

# 息县人民政府文件

息政文〔2022〕58号

---

## 息县人民政府 关于印发《息县农村土地经营权流转管理 实施细则（试行）》的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

《息县农村土地经营权流转管理实施细则（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

息县人民政府

2022年6月23日

# 息县农村土地经营权流转管理实施细则(试行)

## 第一章 总则

**第一条** 为规范农村土地经营权(以下简称土地经营权)流转行为,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《农村土地经营权流转管理办法》(农业农村部令 2021 年第 1 号)规定,结合我县实际,制定本实施细则。

**第二条** 土地经营权流转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。

**第三条** 土地经营权流转不得损害农村集体经济组织和利害关系人的合法权益,不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境,不得改变承包土地的所有权性质及其农业用途,确保农地农用,优先用于粮食生产,制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

**第四条** 土地经营权流转应当因地制宜、循序渐进,把握好流转、集中、规模经营的度,流转规模应当与城镇化进程和农村劳动力转移规模相适应,与农业科技进步和生产手段改进程度相适应,与农业社会化服务水平提高相适应,鼓励建立多种形式的土地经营权流转风险防范和保障机制。

**第五条** 县农业农村局依照职责负责全县土地经营权流转及流转合同管理。各乡镇（办事处）负责本辖区内土地经营权流转及流转合同管理。

## **第二章 流转当事人**

**第六条** 承包方在承包期限内有权依法自主决定土地经营权是否流转，以及流转对象、方式、期限等。

**第七条** 土地经营权流转收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。

**第八条** 承包方自愿委托发包方、中介组织或者他人流转其土地经营权的，应当由承包方出具流转委托书。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等，并由委托人和受托人签字或者盖章。没有承包方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式决定流转承包方的土地经营权。

**第九条** 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。

**第十条** 土地经营权流转的方式、期限、价款和具体条件，由流转双方平等协商确定。流转期限届满后，受让方享有以同等条件优先续约的权利。

**第十一条** 受让方应当依照有关法律法规保护土地，禁止改变土地的农业用途。禁止闲置、荒芜耕地，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止

占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

**第十二条** 受让方将流转取得的土地经营权再流转以及向金融机构融资担保的，应当事先取得承包方书面同意，并向发包方备案。

**第十三条** 经承包方同意，受让方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的，土地经营权流转合同到期或者未到期由承包方依法提前收回承包土地时，受让方有权获得合理补偿。具体补偿办法可在土地经营权流转合同中约定或者由双方协商确定。

### **第三章 流转方式**

**第十四条** 承包方可以采取出租（转包）、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转土地经营权。出租（转包）是指承包方将部分或者全部土地经营权，租赁给他人从事农业生产经营。入股是指承包方将部分或者全部土地经营权作价出资，成为公司、合作经济组织等股东或者成员，并用于农业生产经营。

**第十五条** 承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式将土地经营权部分或者全部流转的，承包方与发包方的承包关系不变，双方享有的权利和承担的义务不变。

**第十六条** 承包方自愿将土地经营权入股公司发展农业产业化经营的，可以采取优先股等方式降低承包方风险。公司解散时入股土地应当退回原承包方。

### **第四章 流转程序**

**第十七条** 承包方自主流转其土地经营权的，应遵循以下程序：

（一）承包方流转土地前，应充分了解受让方流转土地的用途，不得违背国家有关法律法规的规定。

（二）流转双方协商确定流转方式；明确流转土地所在村组、地块名称、坐落位置、面积、质量等级、土地类型、土地承包经营权证代码；流转的期限及起止日期；流转价格及支付方式；流转用途等。

（三）流转双方在协商一致的基础上，应参照农业农村部和国家市场监督管理总局制定的《农村土地经营权出租（入股）合同（示范文本）》，签订规范的书面流转合同，由流转双方本人签字盖章或摁指印。

（四）流转合同签订后，承包方应将2份流转合同，向发包方备案。

（五）发包方收到承包方递交流转合同副本后，应及时报告各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门并备案。

**第十八条** 承包方委托流转其土地经营权的，应遵循以下程序：

（一）承包方主动委托发包方、中介组织和他人流转经营权的，接受委托的发包方、中介组织或他人应充分告知承包方流转经营权有关政策，积极协助做好流转信息发布等工作，帮助承包方流转土地经营权。

（二）承包方主动委托或发包方、中介组织或他人主动组织流转土地经营权的，发包方、中介组织或他人应充分告知承包方流转经营权相关的政策法规、流转价格及期限、支付方式等权利义务，充分征求承包方的意见。

（三）承包方主动委托或发包方、中介组织或他人主动组织流转经营权的，都必须征得承包方同意。承包方同意流转后，应向发包方、中介组织或他人递交由承包方签字的书面委托书。没有承包方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式决定流转承包方的土地经营权。

