

# 汨罗市人民政府办公室

---

---

汨政办函〔2022〕70号

## 汨罗市人民政府办公室 关于印发《汨罗市农村产权交易中心建设 实施方案》的通知

高新区管委会、飞地园管理办公室、屈子文化园事务中心，  
各镇人民政府，市直及驻汨各单位：

《汨罗市农村产权交易中心建设实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

汨罗市人民政府办公室

2022年7月11日



# 汨罗市农村产权交易中心建设实施方案

为推进我市农村集体产权制度改革，培育和发展全市农村产权交易市场，增强农村经济发展活力，促进集体经济发展壮大，根据《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）、《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》（湘办发〔2015〕58号）、《湖南省人民政府关于深入推进农业“百千万”工程促进产业兴旺的意见》（湘政发〔2018〕3号）和《湖南省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》《关于深入扎实做好农村集体产权制度改革重点工作的通知》（湘农发〔2021〕33号）等文件要求，结合我市实际，制定本实施方案。

## 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引，以实现乡村振兴和服务“三农”为目标，以坚持和完善农村基本经营制度为前提，以保障农民和村级集体经济组织的财产权益为根本，以构建归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的现代农村产权制度为主要内容，通过整合资源，逐步建成覆盖全市、功能齐全、规范有序的农村产权流转交易市场体系，促进农村生产要素合理流动和优化配置，实现农民增收、农业增效和农村发展。

## （二）主要目标

实现构建市镇村三级服务的农村产权交易服务体系。力争2022年底前符合相关规定的农村产权全面入场交易，实现交易信息系统市域覆盖，实现农村产权流转交易体系组织健全、运转有序，使农村产权流转交易公平、公开、公正和规范运行。同时建成全市统一的网络体系和市镇村三级联动的农村产权流转交易市场。

通过对农村集体资产、资源等交易信息的采集和共享，实现农村产权交易信息的集中发布，促进农村产权交易竞价机制的形成；通过对农村产权交易过程的信息监测，实现农村产权交易过程的动态监管，规范公共资源交易行为；通过对农村产权交易信息的统计分析，建立农村产权交易监测预警系统，防止农村集体资产、资源流失，为农村产权交易和宏观决策提供参考依据。

## （三）工作原则

1.坚持“政府主导、公益性方向”与“市场化运作”相结合的原则。以政府主导、为农服务为宗旨，突出公益性，不以盈利为目的，支持农村产权流转交易市场发展，促进城乡生产要素双向流通和资产资源优化配置，充分发挥市场服务农村改革发展的重要作用。

2.坚持公开公正规范原则。坚持公开透明、自主交易、公平竞争、规范有序，形成符合我市农村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。

3.坚持统筹规划原则。农村产权交易中心遵循市场规律，在市政府监管下开展服务。没有建立农村产权交易中心的乡镇可以依托各镇农业综合服务中心，建立农村产权交易镇、村服务站。

## 二、建设内容

### （一）确定构建模式

根据汨罗市人民政府的部署要求，由汨罗市农业农村发展有限公司和土流集团有限公司共同出资成立汨罗市农村产权经营管理有限公司，市农业农村发展有限公司占股60%，土流集团占股40%，再依托汨罗市农村产权经营管理有限公司建成汨罗市农村产权交易中心。建设完成后，经市人民政府授权，在市农村经营管理服务中心的监管指导下，由市农村产权经营管理有限公司独家运营。市农村产权交易中心不以盈利为目的，提供发布流转交易信息、受理流转交易咨询和申请、协助产权查询、组织流转交易、出具产权流转交易鉴证证书、协助办理产权变更登记和资金结算手续等基本服务。

### （二）建设交易实体

1.机构设立。汨罗市农村产权交易中心经市政府授权后，专门负责平台的运营、管理、维护，建立交易有序、监管有力的农村产权交易市场体系。努力将农村产权交易平台打造成集土地流转、产权交易、资产鉴证、融资担保等于一体的区域性为农服务平台。

2.服务范围。负责全市的农村产权交易服务工作，发布农村产权交易信息，依法为农村各类产权的流转交易提供网络平台、

场所设施、交易鉴证等，不断扩展服务功能，逐步发展成为集信息发布、产权交易、法律咨询、资产评估、抵押融资为一体的为农服务平台。

**3.管理方式。**在全市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，开展农村产权交易一站式服务。

**4.交易场所。**市级和下属各分支机构办公场所由市政府和各乡镇政府负责提供指定地点场所，设立相应的交易场所及服务窗口。

**5.平台系统。**全市建立统一的农村产权流转交易服务平台，采取“三级联网、二级市场、一级经办、统一交易”的框架设计，建设市、镇、村三级农村产权流转交易市场的服务体系。汨罗市农村产权交易中心使用的交易平台系统采用土流集团研发的农村产权交易服务平台。

### **（三）确定交易品种**

根据国务院相关文件规定，法律没有限制的品种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。现阶段的交易品种主要包括：

**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所有权或使用权。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、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的招标、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.国有农牧渔场、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。

11.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规定出让、出租、作价出资（入股）以及转让、转租和抵押。

