

# 永昌县人民政府办公室文件

永政办发〔2021〕88号

## 永昌县人民政府办公室 关于印发《永昌县工商企业等社会资本流转土地 经营权资格审查、项目审核和风险防范 实施细则（试行）》的通知

各乡镇人民政府、县政府有关部门：

现将《永昌县工商企业等社会资本流转土地经营权资格审查、项目审核和风险防范实施细则（试行）》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

永昌县人民政府办公室

2021年12月23日



# 永昌县工商企业等社会资本流转土地经营权资格 审查、项目审核和风险防范实施细则 (试行)

## 第一章 总则

第一条 为规范我县农村土地经营权（以下简称土地经营权）流转行为，加强对工商企业等社会资本流转土地经营权的资格审查、项目审核的监管和风险防范，保障流转当事人合法权益，加快农业农村现代化，维护农村社会和谐稳定，根据《中华人民共和国农村土地承包法》，农业农村部《农村土地经营权流转管理办法》及国家、省、市《关于加强对工商资本租赁农地监管和风险防范的实施意见》等法律法规以及有关政策，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称工商企业等社会资本是指县内外涉农企事业单位、农民专业合作社、家庭农场、个人等工商业者投入农业领域的资本。

第三条 本实施细则所称农村土地，是指除林地、草地以外的，农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地和其他用于农业生产经营的土地。

第四条 本实施细则所称农村土地经营权流转是指在承包方与发包方承包关系保持不变的前提下，承包方依法在一定期限内将土地经营权部分或者全部交由他人自主开展农业生产经营的行为。

第五条 工商企业等社会资本流转土地经营权应当坚持农村土地农民集体所有、农户家庭承包经营的基本制度，保持农村土地承包关系稳定并长久不变，遵循依法、自愿、有偿原则，任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方流转土地经营权。

第六条 鼓励农户采取互换方式，解决承包地块细碎化问题。引导农户采用先进实用技术和现代生产要素，加快转变农业生产经营方式。

第七条 鼓励和支持村集体经济组织参与流转土地。政府及相关部门在节水设施、农业生产、设施农业等项目资金方面优先向村集体经济组织倾斜。

第八条 县农业农村局依照职责，负责本县行政区域内土地经营权流转及流转合同管理。依托县农村产权交易中心建立工商企业等社会资本流转土地经营权分级资格审查、项目审核和风险防范等信息化监督管理平台，应用现代化、信息化手段提升监督管理效率。县自然资源局负责工商企业等社会资本流转土地经营权中“农转非”情况的监督管理，及时查处相关违法违规行为。县市场监督管理局负责通过企业信用信息公示系统向社会公开流转土地经营权工商企业的基本信息。县财政局、县发改局等有关部门按照政策要求配合落实相关产业扶持政策和优惠措施。

乡镇人民政府负责本行政区域内土地经营权流转及流转合同管理。

各有关部门应按照政策要求配合实施相关产业扶持政策和优惠措施。

第九条 县财政局负责做好工商企业等社会资本流转土地经营权分级资格审查、项目审核和风险防范等经费保障工作。

## 第二章 经营范围

第十条 工商企业等社会资本流转土地经营权，主要是鼓励其根据当地资源禀赋、农业优势和产业规划等，发展农业适度规模经营和进行现代农业建设。

（一）鼓励工商企业等社会资本重点发展资本、技术密集型产业，从事农产品加工流通和农业社会化服务，把产业链、价值链、供应链等现代经营理念和产业组织方式引入农业，推动传统农业加速向现代农业转型升级，优化要素资源配置，促进一二三产业融合发展。

（二）鼓励工商企业等社会资本发展高标准设施农业、规模化养殖等适合企业化经营的现代种养业，投资开展土地整治和高标准农田建设。引导工商资本增强社会责任，鼓励开展农业环境治理和生态修复，在生产发展中切实保护耕地等农业资源，严禁占用永久基本农田挖塘栽树及其他毁坏种植条件的行为。

（三）鼓励工商企业等社会资本重点通过建立利益联结机制，优先吸纳流出方农民就业等途径带动农民共同致富，把一般种养环节留给农民，与农民形成利益共同体。经营主体流转土地，要带动农民，不代替农民，不排斥农民，积极支持“公司+村股份经济合作社+农户”和“公司+农民合作社”“公司+家庭农场”等共同发展模式，通过签订订单合同、开展土地经营权入股及提供土地托管

