

许昌市魏都区人民政府办公室文件

许魏政办〔2022〕32号

魏都区人民政府办公室 关于印发《魏都区农村产权流转交易市场办法》 （试行）的通知

魏都区各街道办事处：

《魏都区农村产权流转交易市场管理办法》（试行）已经区政府同意，现印发给你们，请按照方案工作要求，认真贯彻落实。



魏都区农村产权流转交易市场管理办法

第一章 总则

第一条 为了培育和发展全区统一规范的农村产权流转交易市场，规范农村产权流转交易行为，促进农业农村资源要素优化，实现农村产权交易从无形走向有形，从无序变为有序。现结合工作实际，特制订本管理办法。

第二条 在我区从事农村产权流转交易活动的各种行为，适用本办法。

第三条 农村产权流转交易应当遵守有关法律、法规、规章和政策规定，如有关法律、法规、规章和政策规定有修订更新，以最新的为准，并遵循下列原则：

（一）坚持依法、自愿、有偿，公开、公平、公正；

（二）坚持资产资源优化配置，实现效益最大化。依托区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）遵循市场规律，统筹开展交易，形成统一规范的市场形式、交易规则、服务方式和监管办法；

（三）坚持权属所有、农民自主、村民自治，保护农村集体和农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益；

（四）坚持不改变集体土地性质，不改变土地用途，不改变农民闲置农房（宅基地）所有权、使用权，不损害农民土地承包



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，不得妨碍自主流转交易。

第四条 流转交易的农村产权应具备以下条件：

- (一) 权属清晰；
- (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权利能力和民事行为能力的自然人、法人和其他组织；

(四) 流转交易项目符合国家有关法律法规、环境保护、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 机构及职责

第五条 经区政府批准，设立区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心），区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）作为区级平台，依托街道（乡、镇）设立街道（乡、镇）服务站及社区（村）交易服务室，形成区、街道（乡、镇）、社区（村）三位一体的市场体系，在全区推行以统一监督管理、统一交易系统、统一信息发布、统一交易规则、统一交易流程、统一收费标准、统一交易鉴证、统一交易结算的“八统一”整体运营标准，开展农村产权交易一站式服务。

第六条 许昌魏通农村产权运营有限公司按许昌市承泰实业有限责任公司与土流集团签订的“关于组建合资公司之合资协议”的规范约束要求，在区人民政府的授权及区农业农村局的监管下



运营魏都区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心），并根据业务需求配备工作人员，保证工作正常开展的同时指导、协助街道（乡、镇）农村产权交易服务站做好相关工作。

区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）应负责本行政区域内农村产权流转交易信息收集发布、受理交易咨询和申请、协助开展产权查询、组织流转交易、交易（合同）鉴证、交易资金结算、交易业务培训与指导、协助办理产权变更登记手续等工作；负责本级流转交易数据与信息统计、汇总上报、分析和监督预警等工作。条件成熟后，可在当地金融监管等部门指导下引入财会、法律、资产评估等中介服务组织及银行、保险、担保等机构，开展资产评估、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资等配套服务。

第七条 各街道（乡、镇）设立“××街道（乡、镇）农村产权交易服务站”，主要承担本街道（乡、镇）行政区域内和本街道（乡、镇）集体所有的（国有的）农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报工作以及对社区（村）服务室的工作指导。由各街道办事处（乡、镇）安排专人负责街道（乡、镇）农村产权交易服务站工作，并根据工作需要指定1到2名工作人员专门负责农村产权流转交易相关工作。

第八条 各社区（村）设立“××街道（乡、镇）××社区（村）农村产权交易服务室，各居（村）民委员会至少安排1人专门负责交易信息的收集、整理、上报等相关工作。



第三章 交易范围及方式

第九条 法律没有限制的农村产权均可以入市流转交易，流转交易的方式、期限和流转交易后的开发利用要遵循相关法律、法规和政策。目前可以流转交易的农村产权主要包括：

1. 农户承包土地经营权。以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等的经营权，可以采取出租、入股等方式流转交易，流转期限不能超过法定期限。

