

# 郑州经济技术开发区管理委员会文件

郑经管政〔2024〕21号

## 郑州经济技术开发区管理委员会 关于印发《郑州经济技术开发区农村产权交易 管理办法（试行）》的通知

各相关部门，各办事处、黄店镇人民政府、郑姚管区筹备组：

《郑州经济技术开发区农村产权交易管理办法（试行）》已经研究通过，现予印发，请各单位认真遵照执行。



# 郑州经济技术开发区农村产权交易管理办法

(试行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为培育和发展郑州经济技术开发区农村产权交易市场，规范农村产权流转交易行为，保障农民和农村集体经济组织的财产权益，优化和提高农村要素资源配置与利用效率，建设都市型现代农业强区，服务农村集体经济发展，助力乡村振兴，特制定本办法。

**第二条** 凡在郑州经济技术开发区行政区域内从事农村产权流转交易活动的，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，并遵循下列原则：

(一) 坚持依法、自愿、有偿、公开、公平、公正和“应进必进”的原则；

(二) 坚持统筹城乡发展，集约节约利用农村资源、资产；

(三) 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集体产权的占有、使用、收益等合法权益；



(四) 坚持不损害农民权益, 不改变土地用途, 不破坏农业综合生产能力。

**第四条** 农村集体资产、资源的流转交易、转让租赁、变卖出借、抵押担保、报废报损等行为, 包括所有权、使用权或经营权变动必须通过郑州经济技术开发区农村产权交易中心(以下简称农交中心) 公开进行; 村集体使用集体资金、资产、资源进行的工程招标、货物及服务采购、投资经营、合作经营等经济行为必须进入农交中心公开进行。鼓励农民个人产权进场流转交易, 法律、法规另有规定的, 从其规定。

**第五条** 郑州经济技术开发区行政区域下列目录内的交易或招标采购品种须在农交中心进行公开交易或采购:

(一) 农户承包土地经营权;

(二) 农村集体所有的“四荒”(荒山、荒沟、荒丘、荒滩) 使用权(农户及其他主体依法通过承包经营或者折股后再经营等方式获得的使用权除外);

(三) 集体林地经营权和林木所有权、使用权;

(四) 农村集体经营性资产所有权或使用权;

(五) 农村集体以其自有资金、社会筹资、财政支持等资金进行的经营性项目投资和教育、科技、文化、卫生、体育等公益设施建设以及对这些设施的处置;

(六) 农村集体经济组织兴办、控参股、合资、合作的企业以及在联营企业、股份合作企业、股份制企业、中外合资、合作



企业和集资建设的项目中，按照合同、协议、章程规定属于集体所有的资产或者权益；

（七）农村集体新建、改建、扩建的建设项目（含建筑安装、装饰、绿化、道路、桥梁、泵闸站修建、河道疏浚、土地整理、水利项目、集镇市政工程建设等）；

（八）使用上级转移支付资金以及补助、补偿资金，社会捐赠资金，“一事一议”资金，集体建设用地收益等进行建设、采购、投资等行为；

（九）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、小型水利设施使用权；

（十）农业类知识产权；

（十一）农村建设项目招标、农村服务项目招标、农村货物项目招标；

（十二）经农村集体经济组织依法收回的农村宅基地使用权和宅基地上的闲置房屋所有权转让、出租等；

（十三）农村集体建设用地使用权。即农村集体建设用地使用权以出让、出租、作价出资（入股）等有偿方式进入农村产权流转交易市场流转交易；

（十四）国有农牧渔场、集体农业产业化企业、集体投资兴办的企业等产权交易；

（十五）沙资源、划转国有管理的农村集体经营资产出租转让、国有资产出租转让；



(十六) 农业产业项目招商和转让。指农村集体以企业为主体，融合第一、二、三产业，能够带来经济效益的农业投资项目、招商项目；

(十七) 政策法规明确属于农村集体经济组织所有的其他资产、资源。

进场交易或招采项目额度标准：

1. 交易类：单宗项目标的额在 3 万元（含 3 万元）以上的资产，单宗项目在 5 亩（含 5 亩）以上的土地流转。

2. 招采类：全部或部分使用国有资金组织实施的，在政府采购办规定限额以下的工程以及货物（设备、材料等）、服务（物业、勘察、设计、监理、咨询等）采购，具体包括单项在 100 万元（不含）以下的工程招标，60 万元（不含）以下的货物、服务采购；全部或部分使用集体经济组织资金组织实施的，具体包括单项工程在 10 万元（含）以上的工程招标，5 万元（含）以上的货物、服务采购。

