重庆市永川区人民政府办公室

关于印发永川区探索农村产权流转交易

市场化体系建设实施方案的通知

永川府办发〔2023〕58号

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

《永川区探索农村产权流转交易市场化体系建设实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

 重庆市永川区人民政府办公室

 2023年11月25日

（此件公开发布）

永川区探索农村产权流转交易市场化

体系建设实施方案

为进一步健全完善农村产权流转交易市场，促进我区农村产权流转交易市场化体系持续健康发展，根据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，结合我区实际，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，深入贯彻党中央、国务院决策部署，认真落实市委、市政府工作要求，用改革激发农村生产要素活力、发展动力，严守土地公有性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线，坚持“非营利性为主、依法自愿有偿、公开公正规范、稳妥有序推进”原则，以巩固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，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，助力乡村全面振兴和农业农村现代化。

（二）工作目标

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，健全农村产权流转交易市场化体系；探索农村产权要素有序入市流转交易路径，畅通流通渠道；探索农村资源要素市场化定价机制、交易机制；在全市率先推进农村产权流转交易机构由事业单位向企业化经营法人转变，为农村产权流转交易提供综合性专业化服务，并接入全市统一大市场，形成农村产权流转改革经验。

二、主要任务

（一）分级搭建农村产权流转交易市场化体系

**1. 成立区级服务公司。**由重庆茶山竹海旅游开发有限公司注册成立“重庆市永川区农村产权流转服务有限公司”（以下称区流转服务公司），实行国资管理公司化运营，原“永川区农村产权流转交易中心”职能职责、运营业务移交给新成立的平台公司，交易机构完成由事业单位向企业化经营法人转变。区流转服务公司接入市农村产权流转交易平台，负责全区农村产权流转交易信息收集、发布，召开各类农村产权交易推介会，交易撮合、组织交易、指导合同签订、出具交易鉴证、协助办理产权变更登记和资金结算、采集抵押或质押登记信息、招商引资等综合服务；提供农村产权流转交易政策咨询、农村综合金融、农业项目包装推介、农村电商等延伸服务;指导各镇街农村产权流转交易工作，并适时开展业务培训。

**2. 建立镇街服务窗口。**各镇街建立农村产权流转交易服务窗口，确定农村产权流转交易专职经纪人1名，负责本辖区农村产权流转政策宣传、受理申请、信息收集、核实、汇总、提交，提供农村产权交易政策、农村金融综合服务、农村电商服务等相关咨询，业务工作受区流转服务公司管理指导，区流转服务公司提供一定的工作经费支持。

**3. 设置村级服务网点。**各行政村设立农村产权流转交易服务网点，确定流转交易专职经纪人1名，负责发掘流转交易资源，核实交易标的及交易主体资格，依托村便民服务中心设立服务网点窗口，接收交易标的要件资料。负责本村农村产权流转交易信息收集、核实、汇总、提交，提供农村产权交易政策、农村金融综合服务、农村电商服务等相关咨询，业务工作受镇街服务窗口管理指导,区流转服务公司提供一定的工作经费补助。

（二）规范流转交易品种

区流转服务公司按改革试点类、公益类、市场类，制定流转交易品种清单，并逐步补充完善，主要包括依法以转让、出租、入股或其他方式流转交易的农村土地权益、资产、服务等。

**1. 改革试点类农村产权流转交易品种。**包括地票、建设用地增减挂钩节余指标、工矿废弃地复垦利用节余指标、耕地占补平衡指标、集体经营性建设用地使用权、农房使用权及宅基地使用权交易等。改革试点类流转交易应注意准确把握改革方向、严格把控试点风险，做到“流程规范、风险可控”，原则上集中在市农村产权流转交易平台进行流转交易，由区流转服务公司撮合受让主体进场交易，提供前端交易资产勘查、整理、权属确定、政策咨询、产业前期规划、村庄规划，后端金融、农业产业发展规划，以及交易环节的代办服务。

**2. 公益类农村产权流转交易品种**。主要包括农村承包地经营权、“四荒地”（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）经营权、林权、养殖水面使用权、农业生产设施设备使用权和所有权、农业初始水权等流转交易。要逐步引导公益类流转交易进入市场，围绕完善交易制度、规范交易流程、加强交易风险提示等重点内容健全监管机制，并按属地化原则组织交易。

（1）农村承包地经营权。是指农户以家庭承包方式承包的耕地、园地、养殖水面等经营权，可采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易。

（2）“四荒地”经营权。是指农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩经营权，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流转交易。以其他方式承包的，其承包经营权可以采取转让、出租、入股、抵押等方式流转交易。

（3）林权。包括林地承包权、林地经营权、林木所有权及经营权，可采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易。

