

郑州市农村产权流转交易管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为深入贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，进一步深化农村产权制度改革，培育和发展郑州市农村产权交易市场，规范农村产权流转交易行为，推动城乡生产要素的流动，优化资源配置，盘活农村资源，确保实现农村产权流转交易的规范化、透明化和高效化，确保交易过程公正、公平、公开，进一步强化监督管理，全面提升农村产权流转交易发展质量，为全面推进乡村振兴和加快建设都市型现代农业强市提供支撑。结合郑州市实际，制定本办法。

第二条 凡在郑州市域内开展农村产权交易活动的，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）坚持公益性为主，以服务农民、农村集体经济组织和各类农业经营主体为宗旨，突出公益性，不以盈利为目的。

（二）坚持依法、自愿、有偿，公开、公平、公正。

（三）坚持统筹城乡发展，集约节约利用农村资源。

（四）坚持农民自主、村民自治，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。

（五）坚持不得改变土地集体所有性质，不得改变土地用

途，不得损害农民土地承包权益；尊重农民的流转交易主体地位，任何组织或个人不得强迫流转交易，也不能妨碍自主流转交易。

（六）严格落实不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房的规定。

第四条 郑州市所辖农村集体产权依法转让、出租、入股、抵押或以其他方式流转交易的，应当在集体经济组织、村所属区县（市）农村产权交易中心进行，鼓励农民个人产权进场流转交易。因条件不成熟，未成立产权交易中心的市辖区的农村产权交易和超大宗农村产权交易由市级农村产权交易中心承接，或由市农业农村局指定区县（市）级农村产权交易中心负责交易。

第五条 农村产权交易要素应具备以下条件：

（一）权属清晰，无产权纠纷。

（二）参与主体具有流转交易农村产权要素的真实意愿。

（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、法人和其他组织。

（四）交易项目符合国家有关法律法规、环境保护规划、农业产业发展规划、土地利用总体规划和城乡一体化建设规划等政策规定。

第二章 交易体系构成及职责

第六条 郑州市农村产权交易中心是经市人民政府批准依法设立，为农村各类产权流转交易提供场所设施、信息发布、

组织交易等服务，对交易行为进行鉴证的事业机构。

第七条 郑州市各区县(市)农村产权交易中心是政府主导、服务“三农”的非营利性机构，可以是事业法人，也可以是企业法人，并依法取得相关营业执照。

第八条 郑州市农村产权交易体系由一个市级中心和多个区县(市)级中心组成，按照“统一用户管理、统一权限管理、统一流程管理、统一模板管理、统一数据管理、统一日志管理等”“交易网络化、流程规范化、操作标准化、文书模板化、数据链条化、结算线上化、安防等级化、灾备制度化”(六统八化)的要求建成郑州市农村产权交易平台，由郑州市农业经济发展中心负责具体业务运行和指导，郑州市农业农村局负责监督指导。

第九条 郑州市农业农村局负责全市统一的农村产权交易平台的建设，建立健全全市农村产权交易政策管理体系，指导督促郑州市农业经济发展和各区县(市)农业农村局、开发区农业农村部门抓好农村产权流转交易机构规范运行。

第十条 郑州市农业经济发展中心负责郑州市农村产权交易平台日常运维，负责制定全市农村产权交易基本运行规范，审定全市各级农村产权交易中心运行规则、管理和业务制度，负责农村产权交易组织协调、农村产权流转交易监测评价等工作，负责对全市农村产权交易市场运营进行指导、监管及业务培训工作。

第十一条 各区县(市)农业农村局、开发区农业农村部门

主要负责监督指导各交易中心的管理和运行，制定相关规范和管理制度；审定区域内交易中心制定的交易规则；定期审核区域内农村产权流转交易中心相关经营数据和财务报表等数据信息，并妥善保存相关资料。

第十二条 市级农村产权交易中心负责承接以下交易品类：

（一）集体经济组织物资采购、劳务采购类项目单宗标的1000万元（含1000万元）以上的项目。

（二）集体经济组织单宗标的首年租金1500万（含1500万）以上的资产租赁交易。

（三）服务采购类项目首年服务费1000万元（含1000万元）以上的项目。

（四）集体经济组织1500万元（含1500万元）以上的工程类采购项目。

（五）其他重要事项。

禁止将达到标的要求的交易项目化整为零、分割交易。

第十三条 区县（市）设立的农村产权交易中心，负责制定内部管理和业务制度，负责本辖区农村产权交易资源信息收集、信息报送、信息发布、资料审批、组织交易、合同签订、价款结算、交易鉴证、资料管理、政策咨询、项目推介、评估指导、风险管控、监督管理、业务宣传、培训指导、数据统计与分析等工作，负责农村产权交易档案整理、存档（录入）和上报工作。

