



重庆市潼南区人民政府桂林街道办事处 关于印发《桂林街道 2021 年农村“三变”改革 试点工作方案》的通知

桂林街道〔2021〕134 号

各办（所、站、大队、中心）、各村（社区）：

现将《桂林街道 2021 年农村“三变”改革试点工作方案》印发给你们，请认真贯彻执行，切实做好 2021 年农村“三变”改革试点工作。

重庆市潼南区人民政府桂林街道办事处

2021 年 6 月 15 日



桂林街道 2021 年农村“三变”改革试点 工作方案

按照《中共重庆市潼南区委农村工作暨实施乡村振兴战略领导小组办公室关于印发<潼南区 2021 年农村“三变”改革试点工作方案>的通知》（潼委农组办〔2021〕5 号）要求，以及区委、区政府统筹安排，特制定本工作方案。

一、试点范围

根据《中共重庆市潼南区委农村工作暨实施乡村振兴战略领导小组办公室关于印发<潼南区 2021 年农村“三变”改革试点工作方案>的通知》（潼委农组办〔2021〕5 号）文件内容，区级已选定桂林街道梨树村、小舟村作为潼南区农村“三变”试点村。

二、工作目标

把农村“三变”改革作为全面深化改革的总抓手，在坚持农村土地集体所有性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的基础上，实现五个“增”的目标。通过盘活要素资源，促进农村资源资产资金增值，试点村集体经济收入明显增长，村级基层组织的凝聚力、战斗力、号召力明显增强。通过建立新型经营主体与农户之间的利益联结机制，着力打造“股份农民”，不断增加农民财产性、经营性、工资性收入，使试点村农村居民可支配



收入增长。通过合股联营等方式，推动“产业连体、股份连心”，促进一二三产业融合发展，提升粮油、蔬菜、柠檬、特经、水产等特色优势产业规模化经营、标准化生产水平，实现特色产业提质增效。

三、具体内容

（一）资源变资产。将属于村集体的耕地、林地、草地、水域、“四荒地”（荒山、荒丘、荒滩、荒沟）等自然资源性资产和闲置的房屋、设备等财产性资产，在清查核实、确权登记、评估认定的基础上，通过一定的形式入股参股到企业、合作社、家庭农场等各类经营主体，取得股份权利。

（二）资金变股金。将投入到农村的发展生产和扶持类财政资金，按照各自使用管理规定和国家政策要求，折股量化为村集体经济组织或农民持有的股金，集中投入到各类经营主体，享有股份权利，按股比获得收益。

（三）农民变股东。鼓励和引导农民自愿采取以现金、农村土地（林地）承包经营权、住房财产权（包括宅基地使用权）、自有生产经营设施、大中型农机具、技术、技能等可折股量化的其他生产要素，通过协商或评估折价后，投资入股经营主体，积极参与到“三变”改革中去，享受股份权利，获得股份收益。

四、实施步骤

（一）深化清产核资，进一步摸清农村“三变”改革家底



1.全面清理土地资源。在清产核资的基础上，进一步核实农村集体所有的耕地、林地、园地、草地、建设用地、宅基地、闲置校地、水利设施占地、公共设施占地、“四荒”地等土地资源的存量和使用情况，并将清理结果向本集体经济组织全体成员公示，并经成员大会或代表大会确认。

2.全面清理固定资产。进一步清理农村集体所有的办公设备、交通工具、农业机械、建筑物、乡村道路、桥梁、院坝、农村水利工程、农田水利设施及公共服务设施等固定资产的存量、使用和收益情况。对公益性资产、经营性资产以及可转化为经营性资产的固定资产要分类登记管理。对农村集体投资或兴办经营实体应享有的资产份额以及接受捐赠或无偿拨入的财物资产，要在全面清理基础上，及时登记入账，纳入账目核算。

3.全面清理集体资金。对农村集体所有的货币资金（含地票交易资金归集体经济组织所有部分）、有价证券以及各种应收应付款项等进行清理。资金存量、使用状况、收益情况、账目往来及变动情况要及时向本集体经济组织成员公示，接受监督。

