

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2013〕128号

温州市人民政府办公室关于 印发温州市农村产权交易管理暂行办法的 通 知

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

《温州市农村产权交易管理暂行办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

温州市人民政府办公室

2013年8月22日

温州市农村产权交易管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了培育和发展我市农村产权交易市场，规范农村产权交易行为，推动城乡生产要素流动，优化资源配置，制定本办法。

第二条 凡在本市从事农村产权交易活动的，适用本办法。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 农村产权交易应当遵循依法、自愿、有偿、公开、公平、公正的原则。

第四条 农村集体产权依法转包、租赁、转让、入股、互换或者其他方式交易的，应当在农村产权服务中心及其分支机构（以下统称农村产权服务机构）进行；鼓励农村个人产权在农村产权服务机构进行交易。

第五条 温州市农村产权交易管理委员会，是本市农村产权交易的监管机构，负责对全市农村产权交易行为的指导、协调和监督管理。委员会下设办公室，办公室设在市农办（农业局）。

县（市、区）人民政府应当确定一个部门负责农村产权交易的监管职责，接受温州市农村产权交易管理委员会的指导和监督。

市国土、住建、农业、林业、海洋与渔业、知识产权、工商管理等相关管理部门，应当按照各自职责，制定产权交易管理细则，

报温州市农村产权交易管理委员会批准后实施。

第二章 交易机构

第六条 温州市农村产权服务中心是依法批准设立，为全市农村产权交易提供场所设施、信息发布、产权鉴证、政策咨询、组织交易等服务的机构。其主要职责是：

（一）负责受理农村产权交易的申请、审核等相关事宜，出具产权交易凭证；

（二）负责农村产权交易信息的发布和成交公告；

（三）为农村产权交易活动提供场地、设施和代办等服务；

（四）负责农村产权交易活动情况的统计、分析、反馈及相关资料的存档工作；

（五）市农村产权交易管理委员会授予的其他职责。

第七条 温州市农村产权服务中心应当搭建全市统一的农村产权交易信息网站和数据库系统，实现信息发布、业务管理、网络竞价交易等核心功能。

市区（包括鹿城区、瓯海区、龙湾区、生态园、经济技术开发区）涉及的农村产权交易行为，由温州市农村产权服务中心办理。

第八条 县（市）应当整合现有农村产权交易平台，设立农村产权服务中心，加挂“温州市农村产权服务中心分中心”的牌

子，负责本辖区的农村产权交易服务。

乡镇（涉农街道）设立农村产权交易服务窗口，负责农村产权交易信息的收集、报送、交易咨询以及农村产权服务中心授权的其它服务。

第九条 市、县两级相关职能部门应当引导督促农村产权到当地农村产权服务机构进行交易，在其服务窗口增加农村产权交易服务项目，提供确权赋能、资格审查、变更登记等服务，并为农村产权交易服务机构查询交易标的权属提供便利。

在农村产权交易量达到一定规模时，相关职能部门应当在农村产权服务机构设立服务窗口，打造“一站式”服务平台。

第十条 农村产权服务机构实行会员制。会员分为经纪会员和服务会员。

农村产权服务机构会员，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，近三年内无重大违法行为记录；
- （三）承诺遵守农村产权服务机构的各项规章制度和业务规则；
- （四）承诺为产权交易活动提供优质服务。

符合会员条件的法人或者其他组织，提出书面申请并经农村产权服务机构认可，可以成为农村产权服务机构会员。

第十一条 农村产权服务机构鼓励会员开展与农村产权交易

相关的服务活动，并对所属会员进行培训、管理、监督。

农村产权服务机构应当通过网站公布会员的名单，供交易双方自主选择，建立委托代理关系。

第三章 交易范围、方式和程序

第十二条 农村产权交易服务范围主要包括：

- （一）农村土地承包经营权；
- （二）林地使用权、林木所有权和山林股权；
- （三）水域、滩涂养殖权；
- （四）农村集体资产所有权；
- （五）农村集体经济组织股权；
- （六）依法可以交易的农村房屋所有权；
- （七）依法可以交易的农村集体经营性建设用地使用权；
- （八）农业装备所有权（包括渔业船舶所有权）；
- （九）活体畜禽所有权；
- （十）农产品期权；
- （十一）农业类知识产权；
- （十二）其他依法可以交易的农村产权。

第十三条 农村产权交易可以采取协议、竞价、拍卖、招标等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。

选择招标方式的，应当在招标文件中披露评标方法和标准。

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。

第十四条 农村产权交易活动中的转让方或者受让方，可以直接或者通过经纪会员向农村产权服务机构申请进行产权交易，也可以向农村产权服务机构分支机构申请进行产权交易。

第十五条 转让方申请转让产权的，应当提交下列材料：

- （一）农村产权转让信息发布申请书；
- （二）转让方的声明与保证；
- （三）主体资格证明材料；
- （四）产权属的证明材料；
- （五）相关决议、批准文件；
- （六）转让标的基本情况的材料；
- （七）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；
- （八）农村产权服务机构要求提交的其他材料。

