律法规和政策规定，制定本办法。

第二条 凡在本市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 农村产权流转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、公正原则；
- （二）坚持城乡融合发展，集约利用农村资源原则；
- （三）坚持保护农村集体经济组织和农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益原则；
- （四）坚持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，不得损害农民利益，符合国家和省、市有关法律法规及环境保护、农业产业发展规划、国土空间规划等相关规定。

第四条 交易的农村产权权属应当清晰，权属关系不明确或者存在权属纠纷的不得交易。

第二章 组织机构

第五条 西安城乡融合要素交易市场监督管理委员会负责全市农村产权流转交易组织协调和指导监管工作，办公室设在中共西安市委农村工作领导小组办公室。

第六条 凡在本市从事农村产权流转交易活动的机构，须在西安城乡融合要素交易市场监督管理委员会办公室登记备案，接受各级城乡融合要素交易监督管理部门指导和管理。

第七条 全市城乡融合要素交易机构要按照交易规模和标的额，制定分级管理权限，实行分级管理、分级负责。市、区县（开发区）级城乡融合要素交易机构，提供农村产权流转交易政策咨询、受理交易申请、信息发布、组织交易、交易鉴证等服务。有条件的机构可逐步开展法律服务、资产评估、投融资、招标采购等配套服务。

第八条 鼓励中介服务机构开展与农村产权流转交易相关的服务活动。从事农村产权流转交易相关的资产评估、产权经纪、项目推介及其他中介服务的机构应当具备下列条件：

- （一）依法批准设立，具有良好信誉和经营业绩；
- （二）遵守国家法律、法规、规章和政策；

(三) 承诺遵守城乡融合要素交易机构的各项规章制度和业务规则；

(四) 承诺为农村产权流转交易活动提供优质服务。

第三章 交易内容、方式和程序

第九条 农村产权流转交易的内容主要包括：

(一) 农村土地经营权。家庭承包的耕地、草地等经营权权利人对其拥有的土地经营权，采取出租、入股等方式流转交易，流转期限不能超过法定期限。

(二) 农村“四荒地”使用权。农村“四荒地”（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）权利人将其拥有的“四荒地”使用权，采取转让、出租、入股、抵押等方式流转交易。

(三) 农村水域、滩涂养殖权。权利人将其拥有的农村水域、滩涂养殖权，采取转包、出租、互换、转让、入股或者其他依法可以流转的形式流转交易。

(四) 农村集体资产。农村集体经营性资产所有权、使用权交易；农村集体非经营性资产使用权交易；街道（镇）持有、代管及受托管理的集体资产所有权、使用权的交易。

(五) 农村集体资产股权。农村集体经济组织所有未确权到户的土地、房屋及其他集体资产清产核资后，折股量化到集体经济组织成员，成员按份额或股份享受的农村集体资产财产权益的

权利交易。

（六）集体所有的农业生产设施设备所有权或使用权。产权权利人将其拥有的农业生产设施设备所有权、使用权，采取转让、租赁、拍卖等方式交易。

（七）村级货物和服务采购。村（社区、集体经济组织）集体使用自有资金、财政资金（依法必招限额以下工程项目和政府采购限额以下项目）、捐赠资金或其他来源的资金采购货物和服务采购。

（八）农村工程建设项目采购。街道（镇）、村（社区、集体经济组织）集体使用自有资金、财政资金（依法必招限额以下工程项目和政府采购限额以下项目）、捐赠资金或其他来源的资金实施的各类农村工程建设项目采购。

（九）农业产业项目。包括蔬菜粮食等各类农产品种植类项目、中药材种植项目、畜牧养殖项目等农业产业项目的招商和转让。

（十）农产品加工和乡村服务业项目。包括农产品加工项目、农文旅融合项目的招商和转让。

（十一）闲置农村住房和宅基地使用权交易。权利人自愿进行的出租、入股等农村闲置住房流转交易，宅基地使用权在同一集体经济组织成员内部进行的流转交易。

第十条 农村产权申请流转交易时，应当提交下列材料：

（一）农村产权流转交易申请书（含权属共有人签字、转让

标的基本情况、出让价格、受让方条件等内容)；

(二) 转让方的主体资格证明或者其他有效证明材料；

(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、法定代表人或者负责人身份证明；

(四) 产权权属的合法有效权属证明；

(五) 农村集体产权转让的决议及批准文件；

(六) 依法需进行评估的，应提供资产评估报告；

(七) 城乡融合要素交易机构和相关行政监督部门要求提交的其他材料。

转让方应当对所提交资料的真实性、完整性、合法性、有效性负责，并承担相应的法律责任。

第十一条 城乡融合要素交易机构对申请产权项目资料进行齐全性和规范性审核，必要时可提请相关职能部门协助查档确认权属。

第十二条 城乡融合交易机构对交易项目信息披露应符合以下要求：

(一) 披露信息包括但不限于以下内容：出让标的基本情况；产权出让行为的决策及批准情况；受让方资格条件（适用于对受让方有特殊要求情形）；交易条件、出让价格、交易方式；法律法规规定的其他需要披露的事项。

(二) 首次信息公告期限应当不少于5个工作日，可在城乡融合要素交易机构网站、街道（镇）公告栏、村务公开栏等相关

场所和媒介同步发布信息，公告内容应保持一致，以城乡融合交易机构网站首次信息公告日为起始日。

(三) 转让方不得在信息发布期间擅自变更或取消所发布的信息。如特殊原因确需变更或取消的，转让方必须在公告时间截止前 3 个工作日将变更或取消内容报城乡融合要素交易机构，经审核后在原发布网站进行公告并通知已报名人，并重新计算公告期。

