

规范化发展激活沉睡资源

——江西省新余市农村产权流转交易改革调查

本报记者 刘 兴

农村资源资产是加快推进乡村全面振兴的重要物质基础。面对农村产权交易中长期存在的难题,该如何有效破解?作为全国农村产权流转交易规范化整市试点市,江西省新余市以制度创新为基、数字技术为翼、群众受益为本,实现了农村资产从“沉睡”到增值、从分散到融合的转变,为盘活农村资源探索出一条解题之路。

盘活农村闲置资产是优化资源配置、实现可持续发展的重要举措。随着农村劳动力持续转移和农村改革不断深化,农村土地承包经营权、林权等各类农村产权交易需求显著上升。然而,农村产权流转交易长期面临“三难”:信息不对称导致交易难、程序不规范引发纠纷多、资产价值难以市场化体现。

解决农业农村发展面临的问题,根本要靠深化改革。农村产权交易难题该怎样破解?交易公开化、透明化和公平化该如何保障?农民获得感体现在哪里?

近年来,江西省新余市以入选全国农村产权流转交易规范化整市试点为契机,采取“政府搭台+市场唱戏”的方式,建成由市到村垂直联网、覆盖全面的农村产权交易市场体系和服务平台,蹚出一条促进农业增效、农民增收、农村繁荣的新路子。截至今年10月31日,新余市农村产权累计挂牌3742笔,成交2795笔,成交金额32430.82万元。

改革破冰

2023年11月,农业农村部将新余市列为全国农村产权流转交易规范化整市试点,这是江西省唯一试点市。

国家试点为何花落新余?“农村最大的资源是土地和房屋,但过去这些资产‘沉睡’的多,流动的少,价值难以显化。”新余市农业农村局四级调研员陈大和说,早在2021年,新余就在渝水区大胆探索、先行先试,农村产权流转交易工作走在江西省前列。“全国试点提的是规范化,改革基础较好的新余水到渠成。”

提及改革前的阵痛,时任渝水区委副书记潘丽云记忆犹新。2019年在渝水区走访乡镇时,他见过太多“抽屉合同”:某村100余亩山地承包价30年不变,每亩年租金仅24元;某镇水库被私下转包4次,原始合同早已失踪。“当时,不少农村集体资产资源流转时存在发包合同不规范、拖欠承包款等问题,基层群众反映强烈,相关信访事项一度达到200多件。”

农村集体资产资源流转亟待规范,国家、省级层面的政策为新余指明了方向。国务院办公厅2014年发布的《关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》明确提出,扎实做好农村产权流转交易市场建设工作。2015年江西省政府办公厅印发《关于引导农村综合产权交易市场健康发展的实施意见》,提出鼓励多种形式的合作共建和区域联建。2021年中央一号文件提出,加强农村产权流转交易和管理信息网络平台建设,提供综合性交易服务……

新余决心将改革作为回应群众关切、破解“三农”难题、推动乡村全面振兴的“关键一招”。2020年底,新余以渝水区为改革试点,采取政府授权、公司运作的模式,初步搭建起农村产权交易平台。2021年3月8日,渝水区农村产权交易中心(2025年6月更名为农村产权流转服务中心)正式挂牌成立。随后,新余发挥市一级统筹优势,按照“建制县区独立建+功能县区合作建”的思路,于2022年1月成立分宜县农村产权流转服务中心。同年,新余高新区、仙女湖区先后通过政府购买服务的方式委托渝水区农村产权流转服务中心开展交易。新余由此在江西率先实现农村产权流转服务中心县区全覆盖。

为确保农村产权流转交易有序进行,新余出台农村产权流转交易管理办法,明确交易对象、主体和步骤。交易品种涵盖农户承包土地经营权、林权、“四荒”使用权、农村集体经营性资产等,要求农村集体资产资源流转必须全部进场交易,鼓励个人产权流转进场交易。

