

晋江市农业农村局
晋江市发展和改革委员会
晋江市财政局
晋江市自然资源局
晋江市住房和城乡建设局文件
晋江市林业和园林绿化局
晋江市水利局
晋江市市场监督管理局
国家金融监督管理总局晋江监管支局

晋农规〔2024〕3号

晋江市农业农村局等9个部门关于印发 《晋江市农村产权流转交易管理规定 (试行)》的通知

各镇人民政府、街道办事处，市有关单位：

现将《晋江市农村产权流转交易管理规定（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



晋江市农业农村局



晋江市发展和改革委员会



晋江市财政局



晋江市自然资源局



晋江市住房和城乡建设局



晋江市林业和园林绿化局



晋江市水利局



晋江市市场监督管理局



国家金融监督管理总局
晋江监管支局

2024 年 8 月 15 日

(此件主动公开)



晋江市农村产权流转交易管理规定（试行）

为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的财产权益，根据《福建省农村产权流转交易管理办法（试行）》及《泉州市农村产权流转交易市场建设实施方案》，结合本市实际，制定如下规定。

一、交易主体与工作原则

（一）本市行政区域内农村集体〔含村（社区）股份经济联合社、股份经济合作社、经济合作社、代行村集体（社区）经济组织职能的村（居）民委员会、集体经济独立核算的村（居）民小组，以下简称“农村集体”〕及涉农企业、新型农业经营主体、农户等拥有的农村产权的流转交易活动，适用本规定。拥有产权的国有农场、国有林场等可参照执行。

（二）坚持以服务“三农”为宗旨，坚持公益性、规范性、市场化原则，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，吸引更多社会资本参与我市乡村振兴，实现要素价格市场决定、流动开放有序、配置高效透明，助力乡村全面振兴。

二、交易市场体系

（一）依托现有产权交易平台资源，按照上级文件规定，优选依法成立的产权交易机构开展合作，承担我市农村产权

流转交易机构职能。合作期间，经本规定确认开展的交易品种统一纳入交易平台，构建多级联动的农村产权流转交易统一市场体系，实现“统一信息发布、统一交易规则、统一交易系统、统一交易鉴证、统一监督管理”。

（二）交易机构负责完善全程电子化流转交易的“一站式”便民服务方式，提供发布交易信息、受理交易咨询和申请、组织交易、出具产权流转交易鉴证书、资金结算、农村集体收益分配权抵押担保登记等农村产权流转交易的组织及配套服务。结合我市实际，建立健全农村产权流转交易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。

（三）市农业农村局负责晋江市农村产权流转交易服务中心的组建及日常运营（以下简称“市级服务中心”），负责镇（街道）级工作站与流转交易平台的业务对接，做好材料核对录入、办理流程协调、数据统计分析等，向交易委托方提供历史交易价格参考，承接协调工作专班办公室交办事项。适时引入财会、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。

（四）依托乡镇（街道）便民服务中心设立农村产权流

转交易工作站（以下简称“镇（街道）级工作站”），负责辖区内农村产权流转交易基础资料和信息收集汇总、资料查验审核、交易审批、政策咨询、登记录入，做好资料归档备案和纠纷调解等。

（五）村（社区）设立村级农村产权流转交易服务点（以下简称“村（社区）级服务站”），配置村级农村产权流转交易专员，负责本村（居）农村产权流转交易项目信息的收集、查询、上报及公示、宣传等服务工作。

三、流转交易品种、程序及方式

（一）农村产权流转交易品种主要包括：

1.农村土地经营权。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、滩涂等的土地经营权。

2.林权。集体林地使用权、集体林地承包经营权和林木使用权。

3.“四荒”使用权。农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权。

4.农村集体经营性资产。由农村集体统一经营管理的经营性资产使用权。

5.农业生产设施设备。包括农村集体、新型农业经营主体、涉农企业和农户等拥有的农业生产设施设备的使用权。

6.小型水利设施使用权。包括农村集体、新型农业经营主体、涉农企业和农户等拥有的小型水利设施使用权。

7.农业类知识产权。包括农村集体、新型农业经营主体、涉农企业和农户等拥有的涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等。

8.农业、林业和水产碳汇。包括农村集体、新型农业经营主体、涉农企业和农户等拥有的农业生产经营、技术改变及废物利用，包括林木、茶园、灌木、草地、绿化植物种植、畜牧养殖、水产养殖等过程中所产生的各类相关碳汇。

