

大地深眸

重构武汉农交所 改革的核心

六统一

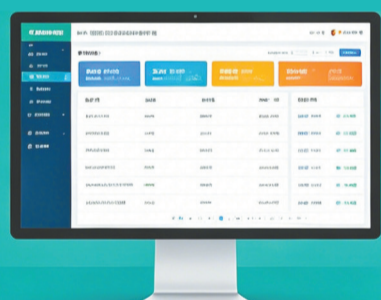


鱼塘『升值记』

湖北以『六统一』破局农村要素市场化改革

长江日报记者蒋太旭 通讯员高伟 付娜 王淑慧 杨轩

目标 “线上淘宝网+线下广交会”式 农村产权交易统一大市场



“天网”

把全省所有能交易的农村资产——土地、水面、农房、林地……统统搬到线上，像商品一样展示、竞价

“地网”

把服务网点铺到乡镇、村里，帮农民录入信息、答疑解惑

“金网”

平台上的“金融超市”，汇聚银行、保险、担保公司，帮农民解决贷款难题

制图 职文胜

8.4万元起拍，125轮竞价，24.05万元成交，溢价率186.3%。

2025年12月15日，武汉市新洲区牌楼村300亩鱼塘28个月经营权，在武汉农交所平台挂牌竞拍。村党支部书记叶双焱连连感慨“没想到”——这片鱼塘的年租金，上一轮不过5万元，再往前，仅1.77万元。

这场竞拍发生在湖北农村产权改革的关键窗口期：2025年9月，湖北省政府印发《重构武汉农村综合产权交易所工作方案》。短短3个月，竞价激烈程度和溢价率便双双刷新武汉农交所纪录。而溢价率186.3%的记录，也只保持了不到半年——2026年4月，荆门市东宝区仙居乡太平村70亩水面5年经营权挂牌，底价5.33万元，以15.5万元成交，溢价率190.8%。

这些鱼塘的“升值”故事，成为观察湖北农村产权统一大市场建设、农村要素市场化改革的鲜活切片。

本版策划/李英波 统筹/贾蓓



6月9日，新洲区牌楼村这片曾在武汉农交所平台挂牌交易中引发激烈竞争的鱼塘，此刻显得宁静而秀美。



武汉农交所工作人员向经营主体发放产权流转交易鉴证书。



外村人加价125轮“拍下”鱼塘

2009年成立的武汉农交所是全国第一家农村综合产权交易机构，率先推进承包权与经营权分置，首创交易鉴证抵押贷款模式，经营主体凭平台鉴证书即可向银行融资。

此后，湖北各地建起近百家同类交易机构，但长期分散运营、标准不一、信息割裂，资产流转仍局限于熟人圈子。

“以前村里搞承包，参与者基本都是本村人。”叶双焱说。

而此次通过武汉农交所平台竞得牌楼村300亩鱼塘的林春峰，则是地地道道的外村人。作为武汉博丰诺水产养殖专业合作社负责人，林春峰深知，“我不是本村人，没有农交所这个平台，我连竞拍资格都没有”。原本，他对承包这片鱼塘的心理价位只有10万元，“但在平台上竞争起来，就

觉得还有潜力，我就一直加，一直加”，前后一共加价125轮，最终以24.05万元成交。如今5个多月过去，他在这片鱼塘投放的花白鲢苗已长到一斤左右。“预计年产值80万元，剔除成本还能收益30多万元。”

重构武汉农交所改革的核心，是推行“六统一”——机构、平台、规则、流程、品种、监管全部统一，目标是打造“线上淘宝网+线下广交会”式的、面向全国农村产权交易统一大市场。

从去年9月启动重构到现在，9个多月的时间，全省17个市州级机构整合基本完成，少数县区的收尾工作正加紧攻坚。武汉农交所平台从服务武汉一市拓展到覆盖全省，今年前5个月交易额已达约48.17亿元，全年目标100亿元，2027年力争突破200亿元。

一片鱼塘何以拍出24万元

“制度供给越完善，市场定价能力越强。”武汉农交所运营部负责人王强将统一平台比作信息高速公路：标准化规则畅通交易渠道，省内外经营主体公平竞价，资产真实价值充分释放。资产信息从村里纸质公告升级为全省线上共享大屏，外地经营者远程即可完成报名、出价全流程。

新洲区分中心负责人邱雨晨的感受更为直观。重构前，他只负责新洲区12个街道、477个村；如今，服务范围涵盖十堰、荆门、襄阳及新洲区，覆盖近6000个行政村。今年前5个月，他负责区域的成交额达4亿元，而去年同期仅0.16亿元。

对于荆门市东宝区仙居乡太平村，村里70亩水面5年经营权高达190.8%的溢价率，村支书袁大发感叹，过去交易靠熟人议价，“现在上

平台，公平竞争，集体利益有了保障”。竞得者是当地一位农民，他撂下一句话：“我觉得这片水面值这个价。”

竞拍资金全额划入村集体账户，用于修路等民生项目。起初心存顾虑的村民，看清集体增收账目后纷纷认可公开交易模式。

增值红利不止水面。武汉长江新区阳逻街道春风村221.3亩承包地，今年4月在平台挂牌后，以每年1000元/亩成交，承包价比当地同类土地高出一倍。受让方是武汉生物工程学院校办企业，计划建设农业产学研基地。

