

垫江县人民政府办公室电子来文

垫江府办发〔2022〕61号

垫江县人民政府办公室 关于印发垫江县农村产权流转交易 工作方案(试行)的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府有关部门、有关单位：

《垫江县农村产权流转交易工作方案(试行)》已经县政府同意，现印发给你们，请认真抓好落实。

垫江县人民政府办公室

2022年12月22日

(此件公开发布)

垫江县农村产权流转交易工作方案

(试 行)

为加强农村产权流转交易的组织领导和监督管理，规范农村产权交易市场秩序，促进农村产权流转交易健康发展，助推农村综合体制机制改革，根据《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市农村产权流转交易管理办法的通知》(渝府办发〔2017〕17号)和《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市健全完善农村产权流转交易市场工作方案的通知》(渝府办发〔2022〕93号)精神，结合我县实际，制定本方案。

一、总体要求

(一)指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，以坚持和完善农村基本经营制度为前提，以保障和发展农民、农村集体经济组织的财产权益为根本，以规范流转交易行为和完善服务功能为重点，健全农村产权流转交易市场，完善农村资源要素市场化定价机制，切实维护流转交易各方合法权益，有效盘活农村资源资产，促进城乡要素合理流动和城乡融合发展，推动农村集体经济发展和农民增收致富，助力农业农村现代化和乡村全面振兴。

(二)基本原则

——坚持公开公正规范。坚持公开透明、公正交易、公平竞争、规范有序，持续优化完善符合本地实际和农村产权流转交易特点的市场形式、交易规则、服务方式和监管办法。

——坚持依法自愿有偿。按照相关法律法规和政策规定，以农民为主体，政府引导扶持，市场配置资源，鼓励交易双方平等协商、自愿互利流转农村产权。

——坚持稳妥有序推进。坚持试点先行，先易后难，合理布局，强化监管，跟进指导。坚持从实际出发，将农村产权流转交易与农村产权制度改革、乡村发展、乡村建设、乡村治理等有效结合，整体部署、互动并进，使之成为乡村振兴战略实施的有效推动力量。

(三)工作目标

在县政府的统一领导下，依托重庆农村土地交易所的农村产权信息化平台，采取国有公司经营的方式，按照“统一交易规则、统一平台建设、统一信息发布、统一交易鉴证、统一服务标准、统一监督管理”的运行模式，开辟农村产权要素有序入市流转交易路径，畅通农村产权要素流动渠道，结合区域实际开展规范化、标准化、区域化试点，逐步形成综合性、规范性、开放性、示范性农村产权交易体系，形成立足垫江、联动川东、辐射毗邻地区的综合性农村产权区域性流转交易市场。

二、建设任务

(一)建立交易市场体系

试点推进农村产权流转交易市场规范化建设，建立“县级平台稳交易、乡镇服务窗口强服务”的联动体系。县级农村产权流转交易主管部门制定交易标准，开展业务指导、交易监管等工作。采用政府主导、公司运作模式，由兴垫集团出资组建成立“重庆兴垫农村产权流转交易服务有限公司”(核准为准)(以下简称服务公司)，同步进行乡镇(街道)交易服务窗口、村级交易服务点建设。县教委、县财政局、县规划自然资源局、县水利局、县林业局等部门负责各自管理权限内的农村产权流转交易的业务指导、核查审批、交易监管等工作。

1. 组建县级交易服务平台。依托服务公司建立县级交易服务平台，统一交易系统、统一资金结算。根据服务公司拟开展交易品种和交易方式，设立相关业务部门，配备专(兼)职工作人员。负责业务范围内流转交易信息发布、政策咨询、交易撮合、组织交易、指导合同签订、出具交易鉴证、协助办理产权变更和资金结算、采集抵押登记信息、招商引资等综合服务；重点负责县级管理权限内的农村产权交易行为的审批及交易工作。指导乡镇(街道)交易窗口规范开展交易服务，并适时组织开展业务培训。接受县农业农村委和重庆土交所业务指导。县级平台公司给乡镇(街道)交易服务窗口和村级交易服务点提供一定工作经费。

2. 成立乡镇(街道)交易服务窗口。各乡镇(街道)依托公共服务中心设立交易服务窗口，明确一名分管领导，配备专(兼)职审核员，负责本辖区政策宣传、受理申请、信息汇总、核实、提交，

出具相关资质证明等辅助服务工作，引导和指导有意向交易的农户进行规范流转，推进管理权限限额内的农村产权交易行为的审批及交易工作。

3. 设置村级交易服务点。各村(居)依托便民服务中心设立村级服务点，落实一名专(兼)职人员为村级信息员，具体负责收集项目供需信息，指导要件资料提交，核实交易标的及交易主体资格，出具相关资质证明，提供踏勘服务，引导和指导有意向交易的农户进行规范流转。

(二)规范交易品种和行为

1. 规范交易品种。规范进场交易品种，梳理农村产权流转交易目录，区分改革试点类、公益类、市场类交易品种，分类施策引导进场流转交易。

推行改革试点类品种入市交易。集体经营性建设用地使用权、农房使用权等品种，按照“流程规范统一、风险范围可控”的原则，全部纳入重庆农村土地交易所交易，县级交易平台牵头负责完善交易前的基础工作。