9.农村集体、新型农业经营主体、涉农企业和农户等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。

10.其他与农村产权相关、依法可以流转交易的品种。

（二）农村集体拥有的农村产权流转应在集体决策后入场交易。

（三）农村集体产权流转交易主要品种，参照《晋江市农村集体产权流转交易各预算区间执行规定》（附件1）执行。

（四）农村产权流转交易应当遵循以下程序：

1.交易申请。由交易委托方填制《农村产权流转交易申请（备案）表》，并将交易委托方主体资格材料、标的权属材料、民主决策、评估材料、批准文件等相关材料提交镇（街

道)级工作站审核。

2.审核录入。镇(街道)级工作站审核项目相关材料真实性、完整性及合法性,审核完成后可直接录入交易系统或送市级服务中心统一录入,提交交易机构组织交易。

3.委托受理。由交易机构对项目相关材料进行核查,符合要求的,予以受理,并与交易委托方签订《委托协议》。

4.信息公告。由交易机构将交易信息在其官方网站、省农村产权流转交易信息平台等平台上发布。公告期原则上不应少于7个工作日。

5.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。

6.交纳保证金。意向受让方按照交易公告要求在规定时限内向交易机构交纳交易保证金(以银行到账时间为准)。竞得者的交易保证金可转为履约保证金或成交价款(多退少补),未竞得者的交易保证金在竞价结束次日起3个工作日内,按原渠道全额无息退还。

7.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。

8.成交公示。由交易机构将成交结果在其官方网站、省农村产权流转交易信息平台、交易委托方信息公开栏(官网)等渠道发布,发布渠道不少于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 3 个工作日。

9.组织签约。成交结果公示结束次日起 3 个工作日内，由交易机构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。

10.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，由交易机构开设独立账户进行各产权交易款项的结算。

11.交易鉴证。流转交易合同经交易委托方和受让方签字、盖章后，由交易机构向交易双方出具《农村产权流转交易鉴证书》，鉴证内容应能反映项目标的基本信息，且同一名称所载内容应与产权交易公告、产权交易合同保持一致。

12.归档备查。农村产权流转交易完成后，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。

（五）以下农村集体产权流转交易品种，可简化审核程序，由农村集体等交易委托方自主进行交易决策后报镇（街道）级工作站备案，直接录入交易系统提交交易机构申请交易，交易机构按照规定的程序组织交易，公告期为 5 个工作日。交易成功后，交易机构将有关交易鉴定材料报晋江市农

村产权流转交易服务中心及所在镇（街道）级工作站备案。

1.耕地、林地、四荒地以及围垦等土地类资源流转 10 亩以下的，或农村土地相关权益流转（含预期流转）期限 5 年以下的。

2.经营性资产及权益，单宗标的物转让或租赁年收入金额 1 万元以下的，单宗标的物转让或租赁面积 200 平方米以下的，或经营性资产及权益流转（含预期流转）期限 1 年以下的。

3.单宗或批量货物和服务采购 3 万元以上 10 万元以下的，重要设备、材料等货物采购单项合同估算价在 3 万元以上 10 万元以下。

（六）属于农村集体单宗或批量货物和服务采购 3 万元以下，重要设备、材料等货物采购单项合同估算价在 3 万元以下，村集体经民主决议后通过询价、比选等方式自行采购后，报镇（街道）级工作站备案。

（七）属于村级建设工程项目的，鼓励各镇（街道）引导村级建设工程项目进入农村产权流转交易平台公开招投标，村（社区）也可以自主决策，继续按照《晋江市人民政府办公室关于印发晋江市村级建设工程规范管理规定的通知》（晋政办〔2022〕7 号）执行。

（八）农村产权流转交易可以采取网络竞价（含正向、

反向、一次性报价等）、综合评议、拍卖、招标、协议出让和国家法律、法规规定的其他方式进行。采取拍卖、招标的交易方式的，按照《中华人民共和国拍卖法》《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

（九）交易委托方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

- 1.《农村产权流转交易申请（备案）表》；
- 2.交易委托方为农村集体的，须提供《农村集体经济组织登记证》或《基层群众自治组织特别法人统一社会信用代码证书》、负责人身份证原件或扫描件；交易委托方为自然人的，须提供个人身份证的原件或扫描件；
- 3.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原件或扫描件；
- 4.标的物权属材料，包括标的物权属证书及质（抵）押、查封、扣押等情况说明，交易委托方无法提供权属材料的，应承诺其对标的物享有合法所有权或使用权、处分权，标的物权属无争议；
- 5.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；
- 6.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、农村集体民主议事决策材料；农村集体资产股权流转交易，受让方资格须符合交易委托方集体经济组织章程规定；

7.标的底价及作价依据；

8.涉及相关权利人优先权或放弃优先权的，需提供相应书面佐证材料；

9.其它可能影响交易和合同订立的必要信息和材料。

（十）受让方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

1.营业执照等主体资格材料（自然人无需提供）；

2.法定代表人、负责人或自然人身份证原件或扫描件；

3.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原件或扫描件；

4.交易保证金的缴款凭证；

5.交易公告要求的其他相关材料。

四、流转交易行为规范

（一）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。

（二）农村产权流转交易的交易委托方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的受托人。

（三）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。

（四）农村产权流转交易交易委托方、受让方应当是具有民事权利能力和民事行为能力，能依法独立承担民事责任的法人、自然人或非法人组织。

（五）交易委托方、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。

（六）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。

（七）农村集体作为交易委托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，可以由本集体按民主程序确定。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。

