寿县农村土地经营权流转管理办法（试行）

  **(征求意见稿)**

**第一章 总 则**

第一条 为规范寿县农村土地经营权流转行为，保障流转各方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包合同管理办法》等相关法律法规，制定本办法。

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 本办法所称农村土地，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。（安徽省实施细则第三十五条）

本办法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。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。

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，鼓励各乡镇建立多种形式的土地经营权流转风险防范和保障机制。

**第二章 流转用途管控**

第五条 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。发展产业必须符合全县农业产业发展规划，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”。

第六条 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。

第七条 未经批准工商企业等社会资本不得将通过流转获得土地经营权的一般耕地转为林地、园地等其他农用地。

第八条 受让方擅自改变土地的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境或有其他严重违约行为情形，承包方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予以赔偿。

**第三章 流转管理**

第九条 寿县农业农村局依照职责，负责本县内土地经营权流转及流转合同管理的指导。负责乡镇报送的受让方5000-10000亩内农村土地经营权流转的备案、工商企业等社会资本流转土地经营权资格审查和项目审核工作。土地流转面积10000亩（含）以上的，由乡镇人民政府农村土地承包管理部门将相关材料报市农业农村局审核。

第十条 乡镇人民政府职责：

1.宣传贯彻落实《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包合同管理办法》等法律法规和政策，负责本辖区农村土地经营权流转管理和指导服务工作。

2.制订本辖区土地流转发展规划，积极做好农业招商引资，按照“一乡一品”或“一村一品”的产业发展要求，引进适合本地发展的农业产业。

3.建立农村土地流转信息库，及时收集、发布有关农村土地流转供求信息，并按要求上报农村土地流转相关信息、资料，建立土地流转信息台账。

4.做好受让方5000亩以下工商企业等社会资本流转土地经营权的资格审查、项目审核和备案工作。

5.指导村集体经济组织达成农村土地经营权流转意向的双方签订规范文本格式的流转合同。

第十一条 村集体经济组织职责：

1.负责本辖区内农村土地经营权流转的组织实施工作。对本辖区农村土地流转的主体资格进行初步审查、农村土地经营权流转初步审批。建立土地流转台账，及时准确记载农村土地承包经营权流转情况，做好农村土地流转资料的档案管理工作。

2.对农村土地流转实施动态跟踪管理，及时解决农村土地流转中出现的新问题、新情况，特别是农业污染源的处置，做到问题“零容忍”。依法调解农村土地承包纠纷和经营权流转所发生的矛盾纠纷，确保农村社会稳定。

第十二条 村民小组职责：

1.负责本辖区内有意向性土地流转的信息上报。组织召开村民“一事一议”土地流转表决会议，形成会议纪要，会议纪要内容包括：流转四至及面积、流转价格、流转期限、流转用途、承包方是否授权村民小组代表承包方等内容。经承包方授权，代表承包方与村集体经济组织签订农村土地经营权流转书面委托书。

2.负责流转前、后公示。按照农村土地流转的相关法律法规监督受让方的经营行为，尤其是给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境的监督，并及时上报有关部门查处。

**第四章 流转程序**

第十三条 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。

没有承包方或经承包方授权的村民小组的书面委托，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。

第十四条 乡镇人民政府应对承包经营权流转的承包方与受让方的需求信息进行发布。发布的信息应包括流转农村土地承包经营权涉及的区位、面积、农户数量、产业布局规划、流转方式、期限、价格等。

第十五条 农村土地承包经营权流转应具备以下条件：

1.农村土地承包经营权权属明晰。

2.承包方具有转出其农村土地承包经营权的意愿。

3.受让方应具备农业投资、经营能力或者资质。

4.流转项目符合国家的法律法规、环境保护政策、农业产业发展规划和土地利用规划等政策性规定。

第十六条 农村土地承包经营权流转的受让方，应向村集体经济组织提交内容真实、合法有效、无虚假、无误导、无重大遗漏的相关文件资料（复印件或交验原件）如下：

1.寿县农村土地经营权流转受让申请书。

2.受让方的身份证明材料（受让方作为自然人的，提交身份证或者户口簿，作为法人或其他经济组织的，提交营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证）。

