

福州市农业农村局
福州市发展和改革委员会
福州市财政局
福州市自然资源和规划局
福州市城乡建设局
福州市水利局
福州市林业局
福州市海洋与渔业局
福州市市场监督管理局
福州市地方金融监督管理局

文件

榕农规〔2023〕8号

福州市农业农村局等10部门关于印发《福州市农村产权流转交易管理办法（试行）》的通知

各县（市）区及高新区农业农村局（农林水局）、发改局（经发局）、财政局、自然资源和规划局、城乡建设局、水利局、林业局、海洋与渔业局、市场监督管理局、地方金融监督管理局（财政金融局），鼓楼区、台江区民政局：

为加快推进农村产权流转交易市场建设，规范农村产权流转

交易行为，进一步提高农村资源要素配置和利用效率，根据福建省农业农村厅等 12 部门联合印发的《福建省农村产权流转交易管理办法（试行）》《福州市人民政府办公厅关于建立健全农村产权流转交易市场的实施意见》等精神，结合我市实际，现制定印发《福州市农村产权流转交易管理办法（试行）》，请结合实际认真组织实施。



福州市农业农村局



福州市发展和改革委员会



福州市财政局



福州市自然资源和规划局



福州市城乡建设局



福州市水利局



福州市林业局



福州市海洋与渔业局



福州市市场监督管理局



福州市地方金融监督管理局

2023 年 12 月 20 日

（此件主动公开）

福州市农村产权流转交易管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为了培育和发展福州市农村产权流转交易市场，规范农村产权流转交易行为，提高农村要素资源配置和利用效率，促进城乡要素平等交换和双向流动，保障农民和农村集体经济组织的财产权益，根据相关法律法规和政策规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的农村产权流转交易活动，适用本办法。

第三条 农村产权流转交易市场是指经县级以上地方人民政府审批，为各类农村产权流转交易提供服务的平台。

第四条 坚持为农服务宗旨，突出公益性，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，坚持公益性为主、扶持引导、规范管理、统筹规划，实现要素价格市场决定、流动自主有序、配置高效公平，为全面推进乡村振兴和加快建设农业强国提供支撑。

第二章 交易机构与职责

第五条 全市农村产权流转交易市场实行市级建平台、县(市)区建市场的方式，因地制宜、分步推进。

(一) 市级成立福州农村产权流转服务中心，负责建立健全管理制度，制定统一的交易规则、业务操作流程、资金结算方式、合同文本制作；确认和发布流转品种；组织农村产权流转交易业务受理、信息发布、交易组织、交易签约、交易中止（终结）、交易（合同）鉴证、档案管理、财务结算等制度；开展宣传培训

等。

（二）各县（市）区确定1名县级分管领导统筹推进全县农村产权流转服务工作。县级设置农村产权流转服务窗口，负责本行政区域内农村产权流转交易信息的复审、备案，协助产权查询、协助办理变更登记，开展乡镇、村工作人员的业务培训，负责对乡镇服务站、村级服务点进行业务指导。

（三）乡镇设立农村产权流转服务站，确定1名乡镇分管领导统筹负责全镇农村产权流转服务工作。在乡镇便民服务中心设立农村产权流转服务的工作窗口，确定2-3名工作人员，负责收件、审核、录入、上传等相关工作，并做好农村产权流转政策咨询和宣传工作。

（四）村（社区）建立农村产权流转服务点，确定1-2名村两委干部为本村农村产权流转信息员。负责配合乡镇做好农村集体资产核查，收集农村产权流转信息，上报乡镇农村产权流转服务站，并做好农村产权流转交易信息收件、送件、带领需求方实地察看农村产权具体情况和农村产权流转政策宣传、咨询服务等工作。

第六条 福州农村产权流转服务中心，采取市场化运营方式，为农村产权流转交易提供发布交易信息、受理交易咨询和申请、协助产权查询、组织交易、出具产权流转交易鉴证书，协助办理产权变更登记和资金结算手续等基本服务。