4.全面清理其他资源资产。深入挖掘特色生态功能、民俗资源、人文地理等特色资源资产。对农村集体所有的古树、古建筑物、古村落、河流水域、名胜古迹等资源要清理登记，加强管护利用。对农村集体经济组织登记注册认证的商标、地理标识、农产品品牌以及专利等无形资产要摸清情况，合理评估价值，推动



资产化管理利用。

5.开展资源资产价值评估。在开发利用、投资经营农村集体资源资产时，确需进行价值确定的，一般按原始凭证、参照同类资产价格、第三方机构评估、成员民主商议等方式进行价值确认。农村集体资源资产，在清理登记时一般以协商作价的方式进行价值评估，评估结果经农村集体经济组织成员大会或代表大会确认并公示无异议后登记入账。农村集体将资源资产入股、流转交易或处置时，价值重大难以协商的，可聘请第三方评估机构进行价值评估，经公示无异后，才能办理相关权利转移手续。

（二）开展确权确股，夯实农村“三变”改革基础

1.确认集体所有权。对农民集体所有的土地、林地、房屋、建设用地等资产，要进一步完善所有权确认工作。对存在产权争议的资产，要依法妥善处置，及时变更登记。

2.确认农村土地承包经营权、林权、宅基地使用权。进一步深化农村土地承包经营权确权登记颁证工作，全面推进农村承包土地调查补图，确认农户承包地块的面积、四至范围、空间位置等信息，制作承包地块分布图，完善土地承包合同，及时换发土地承包经营权证书。深化农村集体林权制度改革，妥善化解产权纠纷，明确归属，完善承包合同。进一步确认宅基地使用权，对实际使用面积与权证核准面积不符的，要引导农村集体经济组织妥善处置，及时变更登记信息。



3.确认财政投入形成资产的所有权、经营权、收益权。财政扶持农村集体经济组织发展的资金以及形成的资产，除法律规定外，均属农民集体所有。各级财政补助给新型农业经营主体的项目资金，按照有关规定实施股权化改革，确认给相关农村集体经济组织和农民持股，享有分红权利，项目的经营权不变。

4.确认其他财产权属。全面确认农民住房财产权，探索农民住房财产权抵押、出租、入股等有效路径，增加农民财产性收入。各类农业生产经营主体投资兴建的农业设施，可依法用于抵押、出租、入股等市场化经营。农业设施所有权流转交易时，应当明确流转期限和农业设施所属土地流转费用的承担主体。

5.确认农村集体经济组织成员身份。依据有关法律法规，按照尊重历史、兼顾现实、程序规范、群众认可的原则，统筹考虑户籍关系、农村土地承包关系、对集体积累的贡献等因素，协调平衡各方利益，做好农村集体经济组织成员身份确认工作。探索在群众民主协商基础上确认农村集体经济组织成员的具体程序、标准和管理办法，建立健全农村集体经济组织成员登记备案机制。

6.确定农村集体经济组织成员股份份额。要因地制宜设置“人口股”“农龄股”“劳龄股”等，合理确认集体经济组织成员的股份份额。对集体经济组织成员享有集体资产的股份以家庭为单位，量化到人，确权到户，提倡静态管理。是否设置集体股



由本集体经济组织成员民主讨论决定。

（三）培育承接主体，搭建农村“三变”改革平台

1.组建农村集体经济组织。探索以股份合作为主的集体经济组织的组建方式。推进村民委员会事务和集体经济事务分离，按照国家统一部署开展农村集体经济组织法人资格登记，发放组织登记证书。农村集体经济组织可据此办理银行开户等相关手续，开展经营管理活动。完善组织章程、健全管理制度、健全治理机制、强化财务监督管理。妥善处理好村党组织、村民委员会和农村集体经济组织的关系。