“市级统筹、县区运营、乡镇审核、村级采集”四级联动的农村产权流转交易体系成为新余一大亮点。市级统筹指导,推动全市农村产权流转交易规范化建设;县区设立农村产权流转服务中心,负责交易受理、信息发布等具体实施;乡镇服务站审核交易信息,确保数据真实;村级设立信息服务员,收集上报流转交易信息。

新余市农业农村局与政改科负责人朱小莲说,2023年被列入全国试点以来,新余重点强化交易服务和监督管理,推动农村产权流转进一步规范化运作。目前,新余已建成市级农村产权流转服务中心1个,县级农村产权流转服务中心2个,乡级服务站38个,村级信息服务室415个,实现交易服务全覆盖。

数字赋能

“当前价468元/亩/年,起拍价150元/亩/年”,2020年12月23日,当渝水区农村产权流转服务中心大屏幕上显示上述字样时,在场人员不禁发出惊叹声。当天,渝水区下村镇南村村45亩山地经过13名竞拍者34轮手机竞价,最终以每亩每年468元的价

江西省新余市

截至2025年10月31日

农村产权

累计挂牌 3742笔

挂牌面积 150293.87亩

成交 2795笔

成交金额 32430.82万元

格被一位种植户收入囊中,溢价率超200%。

这是新余市第一笔通过农村产权交易平台网上竞价成交的地块。南村村党支部书记廖圳古至今记得当时的场景:“山地承包经营权还能像商品一样在网上竞价,确实很新鲜。”

得益于数字化技术的应用,农村产权流转交易如同插上了“翅膀”。记者在渝水区农村产权流转服务中心大厅看到,电子屏幕上滚动显示着各类流转信息,土地位置、面积、用途、流转方式、底价等一目了然。随着市县区农村产权流转服务中心门户网站、业务交易平台、统计分析平台相继建成,新余市农村产权交易市场体系连结成“一张网”,打破时间和空间的限制,实现信息发布、资金结算、数据分析、档案管理等功能集成化、智能化。

“如今有了数字农交这个平台,彻底解决了信息闭塞问题。”霞贡村党支部书记黄海星说。霞贡村橘园之前由于管理粗放,经济效益一般。承包合约到期后,村会计整理好果园面积、价格等信息经乡里审核后,上传到分宜县农村产权流转服务中心挂牌,很快匹配到山里的一位种植户,橘园最终以每年3万元的价格成功流转。最近,霞贡村推动蔬菜大棚流转的消息发布后,有多位市内外客商咨询考察。数据跑起来,业务更高效。“电子招投标技术、区块链技术的运用,让交易全程留痕、可追溯,大大提高了交易效率和透明度。”分宜县农村产权流转服务中心负责人李平介绍,交易平台还具备智能撮合和自动匹配功能,技术赋能彻底改变了“游戏规则”。过去靠人情撮合的土地流转,现在变成全国客商云端角逐,市外客商参与率提升至20%。

“农村产权数字化交易的前提是数字化确权。我们以乡村资产清理规范为突破口,明确产权归属,确保每一寸土地都有‘电子身份证’。”朱小莲说。针对群众反映突出的问题,新余开展专项清理,共清理规范7292份农村集体产权流转合同,并分门别类建立电子档案,实现了数字化信息监测管理和信息共享。

“罗坊镇陂下村委太湖村34.5亩鱼塘、笕里村17.02亩鱼塘项目到期。”看到新余市农村产权流转交易系统弹出通知,工作人员第一时间公开挂牌,半个月后成功竞拍。“每一宗资产资源流转合同登记在册,合同到期后,系统会自动触发预警通知,提醒我们处理相关事宜。”渝水区农村产权流转服务中心负责人廖金平说,电子档案有效防止了农村集体资产资源流失,为后续流转奠定了产权基础。

效益共赢

走进仙女湖区河下镇垄头村仙女谷景区,停车场停满了旅游大巴,千亩生态茶园风景秀美,非遗变脸、“西游剧场”等表演区座无虚席;临近中午,柴火餐厅热气腾腾,游客们自己动手围炉烧菜,充满欢声笑语……谁能想到,3年前这里还是一片荒山。