（四）在协商一致的基础上，应参照农业农村部和国家市场监督管理总局制定的《农村土地经营权出租（入股）合同（示范文本）》，由受让方和承包方或者其书面委托的受托人签订规范的流转合同。

（五）流转合同签订后，承包方委托的发包方、中介组织或他人，应将2份流转合同，向发包方备案。协商记录、承包方书面委托等资料由发包方负责保存，并报告各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门进行备案。

（六）发包方收到报备材料后，应及时报告各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门并备案。

**第十九条** 涉及工商企业等社会资本通过出租取得土地经营权的，合同签订前，应履行资格审查、项目审核和风险防范等相关程序。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。

**第二十条** 流转双方签订流转合同一式四份，承包方、受让方、发包方和各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门各留存一份。

## 第五章 流转合同

**第二十一条** 承包方流转土地经营权，应当与受让方在协商一致的基础上签订书面流转合同，并向发包方备案。承包方将土地交由他人代耕不超过一年的，可以不签订书面合同。

**第二十二条** 承包方委托发包方、中介组织或者他人流转土地经营权的，流转合同应当由承包方或者其书面委托的受托人签订。

**第二十三条** 土地经营权流转合同一般包括以下内容：

- （一）双方当事人的姓名或者名称、住所、联系方式等；
- （二）流转土地的名称、四至、面积、质量等级、土地类型、地块代码等；
- （三）流转的期限和起止日期；
- （四）流转方式；
- （五）流转土地的用途；
- （六）双方当事人的权利和义务；
- （七）流转价款或者股份分红，以及支付方式和支付时间；
- （八）合同到期后地上附着物及相关设施的处理；

(九) 土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属;

(十) 违约责任。

各乡镇(办事处)农村土地承包管理部门要积极推广农业农村部和国家市场监督管理总局制定的《农村土地经营权流转出租(入股)合同(示范文本)》,指导流转当事人依法签订规范的流转合同文本。

**第二十四条** 承包方不得单方解除土地经营权流转合同,但受让方有下列情形之一的除外:

(一) 擅自改变土地的农业用途;

(二) 弃耕抛荒连续两年以上;

(三) 给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境;

(四) 其他严重违约行为。

有以上情形,承包方在合理期限内不解除土地经营权流转合同的,发包方有权要求终止土地经营权流转合同。受让方对土地和土地生态环境造成的损害应当依法予以赔偿。

## **第六章 流转管理**

**第二十五条** 发包方对承包方流转土地经营权、受让方再流转土地经营权以及承包方、受让方利用土地经营权融资担保的,应当办理备案,并向各乡镇(办事处)农村土地承包管理部门备案。备案材料应包括承包方、受让方基本情况,流转合同、流转土地使用情况等,具体备案程序和方式等由县农业农村局根据实际情况确定。

**第二十六条** 各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门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。流转合同中有违反法律法规的，应当及时予以纠正。

**第二十七条** 各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门应当建立土地经营权流转台账，制定流转台账登记表，及时准确记载流转情况，做到记录清楚，查找方便，保存安全，管理科学。

**第二十八条** 各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门负责对本行政区域内 50 亩（含）以上的农村土地经营权流转数据、信息、资料等，定期汇总报县农业农村局登记备档。

**第二十九条** 各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门应当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。

**第三十条** 鼓励各乡镇（办事处）建立土地经营权流转市场或者农村产权交易市场。县农业农村局应当加强业务指导，督促其建立健全运行规则，规范开展土地经营权流转政策咨询、信息发布、合同签订、交易鉴证、权益评估、融资担保、档案管理等服务。

**第三十一条** 县农业农村局应当按照统一标准和技术规范逐渐连接国家、省、市、县等互联互通的农村土地承包信息应用平台，健全土地经营权流转合同网签制度，提升土地经营权流转规范化、信息化管理水平。

**第三十二条** 县农业农村局应当加强对各乡镇（办事处）农

村土地承包管理部门工作的指导。各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门应当依法开展土地经营权流转的指导和管理工作的。

**第三十三条** 县农业农村局应当加强服务，鼓励受让方发展粮食生产；鼓励和引导工商企业等社会资本（包括法人、非法人组织或者自然人等）发展适合企业化经营的现代种养业。

县农业农村局应当根据自然经济条件、农村劳动力转移情况、农业机械化水平等因素，引导受让方发展适度规模经营，防止垒大户。

**第三十四条** 依据农业农村部《农村土地经营权流转管理办法》，县政府对工商企业等社会资本流转土地经营权，依法建立分级资格审查和项目审核制度。审查审核的一般程序如下：

（一）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。

（二）受让主体按照分级审查审核规定，分别向各乡镇（办事处）农村土地承包管理部门或者县农业农村局提出申请，并提交流转意向协议书、农业经营能力或者资质证明、流转项目规划等相关材料。工商企业（组织或个人）等社会资本流转土地经营权的，要按照分级审查审核规定，流转面积在 500 亩以下的，向乡级农村土地承包管理部门提出申请，并提交审查审核主要内容