2.鼓励组建股份公司。支持农村集体经济组织引入企业、平台公司组建股份公司，开展农业产业化经营。集体经济组织参与股份公司组建必须经本集体经济组织成员大会同意。农村集体经济组织以集体所有资源资产资金入股的，应该通过民主协商合理确定股份份额。

3.鼓励组建股份合作社。支持农村集体经济组织立足本地实际领办创办土地股份合作社、乡村旅游合作社、农机合作社、民宿合作社等各类合作组织。鼓励家庭农场、种养大户、龙头企业领办创办各类股份合作组织。制定完善合作社章程，规范出资行为，健全内部治理机制。

4.鼓励组建产业联合体。积极培育“以农业企业为龙头、农民合作社为纽带、家庭农场为基础”的一体化现代农业经营组织，



通过合同契约、股份合作等利益联结机制，充分发挥企业在市场加工、家庭农场在生产管理、合作社在互助服务上的优势，做强做优地方特色产业，为农村“三变”改革持续注入新活力。

（四）推进合股联营，构建农村“三变”改革机制

1.明确入股范围。农民集体所有的资源、资产、资金、财政投入到农村的资金及形成的资产等，以及农民的资产、资金、资源、技术等，均可折资入股。探索乡村气候资源、民俗资源、村落资源、古树资源等特色资源作价入股，对古村落、古树等不可再生资源入股时，只能以使用权入股的，要明确权利和义务，落实管护责任；探索商标、商誉、地理标识、农产品品牌以及专利权等无形资产作价入股，无形资产作价入股应合理评估无形资产价值；探索人力资源、技术等作价入股，完善报酬激励机制，激发各类专业人才创业创新活力。

2.规范股权管理。本着“平等自愿、协商一致、利益共享、风险可控”的原则，在广泛征求股东意见的基础上，结合价值评估，合理设置和量化经营主体、农村集体经济组织及农民之间持有的股权结构。以农村集体资产或财政资金入股的，应征求本集体经济组织成员意见，并张榜公示，接受监督。

3.构建联营机制。依托搭建的股份合作平台，引导具有法人资格的龙头企业、农民合作社、家庭农场等经营主体（以下简称“经营主体”）与农村集体经济组织及农民，以“经营主体+村



集体+基地” “经营主体+农户+基地” 为基本经营模式，以依法订立合同或协议为纽带，在经营主体、农村集体经济组织、农民之间，构建“股权平等、利益共享、风险共担”的股份合作机制。

4.确定合作类型。一是内部合作经营。由农村集体经济组织注册成立经营主体，吸纳集体经济组织成员投资入股经营的方式。二是控股经营。由农村集体经济组织注册成立经营主体，农民或外部主体出资参股，由集体经济组织相对控股或绝对控股经营的方式。三是参股经营。由农村集体经济组织或农民出资（含财政资金可量化转变为村集体和农民持有的资金），投资入股到经营主体的股份合作经营方式。

5.选择发展产业。一是选好发展方向。结合自身实际，因地制宜、因村制宜、因时制宜制定个性化方案，选择基础好、潜力大的产业作为发展方向，解决好钱从哪里来，采取什么样的方式发展产业的问题。二是要组织有关专家和技术人员实地勘察、指导、分析、研究，找准适合本地发展的主导产业。三是抓紧研究谋划，深入挖掘自身发展优势和特色，以资源为依托、以市场为导向、以村级为单位，科学编制产业发展规划。四是储备一批“三变”项目，每个村不少于2个项目的“三变”改革发展项目库。

6.落实资金来源。一是属财政项目支持的按项目申报程序落实资金，不得挪作他用。二是属自筹资金入股的以集资方式落实资金。三是无自有资金的可根据情况采取信用贷款或申请担保贷



款等方式落实资金。

7.培育经营主体。立足“引进一批、壮大一批、发展一批”，大力培育农村“三变”改革的经营主体。引进一批，围绕农村产业发展、农村闲置资源开发等，通过政策宣传、优惠政策，加大招商引资力度，引进一批农业龙头企业、工商企业，参与“三变”改革。壮大一批，扶持一批产业发展好、经营规模大、带动能力强、品牌效益好的新型农业经营主体，参与“三变”改革。发展一批，各地结合实际和产业发展，新组建一批经营主体。