垄头村毗邻新余仙女湖七夕文化度假区,旅游资源丰富,交通便利。然而,分散在各村小组的1200余亩荒山和低效林地长期处于“沉睡”状态,制约着村集体发展。怎样才能把这些资源开发利用起来,促进农村一二三产业融合发展?动员农民拿出山地流转,

集中连片统一规划,成为镇村干部的共识。

“仙女湖区河下镇垄头村委260亩山地出租。”2022年6月,一则流转信息引起浙江客商、金瀚集团董事长徐靖华的关注。彼时,他与合作伙伴正筹划转型文旅开发,垄头村的基础优势让他们看好其发展前景。经过网上竞价,金瀚集团以每亩每年213元的价格拿下开发权,并投资1.5亿元建设仙女谷。

如今,昔日荒山变身成为以“茶文化”为主题,集观光、休闲、采摘、游玩于一体的农文旅综合度假景区。2024年,仙女谷接待游客50万人次,实现盈利2300万元。截至目前,仙女谷项目带动村组土地流转收益220万元,村集体经济增加20余万元,为当地村民提供就业岗位50个。“土地流转分红加工资,我的年收入有6万元,比在外面打工强。”正为果树剪枝的垄头村村民邹木生道出许多人的心声。

仙女谷的变化是新余大力推进农村产权流转结出的硕果。新余农村产权流转服务中心的良性运行实现经济效益、产业效益、社会效益共赢,激活乡村全面振兴“一池春水”。

集体经济壮大——盘活的集体资源资产成为村集体增收的“源头活水”。渝水区珠珊镇洲下村将350亩农田打包流转,引进外地种粮大户以每亩每年440元的价格成交,解决了土地抛荒、耕地碎片化问题,每年增加村集体经济、村民收入40余万元。通过资源发包、资金入股等多种方式,村集体经济收入显著增加。

产业融合发展——引入企业投入资金和先进技术促进农村产业融合发展,部分农民还获得经营性收入。分宜县分宜镇洞源村废弃的煤矿石山曾是村党支部书记彭绍文的“心病”,挂牌竞价后,引进社会资本,建起新余首个樱桃基地。“我们明年还要发展采摘、垂钓、农家乐项目。”彭绍文对未来充满信心。

乡村治理提升——农村产权交易公开透明,保障了村民的知情权、参与权。记者打开分宜县湖泽镇水川村25亩土地的转让申请表,其中包括流转委托书、权属证明、地块面积价格、村会议决议和村民代表签字按手印确认表。“村委会干部挨家挨户上门解释,这块地我们自己种不成功,现在流转出去成为油茶苗培育基地,不但有固定租金收入,还能在基地务工。”水川村村民欧阳登文说。统一的交易模式,让群众眼明心亮,减少纠纷。目前,新余农村集体产权进场交易率从60%提升至90%,涉及农村资产的信访数量逐年降低,走出一条



江西省新余市仙女湖区河下镇垄头村仙女谷景区风景优美。

凌厚祥摄

新型乡村治理的和谐之路。

双轮驱动

农村产权流转涉及多方利益,如何确保规范、高效、公平?新余坚持“政府+市场”双轮驱动,有效推进农村产权流转交易市场机制规范化建设,力争为江西乃至全国深化农村改革、推进乡村全面振兴提供可复制的样本。

“农村集体经济比较特殊,既希望参与市场经营,又担心不对等、不匹配、不公正的情况。我们要做的是顶层设计,统筹协调,着力营造平稳健康的市场交易环境。市场能做的就交给市场,让农村集体经济资产潜能充分释放。”新余市农科中心党组成员、副主任王翔说。

规范运营管理,维护交易环境。新余建立多部门参与的农村产权流转交易监督管理协调工作机制,协调解决涉及有关农村产权流转交易的重要问题;出台《新余市农村产权流转交易市场管理办法》对各级职责、交易范围等方面予以详细规定,并同步配套农村产权流转交易风险制度、交易机构的内控制度,有效防控交易风险。建立流转价格指导机制和动态调整机制,确保农民流转收益合理增长。

