

规范产权交易平台 实现资源优化配置

盛艳玲¹ 金龙昌¹ 邱孟根² 庄文明²

(1. 江苏省连云港市赣榆区赣马镇农经服务中心

2. 连云港市赣榆区农业农村局)

2022 年末，在江苏省连云港市赣榆区赣马镇农村产权服务交易中心，随着仲马自然村 50.5 亩土地发包项目的应声落锤，赣马镇当年交易了 1668 个项目，交易额 4450.11 万元，分别提前完成年度任务的 120%、130%。近年来，赣马镇农村产权交易服务中心，充分发挥交易平台功能，坚持“应进必进”，突出规范化，抓关键、抓落实，产权交易走在全省前列。2021 年，产权交易项目位列全省 61 位，2022 年第三季度荣膺全省交易项目第一名（乡镇街道），成为农村产权交易服务的新标杆。

“早知道”做好贴心服务

农村产权平台交易是为农服务的重要内容，开展交易服务必须精细精准，特别是土地项目交易需要充分考虑农时季节，农作物茬口对接。赣马镇农村产权交易服务中心对即将到期的事项提前告知，提醒督促发包单位早准备，提前 1~2 个月履行民主议事程序，在此基础上提交产权交易相关材料，给规范招标留有充分的时间，释疑解惑、周到细心的服务，有力度更有温度，赢得了基层干群的支持和拥护，各村也积极配合，不论项目大小，凡涉及农村集体土地流转和涉农资金使用的，都主动选择平台交易，既增加了平台项目数，也保证交易目标顺利实现。



“两头堵”确保应进必进

为确保农村产权交易项目应进必进，赣马镇农村产权交易服务中心一方面加大宣传力度，明确主要交易品种，包括农村集

体经济组织成员集体所有的用于经营的房屋、建筑物、机器、工具器具、农业基础设施、集体投资兴办的企业及其所持有的其他经济组织的资产份额、无形资产等经营性资产；集体所有的未承包到户的耕地、“四荒”地、养殖水面使用权；村集体受农户委托统一组织的土地使用权流转；农业生产设施设备、农村小型水利设施使用权、农业类知识产权以及农村建设工程招标、产业项目招商和转让等。把政策交给群众，使农村产权交易要求家喻户晓，人人皆知。增强基层干部遵守交易规则的自觉性和主动性。另一方面，加大监管力度。一是审查集体收入，看是否为新发包收入，有没有通过产权交易平台交易。二是审查大额支出，是否为新发生工程项目支出，是否通过平台交易。通过收入、支出“两头堵”及时发现弄虚作假、逃避监管、不经过交易平台的私下交易，及时发现问题及时处理。

“环环扣”落实交易流程

在履行村级民主议事程序的前提下，坚持“公开、规范、高效、便民”原则，严格按照申请交易、审查受理、发布信息、组织交易、成交公告、签订合同、交易鉴证的交易流程执行，严格把控，认真负责，精准把控每一环节，不徇私情，确保交易行为合法规范有效。因地制宜、对面积在10亩以下的零星土地发包，通过“绿色通道”（简易程序）进行交易，提高了交易效率。

严格核实村集体资产资源交易项目，从村集体收入支出核查是否进场交易，凡未进平台交易的，一律视为违规行为，由纪检监察部门按《赣榆区农村集体资产监管责任追究办法》规定处理。赣马镇大湾村安装太阳能路灯工程未经村民代表会议通过，未经产权交易平台先行实施。经镇党委会议研究，分别给予相关人员政务、党纪警告处分。让震慑常在、责任靠身，杜绝产权交易不作为、乱作为。

“网上投”创新线上交易

为有效扩大农村产权交易项目的知晓率，在更大范围公开透明，赣马镇在抓好线下交易的同时，探索推行了线上交易。对一些适宜的交易项目采取线上的方式，在线上报名、线上公开、线上交易。2021年10月，赣马镇杨庄村有558亩土地进行流转，与村里联系的承包大户有10多家，竞争十分激烈。为防止违规操作，赣马镇农村产权交易服务中心经反复研究确定：杨庄村土地流转项目在农村产权交易平台线上交易。公开报名，网上交易，网上竞价，在线自由竞争，价高者得，最终经过18轮竞价，由底价每亩年800元开始竞标，最终由连云港赣榆笃硕农作物种植专业合作社以每亩年1220元的价格成交。村集体每年每亩多收入420元。经村民议事会研究，除按每亩800元固定分红外，另按每亩增加分配100元红利给农户。这次线上平台公平竞标，增加了村集体经济收入，规范了合同，实现多方共赢。

“规范化”产生积极效应

规范了农村小微权力运行。一方面，做到村集体产权交易事项“应进必进”，消除小微权力寻租的空间，实现规范监管；另一方面，强化农村基层民主政治建设。平台交易前，通过村集体经济组织成员民主议事程序，让成员充分行使民主权利，做到民事民办民决策；平台交易时，坚持做到资源发包公开、公平、公正，彻底消除人情承包、仗权承包；中标后签订承包合同前公开公示，接受广泛监督，有效维护了集体经济组织成员的知情权、监督权，让小微权力在阳光下规范运行。

推动了“小田变大田”。五里墅三组60户村民10年前将34亩集体承包地私自分给各户耕种，经清收追缴承包费14.6万元，收回土地再发包集体每年增收3万多元。目前通过清产核资，化零为整面积2406亩，全镇当年4600余亩土地转到新农人手中。经营主体减少了，推动了农村土地规模经营，实现了资源优化配置，提升了小农户组织化程度。

提升了承包合同管理水平。首先，通过平台发包的项目全部按照示范文本签订书面合同；其次，对清查出的3185份不规范合同进行规范。其中，废除无效合同136份，补签书面合同1462份，完善条款1087份，强化了合同管理，大大降低了合同纠纷发生的几率。

增加了村集体收入。通过产权平台公开交易，当年交易溢价 375.88 万元，使村集体利益最大化，有效增加了集体收入，壮大集体经济，为乡村振兴奠定了物质基础。