12.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。

13.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。

#### （四）规范交易机制

1.交易制度。农村产权流转交易市场要针对不同的流转交易产品，分别制定并发布流转交易的具体规则，对农村产权流转交易的发起、审查、发布、交易、鉴证、权属变更等各环节进行规范，对市场运行、服务内容、中介行为、纠纷处理、收费标准等作出具体规定。农村产权流转交易市场应根据农村实际情况，简化流转交易程序和环节，为流转交易双方提供便捷服务。加强监督管理制度，强化定期检查和动态监测，促进交易公平，防范交易风险，确保市场规范运行。及时查处各类违法违规流转交易行为，严禁隐瞒信息、暗箱操作、操纵交易等。

2.交易权限。汨罗市农村产权交易中心将在镇级成立分支机构，按照地域归属开展交易活动，并限定各分支机构交易权限。

各分支机构可结合当地实际，设置一定的交易限额标准。限额标准以下的交易在镇级分支机构进行；限额标准以上的交易或涉及较大规模的农村产权交易，则必须在汨罗市农村产权交易中心交易大厅公开交易。

**3.交易程序。**需要进行产权交易的项目，首先由产权人写出转让申请，汨罗市农村产权交易中心进行信息发布，产权受让人申请并接受资格审查，按程序公开交易，双方当事人签约成交，最后依程序办理变更产权登记。

**4.交易收费。**汨罗市农村产权交易中心的交易服务费根据当地物价水平经相关部门备案，实行单向收费，不向转让方收取交易费用。

### 三、进度安排

**（一）组建期。**2022年初，完成汨罗市农村产权交易中心注册及场所选址装修，组织结构搭建及工作人员招聘，正式开展业务工作。汨罗市农村产权交易中心线上平台上线运营，由土流集团负责指导与培训；完成相关农村产权交易制度、规则的制订工作。

**（二）运营期。**到2022年底，汨罗市农村产权交易中心将侧重培育，完善公司各项制度，深度挖掘市场，积极宣传策划，深入农村基层推广农村产权交易的进场工作，稳步推进扩大农村产权交易规模，力争实现自主盈利。

**（三）拓展期。**2023年以后，汨罗市农村产权交易中心将打造成农村产权综合交易平台，实现各类交易品种齐全、市场活



跃的农村产权交易中心，积极开发创新各类农村产权交易衍生产品，包括担保、融资、咨询、输出服务、银行抵押担保等，并将业务延伸至岳阳周边地区。

#### 四、保障措施

**（一）建立领导机制。**成立汨罗市农村产权交易市场体系建设推进工作领导小组，由市委副书记、市人民政府市长任组长，市委副书记任常务副组长，市人民政府分管农业农村工作的副市长和分管金融工作的副市长任副组长，市委办、市委组织部、市委改革办、市政府办、市国资中心、市财政局、市发改局、市农业农村局、市乡村振兴局、市自然资源局、市林业局、市水利局、市住建局、市司法局、市文旅广电局、市交通运输局、市行政审批局、市市场监管局、市农业农村发展有限公司以及相关金融机构为成员单位，负责具体工作方案的推进及各项工作的协调。领导小组办公室设市农业农村局，由市农业农村局局长任办公室主任，负责日常事务，切实加强对市农村产权交易中心的指导、监管，以保障工作顺利开展。

**（二）强化监管机制。**以汨罗市农村产权交易市场体系建设推进工作领导小组成员单位及主要负责人，成立农村产权流转交易监督管理委员会，强化监督管理，加强定期检查和动态监测，及时查处各类违法违规交易行为，保障交易公平，防范交易风险，确保市场规范运行。

**（三）制定配套政策。**坚持“政府搭台、市场运作”的基本模式，建立健全农村产权交易市场配套政策与制度。由监督管理

委员会成员单位出台相关支持政策，确保应进场交易项目全部进场交易。探索财政支农扶持政策与农村产权流转交易项目相挂钩的办法，对经过农村产权流转交易平台进行交易的项目，在进行财政扶持资金项目申报时优先给予安排。项目申报、申请补贴、农业设施用地、抵押融资等需要农村产权权属证明材料的，根据具体情况，可使用农村产权流转交易机构出具的流转交易鉴证书作为凭证。鼓励将农村建设项目招标、产业项目招商和转让、高标准基本农田建设项目、涉农融资、涉农补贴项目等纳入农村产权流转交易平台进行交易。

**（四）加大支持力度。**为了既坚持公益性方向，又确保可持续发展，市财政安排一定资金保障农村产权交易中心的建设和运营。积极引导金融机构对进入农村产权流转交易市场的农村产权项目给予融资支持，鼓励各类涉农银行等金融机构以及融资担保、资产评估等机构参与农村产权流转交易的相关配套服务工作。

**（五）加强宣传引导。**大力宣传建立农村产权市场的重大意义和实践中的典型经验，积极引导各类农村产权进场交易，以便充分发挥市场的作用和科学利用交易平台的功能，为建立统一开放、竞争有序的现代农村综合产权交易市场营造良好氛围。

**（六）完善考评机制。**把促进本地农村产权交易流转工作作为镇村基本任务和农村基层党组织建设、书记党建述职的一项重要内容。市委、市政府成立督导组不定期对各镇农村产权交易流转工作开展情况进行督促检查，对领导重视、工作扎实、

成效显著的镇村予以表扬和奖励；对机构不落实，信息上报不及时、任务进度慢等情况进行通报批评。村级集体经济积累达不到年度目标任务的镇、村党组织不能评为先进基层党组织，村党组织书记不能评为优秀党组织书记。对成绩突出、贡献较大的人员，在评先评优、提拔干部时，予以优先考虑；对慵懒人员和工作不力的镇村，对主要负责人进行约谈。