

# 2017

# 中国农村产权流转交易市场 市场发展报告

神州土地研究院 编著



中國農業大學出版社

ZHONGGUONONGYEDAXUE CHUBANSHE

2017

# 中国农村产权流转交易市场 市场发展报告

神州土地研究院 编著

 中国农业大学出版社  
ZHONGGUONONGYEDAXUE CHUBANSHE

## 内 容 简 介

本书内容聚焦于农村产权交易市场，分为背景篇、市场篇、市场服务篇和创新篇，着重阐述中国农村产权制度改革的理论和产权交易市场发展的现状，分析农村产权交易市场建设的进展与创新实践，梳理出我国农村产权交易市场发展过程中存在的问题，提出农村产权交易市场发展建设的政策建议。

## 图书在版编目 (CIP) 数据

中国农村产权流转交易市场发展报告 .2017/ 神州土地研究院编著 .—北京：中国农业大学出版社，2017.12

ISBN 978-7-5655-1958-1

I. ①中… II. ①神… III. ①农村—产权转让—产权市场—研究报告—中国—2017  
IV. ① F321.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 307356 号

**书 名** 中国农村产权流转交易市场发展报告 (2017)

**作 者** 神州土地研究院 编著

**策划编辑** 张 玉

**责任编辑** 张 玉

**封面设计** 舒 姝

**出版发行** 中国农业大学出版社

**社 址** 北京市海淀区圆明园西路 2 号

**邮政编码** 100193

**电 话** 发行部 010-62818525, 8625

读者服务部 010-62732336

编辑部 010-62732617, 2618

出 版 部 010-62733440

**网 址** <http://www.caupress.cn>

**e-mail** cbsszs@cau.edu.cn

**经 销** 新华书店

**印 刷** 北京紫瑞利印刷有限公司

**版 次** 2017 年 12 月第 1 版 2017 年 12 月第 1 次印刷

**规 格** 787×1 092 16 开本 16.75 印张 280 千字

**定 价** 69.00 元

图书如有质量问题本社发行部负责调换

# 《中国农村产权流转交易市场发展报告（2017）》

## 编委会

### 专家顾问

- 黄季焜** 发展中国家科学院院士、教育部“长江学者”特聘教授、北京大学中国农业政策研究中心主任
- 陈瑜** 农业部管理干部学院土地承包经营管理中心副主任
- 朱启臻** 中国农业大学教授、中国农业大学农民问题研究所所长
- 崔红志** 中国社科院农村发展研究所研究员
- 邵亮亮** 中国社科院农村发展研究所副研究员
- 郭为** 全国政协委员、神州数码控股有限公司董事局主席
- 周一兵** 神州数码信息服务股份有限公司高级总裁
- 张丹丹** 神州数码信息服务股份有限公司高级副总裁、神州信息农业集团总裁
- 张杰** 神州土地（北京）信息技术有限公司总经理
- 韦明芳** 北部湾产权交易所集团股份有限公司党委书记、董事长、高级经济师
- 甘立东** 广西林权交易中心股份有限公司董事长、高级产权交易师
- 张凯** 天津农村产权交易所总经理
- 冯鑫** 成都农村产权交易所执行董事总经理
- 洛佳峰** 方正县农村产权交易服务中心副主任

### 编委会委员

张璐 范国华 许永胜 陶宇翔 刘洋洋 李浩

# 编著机构简介

**神州土地研究院**是依托神州控股优质农业战略资源及神州农服共享经济平台，深耕农村产权交易市场，集结国内三农智慧，联合行业专家、研究机构和科研院所，以开放、合作、共创的方式打造的农业智慧研究平台。目前神州土地研究院构建了以农业服务为原点展开的农村产权交易、农村金融、农业社会化服务、农业大数据等方面的行业研究，同时为平台用户提供农业项目投资咨询和产业规划、农村资产评估方面的服务。