未达到进场标准额度的交易及招采类项目在乡（镇、街道）“三资”中心的监督指导下，由村集体经济组织自行组织，在村集体经济组织办公场所内进行交易。

禁止将达到进场标准的交易及招采类项目化整为零、分割交易。

鼓励非农村集体经济组织如农业企业、农民专业合作社、家庭农场以及农民个人所持有农村产权通过区农交中心进行交易。



**第六条** 郑州经济技术开发区农村产权交易监督管理委员会（以下简称监督管理委员会）是本区农村产权交易工作的监管机构，负责对农村产权交易行为实施监督管理和指导。监督管理委员会办公室设在区社会事业局，负责日常工作。

自然资源和规划分局、区社会事业局（农业、水利）、区综合行政执法局（林业）、区人才科技局、各办事处、黄店镇人民政府、郑姚管区筹备组等相关部门按照各自职责，督促相关交易品种进场交易，规范产权流转交易行为，并负责信息发布前的各项审查工作，协助监督管理委员会做好产权流转交易监督管理工作。

## 第二章 交易机构

**第七条** 郑州经济技术开发区农村产权交易中心是区管委员会批准依法设立，作为农村集体资产流转交易和集体建设、采购项目招投标的公共服务平台。主要负责培育建设、监督指导全区农村产权交易工作，开展农村各类产权交易、村级招标采购、信息发布、权能确认、组织交易、交易鉴证、对外公示等相关职能。并提供法律咨询、项目包装、业务培训、市场指导、资产审计评估、投融资、招投标等相关配套服务的综合平台。

各办事处、黄店镇人民政府、郑姚管区筹备组依托便民服务中心（站）开设乡级流转交易服务窗口，由农交中心授权开展农



村产权流转交易活动和信息的收集、审核、报送。

**第八条** 农交中心搭建全区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。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，统一合同内容、统一交易鉴证、统一资金管理”为主要内容的“九统一”运营模式，确保交易的产权无争议，发布信息真实、准确、完整，交易品种和方式符合相应法律、法规和政策，交易过程公开公正，交易服务便捷高效。

### 第三章 交易方式和程序

**第九条** 农村产权可以采取承包、出租、转让、转包、互换、股份合作、抵押、合资、竞价、拍卖招标等多种方式流转交易，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。

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。

**第十条** 出让方申请产权交易的，应当提交下列材料：

- （一）出让方的资格证明或者其他有效证明；
- （二）产权权属的权利证书或有关证明；
- （三）如产权交易依法需经批准或同意的须提供准予产权交易的有关证明；
- （四）出让标的的情况介绍；



(五) 标的底价;

(六) 农村产权交易机构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 交易项目审核、受理、发布。**

(一) 各办事处、黄店镇人民政府、郑姚管区筹备组负责本区域内农村集体资产流转交易申请事项的初步审核、审批, 主要审核农村集体出让标的物权属、申请资料等相关材料的真实性、合法性、合规性和完整性。

(二) 审核通过的村集体出让、招标、投资、抵押等申请, 线上进入农交中心受理审核。审核未通过的, 由村集体重新提交。

(三) 各办事处、黄店镇人民政府、郑姚管区筹备组审核通过的农村集体资产流转交易申请资料, 进入农交中心进行受理审核, 审核人员须对申请资料的合法性、合规性、有效性和完整性进行认真审核, 并对审核结果负责。需有关部门协助核实的事项, 核实单位应在 5 个工作日内将核实结果告知农交中心。

(四) 审核通过的, 由农交中心对外统一公开发布产权交易(招标)公告, 广泛征集受让方并组织交易。

交易(招标)公告内容应包括出让(招标)项目的基本情况、交易条件、受让方资格条件以及对产权交易有重大影响的相关信息。交易(招标)公告的公示期应当不少于 5 个工作日。