强化政策支持,提高进场交易量。按照“应进必进,能进必进”原则,要求农村集体资产资源必须进场交易,交易服务费由受让方承担,出让方未溢价的项目免收交易服务费,以公益性为主。县区农村产权流转服务中心深入开展培训,各乡(镇)村流转的意愿越来越强,主动与县区农村产权流转服务中心对接流转交易项目。

搭建“阳光平台”,让交易看得见。在渝水区、分宜县的农村产权流转服务中心大厅,电子大屏实时更新挂牌项目等信息。农村产权交易从线下搬到线上,实现资产资源公开挂网、云端竞价,交易过程公平公正公开。当了多年村干部的廖圳古感觉线上交易省心多了:“所有程序都在网上走,对村干部也是一种保护。”

政府引导规范交易体系,防范交易风险、扩大交易覆盖面,同时引入市场化定价机制,最大限度体现农村产权的市场价值。目前,新余农村产权流转服务中心网上公开竞拍成交77笔,竞拍成交金额超4900万元,整体溢价率达32.4%。“与过去线下交易相比,每亩耕地和养殖水面分别增加承包收益120元、150元。好东西卖出了好价钱,而且合同签订后资金就结算,不再有承包费拖欠问题。”廖金平说。

“唤起农村沉睡资源,是推进乡村全面振兴的重要一环。其中,产权明晰是前提,数字赋能是手段,群众受益是根本。”王翔表示,新余以数字化交易平台打破信息孤岛,以规范化制度筑牢信任根基,实现了农村资产从“沉睡”到增值、从分散到融合。下一步,新余将探索村级小微工程、农村闲置农房进场交易,增加农村产权流转服务中心的造血能力。

新余市已建成

● 市级农村产权流转服务中心 1个

● 县级农村产权流转服务中心 2个

● 乡级服务站 38个

● 村级信息服务室 415个

实现交易服务全覆盖

行走在新余乡村大地,到处都是清新悦目的新图景。昔日承包价数十年不变的山地,如今在云端竞价中溢价数倍;农民手中“沉睡”的产权,在规范透明的市场交易中焕发出真金白银的价值……当地以一场深刻的农村产权流转交易改革,为盘活农村资源探索出一条解题之路。

长期以来,信息壁垒高筑、程序失范丛生、价值评估扭曲,困扰着很多地方的农村产权流转。面对难题,新余的破局之道在于以“政府搭台+市场唱戏”的智慧,构建贯通市县乡村的四级联动交易体系,并以数字之力击穿梗阻。

数字赋能,终使“深闻”资源得以面向广阔市场。当渝水区第一宗土地交易在电子屏幕上经过34轮竞价最终溢价超200%落槌时,变革的序幕已然拉开——区块链确保全程可溯,智能匹配打破地域局限,村级信息员与数字平台共同编织起覆盖乡土的交易网络。

更深层的启示,在于对公平与效率的精准平衡。一方面,政府以制度刚性筑牢交易公平底线。多部门协同监管、管理办法明晰权责、清理规范合同堵塞漏洞。另一方面,善用市场之手激活价值潜能。巧妙引导集体资产入场交易,市场化竞价吸引客商,交易全程晒在“阳光平台”上。政府与市场的双轮驱动,既守护了农民权益,更释放了资源活力。

改革的生命力,终要落脚于乡土发展的蓬勃图景。产权流转的活水正滋养着集体经济的壮大、产业融合的深化、乡村治理的优化,最终化为农民手中实实在在的获得感。规范高效的产权交易,确能实现经济、产业、社会效益的“一石三鸟”。

制度创新为基、数字技术为翼、群众受益为本,共同构成唤醒农村“沉睡”资产的改革“三角”,也是“常好用好农村资源资产”的解题思路。当产权在区块链存证中明晰,交易在智能匹配中规范,价值在云端竞价中彰显,亿万农民手中沉睡的资源便能真正汇入乡村全面振兴的壮阔江河,激荡出乡村发展的持久动能。

数字赋能

一手记

经营户在新余市农村产权流转服务中心办理业务。

谭建荣摄