第三章 交易品种范围

第十四条 农村集体经济组织及其成员所有的资源资产所有权、使用权（经营权）、收益权、处置权等各项权利集合。主要包括：农户承包土地经营权、林权、“四荒”使用权、农业类知识产权、农村集体经营性资产（不含土地）所有权或使用权，以及农户、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所有权（或使用权）、小型水利设施使用权等。农村集体土地所有权除外。

1.农村土地经营权。是指农村集体经济组织成员或者农村集体经济组织以外的自然人、法人，依据政策法律规定承包或流转取得的对农村土地占有、使用和收益的权利。农村土地经营权可以采取出租、入股等方式流转交易，流转期限由流转双方在法律法规规定的范围内协商确定。

2.林权。是指经批准后依法允许交易的国有林地使用权（经营权）、林木所有权（使用权），农村集体经济组织统一经营的林地使用权（经营权）、林木所有权（使用权），自然人、法人或其他组织通过承包或其他方式取得的林地使用权（经营权）、林木所有权（使用权），以及法律、法规规定的其他可以流转的林地使用权（经营权）、林木所有权（使用权）。林权可以采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，流转期限不能超过法定期限。

3.“四荒”经营权。是指农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩经营权。采取家庭承包方式取得的，按照农户承包土地经营权有关规定进行流转交易；以其他方式承包的，其经营权可

以采取转让、出租、入股、抵押等方式进行流转交易。

4.农村养殖水面经营权。是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的可以用于养殖生产的水域、滩涂及水面附属设施的经营权。采取家庭承包方式取得的，参照农户承包土地经营权有关规定进行流转交易。以其他方式承包的，其经营权可以采取转让、出租、入股等方式进行流转交易。

5.农村集体经营性资产。是指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，可以采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式流转交易。

6.农业类知识产权。是指涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等，可以采取转让、出租、股份合作等方式流转交易。

7.农业生产设施设备。是指农户、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，可以采取转让、租赁、拍卖等方式流转交易。

8.小型水利设施使用权。是指农户、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，可以采取承包、租赁、转让、抵押、股份合作等方式流转交易。

9.农民房屋使用权。农民房屋使用权是指农村居民对经依法批准、利用农村宅基地建造的住房及其附属设施的使用权。允许农民合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。

10.农村建设项目。是指农村集体经济组织使用村（组）集体自有资金、财政资金以及企业或个人赞助、捐赠等资金，按规定需要进行财务核算形成固定资产或支付相关费用且必须依

法进行公开招标的工程项目。

11.农村集体采购类项目。是指农村集体经济组织使用村（组）集体自有资金、财政资金以及企业或个人赞助、捐赠等资金，以合同方式有偿取得货物和服务的行为，包括购买、租赁、委托、雇用等。

12.农村生物资产。主要包括生长中的农作物、用材林以及存栏待售的牲畜、鱼虾贝类等为出售而持有的、或在将来收获为农产品的消耗性生物资产，经济林、薪炭林、产役畜等为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生产性生物资产，防风固沙林、水土保持林和水源涵养林等以防护、环境保护为主要目的的公益性生物资产。可以依照法律法规规定，探索农村生物资产的收获、收益等经营权在农村产权流转交易市场公开、公正、规范流转交易。

13.其他可以依法交易的农村产权，依有关法律法规和政策规定界定。

第四章 交易方式和程序

第十五条 农村产权交易可以采取协议转让、拍卖、网络竞价、招标等方式，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。