（4）养殖水面使用权，采取承包、租赁、转让、抵押、股份合作等方式流转交易。

（5）农业生产设施设备使用权和所有权。是指农户、新型农业经营主体和村集体经济组织等拥有的农业生产设施设备，采取转让、入股、租赁、拍卖等方式流转交易。

（6）农业初始水权，在水权使用期和使用限额内，经区水行政主管部门审核同意后，权利人自愿采取承包、租赁、转让、抵押、股份合作等方式流转交易。

（7）其他公益类农村产权交易品种。

**3. 市场类农村产权流转交易品种。**主要包括农村集体经营性资产、部分农村集体资源性资产经营权、小型水利设施使用权、涉农知识产权、农村小型工程建设项目招标、农业产业项目招商和转让等流转交易。要以完善交易前后端服务、加强供需对接、提升进场流转交易溢价率为重点，不断完善市场类农村产权流转交易监管机制，逐步形成“产权流转交易+农村集体经济组织管理”模式。

（1）农村集体经营性资产。是指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、出售等方式流转交易。

（2）部分农村集体资源性资产经营权。是指农村集体机动地、农户承包地、未承包到户土地、林地、农田水利用地、水面等经营权，不涉及农村集体土地所有权和依法以家庭承包方式承包的集体土地承包权，采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易。

（3）小型水利设施使用权，是指农户、新型农业经营主体和农村集体经济组织等拥有的小型水利设施使用权，可采取承包、租赁、转让、抵押、股份合作等方式流转交易。

（4）涉农知识产权。涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等农业类知识产权，可采取转让、出租、股份合作等方式流转交易。

（5）无需保留恢复办学且移交给镇街的农村闲置中小学校舍、操场等公益性设施设备使用权，权利人自愿进行的出租、入股等流转交易。

（6）农村集体经济组织成员集体资产股份（份额）转让、质押等。主要指农村集体经济组织成员将本户所持有的集体资产股份（份额）自愿转让给本集体经济组织其他成员或进行质押。

（7）农业项目招商和转让。区农业项目招商引资，村集体经济组织或经营主体经营的农业项目招商合作、项目转让等。

（8）农业产前、产中、产后社会化服务。农业经营主体或组织单位在农业社会化服务中，自愿进行服务组织的遴选、招标等。

（9）司法部门委托的农村产权抵押或质押物的拍卖、变卖等其他处置。

（10）其他由交易双方依法自愿进场交易的市场类农村产权交易品种。

（三）健全流转交易机制

**1. 规范交易行为。**区级相关部门、区流转服务公司、镇街、村集体经济组织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、抵押或质押等方式流转农村集体资源资产，村社集体受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，农业产业项目招商和转让等交易应全部进入流转交易市场。

**2. 严格交易审查。**区流转服务公司、镇街服务窗口、村级服务网点，要依法依规对进场交易各市场主体的资格进行审查，登记备案，对流转交易标的物的产权进行核实，确保权属清晰准确。农村土地承包经营权流转交易需按照农村承包土地流转相关法律法规进行，提供流转项目审核、资格审查相关文件资料，除农民住房、农村集体资产股份（份额）的转让之外，产权流转交易的受让方原则上没有资格限制。对工商企业进入市场交易，应依据有关法律法规和政策，加强准入监管和风险防范。

**3. 公开信息发布。**农村产权流转交易供需信息经审查后线上线下公开发布，在农村产权流转交易平台、区政府门户网站、区流转服务公司授权平台，公开发布供需信息或建立链接，扩大农村产权流转交易供需信息发布面，增加信息受众群体，提高社会公众竞争和参与度，撮合交易双方进场达成交易。

**4. 加强政策联动。**农村产权进场流转交易融合支农惠农、城乡融合发展、“三变”改革等政策，探索构建“政策引导+财政支持+市场化流转”有效联动机制。研究制定金融支持农村产权流转交易市场高质量发展政策，打通农村产权抵押或质押融资堵点。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。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、农村产权抵押融资风险补偿、涉农惠农补助申报的重要参考。

（四）深化拓展服务功能

主动适应市场需求，立足农村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。**区流转服务公司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，并逐步开展价格指数等相关统计分析。

**2. 延伸交易服务链条。**通过农村产权流转交易市场化体系，围绕交易前端，做好项目评估、政策咨询、法律服务、招商撮合、交易鉴证等基础服务。交易后端延伸到融资担保、运营管理咨询、农业项目包装、“三产”融合发展规划、农业品牌打造、高效绿色农业技术咨询、农产品电商发展、农产品销售等延伸服务，构建全流程服务链，解决经营主体后期经营难题。