第十三条 意向受让方申请受让产权，应当提交下列材料，并接受相应城乡融合要素交易机构资格审查。

- (一) 农村产权意向受让申请书；
- (二) 受让方的主体资格证明材料；
- (三) 同意受让的内部决议或批复文件；
- (四) 受让方的资信证明；
- (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、代表推举书或相关证明材料；
- (七) 需要提交的其他材料。

意向受让方应对其提交资料的真实性、完整性、有效性负责。转让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。

第十四条 农村产权转让信息披露期满、产生符合条件的受

让方的，按照披露的交易方式由城乡融合要素交易机构组织交易。交易可以采取协议、竞价、综合评审、拍卖、招标以及其他方式，且不得违反国家法律、法规的规定。

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。

采取协议方式交易的，要对交易的主要事项和主要内容进行公示。公示期内，如有争议应当就争议事项进行调整或协商，在解决争议后继续履行交易程序或重新确定受让方。

第十五条 受让方确定后，交易机构应当将交易结果在项目信息发布的同一媒介、场所进行公告，公告内容包括标的名称、转让方、成交价格、成交时间、受让方，公告期不少于3个工作日。如无异议，城乡融合要素交易机构组织交易双方签订产权流转交易合同，转让方和受让方签字盖章，产权交易合同生效。

第十六条 交易合同生效，且受让方按照合同约定支付交易价款后，城乡融合要素交易机构出具交易鉴证书。交易鉴证书应当载明如下事项：项目编号、签约日期、转让方全称、受让方全称、转让方或受让方有效证件号码、中介服务机构全称、标的名称及面积、交易方式、成交价款、支付方式等内容。

交易鉴证书使用统一格式打印，手写、涂改无效。

第十七条 凡在城乡融合要素交易机构进行流转交易，依法需要办理登记的，转让方、受让方应当凭城乡融合要素交易机构

出具的交易鉴证书和相关材料到产权登记部门按要求办理相关权属变更手续。

第四章 交易行为规范

第十八条 各级城乡融合要素交易机构完成的农村产权流转交易，需5个工作日内在同级城乡融合要素交易监督管理机构备案。西安城乡融合要素交易监督管理机构依托现有西安市农村产权交易平台建立西安市农村产权交易监管系统，做好农村产权流转交易合同系统备案、预警监测、交易双方履约监管等。

第十九条 农村产权流转交易实行信息化管理，使用城乡融合要素交易机构提供的统一格式合同文本。城乡融合要素交易机构要分类别建立交易台账。

第二十条 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经城乡融合要素交易机构确认后中止流转交易：

（一）农村产权流转交易行政监督管理部门或产权登记部门提出中止流转交易的；

（二）转让方或者与产权有直接利害关系的第三方提出正当理由，并经有关行政监督管理部门批准的；

（三）产权存在权属争议的；

（四）其他依法应当中止流转交易的情形。

中止期限由城乡融合要素交易机构根据实际情况设定，一般

不超过 30 天。城乡融合要素交易机构应当在中止期间对相关的申请事由或争议事项进行调查核实，也可转请相关部门进行调查核实，及时作出恢复或者终结流转交易的决定。

第二十一条 在产权交易过程中，出现下列情形之一的，经城乡融合要素交易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）有关行政监督部门依法提出终止流转交易的；

（三）转让方或者与产权有直接利害关系的第三方向有关行政监督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。

第二十二条 交易中出现中止、终止、恢复情形的，应当在城乡融合要素交易机构网站上公告。

第二十三条 在产权交易活动中，禁止下列行为：

（一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；

（二）有损于转让方、受让方进行公平交易的；

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第五章 交易权益保障

第二十四条 农村集体产权的流转交易，须经本集体经济组

织三分之二以上成员（成员代表）同意，形成决议并报街道（镇）批准。决议需有三分之二以上农村集体经济组织成员（成员代表）签名并加盖集体经济组织公章。交易价格，应以有资质的资产评估机构的评估值作为依据；对无法评估或评估成本占标的估算价比例过高的资产，可由城乡融合要素交易机构、金融机构会同农户、农民合作组织、农村集体和涉农企业等产权持有人经市场调查后，参照同期同类型资产市场价格确定标的评估价。转让方在评估价的基础上，确定流转交易标的底价。

农民个人产权流转交易须是本人自愿并征得权属共有人同意后流转交易。交易价格可以依据有资质的资产评估机构的评估值，也可由转让方自行确定。

第二十五条 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。

第二十六条 农村集体经济组织获得的交易收益，纳入农村集体财产统一管理，按照有关规定进行使用。农户个人产权的交易收益，归个人所有。

第六章 配套服务

第二十七条 为鼓励农村产权流转交易，转让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。

第二十八条 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、住房财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。

第二十九条 农村集体所有的依法可以抵押的产权，应当有本集体经济组织三分之二以上成员（成员代表）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农村土地经营权抵押的，须经发包方和承包方的同意，抵押期限不得超过其流转剩余期限。

第三十条 有条件的区县可探索设立农村产权抵押担保风险保障金，用于收购抵债资产。

第七章 交易监管和争议处理

第三十一条 市、区县（开发区）城乡融合要素交易监督管理机构应当依据本办法规定，对农村产权流转交易活动进行监督和管理。

第三十二条 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交易主体造成损失的，依法承担法律责任。

第三十三条 在城乡融合要素交易机构进行流转交易过程中，发生产权流转交易纠纷的，当事人可以向城乡融合要素交易

机构或者当地城乡融合要素交易监督管理部门申请调解，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。

第三十四条 除农户宅基地使用权、农民住房财产权、农户持有的集体资产股权之外，流转交易的受让方原则上没有资格限制，外资企业和境外投资者按照有关法律法规执行。

第八章 附 则

第三十五条 本办法自公布之日起 30 日后生效，有效期 2 年。