



陕西省农业农村厅等关于印发《陕西省农村 产权流转交易管理办法》的通知

陕农发〔2020〕82号

各设区市人民政府：

为规范我省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合法权益，省农业农村厅、省财政厅、省自然资源厅、省水利厅、省林业局、省地方金融监督管理局、省知识产权局联合制定了《陕西省农村产权流转交易管理办法》。经省政府同意，现印发你们，请遵照执行。

陕西省农业农村厅 陕西省财政厅

陕西省自然资源厅 陕西省水利厅

陕西省林业局 陕西省地方金融监督管理局

陕西省知识产权局

2020年9月30日



陕西省农村产权流转交易管理办法

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《农村土地承包法》等法律法规和政策，制定本办法。

第二条 凡在本省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循依法、自愿、有偿、公开、公平、公正的原则，不得改变农村土地集体所有制性质，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，符合国土空间相关规划等规定。

第二章 组织机构

第四条 全省农村产权流转交易市场实行分级管理、分级负责。省级由省农业农村厅牵头，省财政厅、省自然资源厅、省水利厅、省林业局、省地方金融监督管理局、省知识



产权局等单位参与，负责全省农村产权流转交易统筹协调和指导工作。市县分别成立由相应部门组成的农村产权流转交易监督委员会，在本区域内行使统筹协调和指导职责。农业农村、财政、自然资源、水利、林业、金融及知识产权等行政监督管理部门依据自身职能，加强对本区域内对口产权流转交易的行业指导和监督管理。

第五条 各县（市、区）应当建立由县级农村产权流转交易中心、乡（镇）农村产权流转交易服务站、村级农村产权流转交易信息点组成的农村产权交易市场体系。各级农村产权流转交易机构提供政策咨询、受理交易申请、信息发布、组织交易、出具交易鉴证书等服务，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。所需经费列入本级财政预算。

第六条 县级农业农村、自然资源、林业、水利、金融及知识产权等行政监督管理部门应当按照各自职责，探索出台扶持政策，引导督促各类农村产权在农村产权流转交易机构进行交易，与不动产登记等信息共享，并设立服务窗口，提供确权颁证、资格审查、变更登记等服务，方便农村产权流转交易机构查询交易标的权属。

第七条 与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) 承诺遵守农村产权流转交易机构制定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。

第八条 农村产权流转交易机构要鼓励和指导中介服务机构开展与农村产权流转交易相关的服务活动。

第三章 交易内容、方式及程序

第九条 农村产权流转交易内容主要包括：

- (一) 以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等经营权；
- (二) 依法使用的农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权，农村集体林地经营权和林木所有权、使用权，农村宅基地使用权及宅基地上的房屋所有权、使用权；
- (三) 农村集体统一经营管理的经营性资产的所有权和使用权（除集体土地所有权）；
- (四) 苹果、猕猴桃、葡萄、茶、红枣、核桃、花椒等长效经济作物收益权；
- (五) 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；

（六）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所有权或使用权；

（七）涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等农业类知识产权；

（八）农村建设项目招标、产业项目招商和转让等其他农村产权。

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、出让标的基本情况、出让价格、受让方条件等内容）；

（二）出让方主体资格证明材料；

（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）出让方的决议及批准文件；

（五）不动产权证书等法定权属证明；

（六）依法需进行评估的，应提供资产评估报告；

（七）农村产权流转交易机构和行政监督管理部门要求提交的其他材料。

出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。

第十一条 农村产权流转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 农村产权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，可在农村产权流转交易机构网站、乡镇（街道）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，以农村产权流转交易机构网站首次信息公告日为起始日。

（三）出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，出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农村产权流转交易机构，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，应当提交下列资料，并接受相应农村产权流转交易机构资格审查。