**3. 探索农村产权抵押融资实现路径。**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，逐步实现金融资源与业务系统对接，拓宽农村金融的覆盖面。

（五）强化流转交易监管

建立永川区农村产权流转交易监督管理委员会（以下简称监督管理委员会），加大部门协调联动力度，构建农村产权流转交易的全过程监管体系。

**1. 加强信用评价**。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公共信用信息平台，将流转交易情况纳入农户信用体系。

**2. 加强分析研判。**探索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，并加强动态监测，推进大数据联动分析，服务农业农村决策管理。

**3. 加强廉政监督。**区流转服务公司及业务主管部门要加强与纪检监察和审计机关沟通，主动接受监督。要及时查处弄虚作假、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、工作步骤

永川区探索农村产权流转交易市场化体系建设工作分为体系建设、分级培训、摸底调查、组织交易四个阶段进行。监督管理委员会办公室综合协调，相关责任单位具体实施。具体安排如下：

（一）体系建设

完成区流转服务公司工商登记注册，职能职责及工作业务移交，健全完善区农村产权流转交易平台硬件软件设施。（责任单位：区茶旅公司、区农业农村委、区规划自然资源局、区市场监管局）

完成监督管理委员会办公室设立；全覆盖建成全区23个镇街农村产权流转交易服务窗口、村级服务网点，明确镇街、村两级经纪人。完善农村产权流转交易市场化体系建设。（责任单位：区农业农村委、区规划自然资源局、各镇街、区茶旅公司）

（二）分级培训

由监督管理委员会办公室协调组织开展培训。区级培训对象为23个涉农镇街分管领导、业务负责人及各行业主管部门业务负责人；培训内容包括农村产权流转交易基层数据收集汇总、交易信息初步核实、相关资质证明出具等。村级经纪人由各镇街组织培训。（责任单位：区农业农村委、区规划自然资源局、区林业局、区水利局、各镇街、区茶旅公司）

（三）摸底调查

各行业主管部门组织各镇街分类摸底调查拟纳入农村产权流转交易项目情况。调查范围主要包含农村集体资源性资产、农村集体经营性资产（不含土地）、农村集体所有的“四荒地”、农村闲置中小学校舍、农村闲置农房、农业生产设施设备、小型水利设施等，全面摸清流转情况、流转期限、流转价款、租金支付等情况。（责任单位：区农业农村委、区规划自然资源局、区林业局、区水利局、区教委、各镇街、区茶旅公司）

（四）组织交易

积极推动审核拟交易项目，按照“统一交易规则、统一服务标准、统一监督管理”原则组织进场交易。（责任单位：区农业农村委、区规划自然资源局、区林业局、区水利局、区教委、各镇街、区茶旅公司）

四、保障措施

（一）加强组织领导。建立监督管理委员会，监督管理委员会主任由区政府分管领导担任，副主任由区政府办公室、区农业农村委主要领导担任，成员由区委编办、区发展改革委、区财政局、区规划自然资源局、区林业局、区水利局、区教委、区市场监管局、区税务局、区金融办、区司法局、区审计局、区国资管理中心、区茶旅公司等单位分管负责人组成。监督管理委员会办公室设在区农业农村委。监督管理委员会定期调度农村产权流转交易工作，及时研究解决工作中出现的问题。监督管理委员会办公室统筹协调各环节工作，加强部门协同，共同推动农村产权流转交易市场化体系建设。各镇街成立农村产权流转交易市场化体系建设工作专班，推进镇街服务窗口、村级服务网点建设，推动农村资源要素进场流转交易。将农村产权流转交易市场建设纳入农业农村改革和乡村振兴重点任务，并纳入乡村振兴工作目标考核。

（二）完善扶持政策。探索通过财政资金奖补、项目补助，政府购买服务等方式支持农村产权流转交易市场化体系建设和业务发展；贯彻落实流转交易中耕地占用税、城市维护建设税、地方教育附加等地方税种的优惠减免政策；支持流转交易市场主体申报农业项目、农业基础设施建设项目、农田水利项目、社会化服务项目及申请惠农补贴、贷款贴息；将入场交易作为查验农村资源资产权属的重要途径。推动农村集体资源资产进场有序流转交易，不断提高农村集体产权进场流转交易率，探索构建“国资平台+农村集体经济组织”合作共赢模式。

（三）加强宣传培训。采取多种形式广泛宣传我区农村产权流转交易市场化体系建设和农村产权进场流转交易的重大意义及相关政策措施，不断提高农村产权流转交易市场在全社会特别是在农村地区的知晓度和影响力；加强农村产权流转交易政策及业务培训，打造专业化的农村产权流转交易队伍，不断提高农村产权流转交易工作水平，促进农村产权流转交易健康发展。