第七条 福州农村产权流转服务中心负责市级农村产权流转交易信息平台的开发、运营、维护和升级，建立全市农村产权流转交易信息数据库，汇集、发布全市农村产权流转交易信息，提

供农村产权流转交易统计、报表分析，为交易机构提供信息化等服务。按照数据归集标准，将市级农村产权流转交易相关信息接入到省级农村产权流转交易信息平台。

第八条 福州农村产权流转服务中心应建立健全管理制度和交易规则，对市场运行、服务规范、中介行为、纠纷调处、收费标准等作出具体规定，并在其官方网站对外公布。

第九条 交易机构可以引入财会、法律、资产评估等中介服务组织以及银行、保险等金融机构和担保公司，为农村产权流转交易提供专业化服务。

第三章 流转交易内容、方式及程序

第十条 法律没有限制的农村产权流转交易品种均可以进入农村产权交易市场流转交易。在确定入场交易品种时，应当制定统一的交易规则，并经过本级农村产权流转交易监督管理委员会同意后实施。流转交易应当严守非金融化、非证券化、非期货化的底线。农村产权流转交易品种主要包括：

（一）农村土地经营权。包括以家庭承包方式承包的土地经营权或者仍由村集体统一经营的耕地、养殖水面等的土地经营权。

（二）林权。包括集体林地经营权和林木所有权、使用权。

（三）“四荒”使用权。包括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。包括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）农业生产设施设备。包括农户、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。

（六）小型水利设施使用权。包括农户、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。包括涉农专利、商标、版权、新品种等。

（八）农村工程建设项目招标、货物和服务采购、涉农项目招商和转让等服务。

（九）其他与农村产权相关、依法可以流转交易的品种。

第十一条 农村产权流转交易可以采取公开竞价（包括拍卖、招投标、网络竞价以及其他竞价方式）、协议出让和国家法律、法规规定的其他方式进行。

采取拍卖的交易方式的，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

采取招标的交易方式的，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。属于依法必须招标的工程建设项目，进行招标交易时，应同时披露评标方法和标准。

第十二条 农村产权流转交易应当遵循以下程序：

（一）交易申请。由出让方通过村集体经济组织向乡镇便民服务中心提交交易申请及相关材料。如果出让方是农户个人的，必须委托本村集体经济组织进行。

（二）县（乡）镇审核。乡镇便民服务中心收到交易申请的，由乡镇有关部门对申请材料进行审核，县级相关部门做好复审、备案等，审核通过的有关材料提交到福州农村产权流转服务中心。

（三）委托受理。由福州农村产权流转服务中心对出让方提交的材料进行齐全性、合规性审核，符合法律、法规和政策要求

的予以受理。

（四）信息公告。由福州农村产权流转服务中心将交易信息在其官方网站、市级农村产权流转交易信息平台发布。公告期原则上不应少于7个工作日，或与属地农村经济事务信息公示期相符。

（五）受让受理。意向受让方应当在交易公告规定的报名期限内向交易机构报名，并按要求提供相关材料。

（六）交纳保证金。意向受让方按照交易公告要求在规定时间内向福州农村产权流转服务中心交纳交易保证金（以到账时间为准）。逾期未交纳交易保证金的，视为放弃受让资格。

（七）组织交易。由交易机构根据交易公告、交易规则要求组织资格审核和交易。

（八）成交公示。由福州农村产权流转服务中心将成交结果在其官方网站、市级农村产权流转交易信息平台、转让方信息公开栏（官网）等渠道发布，发布渠道不得少于3种。自确定受让人之日起3个工作日内发布公示，公示期不应少于7个自然日。

