
海门市农村产权交易市场建设的实践与思考

张永生

2015年,江苏省海门市根据上级要求,按照统一信息发布、统一交易流程、统一交易规则、统一交易文书、统一交易监督的标准,全力推进农村产权交易市场建设,农村产权交易工作初见成效。当年全市12个区镇通过市农村产权交易平台成交项目131个、成交总金额12137.06万元、土地交易总面积19621.07亩。其中,农村承包土地经营权成交项目81个、成交金额11554.16万元、土地交易面积19340.59亩;农村集体经济组织资产使用权成交项目47个、成交金额490.92万元、土地交易面积31.55亩;农村集体经济组织“四荒地”使用权成交项目3个、成交金额91.99万元、土地交易面积248.93亩。

一、主要成效

(一)实现了村集体经济的有效增收

村集体所有房屋等资产进入农村产权交易平台交易后,推动了村级集体经济从“社区经济”向“开放经济”转变。引入脚不高于底价、价高者得”的市场化竞价交易机制,集体资产的价值不再是村干部说了算,而是由市场来决定,有效盘活了集体存量资产,集体经济实现零投入高增长。2015年12月,三星镇大石村社区公共服务中心6间门面房出租,经村民代表讨论确定,租期3年,年租金底价60000元。转让信息通过市交易平台发布后,共吸引5位受让方参与竞价,最后以年租金85000元成交,每年增收租金25000元,3年共增收租金75000元,溢价率42%。

(二)增加了农村承包土地经营权流转收益

农村产权交易市场盘活了农户持有的承包土地经营权,推进了新型农业经营主体的培育和规模经营的发展,促进了富民强村。四甲镇四甲村涉及19、21、23等8个村民小组农户承包土地250多亩,原先由农户自发出租给连云港等地农民经纪人种植,因地块分散、高低不平,年租金每亩只有250元上下,有些田块甚至收不到租金。2015年9月,村统一组织进入农村产权交易平台交易,由姜锡勇中标,用于种植稻麦,租赁期限12年,年租金前6年每亩850元,其中,村每亩收管理费用50元;后6年每亩900元,其中,村每亩收管理费100元。通过规范土地流转,农户每年每亩增收500多元,村集体每年每亩增收100多元。常乐镇锦程村1-6组有农户承包土地436.02亩需对外流转,流转信息通过市农村产权交易平台对外发布后,有陈忠新、张卫华2人参与竞价。2015年12月1日由市农村产权交易中心主持竞价,承包土地经营权交易底价为每年每亩900元,张卫华以每年每亩1110元中标。成交价比交易底价高出210元,该村436.02亩土地,每年增收91564元,合同期12年增收现金总额1098770元。

(三)提高了村干部的工作效率

常乐镇为群村钢架大棚对外出租,共有10多个标段,300多亩土地,年租金30多万元。过去,村干部要收清租金,需上门多次,时间跨度要一个多月。原出让合同到期后,2015年9月,通过市农村产权交易平台重新对外招租,涉及的30多万元租金在交易合同签订时全部收清。

(四)促进了农村基层党风廉政建设

农村集体产权市场交易模式转变了村干部管理集体资产的观念,在村干部中形成有标必招的氛围。区镇纪委、农经及村务

监督委员会成员代表、标的物座落所在组社员代表等人员的现场监督，全体村民的积极参与，推进了村级集体资产经营上的依法、规范。管理上的公正、公平，消除了干群矛盾隐患，避免集体产柳“圈子内交易”，有效防止了低价交易、长期出租等暗箱操作行为，从源头上遏制了农村基层干部的腐败行为。

(五)提升了政府服务形象

政府主导的农村产权交易机构，不以营利为目的，从交易项目的受理审核到项目实施的后续监督，主要为农村产权交易提供交易所需场所、信息发布、组织交易、政策咨询、交易签证等服务。在进场交易的农村产权，坚持产权所有权、交易合同签订主体、交易款追收责任、交易收益分配制度、交易后资产后续管理权“五不变”原则下，政府不参与交易项目的定价权，不影响交易双方的选择权，树立提升了政府在市场培育中的服务地位。

二、工作措施

(一)建立工作机构

根据上级有关文件精神，海门市委、市政府专门下发文件，成立了海门市农村产权交易监督管理委员会，是全市农村产权交易的监督管理机构，负责对农村产权交易行为实施监督管理和指导。委员会下设办公室，设在市委农办，负责日常工作。市编办专门增加 3 个事业编制，并发文成立海门市农村产权交易中心，为全额拨款事业单位。市农村产权交易中心在市行政服务中心设立对外服务窗口，所需场所、设施与市公共资源交易中心共用，实行资源共享。各区镇农村产权交易服务中心与区镇公共资源交易中心合署办公，实行两块牌子一套班子。区镇农村产权交易服务中心主任由区镇公共资源交易中心主任兼任，区镇农村产权交易服务中心副主任由区镇农经服务中心主任兼任。