（一）农村产权意向受让申请书；

（二）受让主体资格证明材料；



（三）同意受让的内部决议或批复文件；

（四）委托代理的，需提交授权委托书及受托人身份证明；

（五）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；

（六）其他需要提交的资料。

意向受让方应对其提交资料的真实性、完整性、有效性负责。

出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 农村产权出让信息披露期满、产生符合条件的意向受让方的，按照披露的交易方式由农村产权交易机构组织交易。交易方式包括公开协议、网络竞价、综合评审、拍卖、招标以及其他竞价方式，且不得违反国家法律、法规的规定。

采用招标方式进行流转交易的，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。采取拍卖方式进行流转交易的，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。



第十五条 受让方确定后，产权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、出让方、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，农村产权流转交易机构组织交易双方签订产权流转交易合同，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，农村产权流转交易机构出具《农村产权流转交易鉴证书》。

《农村产权流转交易鉴证书》应当载明如下事项：项目编号、签约日期、出让方全称、受让方全称、中介服务机构全称、标的名称、交易方式、成交价款、支付方式等内容。

《农村产权流转交易鉴证书》使用统一格式打印，手写、涂改无效。

第十七条 采取联合出让或者联合受让方式的，联合出让或者联合受让各方应当签订联合出让或者联合受让协议书，明确各方的权利义务。

联合出让或者联合受让的联合体应当共同委托一人代表联合体各方办理出让或受让相关事宜。

优先受让权人与非优先受让权人联合参与资产交易的，视为放弃本人的优先受让权。

第十八条 交易双方凭农村产权流转交易机构出具的



《农村产权流转交易鉴证书》和相关材料到产权登记部门办理相关权属变更手续。

第四章 交易行为规范

第十九条 农村集体产权流转实行分级交易。各地结合实际，根据交易品种的性质、交易金额、面积规模、流转期限等提出分级交易指导标准，分别进入属于本级权限的农村产权流转交易机构交易。

第二十条 农村集体所有的产权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）讨论通过，形成决议并报乡镇政府批准；农民个人产权须是本人自愿并征得权属共有人同意后流转交易。

第二十一条 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。

第二十二条 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，用于本集体经济组织成员分配和社会保障、新农村建设等公益事业。农民个人产权的交易收益，归个人所有。

第二十三条 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权流转交易机构确认后中止交易：



（一）农村产权流转交易行政监督部门或产权登记部门提出中止流转交易的；

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

（三）产权存在权属争议的；

（四）其他依法应当中止交易的情形。

中止期限由各级农村产权流转交易机构根据实际情况设定，一般不超过 30 天。各级农村产权流转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交易的决定。

第二十四条 农村产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经农村产权流转交易机构确认后终止流转交易：

（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）出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。



第二十五条 交易中出现中止、终止、恢复情形的，应当在农村产权流转交易机构网站上公告。

第二十六条 在农村产权流转交易活动中，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。

第五章 配套服务

第二十七条 农村集体产权流转交易实施前，出让方应对标的价值进行评估。评估应委托有相应资质的社会中介机构实施；对无法评估或评估成本占标的估算价比例过高的资产，可由农村产权流转交易机构、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（代表）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。出让方在评估价的基础上，确定流转交易标的底价。农民个人产权出让价格可评估，也可以由出让方自行确定。

第二十八条 农村产权交易服务的收费标准由物价部门核定。为鼓励农村产权交易，出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；其他交易主体，按照



规定收取相关费用。评估机构对农村产权评估的收费，应本着扶持“三农”的原则予以优惠。涉及应征税项目的，按照国家有关税收管理规定执行。

第二十九条 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、林权、住房财产权、小型水利设施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。

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的农村土地经营权抵押的，抵押期限不得超过其流转剩余期限。

第三十条 有条件的市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。

第六章 争议处理

第三十一条 在农村产权流转交易机构进行流转交易过程中，发生产权流转交易纠纷的，当事人可以向农村产权



流转交易机构或者当地农村产权流转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，给农村产权流转交易机构及相关交易主体造成损失的，依法承担法律责任。

第七章 附 则

第三十三条 本办法自 2020 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 31 日。原陕西省农业厅等部门联合印发的《陕西省农村产权流转交易管理办法（暂行）》（陕农业发〔2016〕86 号）废止。