（九）组织签约。成交结果公示结束次日起3个工作日内，由福州农村产权流转服务中心组织交易双方签订流转交易合同。

农村土地经营权流转应参照《农村土地经营权出租合同（示范文本）》和《农村土地经营权入股合同（示范文本）》，签订规范合同。

（十）交易结算。产权交易款项包括交易保证金、产权交易合同价款及产权交易服务费，由福州农村产权流转服务中心分别开设独立账户进行各产权交易款项的结算。

(十一) 交易鉴证。流转交易合同经出让方和受让方签字、盖章后，由福州农村产权流转服务中心向交易双方出具《农村产权流转交易鉴证书》，鉴证内容应能反映项目的基本信息，且同一名称所载内容应与产权出让公告、产权交易合同保持一致。

(十二) 归档备查。农村产权流转交易完成后，福州农村产权流转服务中心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。

第十三条 出让方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

(一) 出让申请书；

(二) 出让方身份证明，包括法人、非法人组织资格或自然人身份证明的原件或照片、扫描件；

(三) 委托办理流转交易手续的，需提交授权委托书及受托方身份证明；

涉及相关权利人优先权的，需提供书面材料；

(四) 标的物权属证明，包括标的物权属证书或权属来源证明，质（抵）押、查封、扣押等情况说明；

(五) 标的物信息，包括标的物类别、数量、规模、座落（四至）、配套设施、附着物信息等；

(六) 农村集体经营性资产和涉及未承包到户集体土地等集体资源的流转交易，还应提供准予流转交易的要件。包括依照法律、法规应当取得的行政许可决定、农村集体经济组织民主议事决策证明材料；

农村集体资产股权流转交易，受让方资格须符合出让方集体

经济组织章程规定；

（七）标的底价及作价依据；

（八）其它可能影响交易和合同订立的必要信息和材料。

第十四条 受让方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

（一）受让申请书；

（二）受让方身份证明，包括法人、非法人组织资格或自然人身份证明的原件或照片、扫描件；

（三）委托办理流转交易手续的，需提交授权委托书及受托方身份证明；

（四）满足交易公告要求的资格证明文件；

（五）其他为满足交易和合同订立需要应提供的信息和材料。

第四章 流转交易行为规范

第十五条 凡是法律、法规和政策没有限制的法人、自然人及个人独资企业、合伙企业等非法人组织均可参与流转交易，具体准入条件按照相关法律、法规和政策执行。

第十六条 农村产权流转交易的出让方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的受托人。

第十七条 农村产权流转交易的受让方应当为具有相应经营能力或者资质的组织和个人，对工商企业等社会资本作为受让方的，要依据相关法律、法规和政策，加强准入监管和风险防范。

第十八条 农村产权流转交易出让方、受让方应当是具有民事行为能力 and 民事行为能力，能依法独立承担民事责任的法人、自然人或非法人组织。

第十九条 出让方、受让方应当对所提交材料的真实性、完整

性、合法性、有效性负责，并承担相应的法律责任。

第二十条 鼓励和引导农户、新型农业经营主体和企业合法拥有的农村产权通过农村产权交易机构公开交易。

一定标的额以上的农村集体资产流转必须进入市场公开交易，防止暗箱操作。

第二十一条 依据法律、法规应当审批、备案的，应在办理审批、备案手续后流转交易。

第二十二条 农村集体经济组织作为出让方的农村产权流转交易，交易标的底价可以按评估机构出具的评估结果为基础确定，也可以由本集体经济组织按民主程序确定。农户、新型农业经营主体、企业可自行确定合法拥有的农村产权流转交易底价。