2. 林权。集体林地经营权和林木所有权、使用权，可以采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，流转期限不得超过法定期限。

3. “四荒”使用权。农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权。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，可以采取转让、出租、入股、抵押等方式流转交易。

4. 农村集体资源性资产经营权。农村集体机动地、未承包到户土地、草地、农田水利用地、水面等经营权，采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，流转期限由流转双方在法律规定范围内协商确定。

5. 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（不含土地）的所有权或使用权，在法律规定范围内可以采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式流转交易。

6. 农业生产设施设备所有权。农户、新型农业经营主体和农



村集体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。

7. 不涉及公共安全的小型水利设施使用权。农户、新型农业经营主体和农村集体等拥有的不涉及公共安全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。

8. 农村建设项目招标、货物和服务采购、产业项目招商和转让等。农村集体用自有资金或上级部门投入的项目资金开展招标、采购、招商和转让等。

9. 农村闲置宅基地使用权和住宅的转让、出租及合作建房等。

10. 农村集体经营性建设用地入市交易。即农村集体经营性建设用地可以按照上级有关文件规定出让、出租、作价出资（入股）以及转让、转租和抵押。

11. 农村生物资产。即生长中的田间作物、蔬菜、用材林、存栏待售的牲畜等消耗性生物资产和经济林、薪炭林、产畜、役畜等生产性生物资产。

12. 农业产业化企业、集体及个人投资兴办的企业等涉农产权交易。

13. 国有资产的产权交易。国有资产的转让、出租等。

14. 其他涉农产权交易。涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等农业类知识产权。采取转让、出租、合作等方式流转交易。其他涉农不良资产处置、资产交易等。



工商资本租赁农地的，应按《农业部中央农办国土资源部国家工商总局关于加强工商资本租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发〔2015〕3号）规定，通过农村产权流转交易市场公开进行流转交易。

本着先易后难、逐步增加的原则，先行统筹农村集体资产流转全部进场交易，逐步增加进场流转交易的品种及数量，最终覆盖全部农村资产、资源等所有农村产权。交易细则另行制定。

第十条 通过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；农村集体自有资金或上级部门投入的专项项目建设，可以开展招标、采购、招商和转让等方式流转交易；以其他方式所有或承包的，可以采取承包、出租、入股、合作、抵押、转让等方式流转交易。

采取拍卖的交易方式，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

采取招投标的交易方式，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。

第四章 交易程序及规则

第十一条 流转交易活动中的转让方或者受让方，可以向属地街道（乡、镇）农村产权交易服务站申请进行流转交易，也可以直接向区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）申请进行流转交易。



第十二条 转让方申请交易农村产权的，应当提交下列材料：

- (一) 农村产权转出申请书；
- (二) 转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) 准予产权交易的有关证明（相关决议或批复文件）；
- (五) 交易标的的基本情况材料；
- (六) 标准的底价及作价依据；
- (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) 区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）要求提交的其他资料。

第十三条 意向受让方申请受让农村产权的，应当提交下列材料并接受区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）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) 意向受让方资产规模、信用评价等资信证明材料（验资证明）；
- (四) 符合受让资格条件的证明文件（资质证明）；
- (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) 区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）要求提



交的其他资料。

区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）对意向受让方提交的申请及材料进行齐全性、合规性审核，对符合条件的意向受让方进行登记。

第十四条 区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）会同各街道（乡、镇）农村产权交易服务站对交易申请及相关材料依法进行审查、产权查询和权属确认，审核通过后，通过区农村产权流转交易管理信息系统对外发布。同时，区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）对收集到的交易信息进行梳理、细化，择优开展项目推介和供需对接。交易信息应包括以下主要内容：