服务等方式，带动农户发展农业产业化经营，实现合理分工、互利共赢，让农民更多地分享产业增值收益。

### 第三章 资格准入

第十一条 土地经营权流转的受让方应当为具有农业经营能力或者资质的组织和个人，在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。对工商企业等社会资本流转土地经营权的经营主体，按照国家相关法律法规规定注册登记，并具备以下条件：

（一）主体资质。按现代企业管理制度经依法批准设立的以农产品生产、加工或流通为主营业务、具有独立法人资格的经营主体。

（二）经营能力。经营主体应具有合理科学的组织机构，明确组织、管理农业生产的机构、职责及负责人，所设机构全面，包括基地管理、技术指导、农资供应及农产品加工、仓储、销售等环节部门或有专职的管理、技术、检验、销售人员。

（三）资产信用。经营主体或个人需具有从事农业生产经营能力和履约能力，连续两年盈利，无违法违纪和不良信用记录。

第十二条 流转面积和时间。工商企业等社会资本流转土地经营权期限不得超过10年，二轮承包期内流转土地经营权期限一律不得超过土地二轮承包剩余的时间；对于流转面积，要综合考虑人均耕地状况、城镇化进程和农村劳动力转移规模、农业科技进步和生产手段改进程度、农业社会化服务水平等因素确定，流转面积不得超过当地户均承包面积的150倍，确有良好经营业绩需进一步扩大流转规模的，经乡镇人民政府审查审核批准后方可进一步扩大流转规模。

第十三条 现阶段，对专业大户、家庭农场经营面积相当于当地户均承包地面积 15 至 20 倍、务农收入相当于当地二三产业务工收入的，应当予以重点扶持。

#### 第四章 资格审查和项目审核

第十四条 受让主体与承包方就流转面积、期限、价款等进行协商并签订流转意向协议书。涉及未承包到户集体土地等集体资源的，应当按照法定程序经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并与集体经济组织签订流转意向协议书。

第十五条 受让主体按照审查审核规定，向乡镇人民政府提出申请，并提交流转意向协议书，营业执照、组织章程、银行信用等级认定证书等农业经营能力或者资质证明，流转项目规划、环境评价、社会稳定、经营风险防范等相关材料。

第十六条 乡镇人民政府依法组织乡镇相关职能部门、村股份经济合作社、农民代表、相关专家等就土地用途、受让主体农业经营能力，以及经营项目是否符合粮食生产、环境保护、产业政策、产业规划、经营风险评估、农村土地管理、农民权益保护等进行审查审核，并于受理之日起二十个工作日内作出审查审核意见。

第十七条 审查审核通过的，由受让主体与承包方签订农村土地经营权流转合同。未按规定提交审查审核申请或者审查审核未通过的，不得开展土地经营权流转活动。

#### 第五章 分级备案

第十八条 乡镇人民政府应当向达成流转意向的双方提供统一文本格式的流转合同，并指导签订、组织鉴证。流转合同中有违反法律法规的，应当及时予以纠正。

第十九条 农村土地经营权流转合同文本应在农业农村部、国家市场监督管理总局发布的《农村土地经营权出租(入股)合同(示范文本)》的基础上，按照原县农牧局、县法制办《关于印发〈农村土地承包经营权流转合同(样本)〉的通知》(永农牧发〔2016〕65号)的文本格式，推行统一规范的土地流转合同文本。合同中应明确约定双方当事人的姓名或者名称、住所、联系方式等，流转土地的名称、四至、面积、质量等级、土地类型、地块代码等，流转土地的用途、流转的期限、起止日期及流转方式，流转双方当事人的权利和义务，流转价款或股份分红、支付方式及支付时间，流转合同到期后农业废弃物、地上附着物及相关设施的处理，土地依法征收、征用、占用时有关补偿费的相关事项，风险保障、能否抵押担保和再流转，以及违约责任和争议解决方式等事项。

第二十条 乡镇人民政府应当建立土地经营权流转台账，及时准确记载流转情况，并对土地经营权流转有关文件、资料及流转合同等进行归档并妥善保管。

第二十一条 落实工商企业等社会资本流转土地经营权分级备案制度。审查审核通过的租地企业(组织或个人)均应在村集体经济组织登记备案，同时分级在乡镇人民政府和县农业农村局(县农村土地流转服务中心)备案。要按照工商企业等社会资本流转土地

面积的多少，以乡镇、县为主建立农村土地经营权流转分级备案审查制度。根据省市县相关规定，一次性流转面积在1000亩（含1000亩）以下的，由乡镇人民政府备案；一次性流转面积在1000亩以上至1500亩（含1500）的，报县农业农村局备案（县农村土地流转服务中心）；一次性流转面积在1500亩以上至2000亩（含2000亩）的，报市农业农村局备案；一次性流转面积在2000亩以上的，报省农业农村厅备案。对流转土地经营权超过上限控制标准或者涉及整村整组流转的，要作为备案重点，提出明确要求。备案内容应包括经营主体基本情况、土地经营权流转合同、农村土地使用情况等。

**第二十二条** 对不履行审查审核、备案制度的，由乡镇人民政府督促整改，未经审查审核、备案而发生违规事件的，追究相关责任人责任。

**第二十三条** 农村集体经济组织为工商企业等社会资本流转土地经营权提供服务的，可以收取适量管理费用。收取管理费用的金额和方式应当由农村集体经济组织、承包方和工商企业等社会资本三方协商确定。管理费用应当纳入农村集体经济组织会计核算和财务管理，主要用于农田基本建设或者其他公益性支出。

## **第六章 风险防范**

**第二十四条** 建立工商企业等社会资本流转土地经营权监督检查制度。

（一）乡镇及县直相关职能部门要加强工商企业等社会资本流转土地资格审查、项目审核等事前监管、生产经营等事中监管和农

村土地改良、永续利用等事后监管。指导租地企业（组织或个人）合理使用化肥、农药、农膜等投入品，防止出现掠夺性经营，防止面源污染，确保耕地质量等级不下降。

（二）工商企业等社会资本要严格按照合同约定在流转的农村土地上直接从事农业生产经营。未经承包方书面同意，不得转租。对流转农村土地经营、项目实施和风险防范等情况要开展定期监督检查，并采取定期报告制度和利用网络平台等手段实施动态监测，及时纠正查处违法违规行为。

（三）对失信流转土地经营权的企业要通过企业信用信息公示系统向社会公示，并启动联合惩戒机制；特别对擅自改变农业用途、严重破坏或污染流转农村土地等违法违规行为，一经发现，责令限期整改，并按流转合同及相关规定清理赔偿损失，情节严重的要依法追究相关责任。鼓励和支持农村集体经济组织和承包方对流转农村土地利用情况进行监督。对违反合同约定的，承包方和农村集体经济组织可依法解除农村土地经营权流转合同，并要求赔偿。

（四）将流转土地企业（组织或个人）是否全面履行流转协议，作为申报政府扶持项目的前置条件。

**第二十五条 建立风险保障金制度。**为了防止经营主体因经营不善而中途退出、防止对土地进行掠夺式经营、防止面源污染等行为的发生，乡镇要按照经营主体缴纳为主的原则，建立健全流转土地经营权风险保障金制度。对土地流转面积低于500亩（含500亩）的经营主体应向乡镇人民政府缴纳年流转租金总额的100%作为风

险保障金；500亩以上的应缴纳年流转租金总额的30%以上作为风险保障金。风险保障金由乡镇设立专户代为管理，待流转合同到期后无违约责任返还本息。当经营主体无法支付土地流转租金时，乡镇人民政府首先使用风险保障金兑现农户土地流转租金，不足部分依法追缴，确保土地转出方利益。对确因经营困难而无力继续经营的经营主体，在充分尊重流转土地农户意愿的前提下，由乡镇人民政府协调土地流转双方通过行政或司法途径解除流转合同。

**第二十六条** 建立土地流转租金预付制度。让经营主体先付租金后用地，防范承包方权益受损。第一年，经营主体自土地流转合同签订生效之日起30日内，付清土地流转租金，以后年度依次支付。

**第二十七条** 鼓励工商企业等社会资本流转土地通过土地经营权流转市场或者农村产权交易中心公开交易。充分发挥县乡村产权交易机构的作用，不断完善规范县乡村三级土地流转市场，积极开展土地流转信息发布、资格审核、价格指导等管理和服务，促进农村土地有序流转。凡是整村整组流转的，必须经全体农户书面委托，不能以少数服从多数的名义，将农户承包地集中对外招商经营。防止强迫命令、搞一刀切，防止少数基层干部私相授受、谋取私利。

## 第六章 纠纷调处

**第二十八条** 土地经营权流转发生争议或者纠纷的，当事人可以协商解决，也可以请求村民委员会、乡镇人民政府等进行调解。当事人不愿意协商、调解或者协商、调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院提起诉讼。

## 第七章 附则

第二十九条 通过招标、拍卖和公开协商等方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以流转土地经营权，其流转管理参照本实施细则执行。

第三十条 本实施细则自发布之日起施行，统一登记号为 YCXZF〔2021〕12 号，有效期 2 年。