第二十三条 出现下列情形之一的，经出让方、受让方或者第三方向交易机构提出申请并经交易机构审核通过后，可以中止交易：

- （一）对出让的产权有争议且尚未解决的；
- （二）因不可抗力致使产权交易不能按约定的期限和程序进行的；
- （三）其他情况导致交易中止的。

提出上述交易中止申请，应当同时提交合法有效的证明材料。交易中止后，经交易相关方提出申请，并经交易机构认定符合交易重启条件的，可重启交易。

第二十四条 出现下列情形之一的，交易机构可以终结交易：

- （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) 其他情况导致交易终结的。

第二十五条 农村产权交易中出现中止、终结情形的，交易机构应当通过其官方网站、市级农村产权流转交易信息平台发布公告。

第二十六条 在产权流转活动中，禁止下列行为：

- (一) 操纵流转市场或者扰乱流转秩序的；
- (二) 有损于出让方、受让方进行公平流转的。

第二十七条 流转权益保障。

(一) 农村集体产权的流转须经农村集体经济组织民主议事决策；农户个人产权须是本人自愿流转。

(二) 农村土地折资入股后的权益或收益分配权流转，所在农村集体经济组织、农民专业合作社有优先购买权；农村集体经济项目的承包经营权流转，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先购买权。

(三) 流转收益按下列规定执行：耕地、林地等承包经营权流转收益，归农户或村集体所有；农村集体经济组织获得的流转收益，纳入农村集体财产统一管理，用于社会保障、新农村建设等公益事业。

第五章 交易监管

第二十八条 市、县两级成立由农业农村、发改、财政、资规、建设、水利、林业、海渔、市场监管、金融监管等有关部门为成员的市、县农村产权流转交易监督管理委员会，承担组织协调、政策制定等方面职责，负责对农村产权流转交易市场运行指导和监管；研究、决策农村产权流转交易规则及配套政策；强化督导

检查，促进流转交易公平，防范交易风险，确保市场规范运行等。农村产权流转交易监督管理委员会办公室设在市、县农业农村局。

第二十九条 农业农村部门履行农村产权流转交易监督管理委员会办公室职能，发挥牵头组织协调作用，承担会议召集、沟通联络、督促落实等日常工作职责，协调推进农村产权流转交易重点工作。成员单位根据职责分工，指导和推动农村产权流转交易市场完善制度规则、规范交易行为、提升建设水平。县级农村产权流转交易监督委员会成员单位应协助对乡镇提交的材料是否完整、有效等进行审核，产权查档和权属确认审查通过的，由福州农村产权流转服务中心统一对外发布产权流转信息。

第三十条 在充分发挥市场在资源配置中决定性作用的同时，加强政府在规划引领、运行监管、政策支持等方面的作用，鼓励有条件的地方探索完善政府购买公益性服务、公益性业务奖补等支持政策。

第三十一条 在交易机构进行的农村产权流转交易，发生纠纷的，当事人可以通过协商解决，或向原办理流转交易的交易机构申请调解，也可以请求流转交易标的物所在的乡（镇）人民政府、街道办事处、村民委员会等调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，也可以依照合同的约定申请仲裁或者依法向人民法院提起诉讼。

第三十二条 因交易违规违约造成他方财产损失的，违约方应当依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 风险防控

第三十三条 交易机构应当建立交易资金管理、信息披露、财

务管理、风险管理、纠纷调解、数据和档案管理、第三方服务行为等内部监督管理和风险管控制度，定期向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。

第三十四条 鼓励交易机构积极对接银行保险机构，与银行保险机构共享信息，为银行保险机构开展抵押登记、抵押物处置交易业务提供便利。禁止交易机构直接开展保险、信贷等金融业务，严禁开展连续集中竞价交易和非法证券期货活动，不得开展为非标债务融资产品提供登记备案服务等具有金融基础设施属性的业务。交易机构应当加强日常交易资金管理，规范保证金收取和退还，切实防止挪用交易资金违规开展金融活动。

第三十五条 农村产权流转交易信息平台建设与运维应严格遵守有关法律法规规定，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理工作，严防规模级数据信息泄露，确保系统运行安全稳定。

第七章 附则

第三十六条 本办法自印发之日起施行，有效期 2 年。

第三十七条 本办法由市农村产权流转交易监督管理委员会负责解释。

抄送：市委办公厅、市政府办公厅。

福州市农业农村局办公室

2023年12月20日印发