# 序

“小康不小康，关键看老乡”，当前我国正处于农业发展转型期，加快补齐农业农村短板成为共识，农村各项改革全面开展，供给侧结构性改革深入推进，新型经营主体正在崛起，农业现代化程度不断提高，农业科技助推农业加快转型，新型城镇化加速步伐，城乡居民消费升级，互联网技术迅速普及，“互联网+农业”蓬勃发展，这些变化都催生了农业服务市场需求的新空间。

十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》指出：完善产权保护制度，建立农村产权流转交易市场，推动农村产权流转交易公开规范运行。今年的一号文件，国家强调推进农业供给侧结构性改革，关键在完善体制、创新机制，加快深化农村改革，深化农村产权制度改革，加快农村金融创新，健全农村创业创新机制。当前，我国正在针对农村土地承包经营权开展确权工作，要在2018年之前全部完成确权颁证。农地确权是一个创造性的工作，将承包地的所有权、承包权和经营权分离开来，强化了农民的承包权，同时也根据当前中国的现状，推动农民所承包土地的经营权流转，为农民创造了一定的财产性收入。但是仅仅承包地的确权流转还不够，当前农村建设用地的中国的土地政策中，借助农地确权流转的机遇，也进一步地推动了农村建设用地的市场化，实现宅基地、集体经营性建设用地等土地资源的市场化，建立全国统一的市場管理机制，进一步提高农民财产性收入。在这一过程中，全国农业土地资产的数据化、数据资产云服务化，则是关键。充分利用当前国家农地确权、农村产权交易市场建设的政策机遇，建立全国性的，包含农地属性、三权（所有权、承包权、经营权）信息、附属设施的农村土地数据库，利用流转的市场机制，使承包者、经营者自发地推动农地资产的保值、升值，进而推动农业的健康、绿色发展。目前我们也正在发挥自己在三农领域深耕细作二十年所孕育的优势

与力量，致力建构一个真正的农业服务大市场，甚至构建一条信息与数据流动的繁荣的农业产业链与服务链，我想这都是可期的不久将来。

神州土地研究院组织农业有关部门、机构、专家、学者与业界的同仁共同编写的《中国农村产权流转交易市场发展报告（2017）》一书，是国内第一部专注于农村产权流转交易市场的研究报告，我们力求在对整个市场的理解基础上，全面梳理、总结中国农村产权、产权制度改革及流转交易市场的基本内涵，帮助读者全面了解中国农村产权流转交易市场发展的新模式、新情况、新进展。我非常感谢大家对于这本书所做的努力与贡献，推进农村产权流转交易市场的可持续发展，既需要推进基础理论研究，也需要密切关注市场一线的新情况、新经验。本书尽可能地通过对市场的全面的介绍，以及我们在三农领域的实践经验总结，为各界人士提供参考，为有志于从事农业、农村服务市场的人们提供启迪。

神州数码是一家致力于通过数字化实现中国梦的企业。神州土地是以数字化推动中国农业现代化为使命的团队。在实践中，我们已经意识到以大数据、人工智能、云为标志的这场技术革命，要与以习主席为核心的党中央领导的深化改革相结合，为我们实现理想和使命创造了千载难逢的机遇和条件。我们愿同所有致力于中国三农问题的学者、从业者和新农人一起，为实现中国农业现代化而奋斗。

是为序。



全国政协委员、神州数码控股有限公司董事局主席

2017年7月

# C CONTENTS 目录

摘要	5
一、农村产权流转交易市场的产生背景	5
二、农村产权流转交易市场发展取得积极进展	6
三、农村产权流转交易市场的创新实践	11

## I. 背景篇

第一章 农村产权流转交易市场的基本概述	17
一、产权与农村产权	17
二、中国农村集体资产盘点	18
三、农村集体产权制度的改革新要求	20
四、农村产权交易市场	24
第二章 农村产权流转交易市场环境分析	29
一、农村产权流转交易市场发展的政策环境	29
二、农村产权流转交易市场发展的经济环境	40
三、农村产权流转交易市场发展的社会环境	52
四、农村产权流转交易市场发展的技术环境	58
五、农村产权流转交易市场健康发展的价值意义	62