对照中央一号文件要求，武汉农交所正计划联合高校编制农村土地流转价格指数，今后村集体挂牌可依托指数科学定价，减少第三方评估开支。

改革深水区的“硬骨头”

红利令人振奋，难题依然待解。长江日报记者调查发现，改革推进并非一帆风顺。

机构整合中，有的地方担心平台被“收走”后定价权旁落，有的则需要跨部门协调。省里的做法是“一市一策”。王强透露，个别地区正加快对接，整合工作已基本完成。

更大的挑战在于改革深水区的共性难题。首先是资产评估力量紧缺：农村产权类型多样，从土地经营权、林木资产到农业设施、知识产权，评估标准难统一，全省具备专业资质的中介机构远无法满足需求。其次是部分银行放贷意愿仍偏低——对农村产权抵押物的风险认知和处置信心需要持续培育。再次，“应进必进”的落实效果有待提高，一些地方集体资产仍沿用内部承包等惯性做法。跨区域信息不对称虽有缓解，但如何更好对接中部、长江流域乃至全国市场的体制壁垒仍需突破。

交易品种拓展也面临挑战。目前可上线交易的17个品种中，最活跃的是小型工程、经营性资产和土地使用权，更难啃的在于“冷品种”的激活。涉农知识产权交易，一件专利动辄需数月评估，买卖双方信息不对称严重；闲置农房使用权流转，涉及宅基地制度改革敏感地带，农民顾虑“租出去收不回来”。

“这些品种专业门槛高、价值评估难，是下一步必须啃下的硬骨头。”王强坦言，“不是搭个平台就能自动运转，需要配套政策、评估体系、风险缓释机制同步跟进。”

“鱼塘、土地这些‘热品种’跑通后，相当于先修好了主干道。”武汉农交所董事长杨刚说，“农村产权交易的‘毛细血管’能否打通，才是检验改革成色的关键。”他口中的“毛细血管”，正是那些“冷品种”和偏远地区的交易活跃度。

活鱼也能抵押贷款

公开流转只是起点，金融赋能是改革深化方向。

2009年至今，武汉农交所累计发放农村产权抵押贷款77.8亿元，其中90%以上为土地经营权抵押。但最近，一个新探索引起了关注——活鱼抵押。

今年3月，鄂州市华容区三家水产养殖主体同时获得50万元活体水产抵押贷款。“真没想到，活鱼也能拿来抵押！”胜虎生态农业有限公司负责人姜波十分惊喜。

一套闭环风控体系支撑新模式：

农业农村局出具养殖权属证明，评估机构量化塘口面积、品类、周期，农村产权交易中心开具他项权证确立抵押权，政策性农业保险兜底养殖风险。

杨刚点明银行核心顾虑：银行不怕抵押模式，怕坏账后抵押物无法快速变现。全省统一平台的价值正在于此——它不仅是一个交易场所，还兼具资产处置功能，“银行敢放款，正是因为知道即使项目不良，也能通过平台快速变现”，这将极大提振银行放贷信心。

“农民像逛淘宝一样用平台”

“省委、省政府给我们的定位是‘线上淘宝网、线下广交会’。”杨刚用“天网、地网、金网”概括平台的升级方向。

所谓“天网”，是要把全省所有能交易的农村资产——土地、水面、农房、林地……统统搬到线上，像商品一样展示、竞价。“江西的投资者想承包湖北的鱼塘，点开手机就能完成报名、交保证金、出价等所有流程。”

“地网”是把服务网点铺到乡镇、村里，帮农民录入信息、答疑解惑。“金网”则是平台上的“金融超市”，汇聚银行、保险、担保公司，帮农民解决贷款难题。杨刚举例说，一位河南农民到江夏流转土地，因无本地资产贷不到款，通过农交所分中心对接银行和保险公司，最终拿到50万元贷款。

“天网”解决信息问题，“地网”解决服务问题，“金网”解决资金问题。”杨刚说，“三网织在一起，平台才能真正扎根农村。”在他看来，这三张网最终指向同一个目标：让农村产

从“沉睡资产”变成“流动资本”。

这三张网背后，还有一层更深的价值——基层治理。“农村的土地等产权具有公共属性，如果私下处置，很容易造成集体资产流失。”王强说。平台要求所有交易事前公告、事中公示、事后结果公示，全流程阳光操作。这不仅是交易平台，更是政府监管的延伸。

数据或许能说明一些变化。产权明晰带动的资产增值效应，是农民增收的重要支撑：武汉农村居民人均可支配收入从2013年的12713元增至2025年的35575元，城乡居民收入比从2.34缩小至1.89。

更直观的感受，藏在牌楼村那片鱼塘里。6月7日黄昏，林春峰往塘里撒下一把饲料，鱼儿抢食，水花翻腾。年底成鱼便能上市，他已计划来年引种高价值特种鱼。

从8.4万元到24.05万元，从竞拍收获，这片鱼塘的故事还在继续。在荆楚大地的田间地头，更多这样的故事正在发生。