3.受让方的资信证明，流转项目规划。

4.受让方对转入标的基本条件要求。

5.土地流转用途说明。

6.资金实力、技术实力、营销渠道等农业持续经营能力证明材料。

第十七条 村集体经济组织组织有流转意向的承包方和受让方进行洽谈、协商，经公开征集产生两个或两个以上意向受让方的，村集体经济组织结合承包方和受让方情况，可以采取电子竞价、一次性密封报价、综合评审、招标投标、公开竞买等形式组织流转。在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

第十八条 农村土地经营权流转一般程序

1.召开“一事一议”会议，村民小组按法定程序召开农村土地流转村民“一事一议”会议，并形成会议纪要。

2.签订委托书，村民小组受承包方委托与村集体经济组织签订《寿县农村土地经营权流转委托书》。

3.受让方提出申请，受让方向村集体经济组织提出《寿县农村土地承包经营权流转受让申请书》。

4.签订意向协议书，受让主体与承包方或受托人就流转面积、期限、价款等进行协商并签订流转意向协议书，村民小组进行流转前公示。

5.资格审查和项目审核，依照本细则第二十二条的规定办理资格审查和项目审核。

6.流转后公示，村民小组对流转后的价款、支付方式、流转年限等情况进行公示。

7.签订合同，审核、审查通过的，由受让方与承包方或受托人签订规范的流转合同。

8.建立台账，村集体经济组织、乡镇人民政府登记《寿县农村土地经营权流转台账》，村集体经济组织、乡镇人民政府要安排专人及时准确记载农村土地流转情况，对流转合同及有关文件、资料等纸质和电子文档进行归档并妥善保管。机构或人员发生变化的，于变化后15个工作日内将变化信息逐级上报县农业农村局（县农业农村局经管站）。

9.登记备案，依照本细则第二十五条的规定办理备案手续。

10.加强监管，相关部门要加强对土地经营权流转工作的监管，对流转管理服务工作落实不到位的地区，要通报批评、责令限期整改。

第十九条 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。

第二十条 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。

**第五章 风险防范**

第二十一条 建立上限控制制度。工商企业等社会资本流转土地经营权单个企业流转农地的面积规模，首次流转面积不得超过5000亩，确有良好经营业绩的，经批准可进一步扩大流转规模。流转期限应视项目实施情况合理确定，可以采取分期租赁，但合同期限最长不得超过农村土地承包剩余年限。

第二十二条 建立严格审查审核制度。成立县、乡镇、村集体经济组织三级审查审核小组，明确责任领导，确定审查审核事项，审查审核的程序和内容：在土地流转前，由村集体经济组织对土地流转的受让方进行考察、合同条款、流转租金、价格、结算方法进行审查审核，乡镇对受让方抗风险能力和经营项目进行审查审核。

1.资质审查，受让方资格审查内容：按照第十六条受让方提供的相关文件的真实性进行审查。

2.诚信审查，主要包括人民银行出具的征信系统无不良记录，履约能力及信誉情况，社会各界以及群众的反映。

3.项目审核，流转项目审核内容：流转项目是否符合本区域粮食生产等农业产业布局和发展规划、是否存在农业生产安全和生态环境保护风险、土地用途、受让方的依法经营等情况进行审核。

签订意向协议书和流转前公示后，受让方按照分级审查审核规定，向乡镇人民政府提出审查审核申请，由乡镇人民政府依法组织相关职能部门、农村集体经济组织代表、农民代表、专家进行审查、审核，并于受理之日起20个工作日内出具审查审核意见；受让方流转5000-10000亩由乡镇人民政府初步审查、审核后转报县农业农村局组织专家组再次审查、审核，并由县农业农村局做出审查、审核意见。