（八）出现下列情形之一的，经交易委托方、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：

- 1.对交易的产权有争议且尚未解决的；
- 2.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；
- 3.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佐证材料。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。

（九）出现下列情形之一的，交易机构可以终止交易：

- 1.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；
- 2.其他情况导致交易终止的。

（十）农村产权流转交易中出现中止、终止情形的，交易机构应当通过其官方网站、省级农村产权流转交易信息平台发布公告。

（十一）交易机构应进一步提升服务功能，制定统一农村产权进场交易所需的表格、范本等相关材料。

五、管理监督与纠纷处理

（一）市级成立由市政府分管领导任组长，发展和改革局、财政局、自然资源局、住房和城乡建设局、水利局、农业农村局、林业和园林绿化局、市场监督管理局、国家金融监督管理总局晋江监管支局等为成员单位的农村产权流转协调工作专班，各成员单位按照职能分工，协同推进农村产权流转交易市场建设，保障农村产权流转交易事项的顺利进行。

（二）农业农村局履行协调工作专班办公室职能，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，负责制定农村产权流转交易相关工作考核办法。各行业主管部门根据部门职责，对流转交易过程及流转交易后的开发利用行为进行监管，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。

（三）各镇人民政府（街道办事处）应成立相应的工作专班，承担组织协调和市场运行的指导监管，督促辖区内农村集体产权入场交易，负责对辖区内村（社区）服务点日常工作监督。

（四）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（居民）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。

（五）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。

六、交易数据纳统

未进入产权交易平台交易的村级建设工程类交易、3 万元以下服务与货物采购类交易由镇（街道）级工作站每月定期向市级服务中心报送交易数据，主要包括交易宗数、成交金

额、受让主体信息、交易标的价值估算、工程项目的完成流程等内容，市级服务中心进行符合性审查后提交交易机构补充录入交易平台；产权交易机构所完成或完结（含流标、终止等情形）的交易业务，应单宗向市产权交易中心完成交易业务备案，并每月定期向市级服务中心进行交易数据的反馈；市级服务中心每月定期向市协调工作专班办公室报送全市各品种交易数据，协助做好数据纳统与分析。

七、风险防控

（一）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，向农村产权流转交易协调工作专班报送经营数据和财务报表等数据信息。同时，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。

（二）鼓励交易机构积极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。

（三）交易机构使用的农村产权流转交易系统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控，严防规模级数据信息泄露，确保系统运行安全稳定。

八、实施时间及解释单位

（一）本规定自 2024 年 8 月 31 日起施行，试行两年。

（二）本规定由晋江市农业农村局牵头负责解释。

附件：1.晋江市农村集体产权流转交易各预算区间执行规定

附件 1

晋江市农村集体产权流转交易各预算区间执行规定				
类别	预算区间	审核备案	执行规定	交易平台服务费
农村建设工程项目	鼓励各镇街道引导村级建设工程项目进入农村产权流转交易市场交易。也可执行《晋江市人民政府办公室关于印发晋江市村级建设工程规范管理规定通知》（晋政办〔2022〕7号）。			不高于泉州市级执行标准，村集体免收交易平台服务费
货物及服务采购	3 万元以下	镇级备案	自主采购，报镇级工作站备案	无
	3 万元以上 10 万元以下	镇级备案	民主决议后报镇级工作站备案，进入农村产权流转交易平台交易（适用本规定“三、流转交易品种、程序及方式（四）简化交易程序”）	不高于泉州市级执行标准，村集体免收交易平台服务费
	10 万元以上	镇级审核	民主决议后报镇级工作站审核，进入农村产权流转交易平台交易	不高于泉州市级执行标准，村集体免收交易平台服务费
资产资源使用权	耕地、林地、四荒地以及围垦等土地资源流转 10 亩以下的，或农村土地相关权益流转（含预期流转）期限 5 年以下的；经营性资产及权益，单宗标的物转让或租赁年收入金额 1 万元以下的，单宗标的物转让或租赁面积 200 平方米以下的，或经营性资产及权益流转（含预期流转）期限 1 年以下的。	镇级备案	民主决议后报镇级工作站备案，进入农村产权流转交易平台交易（适用本规定“三、流转交易品种、程序及方式（四）简化交易程序”）	不高于泉州市级执行标准，村集体免收交易平台服务费
	耕地、林地、四荒地以及围垦等土地资源流转 10 亩以上的，或农村土地相关权益流转（含预期流转）期限 5 年以上的；经营性资产及权益，单宗标的物转让或租赁年收入金额 1 万元以上的，单宗标的物转让或租赁面积 200 平方米以上的，或经营性资产及权益流转（含预期流转）期限 1 年以上的。	镇级审核	村集体民主决议后报镇级工作站审核，进入农村产权流转交易平台交易	不高于泉州市级执行标准，村集体免收交易平台服务费

抄送：政府办

晋江市农业农村局

2024 年 8 月 15 日印发