（一）意向交易产权要素的基本情况（主要包括资产要素基础信息、利用现状、流转交易方式和预期价格等内容）；

（二）意向转让方/受让方基本情况和相关条件；

（三）法律法规政策规定的其他事项。

第十五条 区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）依据征集到的意向交易信息确定交易方式并根据属地管理原则分层次组织交易。在区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）的统一调度下，区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）和街道（乡、镇）农村产权交易服务站均可组织交易，交易地点根据实际需要确定，可以在区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心），也可以在街道（乡、镇）农村产权交易服务站或其



它具备交易服务条件的场所。

第十六条 完成组织交易和通过公示期后，由区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）组织交易双方签订全区统一规范的制式流转交易合同，流转交易合同经转让方和受让方签字、盖章。

第十七条 根据交易中心交易规则的相关规定期限内，转让方和受让方根据合同约定完成资金结算。

第十八条 完成资金结算后，根据交易中心交易规则，在规定的期限内，由区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）审查并统一出具《农村产权流转交易鉴证书》。

第五章 交易权益保障

第十九条 为了体现农村产权流转交易市场的公益性市场化取向、扶持农村产权的流转交易。对挂牌申请方为农民或者农村集体经济组织的免收服务费，对其他交易主体的竞买方按规定收取相关费用（包括流转交易和竞价交易服务费）。

（一）经区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）审核通过资格确认的意向受让方，在规定时限内向指定账户交纳意向受让金（以到达指定账户为准）后获得参与交易资格。逾期未交纳受让金的，视为放弃受让意向。

（二）产权交易双方签订农村产权交易合同后，受让方依据合同约定将交易价款交付至区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）指定账户。交易双方凭交易合同办理农村产权交易鉴



证，交易双方凭产权交易鉴证书办理标的交割、权证过户、变更登记、租赁交接等手续。未成交的意向受让方所交纳的意向受让金，由区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）在交易完成后5个工作日内无息退还。

第二十条 农村集体资产产权的交易价格以有资质的资产评估机构的评估值作为依据，交易价格低于评估值的，应当经本集体经济组织或者成员代表三分之二以上同意；农村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，也可由交易双方自行协商确定。

第二十一条 交易收益按下列规定执行：

（一）农户家庭土地承包的经营权交易收益，归农户所有，由区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）将收益转入挂牌申请方账户；

（二）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，由区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）将收益转入农村（组）集体经济组织账户。

第二十二条 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。发生交易纠纷的，有关权利人可以协商追索、赔偿。造成交易机构及相关方损失的，由违约方承担经济赔偿。

第六章 交易行为规范



第二十三条 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）确认后中止交易：

（一）相关行政主管部门提出中止交易的；

（二）转让方或与产权有利害关系的第三方提出正当理由，并经相关行政主管部门批准的；

（三）产权存在权属争议的；

（四）区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）认为必要并经相关行政主管部门或机构同意的；

（五）其他依法应当中止交易的情形。

交易中止后，经交易相关方提出申请，并经区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）认定符合交易重启条件的，可重启交易。

第二十四条 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）确认后终止交易：

（一）相关行政主管部门提出终止交易的；

（二）转让方或与产权有利害关系的第三方向相关行政主管部门提出终止交易的书面申请，并经相关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）区涉农产权流转服务中心（农村产权交易中心）认为有必要，并经相关行政主管部门或机构同意的；



(五) 其他依法应当终止产权交易的情形。

第二十五条 农村产权流转交易过程中，禁止下列行为：

- (一) 操纵交易现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。

第七章 保障措施与监管

第二十六条 成立区农村产权交易市场建设筹备工作领导小组，由区委副书记任组长，区人民政府分管农业农村工作的副区长任副组长，区各相关成员单位安排主要领导为成员，负责具体工作方案的推进及各项工作的协调。筹备工作领导小组办公室设在区农业农村局，负责日常事务。

第二十七条 成立由区人民政府和各类农村产权主管部门组成的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，负责对交易中心运行进行指导和监督。对农村产权交易的运作进行协调、统筹，做好各类农村产权交易的相关前置服务和审批工作，加强对交易流程的监督和管理。

第二十八条 每年度开展区农村产权交易工作综合考评工作，并将考评结果作为农村产权交易中心的奖补资金兑现依据，结合工作实际，确定年度农村产权交易工作目标任务，制定奖补实施细则。

第二十九条 将农村产权流转交易工作纳入实施乡村振兴战



略考核内容，把促进本地农村产权交易流转工作作为街道（乡、镇）基本任务和农村基层党组织建设、党（工）委书记党建述职的一项重要内容。并把农村产权流转交易工作纳入街道（乡、镇）党（工）委书记年终绩效考核。

第三十条 在农村产权交易平台进行的农村产权流转交易，发生交易纠纷的，当事人可以向原办理流转交易的农村产权流转交易机构申请调解，也可以依照合同的约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第八章 附则

第三十一条 本办法自公告之日起施行。

第三十二条 本办法行业解释权归魏都区农业农村局，运营归许昌魏通农村产权运营有限公司。

附件：魏都区农村产权交易中心收费标准



魏都区农村产权交易中心收费标准

集体资源性资产类、集体经营性资产类		
土地承包经营权类		
单位:万元	协议出让、竞价 (含线上)、转让%	计费方式
10 万以下(含 10 万)	1.20%	差 额 定 率 累 计 计 费
10(不含)-50(含 50 万)	1.00%	
50(不含)-100(含 100 万)	0.80%	
100(不含)-500(含 500 万)	0.60%	
500(不含)-1000(含 1000 万)	0.40%	
1000(不含)-2000(含 2000 万)	0.25%	
2000(不含)以上	0.10%	
备注	协议/竞价受让方交费（低于 500 元按 500 元计）	
交易溢价	溢价在 100%以下（含），则溢 价部分的 80%归为转出方所有， 20%归农交中心所有； 溢价在 100%(不含)-200%(含)， 则溢价部分的 70%归为转出方 所有，30%归农交中心所有； 溢价在 200%以上（不含），则	



	溢价部分的 60%归转出方所有， 40%归农交中心
--	------------------------------

收益模式：

为了体现农村土地流转服务的公益性市场化取向、扶持农村资产的流转交易，对产权交易的转出方为农村集体经济组织和农民的免除服务费用，全部由受让方承担。农村产权交易服务费主要由基础交易服务费、交易溢价服务费两个部分构成的应收交易服务佣金总额。

1、基础交易服务费。由农村产权交易中心对出、受让方提供项目审核登记、项目推介、洽谈撮合、受让登记、交易组织、资金结算以及由交易中心组织提供网络竞价、招投标、综合评审、竞争性谈判（磋商）等竞价服务所收取的费用。费用按照差额累进计价率标准向成交的受让方收取等交易服务所收取的服务费用，交易服务佣金按照差额累进计价率标准向成交的受让方按照差额定率累计计费法收取交易服务费：10 万元以下含 10 万元）按 1.2% 收费，10 万元（不含）-50 万元（含）按 1% 收费，50 万元（不含）-100 万（含）按 0.8% 收费，100 万元（不含）-500（含）万元按 0.6% 收费，500（不含）-1000（含 1000 万）按 0.4% 收费，1000（不含）-2000（含 2000 万）按 0.25%，2000 万以上按 0.10% 收费，如此类推。按照交易费用的 1.2% 计算收取，以项目成交价为计价金额，一次性收取。以项目成交价为计价金额，单方佣金不足 500 元的



按照 500 元收取。具体收费标准由服务平台依法自主确定，报市物价管理部门审查备案同意并依法向社会公开公示。

2. 交易溢价。土地流转项目公开挂网价格与实际成交价格如产生溢价，溢价在 100%以下（含），则溢价部分的 80%归为村集体经济组织的农户所有，20%归农交中心所有；溢价在 100%（不含）-200%（含），则溢价部分的 70%归为村集体经济组织的农户所有，30%归农交中心所有。溢价在 200%以上（不含），则溢价部分的 60%归为村集体经济组织的农户所有，40%归农交中心。所有收取方式与受让方缴纳流转租金费用方式一致。



许昌市魏都区人民政府办公室

2022 年 10 月 8 日印发