## II. 市场篇

第三章 农村产权流转交易市场发展现状	67
一、农村集体产权制度改革的关键环节	67
二、农村产权流转交易市场发展现状	68
第四章 农村产权流转交易市场建设发展情况	113
一、农村产权流转交易市场建设发展现状	113
二、农村产权交易互联网平台助推行业发展	122
三、农村产权流转交易市场问题与建议	123
四、农村产权流转交易市场发展前景与预测	127

## III. 市场服务篇

第五章 农村金融产品与服务创新发展情况	131
一、农村金融的需求与供给现状	131
二、农村产权抵押贷款成为农村金融发展新突破	139
三、农村土地经营权抵押贷款金融服务模式	147
四、农村产权交易互联网平台的金融创新	155
五、农村土地经营权抵押融资的阻碍与对策建议	158
六、农村产权交易市场的保险产品和服务创新	160
第六章 农业社会化服务发展情况	163
一、农业社会化服务定义	163
二、农业社会化服务体系建设历程与政策	163
三、农业社会化服务市场需求情况	165
四、农业社会化服务主体发展现状	168
五、农业社会化服务的发展阶段	172
六、农业社会化服务创新模式	173
七、农业社会化服务的问题与建议	179

## IV. 创新篇

第七章 农业服务共享经济的创新探索	183
一、农业经营效益的提高是农村产权交易平台发展的推动力	183
二、神州土地破解“互联网+”土地流转的三道瓶颈	185
三、神州土地探索农业服务的共享经济道路	187
第八章 农村产权流转交易市场创新实践案例	193
一、天津农村产权交易所“市-区-镇”三级联动平台效率高	193
二、成都农村产权交易所交易总量位居全国同类交易所第一	205
三、上海农业要素交易所重点突破农村集体资产市场交易	207
四、武汉农村综合产权交易所打造区域型、综合型交易市场	209
五、广西林权交易中心“以林带农”服务农林产权交易市场	214
六、濮阳县农村产权交易中心实现抵押贷款的“一站式”服务	215
七、邱县农村产权交易中心政企共营成效显著	218
八、方正县农村产权交易中心实现“两权”抵押融资各环节无缝连接	222
九、田东县农村产权交易中心搭建“三位一体”的农村信用信息共享系统	225

## V. 附录

附件一：中共中央国务院关于稳步推进农村集体产权制度改革的意见	231
附件二：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	239
附件三：国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见	245
参考文献	249
报告声明	253

# C CONTENTS 目录

摘要	5
一、农村产权流转交易市场的产生背景	5
二、农村产权流转交易市场发展取得积极进展	6
三、农村产权流转交易市场的创新实践	11

## I. 背景篇

第一章 农村产权流转交易市场的基本概述	17
一、产权与农村产权	17
二、中国农村集体资产盘点	18
三、农村集体产权制度的改革新要求	20
四、农村产权交易市场	24
第二章 农村产权流转交易市场环境分析	29
一、农村产权流转交易市场发展的政策环境	29
二、农村产权流转交易市场发展的经济环境	40
三、农村产权流转交易市场发展的社会环境	52
四、农村产权流转交易市场发展的技术环境	58
五、农村产权流转交易市场健康发展的价值意义	62

## II. 市场篇

第三章 农村产权流转交易市场发展现状	67
一、农村集体产权制度改革的关键环节	67
二、农村产权流转交易市场发展现状	68
第四章 农村产权流转交易市场建设发展情况	113
一、农村产权流转交易市场建设发展现状	113
二、农村产权交易互联网平台助推行业发展	122
三、农村产权流转交易市场问题与建议	123
四、农村产权流转交易市场发展前景与预测	127

## III. 市场服务篇

第五章 农村金融产品与服务创新发展情况	131
一、农村金融的需求与供给现状	131
二、农村产权抵押贷款成为农村金融发展新突破	139
三、农村土地经营权抵押贷款金融服务模式	147
四、农村产权交易互联网平台的金融创新	155
五、农村土地经营权抵押融资的阻碍与对策建议	158
六、农村产权交易市场的保险产品和服务创新	160
第六章 农业社会化服务发展情况	163
一、农业社会化服务定义	163
二、农业社会化服务体系建设历程与政策	163
三、农业社会化服务市场需求情况	165
四、农业社会化服务主体发展现状	168
五、农业社会化服务的发展阶段	172
六、农业社会化服务创新模式	173
七、农业社会化服务的问题与建议	179