8.带动农户参与。一是加强宣传，通过村民大会、广播等媒介，加大“三变”改革政策宣传力度，让他们认识“三变”、了解“三变”、参与“三变”、入股“三变”，享受“三变”改革带来的红利。二是广泛动员。要深入细致地做好群众思想工作，动员他们利用手中闲置的资产、资源、资金拿出来参与“三变”，让“三变”的成果惠及更多的农户。三是积极引导。采取多种方式，积极引导广大农户以土地承包经营权、自有资金投资入股到经营主体，主动参与“三变”改革。

9.加强风险防范。在确权确股、量化到户、入股作价等过程中，严格依法依规，确保农村集体经济组织、农民利益不受损。在合股联营过程中，积极主动对接市场，加强项目经营风险管控，确保规范经营、有序发展，着力防止经营失败带来的风险。在改革的具体实施过程中，充分发挥农民群众的积极性、主动性，防



止代替农民决策，严禁发生不稳定事件。

（五）规范管理，释放农村“三变”改革红利

1.健全收益分配机制。坚持“盈利共享、风险共担”的原则，“三变”改革的经营主体要按照合同或章程确定的收益分配方式，及时向股东分配当年收益，原则上每年分红一次。探索建立固定分红、保底分红、效益分红、实物分红等灵活多样的股权收益分配机制。

2.加强股份分红管理。“三变”改革经营主体，要按照有关规定，建立股金分红明细台账和分红领取表，农村集体经济组织和农民签字确认。要加强对“三变”改革经营主体的财务指导与监督管理。对不按照合同约定分红的，街道办事处督促其限期整改；拒不履行分红义务的经营主体，按照有关规定依法追究其责任。

五、进度安排

（一）试点启动阶段（5-6月）。深入学习宣传党的十九大以及二中、三中、四中、五中全会和关于农村“三变”改革相关会议精神，广泛动员干部群众，凝聚改革共识，为试点工作营造氛围；成立桂林街道农村“三变”改革领导小组（名单附后），小舟村、梨树村制定工作实施方案，建立工作推进机制。

（二）试点推进阶段（7-12月）。试点村要及时召开集体经济组织成员代表大会，制定完善集体经济组织成员认定方案、股



权量化方案、运行章程等，进一步清理资产，完善台账建立。结合实际“选产业”，根据自身资源特点，因地制宜选好今后发展的产业。

（三）试点深化阶段（长期）。农服中心要及时组织开展自查评估工作，提炼有推广价值、示范效应的操作模式，逐步扩大试点范围。要建立健全农村“三变”改革长效机制，持久释放“三变”改革红利。

六、其他要求

（一）加强组织领导。成立街道工作小组，梨树村由办事处主任陈志伟任组长，人大工委主任段小平、办事处副主任曹用任副组长，相关科室负责人为成员；小舟村由组织委员龙晓松任组长，宣传统战委员熊建懿任副组长，相关科室干部为成员；梨树村、小舟村也要成立支部书记为组长的领导小组，并明确责任分工，要精心组织、统筹协调，确保在规定的时间内完成各项工作。街道农服中心成立相关工作指导小组，加强对各个环节的督促指导，及时了解、掌握试点进展情况，帮助解决项目建设和运营中存在的困难问题。

（二）强化宣传引导。梨树村、小舟村要利用多种形式广泛宣传“三变”改革的重要意义、政策措施和具体内容，让广大干部群众充分认识“三变”改革的重要性和必要性，调动群众的主观能动性，发挥群众的“主人翁”精神和首创精神，让群众积极



支持、参与到“三变”改革中来，为“三变”改革顺利开展奠定良好基础。

（三）将扶贫资产纳入“三变”改革范围。梨树村、小舟村对各级财政专项扶贫资金、财政涉农统筹整合资金、社会帮扶资金等投入扶贫领域形成的扶贫资产，进行全面清理，建立台账，适宜量化入股的，纳入“三变”改革范围，管理好、经营好，确保可持续发挥效益。