**第十二条** 受让方申请受让产权, 应当提交下列材料, 并接受农交中心资格审查:





- (一) 受让方的资格证明;
- (二) 受让方的资信证明;
- (三) 需要提交的其他材料。

**第十三条** 交易成功且受让人交纳成交价款后 2 个工作日内发布成交公示，公示期限不少于 3 个工作日。

**第十四条** 成交公示时间结束后两个工作日内组织出让方与受让方签署相关协议并进行项目交割。项目交割后 3 个工作日内，农交中心与出让方进行交易资金结算并审核出具《农村产权交易鉴证书》。

各办事处、黄店镇人民政府、郑姚管区筹备组应将《农村产权交易鉴证书》作为农村集体资产处置、出让、出租和集体建设与采购项目资金规范使用的记账依据，进一步完善村级财务管理制度。有抵押贷款需要的，可以凭《农村产权交易鉴证书》按照金融机构有关规定申请抵押贷款。

转让方、受让方可凭农交中心出具的《农村产权交易鉴证书》和相关材料到财政、自然资源和规划、农业、住建、水利等有关部门（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）应向农交中心调取《农村产权交易鉴证书》。

#### 第四章 交易行为规范

**第十五条** 集体产权的出让底价，必须经有相应资质的资产



评估机构进行评估或本集体经济组织成员（代表）大会确定的价格作为依据。

个人产权出让底价可以由具有相应资质的资产评估机构进行评估，也可由出让方自行确定。

**第十六条** 产权交易过程中，有下列情形之一的，农交中心不再接受其交易申请：

（一）产权行政主管部门提出中止或终止交易的；

（二）出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）人民法院、农村土地承包仲裁委员会依法发出终止交易书面通知的；

（五）其他依法应当中止或终止交易的情形。

**第十七条** 在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）有损于出让方、受让方进行公平交易的；

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第十八条** 为了促进农村产权的流转交易，坚持“公益性”原则，出让方为农村集体经济组织或者农民的，免收出让方交易服务费用；其他交易主体，按照规定收取相关费用。

**第十九条** 区直有关部门的涉农政策支持项目、农业产业项目、康养项目、旅游项目、招投标事项等，可以在农交中心进行公开交易，其业务主管部门应督促本行业的涉农项目应进必进，



扩大市场交易规模。

## 第二十条 交易权益保障。

(一) 自然资源和规划分局、区社会事业局、水利、林业、科技等相关部门按照各自职责负责农村产权的登记和颁证管理；

(二) 农村集体产权的交易须经本集体经济组织同意，农民个人产权须是本人自愿出让；

(三) 交易收益按下列规定执行：

承包到户的耕地、林地等经营权交易收益，归农户所有；

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等公益事业。具体使用管理办法，按相关农村集体资产管理规定执行。

农业生产设施设备、小型水利设施使用权、农业类知识产权的交易收益，产权所有人为个人的归个人所有，产权所有人为农民合作组织和涉农企业的，按照农民合作组织规章和公司内部分配制度等进行分配。

## 第五章 监管和争议处理

第二十一条 区监督管理委员会与区纪检监察工委对全区农村产权交易行为实行监管问责。对有下列行为之一的直接责任者和其他责任人员按照有关法律法规和政策规定予以处理；情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任，及时发现并制止不正当的交易行为：



(一) 未按照管理办法第五条交易目录范围规定将应进场交易的项目组织进场交易的；

(二) 未按规定履行内部民主决议程序、备案审批程序或者超越权限、擅自转让集体资产产权的；

(三) 采用提供虚假资料、隐瞒事实真相等不正当手段，实现交易，或与受让方串通低价转让的；

(四) 对检举揭发交易过程中侵占、损害农村集体资产行为的人员进行打击报复的。

(五) 其他违反相关规定违规交易的行为。

**第二十二条** 农村产权交易机构进行产权交易过程中，发生产权流转交易纠纷的，当事人可以向农村产权交易机构或者区监督管理委员会申请调解；交易完成后发生纠纷的，依据合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

## 第六章 附 则

**第二十三条** 本办法与法律规定不一致或冲突时，应遵循法律规定，以法律法规规定的为准。国家和省、市有新规定的从其规定。

**第二十四条** 本办法自发布之日起施行。

---

郑州经济技术开发区党政办公室

2024年9月9日印发

---