## IV. 创新篇

第七章 农业服务共享经济的创新探索	183
一、农业经营效益的提高是农村产权交易平台发展的推动力	183
二、神州土地破解“互联网+”土地流转的三道瓶颈	185
三、神州土地探索农业服务的共享经济道路	187
第八章 农村产权流转交易市场创新实践案例	193
一、天津农村产权交易所“市-区-镇”三级联动平台效率高	193
二、成都农村产权交易所交易总量位居全国同类交易所第一	205
三、上海农业要素交易所重点突破农村集体资产市场交易	207
四、武汉农村综合产权交易所打造区域型、综合型交易市场	209
五、广西林权交易中心“以林带农”服务农林产权交易市场	214
六、濮阳县农村产权交易中心实现抵押贷款的“一站式”服务	215
七、邱县农村产权交易中心政企共营成效显著	218
八、方正县农村产权交易中心实现“两权”抵押融资各环节无缝连接	222
九、田东县农村产权交易中心搭建“三位一体”的农村信用信息共享系统	225

## V. 附录

附件一：中共中央国务院关于稳步推进农村集体产权制度改革的意见	231
附件二：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	239
附件三：国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见	245
参考文献	249
报告声明	253



# 摘要

## 一、农村产权流转交易市场的产生背景

### (一) 农村产权流转交易市场产生的基础

农村产权是农村集体所有制的核心，是一组权利，是有关农村资产的一切权利的总和，由农村所有资产的所有权、使用权、收益权、处分权等各项权利共同组成。农村产权基本上是指在一定的农村社区边界内，由集体成员组成的经济组织，按照现行的产权制度对集体资产配置中形成的各种权利集合。

资产是产权的客体，集体所有制土地的绝大部分是农用地，包括耕地、林地、草地、养殖水面等。根据国土资源部第二次全国土地调查，全国农村集体土地的总面积为 66.9 亿亩，其中农用地 55.3 亿亩，建设用地 3.1 亿亩，这是农村集体资产的主体部分。除土地以外，还包括各种类型的经营性资产和非经营性资产，目前全国农村集体资产总额 3.10 万亿元，其中东部地区资产总额达到 2.36 万亿元，占到 76.1%，全国平均村资产 555.4 万元，东部地区的村有近千万元。

农村集体产权制度改革是维护农民合法权益、增加农民财产性收入的重大举措，也是农村产权交易流转市场有效运转的基础前提。改革的新要求有，在承包地制度方面，要求“赋予农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包经营权抵押、担保权能，允许农民以承包经营权入股发展农业产业经营”；在集体经营建设用地入市方面，要求“在符合规划用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同价同权”；在宅基地制度方面，要求“保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让”；在集体经营性资产方面，要求“保障农民集体经济组织成员权利，积极发展农民股份合作，赋予

农民对集体资产股份占有、收益、有偿退出及抵押、担保、继承权”。

随着农村劳动力持续转移和农村改革不断深化，农户承包土地经营权、林权等各类农村产权流转交易需求明显增长，农村产权流转交易市场以及服务平台也应运而生，为农村产权流转交易提供了有效服务。政策指出，农村产权流转交易市场是为各类农村产权依法流转交易提供服务的平台，包括现有的农村土地承包经营权流转服务中心、农村集体资产管理交易中心、林权管理服务中心和林业产权交易所，以及各地探索建立的其他形式农村产权流转交易市场。