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。

第二十三条 建立健全租赁农地先付租金、后用地制度。工商企业等社会资本经营主体租赁农地实行先付租金、后用地制度。经营主体需自土地流转合同签订生效十日内，提前支付一年以上的租金，以后每年都要提前一个月付清下一年度土地租金。未提前支付的，可视受让方违约并采取相关措施直至收回土地经营权。

第二十四条 建立健全租赁农地风险保障金制度。工商企业等社会资本经营主体租赁农地的，当年租金全额兑现后，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，受让方可按流转面积每亩不低于50元给村集体经济组织缴纳风险保障金，用于防范承包农户权益受损。租赁合同期满，受让方无违约行为的，风险保障金应当及时予以退还。

第二十五条 建立分级备案制度。在签订合同后15个工作日内，由受让方报发包方和乡镇业务主管部门进行登记备案，填写《寿县农村土地经营权流转备案表》。工商企业等社会资本流转土地的，除向发包方备案外，租赁农村土地5000亩以下在乡镇备案，5000-10000亩需报县级备案，10000亩（含）以上报市农业农村局备案。

第二十六条 建立事中事后监管制度。各乡镇人民政府、村集体经济组织每年对租赁农地经营、项目实施、风险防范等情况定期开展监督，重点检查受让方的农业经营能力、租金给付情况、流转承包地用途等情况，及时纠正处理发现问题。

**第六章 附 则**

第二十七条 本办法未尽事宜按《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包合同管理办法》执行。

第二十八条 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，其流转管理参照本细则执行。(安徽省实施细则第三十六条)

第二十九条 本细则自发文之日起执行。（管理办法中如有与上位文件不一致的，以上位文件为准）

附件：

 1寿县农村土地经营权流转委托书

2.寿县农村土地承包经营权流转受让申请书

3.寿县农村土地经营权流转资格审查表

4.寿县土地经营权流转备案表

5.寿县农村土地经营权流转台账

附件1

**寿县农村土地经营权流转委托书**

委托组织： 委托人代表：

委托联系人住址： 委托联系人电话：

受托村集体经济组织··： 受托人代表：

受托人代表住址： 受托人代表联系电话：

根据《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地承包合同管理办法》等法律、法规和国家相关政策，经双方协商一致，签订本委托书。

一、委托流转土地面积、位置及用途

（一）流转土地面积：

（二）流转土地坐落，四至界限：

（三）流转土地用途：必须符合《农村土地承包合同管理办法》有关规定。符合县、乡农业产业发展规划，受让方不得造成农业面源污染，不得破坏生态环境。

二、委托流转期限及意向流转价格

期限： 年 月 日— 年 月 日止，意向流转价格 元/亩/年。

三、流转方式：£出租(转包)，£入股，£其他。

四、委托期限：本委托书有效期限为 年 月 日至 年 月 日。超出该期限，委托书自行失效。

五、委托权限

（一）受托方可以与受让方协商一切流转事宜。

（二）经协商，受托方与受让方达成流转意向的，可采取以下方式签订流转合同：

委托方与受让方，受托人与受让方。

（三）受托方超越委托权限以外的行为，自行承担法律责任。

（四）其他委托权限：

本委托书一式三份，当事人双方各执一份，乡镇人民政府土地流转管理部门备案一份。

按本委托书约定签定流转合同的，委托书需作为合同附件由当事人双方、乡镇人民政府土地流转管理部门按流转合同管理有关规定进行管理。

委托人代表：（签字签章）

受托村（社区）委员会：（签章） 受托人代表：（签字）

签订日期： 签订地点：

备注：委托组织：填村民小组名称；委托人代表：填“一事一议”会议选出代表

附件2

**寿县农村土地承包经营权**

**流转受让申请书**

**申请人： 住址： 电话：**

 村（社区）委员会：

根据《农村土地承包合同管理办法》规定，本受让方自愿向贵村申请流转 亩耕地，意向性土地坐落：东至 南至 北至 西至 并承诺：

（一）本受让方接受贵村土地流转的全部受让要求；

（二）本受让方具有良好的财务状况、商业信用和农业投资经营能力，符合土地流转相关法律、法规及政策对受让方条件的规定；

（三）本受让方对所填写的内容及提交的所有材料（包括原件、复印件）的真实性、合法性、有效性、完整性承担责任；

（四）本申请系我方真实意愿，一经作出不予撤回或变更，我方将及时办理相关手续，配合接受村、乡镇资格、项目审查、审核，严格遵守有关流转规则；

附件：1.受让方的身份证明材料（受让方作为自然人的，提交身份证或者户口簿；作为法人或其他经济组织的，提交营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证）；