引导公益类品种入市交易。承包地经营权、林权、“四荒地”使用权等品种，围绕完善交易制度、规范交易流程、规范交易文本，逐步引导进场，按属地化原则组织交易。

鼓励市场类品种入市交易。小型水利设施使用权、集体经营性资产、产业项目招商和转让、涉农知识产权等品种，根据产权权利人意愿选择平台交易，以完善交易监管机制、提供交易服务、

加强供需对接、提升交易溢价率为重点，逐步形成“产权流转交易+农村集体经济组织管理”模式。

2. 规范交易行为。县级相关部门、县级平台公司、乡镇(街道)服务窗口、村级服务点积极推动农村集体资源资产有序进场流转交易，其中以转让、出租、入股、抵押等方式流转的农村集体资源资产，农村集体经济组织受承包农户委托统一组织的土地经营权流转，工商资本租赁农地、农户自愿要求进场流转交易承包地经营权，产业项目招商和转让等交易原则上应进入县级平台公司。鼓励和引导农户拥有的合法产权进入交易平台流转交易。

3. 建立交易管理标准。按照农村产权交易品种应进必进、能进则进、进则规范的要求，执行全县统一的管理制度和交易标准文本。规范流转交易鉴证流程，使农村产权流转交易鉴证成为合法取得土地经营权的重要依据。推动实现交易规则、平台建设、信息发布、交易鉴证、服务标准、监督管理“六统一”。

4. 加强政策联动。融合农村产权进场流转交易与支农惠农、“三变”改革等政策，探索构建“政策引导+财政支持+市场运作”有效联动机制。将农村产权进场流转交易作为农业产业化项目、涉农扶持资金、涉农惠农补助申报、农村产权抵(质)押融资风险补偿的重要参考。

(三)深化拓展服务功能。主动适应市场需求，立足产权流转交易基础服务功能，延伸服务链条，提供多样化服务。

1. 做好基础服务。农村产权流转交易平台提供交易信息发布

查询、交易撮合组织、出具流转交易鉴证书、协助办理产权变更登记和资金结算手续等服务，汇集交易信息数据，实现交易数据大样本、全口径统计，构建农村产权主题数据库，逐步开展成交价格等相关统计分析。

2. 延伸交易服务链条。通过整合现有各类农村产权流转交易系统，围绕交易前端的项目评估、政策咨询、法律服务、招商撮合，交易后端的融资担保、管理咨询、农产品销售等延伸服务，构建全流程服务链，完善市场化服务体系。

3. 探索农村产权抵押融资实现路径。依托全市统一的农村产权流转交易信息化平台，探索打造农村产权“互联网+交易鉴证+他项权证+抵押登记”抵押融资链条，通过农村产权流转交易平台对接涉农金融机构，构建一体化的涉农金融延伸服务链条，解决新型农业经营主体融资难题。积极探索分类制定种粮大户贷、家庭农场贷、农民专业合作社贷、农业企业贷等金融服务产品，适度扩充反担保措施。

4. 探索建立土地流转合同网签备案制度。依托市级平台信息系统搭建流转合同网签系统，在全县开展“流转合同网签备案试点”，结合工作实际，探索明确合同网签流程和网签备案实施制度，进一步促进提升农村土地流转操作的便捷性、可靠性、安全性。

(四)强化流转交易监管。建立县发展改革委、县经济信息委、县司法局、县财政局、县规划自然资源局、县水利局、县农业农村委、县市场监管局、县国资管理服务中心、县金融发展服务中

心等部门联席会议制度，构建农村产权流转交易的全过程监管体系。

1. 将流转交易情况纳入交易主体信用评价体系。建立市场主体从事农村产权流转交易活动的信用档案，将交易信用信息纳入市公共信用信息平台，将流转交易情况纳入农户信用体系。

2. 强化流转交易数据分析研判。强化农村集体资源资产监管平台与农村产权流转交易平台的信息对接，逐步完善记账、管理、预警、监督等功能，加强动态监测，推进大数据联动分析，服务农业农村决策管理。

3. 加强监督考核。将进场交易开展和责任落实情况纳入县政府督查重点，将农村产权流转交易平台建设工作纳入乡镇、部门、兴垫集团经济社会发展实绩考核内容加分项，强化考核结果运用，对探索效果好的乡镇、部门，按照有关规定给予表彰和奖励。全县各级农村产权流转交易机构及业务主管部门要加强与纪检监察部门沟通，主动接受监督，争取工作支持。及时查处弄虚作假、暗箱操作、操纵交易等违法违规交易行为，促进市场规范运行。

三、实施步骤

(一)平台建设阶段(2022年8月—12月)

1. 搭建平台运营公司。由兴垫集团组建成立服务公司，服务公司受县农业农村委和重庆土交所业务指导。

2. 统一运行规范。按照市级农村产权流转交易市场管理制度、流转交易信息平台建设与维护标准，分类完善交易规则、服

务指南、业务流程和格式文本，确保市场运行有规可循。出台农村集体资源资产流转进场交易的文件，明确农村集体资源资产原则上全部在农村产权交易平台进行交易，防止暗箱操作。

3. 开展试点示范。在桂溪街道、桂阳街道、沙坪镇、新民镇、太平镇、澄溪镇、周嘉镇、高安镇、坪山镇等 9 个镇街先行试点，探索开展流转交易工作。开展市场化平台建设框架体系及运行机制的试点，探索市场化改革，推动农村资源要素市场化配置。

(二)推广提升阶段(2023 年)

1. 稳步推进县级平台市场化改造。不断完善农村产权流转交易平台市场化运行机制，畅通利益联结机制，推动流转交易平台可持续化良性运行。

2. 强化数据分析。依托市级农村产权交易综合价格指数，结合县域实际，按季度分析全县 26 个乡镇、街道(含耕地、养殖水面、四荒地)经营权流转交易综合价格，供广大农户和新型经营主体等在市场交易中借鉴参考。建立健全价格预警机制，对于成交价远低于(高)于均价的项目进行自动预警，为农业农村部门开展监管提供便利。

3. 拓展交易种类。以前期规范进场流转交易经验为基础，逐步推动资产处置、农村小型工程建设项目招标等进场流转交易，拓展进场流转交易范围。

4. 创新交易体制机制。持续推进农村资源要素市场化改革，引导市场主体进场流转交易，推动农村资源资产价值进一步显化。

5. 探索跨区域交易机制。结合成渝地区双城经济圈建设，开展农村产权跨区域流转交易机制研究，探索跨市、区(县)农村产权流转交易政策协调及机制共建模式。

四、保障措施

(一)强化组织保障。调整原农村产权流转交易监督管理委员会职能职责，监督管理委员会主任由县政府主要领导担任，成员由县委编办、县政府办、县发展改革委、县教委、县经济信息委、县民政局、县司法局、县财政局、县规划自然资源局、县住房城乡建设委、县交通局、县水利局、县农业农村委、县文化旅游委、县市场监管局、县林业局、县供销合作社、县国资管理服务中心、县金融发展服务中心、县税务局、兴垫集团等部门主要领导组成，各部门根据职责分工，做好有关政策制定、业务指导和组织协调工作，下设办公室在县农业农村委，负责日常工作开展。建立农村产权流转交易工作联动机制，定期研究部署农村产权流转交易重点工作。

(二)完善扶持政策。实行市场化运作为主、整合项目资金相结合的运行机制。对进入平台交易的新型农业经营主体，平台运行前三年，适当减免交易服务费；从事的农业农村发展项目，支持纳入项目储备库，优先予以立项。因地制宜探索通过设立农村产权流转交易专项资金、产业引导扶持资金，整合农业补贴项目，优化风险补偿金、涉农保险等方式，支持全县农村产权流转交易市场建设。探索制定交易鉴证费的优惠减免政策，梳理流转交易

中分类别的涉税优惠政策。

(三)开展宣传培训。多种形式广泛宣传农村产权交易市场建设和进场交易的重大意义及相关政策，提高产权交易市场在全社会特别是农村地区的影响力和知晓度，引导农村资源资产进场交易。开展农村产权交易政策及业务培训，打造一支专业化的农村产权交易队伍。

附件：垫江县农村产权流转交易目录

附件

垫江县农村产权流转交易目录

种类	品 种	内 容
改革类	1. 集体经营性建设用地使用权	集体经营性建设用地出让、出租
	2. 农村闲置住宅使用权	各类农村闲置住宅使用权流转
	3. 生态资源综合指数	基于一个交易单元里包含的林权经营权价值、土地承包经营权及其附作生物资产价值、农房使用权价值、碳汇、时空生态价值(负氧离子含量、温光气候体感舒适度等)
公益类	4. 农村承包地土地经营权	农村承包土地经营权
	5. “四荒地”承包经营权	“四荒地”发包及经营权流转
	6. 林权	(1)林地使用权流转
		(2)森林或林木所有权流转
		(3)森林或林木使用权流转
		(4)山林股权转让
(5)采伐权指标流转		
7. 农村水域滩涂等经营权	农村水域滩涂等经营权流转	
市场类	8. 农业生产设施所有权和使用权	农业生产设施所有权和使用权流转
	9. 农村小型水利设施所有权、经营权	农村小型水利设施所有权、经营权流转
	10. 集体(经营性)资产	集体经营性资产所有权和使用权流转交易
	11. 农业类知识产权	涉农专利权、商标权、新品种权、技术秘密等的转让、出租或许可使用、服务和合作等
	12. 产业项目的招商和转让	农村产业项目的招商和转让
	13. 集体经济组织采购、非公开招标的涉农工程项目	涉农服务、货物及工程、建设项目等
	14. 其他涉农项目综合服务	农产品、农业生产资料、涉农劳务、涉农法律政策等综合服务
	15. 农村小型工程建设项目	农村小型工程建设项目招标

抄送：县委办公室、人大常委会办公室、县政协办公室，县监察委、县法院、县检察院。

垫江县人民政府办公室

2022年12月23日印发