涉及材料，由各乡镇（办事处）作出审查审核意见；流转面积 500 亩（含）以上的，向乡级农村土地承包管理部门提出申请并提交审查审核材料，由乡级农村土地承包管理部门初审并报县农业农村局。

（三）县农业农村局收到工商企业等社会资本（组织或个人）流转土地申请后，对申请材料应及时进行初审，提出是否受理申请的意见或一次性告知需要补充的审核材料。县农业农村局于确定受理之日起 5 个工作日内，将申请材料提交县政府。县政府依法建立由相关职能部门、农村集体经济组织代表、农民代表、专家等组成的审查审核委员会，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等产业规划等进行审查审核，并于受理之日起 20 个工作日内作出审查审核意见。审查审核意见由县农业农村局及时通知工商企业等社会资本，并做好资料归档等工作。

（四）审查审核通过的，受让主体与承包方签订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。

（五）建立工商企业等社会资本租赁农地分级备案制度。单个工商企业等社会资本租赁面积 500 亩以下，由各乡镇（办事处）备案；租赁面积 500 亩（含）以上 1000 亩以下的，在各乡镇（办事处）备案后，由各乡镇（办事处）报县农业农村局备案；租赁面积超过 1000 亩（含）以上的，由县农业农村局报市级农业农

村局备案；10000亩（含）以上的由市级农业农村局报省级农业农村厅备案。工商企业等社会资本流转土地经营权情况发生变化的，要及时变更备案事项。未经备案的，不得享受土地经营权流转的有关优惠政策。

（六）工商企业等社会资本流转土地应及时备案，备案材料应包括：

- 1.承包方、受让方基本情况；
- 2.委托流转的，应备案流转委托书；
- 3.各乡镇（办事处）、县政府的审查审核意见；
- 4.流转合同；
- 5.及时备案流转租金发放情况；
- 6.风险防范措施及办法；
- 7.其他需备案材料。

**第三十五条** 依据农业农村部《农村土地经营权流转管理办法》，县政府依法建立工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的风险防范制度，加强事中事后监管，及时查处纠正违法违规行为。

（一）严格规范工商企业等社会资本流转农村土地经营权行为。凡是委托农村集体经济组织整村整组流转的，必须经“四议两公开”程序，同时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。土地流转服

务主体可以开展信息沟通、委托流转等服务，但禁止层层转包从中牟利。

（二）为保护农民利益，原则上工商企业等社会资本流转农村土地实行先付租金、后用地。对整村（组）土地经营权流转面积较大、涉及农户较多、经营风险较高的项目，经流转双方协商，流入方原则上要缴纳风险保障金，缴存至各乡镇（办事处）财政专户，用于防范承包农户权益受损。流转合同期满流入方无违约行为的，应当及时予以退还。

（三）加强对工商企业等社会资本土地经营权流转合同的履约监督，切实维护农民权益。县农业农村局每年要对工商企业等社会资本流转农村土地经营权情况、项目实施情况、风险防范情况等开展定期监督检查，重点督查经营能力、流转土地用途、流转合同执行等情况。采取坚决措施严禁耕地“非农化”、防止工商企业等社会资本违反相关产业发展规划大规模流转耕地不种粮的“非粮化”行为。

（四）鼓励承包方和受让方在土地经营权流转市场或者农村产权交易市场公开交易。鼓励保险机构为土地经营权流转提供流转履约保证保险等多种形式保险服务。

**第三十六条** 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。

**第三十七条** 县农业农村局和各乡镇（办事处）要加强农村土地经营权流转的监督检查，发现违法违规流转土地经营权的，应及时制止，依法查处，切实维护各方合法权益。

**第三十八条** 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、各乡镇（办事处）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 奖励与扶持

**第三十九条** 符合全县产业发展规划，以村级经济合作组织为单位发展产业化，流转规模达 3000 亩（含）以上且流转程序规范的，给予适当奖励；以乡镇（办事处）为单位发展特色产业规模流转 2 万亩（含）以上，且程序规范，示范带动效果突出，给予适当奖励和产业项目倾斜支持。

**第四十条** 鼓励以土地经营权入股方式加入公司、经济合作组织等，开展农业产业化经营。以公司、经济合作组织为单位，由县财政提供配套金融保险服务。

**第四十一条** 县政府根据土地经营权流转合同和产业发展规划，对土地经营权流转推进速度较快的乡镇（办事处）、行政村和各类新型农业经营主体，优先安排配套基础设施，产业发展项目给予倾斜支持。

**第四十二条** 为激发农村土地市场活力，县政府每年将对土地流转工作开展情况进行考评。

## **第八章 附则**

**第四十三条** 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的土地。

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。

**第四十四条** 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。

**第四十五条** 本实施细则自发布之日起施行。原《息县人民政府关于印发息县农村土地承包经营权流转实施细则（试行）的通知》（息政文〔2009〕108号）同时废止。