(二)制订实施方案

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)、《江苏省政府办公厅关于促进农村产权流转交易市场健康发展的实施意见》(苏政办发(2015) 13 号)及南通市农村工作会议精神，海门市紧密结合实际，于 2015 年 3 月 30 日出台了《关于加快农村产权流转交易市场健康发展的实施意见》(海政办发((2013) 40 号)，计划从 2015 年起，争取通过两年左右的努力，基本建成农村产权流转交易市场体系和信息服务网络平台，实现农村产权流转交易的公开、公正、规范运行。

(三)搞好培训试点

为加快启动全市农村产权交易市场建设，市委农办领导高度重视，多次与省农办沟通对接，争取得到上级的关心支持。在市委农办领导的积极争取下，2015 年 4 月 22 日，省委农办、省信息中心的专家老师专程到海门进行现场指导，对各区镇农村经济服务中心主任和全体农村产权交易平台操作员进行了全面培训。5 月巧日，全市召开各区镇农村产权交易机构负责人会议，全面部署农村产权交易试点工作。5 月下旬，市委农办赴各区镇现场指导试点工作，包括窗口的布置、制度的设计、信息的收集与发布等等。至 6 月底，在海门高新区诞生首笔交易，沙东、秀山村稻麦轮作项目通过市农村产权交易平台成功签约，成交面积 360 亩，成交金额 104. 55 万元。

(四)组织现场推进

在先行试点的基础上，2015 年 7 月 13 日下午，海门市委、市政府在海门高新区召开全市农村产权交易市场建设推进会，各区镇主要领导、分管领导、公共资源交易中心主任、农村产权交易中心负责人以及市农村产权交易监督管理委员会成员单位分

管领导，共计 70 多人参加了会议。与会人员观摩了海门高新区农村产权交易服务中心现场，陆一飞副书记对下阶段工作提出了三点要求：一是优化工作机制；二是浓化建设氛围；三是强化考核督查。海门高新区、常乐镇、四甲镇、海门工业园区四个单位作了交流发言。

(五)注重规范管理

一是开展业务交流。市委农办于当年 8 月 11 日，在市会展中心召开全市农村产权交易业务交流会议。参加会议的有各区镇乡农村经济服务中心主任和全体农村产权交易平台操作员。会议总结了前阶段农村产权交易市场建设情况，重申了市场建设的必要性和任务目标，强调了市场建设对推动农村经济发展和社会和谐稳定的重要意义，对全面推进阶段提出了明确的时间节点和工作要求。二是规范档案管理。市委农办与市档案局联合下发文件，要求各地对在农村产权交易过程中所形成的资料，实行由所在区镇集中统一保管归档，根据《海门市区镇农经服务中心档案分类总方案》规定的类别、类目名称、分类号、基本归档范围、保管期限等要求，由区镇农经服务中心在交易项目结束后 15 日内完成资料收集、整理、归档工作。三是抓好督查指导。全市从 10 月份开始，对 12 个区镇农村产权交易工作组织了全面督查，针对各地的薄弱环节提出了整改意见，规范了产权交易工作。

三、几点思考

(一)加大财政扶持力度

农村产权交易市场建设是深化农村产权制度改革的关键环节，应该作为农村改革的一个重要工程，各级政府要加大财政扶持力度，确保区镇农村产权交易场所、机构、人员、设备、经费到位。

(二)搞好人员资质培训

为了确保农村产权交易质量，国家和省权威部门有必要承担农村产权交易人员资质培训任务，发放资格证书，实行持证上岗，建设一支高素质的农村产权交易人员队伍。

(三)发展中介月民务机构

引导法律、评估、担保、公证等专业中介机构为各类农村产权交易提供法律咨询、价值评估、融资担保等配套服务。

(四)监督交易合同履行

从海门市实践情况看，农村集体资产交易合同期限一般在 1-3 年；农村承包土地经营权交易合同期限一般在 5 年左右，超过 10 年的也不少。交易价款结算一次性结清的不多，大部分约定按年结算。各级农村产权交易机构，特别是区镇农村产权交易机构，要经常监督农村产权交易合同履行情况，重点监督受让方交易价款是否按合同约定履行到位。对不按合同约定履行交易价款的受让方，要及早启动法院诉讼程序，保障转让方利益不受损失。

(五)完善征信管理体系

将受让方的信用信息纳入中国人民银行征信系统，及时掌握受让方的基本情况，为农村产权交易提供信息支撑。

(作者单位:中共江苏省海门市委农村工作办公室)