采取招投标交易方式的，应当按照国家有关规定组织实施。

采取协议转让交易方式的，应当由所受理农村产权交易中

心组织交易。

第十六条 交易申请。农村产权出让方依据政策和法律法规规定，向农村产权流转交易服务机构书面提交产权流转交易服务申请。

产权交易活动中的出让方或者受让方，可以向所在区县（市）农村产权交易中心申请产权交易；也可以直接向市级农村产权交易中心申请产权交易。

第十七条 出让方申请转让产权的，应当提交下列材料：

（一）交易申请书；

（二）出让方的资格证明或者其他有效证明；

（三）产权权属的有关证明；

（四）内部决策文件；

（五）交易标的基本情况；

（六）标的底价及资产作价依据；

（七）农村产权交易中心依据法律、法规和政策规定、交易需要而要求提交的其他材料；

（八）委托流转交易的，需提交授权委托书及受托方身份证明或委托代理合同。

第十八条 委托受理。农村产权流转交易服务机构对出让方的交易申请材料进行审核，对符合法律、法规和政策要求的予以受理，并告知出让方受理期限。不符合要求的，应将审核意见及时告知出让方。

第十九条 信息公告。农村产权流转交易服务机构应通过适

当方式公告交易标的信息，广泛征集受让需求。

信息公告应符合国家法律、法规及相关政策规定，公告期限原则上应与属地农村经济事务信息公示期相符，一般不少于 5 个工作日。已发布的信息公告内容需要变更的，农村产权流转交易服务机构应在公告到期前以有效方式及时通知意向受让方并重新计算公告期。信息公告内容一般应包括：

（一）出让方信息和意向受让方资格条件；

（二）交易标的权属等基本情况和用途要求；

（三）征集意向受让方的起止时间和交易方式、出让价格、出让期限、价款结算要求、交付日期、交付方式、违约责任及风险提示等；

（四）交易保证金及处置方式、交易服务费及其他费用事项；

（五）对流转交易有重大影响的相关信息和事项披露。

第二十条 受让受理。在信息公告期内，农村产权流转交易服务机构对意向受让方提交的受让申请材料进行接收和审核的服务行为，受理期限应明确告知。对于材料审核通过的予以受理并出具受理通知书，对于材料审核不通过的应将审核意见及时告知意向受让方。

受让方申请受让产权，应当提交下列材料，并接受农村产权交易机构资格审查：

（一）受让申请书；

（二）受让方主体资格证明；

(三) 相关权利人或受托人同意受让的有效证明;

(四) 受让方资信证明;

(五) 交易保证金缴纳凭证;

(六) 农村产权交易中心依据法律、法规和政策规定、交易需要而要求提交的其他材料。

第二十一条 组织交易。农村产权流转交易服务机构应按照国家法律法规、政策规定和出让方意愿，根据交易标的类型确定不同交易方式，组织开展交易活动。一般可以采取公开竞价（包括拍卖、网络竞价以及其他竞价方式）和招投标、协议出让等方式组织交易。属于依法必须招标的应同时披露评标方法和标准，并按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。农村产权交易机构依据征集到的受让方情况，并结合出让方意愿选择交易方式并组织交易。

第二十二条 交易中止或终止。组织交易过程中出现产权争议、交易纠纷、不可抗力导致交易无法继续进行的情形，经出让方、受让方或第三方提出申请并经农村产权流转交易服务机构审核通过后，可以中止或终止交易，也可以在符合交易条件时恢复交易。

第二十三条 交易结果公示。交易活动结束后，农村产权流转交易服务机构应及时将交易结果进行公示，公示时间一般不少于3个工作日。

公示内容一般包括：交易标的名称、出让方信息、受让方信息、交易价格、交易方式、受让期限、成交时间等。

第二十四条 组织签约。交易结果公示无异议后，农村产权流转交易服务机构应及时组织签订流转交易合同。合同应使用国家或省农业农村厅制定的相关合同文本，合同内容一般应包括：

- （一）交易双方名称、地址和联系方式；
- （二）交易标的基本情况及用途；
- （三）出让价格、出让期限、价款结算方式、交付时间及交付方式；
- （四）保证金及其他费用事项；
- （五）出让期间标的使用与维护事项；
- （六）合同存续期间交易双方权利和义务；
- （七）提前解除合同与合同变更条件；
- （八）违约责任；
- （九）争议解决方式；
- （十）合同生效条件；
- （十一）交易编码；
- （十二）其他约定事项及补充条款。