第十六条 农村集体产权转让的，必须经本集体经济组织成员（代表）大会讨论通过，形成决议。

农村集体建设用地使用权交易，按照《温州市农村集体建设用地使用权交易实施办法（试行）》执行。

第十七条 农村产权服务机构收到产权转让申请后，对有关材料进行审查，必要时可凭联系单到各职能部门查阅档案、确认权属；审查通过的，由农村产权服务机构在农村产权交易信息平

台或者公开发行的经济类、金融类报刊上统一对外发布产权交易信息，广泛征集受让方。

披露的产权交易信息应当符合有关规定。

产权交易信息应当明确发布信息的期限，首次发布信息的期限应当不少于 5 个工作日。

第十八条 受让方申请受让产权，应当提交下列材料，并接受农村产权服务机构资格审查：

- （一）农村产权受让申请书；
- （二）意向受让方的声明与保证；
- （三）主体资格证明材料；
- （四）符合受让资格条件的证明文件；
- （五）委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证；
- （六）联合受让的，需提交联合受让协议书、代表推举书；
- （七）农村产权服务机构要求提交的其他材料。

农村产权服务机构收到产权受让申请后，对有关材料进行审查；审查通过的，发布受让信息，但受让人不愿意公开的信息除外。

第十九条 转让方在披露的产权交易信息中要求受让方交纳交易保证金的，意向受让方在规定时限内交纳交易保证金（以到账日为准）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。

第二十条 农村产权服务机构应当依据征集到的受让方情

况，指导转让方选择交易方式：

（一）在项目信息发布期满后，征集到一个符合条件的意向受让方的，采取协议方式进行交易；

（二）在项目信息发布期满后，征集到两个及以上符合条件的意向受让方时，转让方应当根据交易标的的具体情况采取竞价、拍卖或者招标方式组织实施交易。

第二十一条 农村土地折资入股后的权益或者收益分配权交易，在同等条件下，所在农村集体经济组织、农民专业合作社享有优先购买权。

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。

第二十二条 转让方与受让方达成产权转让意向并签订《交易确认书》后，应当在 30 日内签订产权交易合同。

产权交易合同经转让方和受让方签字、盖章后，由农村产权服务机构审核并出具《产权交易鉴证书》。

产权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、受托经纪会员全称、标的名称、交易方式、成交金额、合同价款支付方式、备注等内容。

产权交易鉴证书使用统一格式打印，手写、涂改无效。

第二十三条 采取联合转让或者联合受让方式的，联合转让或者联合受让各方应当签订联合转让或者联合受让协议书，明确各方的权利义务。

联合转让或者联合受让，应当推举一方代表联合体各方办理转让或者受让相关事宜。

凡优先购买权人未放弃行使优先购买权的产权交易项目，不得采取联合转让或者联合受让方式进行交易。

第二十四条 在农村产权服务机构进行产权交易的转让方、受让方，可凭农村产权服务机构出具的《产权交易鉴证书》和相关材料到国土、住建、农业、林业、海洋与渔业、知识产权、工商管理等有关部门（组织）办理相关手续。

凡涉及集体产权权证的变更，有关部门（组织）应当要求转让方、受让方提交农村产权服务机构出具的《产权交易鉴证书》。

第四章 交易行为规范

第二十五条 农村集体产权的转让须经本集体经济组织成员（代表）大会同意；转让底价，以有资质的资产评估机构的评估值作为依据；转让底价低于评估值的，应当经本集体经济组织成员（代表）大会同意。

农村个人产权的转让底价，可以依据有资质的资产评估机构的评估值为依据，也可以由转让方自行确定。

第二十六条 农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权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) 转让方或者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) 农村产权服务机构认为有必要中止交易的；

(五) 其他依法应当中止交易的情形。

第二十七条 农村产权交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权服务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) 产权行政主管部门提出终止交易的；

(三) 转让方或者与产权有直接关系的第三方向农村产权服务机构书面提出终止交易申请，并经产权行政主管部门批准的；

(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。

第二十八条 在农村产权交易活动中，禁止下列行为：

(一) 操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；

(二) 影响交易双方进行公平交易的；

(三) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十九条 产权交易服务的收费标准，由物价部门核定。

鼓励农村产权交易，转让方为农村集体经济组织或者农民的，免收交易服务费用；其他交易主体，按照规定收取相关费用。

涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

第三十条 农村集体产权的交易收益，应当纳入本集体经济组织财产实行统一管理，用于本集体经济组织成员福利分配、社会保障、新农村建设等公益事业。具体管理办法，按照相关农村集体资产管理规定执行。

农村个人产权的交易收益，归个人所有。

第五章 争议处理

第三十一条 在农村产权服务机构进行产权交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人可以向农村产权服务机构或者当地农村产权交易管理部门申请调解，也可以依据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 交易双方及会员有违规违约行为，造成农村产权服务机构及相关方损失的，依法承担法律责任。

第六章 附 则

第三十三条 本办法自 2013 年 10 月 1 日起施行。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市法院、市检察院，
驻温部队，各民主党派、人民团体，新闻单位。

温州市人民政府办公室

2013年8月22日印发