（四）争取支持政策。梨树村、小舟村根据本村特色结合实际统筹规划“三变”项目，积极向联系领导汇报，打包项目争取入库实施。

（五）加大督查落实。梨树村、小舟村要加大工作力度，按时完成下达任务，确保“三变”改革试点工作顺利完成。

附件：潼南区农村“三变”改革试点归档资料一览表



附件

潼南区农村“三变”改革试点归档资料一览表

单位	序号	资料名称	报送时间
镇街	1	实施方案、工作方案、制度性文件等	
	2	领导小组、工作小组等成立机构情况	
	3	党委、政府研究会议记录、照片等	
	4	重要问题的请示，区里有关批示	
	5	对村级相关工作方案的审核意见	
	6	重要报告、总结、统计报表	
	7	项目建设有关资料（检查记录、影像资料等）	
	8	工作动员会会议通知、参会人员签到花名册、讲话材料、会议照片等	
	9	宣传培训资料、影像资料等	
	10	其他相关活动的资料、照片等	
村级	1	实施方案、工作方案等	
	2	领导小组、工作小组等成立机构情况	
	3	重要问题的请示，镇街有关批示	
	4	重要报告、总结、统计报表	
	5	项目建设有关资料（申报文件、实施方案、任务下达文件、三方评估报告、检查验收材料、发票、影像资料等）	
	6	工作动员会会议通知、参会人员签到花名册、讲话材料、会议照片等	
	7	宣传培训资料、影像资料等	
	8	其他相关活动的资料、照片等	
	9	产权改革方案（包含成立机构内容） 审议方案成员（代表）大会会议记录、照片、表决签名表	产权制度改革资料
	10	清产核资报表（包含 24 个报表系统录入），报表公示照片 审议公示结果成员（代表）大会会议记录、照片、签名	
	11	村级集体经济组织成员认定方案，公示照片 审议方案成员（代表）大会会议记录、照片、表决签名表 审定成员明细表及 100%成员签名	
	12	村级集体经营性资产股权量化方案，公示照片 审议方案成员（代表）大会会议记录、照片、表决签名表 股权分配明细表（100%签名）	



重庆市潼南区人民政府桂林街道办事处行政规范性文件

	13	村集体经济组织章程，公示照片 审议章程成员（代表）大会会议记录、照片，表决签名表 （章程要按要求上墙）	
	14	村集体资产登记制度、资产管理及使用制度、 资产处置制度、集体收益分配制度等管理制度 （相关制度要按要求上墙）	
	15	村级集体经济组织要按要求挂牌	
承接 主体	1	章程，财务管理、档案管理、收益分配等管理制度 （章程、相关制度要按要求上墙）	
	2	承接主体要按要求挂牌（与公章名称一致）	
	3	成员（股东）大会、理事会、监事会等组织机构人员名单	
	4	成员（股东）出资（承包地、资产、资金等）明细表 成员（股东）持股明细表及股权证书 历年成员（股东）收益分配明细表（100%签名）	
	5	村（社）集体经济组织出资（资源、资产、资金等）明细 表 村（社）集体经济组织持股明细 历年村（社）集体经济组织参与分配情况	
	6	成员（代表）大会、理事会、监事会审议重大事项 会议记录、照片、表决签名表	
	7	会计账簿、收支凭证、财务公开资料等 资产负债表、收益分配表等年度报表	
	8	项目建设有关资料（申报文件、实施方案、任务下达文件、 三方评估报告、检查验收材料、发票、影像资料等）	
	9	上级业务指导、调研、检查、督导等资料	
	10	其他相关活动的资料、照片等	

注：各主体相关资料在年度建设任务完成后按照要求及时整理归档，并在12月底前报送至区农业农村委发展改革科备案，工作推进滞后、相关资料整理不规范将影响年终考核。