第二十五条 价款结算。在交易合同签订后，农村产权流转交易服务机构应督促受让方按交易合同约定，在规定时间内通过郑州市农村产权交易平台结算价款。

第二十六条 交易鉴证。在交易合同签订、项目交割且交易资金结算后，农村产权流转交易服务机构应为交易双方出具交易鉴证书。鉴证书内容一般应包括：

- (一) 交易编码;
- (二) 签约日期;
- (三) 合同期限;
- (四) 出让方、受让方名称;
- (五) 交易标的名称;
- (六) 交易方式;
- (七) 成交价格和金额;
- (八) 价款结算方式;
- (九) 农村产权流转交易服务机构审核结论等。

第二十七条 归档备查。交易流程全部完成后，农村产权流转交易服务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。归档的纸质材料应齐全完整、照片和复印件图像清晰，实行一项一卷，专人专柜保管。电子档案应建立及时备份机制，以防止损坏和丢失。

第五章 交易的行为规范

第二十八条 农村集体资产的出让底价，应以有资质的资产评估机构的评估值或本集体经济组织成员（代表）大会确定的价格作为依据，交易价格低于评估值或底价的，应当经本集体经济组织成员或代表三分之二以上同意，方可继续交易。个人产权交易价格可以依据有资质的资产评估机构的评估值，也可由出让方自行确定。

第二十九条 产权交易过程中，有下列情形之一的，经所属农村产权流转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）转让方或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）农村产权流转交易服务机构认为必要并经有关监管部门或机构同意的；

（五）其他依法应当中止交易的情形。

第三十条 在产权交易过程中，出现下列情形之一的，所属农村产权流转交易服务机构确认后终止交易：

（一）产权行政主管部门提出终止交易的；

（二）转让方或与产权有直接关系的第三方向产权行政主管部门提出终止交易的书面申请，并经产权行政主管部门批准的；

（三）人民法院依法发出终止交易书面通知的；

（四）其他依法应当终止产权交易的情形。

第三十一条 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。

第六章 交易资金管理

第三十二条 郑州市农村产权流转交易统一使用农村产权

交易信息平台进行线上办理，交易所涉相关保证金、交易款项、服务费均由平台线上收取、退还、划转和对账。

第三十三条 产权交易的服务费，由郑州市统一确定标准。

为扶持农村产权的流转交易，对作为出让方的集体经济组织和农民，免收交易服务费用，对其他交易主体按核定标准收取相关费用。

涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

第七章 交易权益保障

第三十四条 交易收益按下列规定执行：

1.农户家庭土地承包的经营权交易收益，归农户所有。

2.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，用于本集体经济组织成员分配和社会保障、建设等公益事业。具体管理办法，按相关农村集体资产管理规定执行。

第三十五条 意向受让方需在规定时限内向指定账户缴纳保证金；逾期未缴纳的，视为放弃参与交易资格。

第三十六条 交易双方在交易确认后应当及时签订农村产权交易合同，拒绝签订交易合同的，违约方应按交易规则及有关法律法规承担相应责任。

第三十七条 农村产权交易价格低于标的底价时，产权持有者，有优先回购权；农村土地折资入股后的权益或收益分配权交易，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。

第三十八条 为稳定经营预期、确保公平透明、兼顾多方利益，郑州市各开发区、区县（市）农业农村部门要监管所属产权交易机构在组织竞价过程中，合理控制溢价区间，防止恶意竞价、故意压低评估价、以溢价率谋取出让方利益等过度投机行为和价格失真。

第八章 交易档案管理

第三十九条 本办法所称档案是指农村产权流转交易过程中形成的具有保存和利用价值的文字、图表、声像、电子数据等各种形式与载体的原始记录。电子档案管理应遵守国家电子文件归档与电子档案管理规范。

第四十条 农村产权流转交易档案应遵循“一项一档、专室专柜、专人专责”管理的原则，按照标准统一、记录完整、利用高效、安全可靠和集中统一、分级管理的原则，充分运用信息化手段，确保档案的真实性、可靠性、完整性与可用性。实现纸质档案和电子档案双备份。

第九章 监管和争议处理

第四十一条 市、县两级农业农村部门和市级农村产权交易中心应当依据本办法规定，对产权交易活动进行监督和管理，对违反产权交易规则的当事人依法进行处理。

第四十二条 发生交易纠纷的，有关权利人可以协商解决，也可以依照合同约定申请仲裁或依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。造成交易机构及相关方损失的，由违约方承担经济赔偿。

第十章 附则

第四十三条 法律、法规、规章另有规定的从其规定。

第四十四条 本办法由郑州市农业农村局负责解释。

第四十五条 本办法自发布之日起实施。