## （二）农村产权交易市场的发展势在必行

我国农业农村发展不断迈上新台阶，已经进入新的历史阶段。通过分析农村产权流转交易市场的外部环境发现：一方面，农产品供求结构失衡、要素配置不合理、资源环境压力大、农民收入持续增长乏力等问题仍然很突出，增加产量与提升品质、成本攀升与价格低迷、库存高企与销售不畅、小生产与大市场、国内外价格倒挂等矛盾亟待破解。另一方面，随着国家推进农业供给侧结构性改革，农村改革深入推进，农业农村内生发展动力逐步激活，农村土地制度的改革推动了农业规模化经营快速发展，新型农业生产经营主体和服务主体快速涌现，农业功能拓展，农村新产业新业态发展迅猛；物质技术装备水平提升，农业基础逐渐稳固；互联网+农业蓬勃兴起，大众创业万众创新方向纷纷聚焦农业产业等。

以上的矛盾与利好因素，均为农村产权流转交易市场的建设与发展创造了成长空间，随着农业的转方式、调结构、促改革的过程中，建立和发展农村产权流转交易市场事关农村改革发展稳定大局，有利于保障农民和农村集体经济组织的财产权益，有利于提高农村要素资源配置和利用效率，有利于加快推进农业现代化。

## 二、农村产权流转交易市场发展取得积极进展

### （一）农村承包耕地流转市场发展走在前列

我国自上而下开展的农村集体产权制度改革的关键环节主要围绕农村承包地、集体建设用地以及集体经营性资产来设计，相应的我国农村产权交易市场的发展也主要集中在这些产权的交易。总体来看目前我国农村产权交易市场的发展还处于初级阶段，相较于集体



建设用地及集体经营性资产的市场发展，承包耕地随着土地确权的推进，其流转市场的发展走在前列。

截至 2016 年底，全国家庭承包耕地流转面积达 4.79 亿亩，占家庭承包耕地总面积的 35.1%，环比增速继续回落，流转交易规范化程度提高。影响流转活跃程度的主要因素较多，地区经济发展水平、农业产业发展水平、非农收入水平等，使得我国各地区土地流转市场呈现出地区差异；流转方式方面，转包和出租是流转的主要形式，出租、入股和互换的流转面积增长较快；流转价格方面，各区土地流转价格差异大，影响因素多，其中影响土地价格的主导因素为常年经营农作物收益。

农村集体建设用地的改革主要集中在经营性建设用地和宅基地方面，经营性建设用地与宅基地的发展并不同步，其各自权限存在一定的差异性。集体经营性建设用地按照同权同价、流转顺畅、收益共享的原则，为符合规定的存量土地以出让、租赁、入股等方式入市交易开辟通道，2015 年全国开展 33 个拟允许农村集体经营性建设用地入市的试点出炉后，国土资源部批准了 15 个县（市）试点改革方案，截至 2016 年底，全国 15 个农村集体经营性建设用地入市试点地区入市地块共计 226 宗，面积 3 650.58 亩，总价款 46.77 亿元；2014 年部署开展了宅基地制度改革试点，试点地区在宅基地保障、下放审批权和有偿使用、自愿有偿退出等方面进行了积极探索，对维护农民宅基地用益物权成效明显，截至 2016 年底，14 个地区共退出宅基地 21 044 户，退出面积 12 874.1 亩。

多部门联合推进的农村集体经营性资产股份制改革采取“试点先行”的原则稳步推进。集体经营性资产推进股份合作制改革，折股量化到成员，赋予农民对集体资产股份占有、收益、有偿退出和抵押、担保、继承权，现阶段农民持有的集体资产股份有偿退出不得突破本集体经济组织的范围，可以在本集体内部转让或者由本集体赎回。2017 年政府将在已有的 29 个县（市、区）的基础上，再选择 100 个县（市、区）来扩大改革试点。

集体产权制度把集体的经营性资产确权到户，有利于增加农民的财产性收入，让农民共享到了农村改革的发展成果。此外，重庆的地票交易、宿州的土地信托模式、各地区的土地银行以及太仓和梅南等地的创新实践都是我国农村产权制度改革结合当地实际情况进行的积极探索。

## （二）农村产权流转交易中心建设快速推进

伴随农村产权流转交易需求，交易的实体场景农村产权交易所陆续建立。农村产权交