2.受让方的资信证明；

3.受让方对转入标的基本条件要求；

4.土地流转用途说明；

5.村（社区）规定的其他相关材料。

申请人：（签字盖章）

法定代表人（负责人）：（签字盖章） 申请日期： 年 月 日

附件3

寿县农村土地经营权流转资格审查表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 受让方基本情况 | 名称（姓名） |  |
| 住址 |  |
| 联系电话 |  | 证照号 |  |
| 注册资本 |  | 信用等级 |  |
| 资产总额 |  | 负债总额 |  |
| 主营业务 |  | 其 它 |  |
| 流转土地基本情况 | 申报流转土地面积（亩） |  | 所在位置 |  |
|  |
|  |
| 流转期限（年） |  | 起止时间 | 年 月 日至 年 月 日 |
| 流转价款（年） |  | 支付方式 |  |
| 原土地用途 |  | 流转用途（具体品种） |  |
| 其他需要说明的事项 |  |
| 村民小组意见 |  村民代表（签字）：  |
| 村居委会意见 | 村居委会（公章） 年 月 日 |
| 乡镇人民政府意见 | 乡镇人民政府（公章） 年 月 日 |
| 县级主管部门意见 |   县级主管部门（公章） 年 月 日  |
| 县政府（1000亩以上）意见 |  县人民政府（公章） 年 月 日 |

注：申请流转前，受让方需填写此表，并按要求提供相关资料。

|  |
| --- |
| **附件4** **寿县土地经营权流转备案表** |
| 受让方 | 受让方名称 |  | 注册地 |  |
| 法人代表（或受让方） |  | 联系电话 |  |
| 资产规模（万元） |  | 负债规模（万元） |  |
| 年经营收入（万元） |  | 年纳税总额（万元） |  |
| 承包方 | 承包方名称 |  |
| 代表人 |  | 联系电话 |  |
| 流转土地情况 | 地块名称 |  |
| 四至界线 |  | 面积 |  |
| 土地等级（好、中、差） |  | 是否为承包耕地（是/否） |  |
| 涉及农户及人数 | 户 人 | 流转起止日期 |  |
| 流转方式（农户自行流转或委托集体经济组织流转） |  |
| 流转土地原用途（粮食作物、经济作物、畜牧水产、其它） |  |
| 流转后土地计划用途（粮食作物、经济作物、畜牧水产、其它） |  |
| 租金情况 | 每年亩（元） |  |
| 结算方式（按月、季或年） |  | 是否先支付后用地（是/否） |  |
| 是否签订统一格式的流转合同（是/否） |  |
| 管理情况 | 是否承包方已委托村民小组与村(居）委会签订农村土地经营权流转委托书 |  |
| 是否己开展流转主体资格审查（是/否） |  |
| 是否己开展流转项目审核（是/否） |  |
| 是否缴纳租赁农地风险保障金（是/否） |  |
| 备案意见 | 负责人：乡镇人民政府：（签章）年 月 日 | 负责人 ：寿县农业农村局：（签章）年 月 日 |

|  |
| --- |
| 附件5**寿县农村土地经营权流转台账** |

|  |
| --- |
|  乡（镇） 村 |
| 序号 | 承包方 | 受让方 | 流转面积（亩） | 流转土地坐落 | 土地用途 | 流转价格 | 流转期限 | 流转合同管理 |
| 姓名 | 村组 | 姓名 | 地址 | 元/亩 | 金额（元） | 年 | 起 | 止 | 是否签定规范合同 | 合同编号 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |