附件

井研县农村土地经营权流转管理细则

（草案）

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，切实维护流转各方当事人合法权益，促进土地经营权规范有序流转，发展农业适度规模经营，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》、《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》、《四川省<中华人民共和国农村土地承包法>实施办法》、《农村土地经营权流转管理办法》（农业农村部令2021年第1号）等法律法规及有关规定，制定本暂行细则。

第二条 土地经营权流转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，落实集体所有权、农户承包权、土地经营权“三权分置”，遵循依法、自愿、有偿“流转三原则”，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。

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农业用途，确保农地农用，优先用于粮食生产，坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

第三条 县农业农村主管部门负责土地经营权流转及流转合同管理的指导，其所属的农村经营管理机构承担具体工作。

镇人民政府（街道办事处）负责本行政区域内的土地经营权流转及流转合同指导与管理，并明确承担具体管理职能的内设机构、岗位和专业人员。

村级组织要建立土地经营权流转协管员制度，在村级组织中明确一人兼任村级农村土地经营权流转协管员，协助开展土地经营权流转指导与管理工作。

第二章 流转当事人

第四条 承包方是土地经营权流转的主体，在承包期内有权依法自主决定其土地经营权是否流转、流转对象、方式和期限等。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。

第五条 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。

第三章 流转双方的权力和义务

第六条 土地经营权流转方式、期限、价格等具体条件，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。

第七条 受让方再流转土地经营权，需经承包方书面同意，并向本集体经济组织备案。

第八条 受让方以通过流转取得的土地经营权向金融机构融资担保的，需经承包方书面同意并向发包方备案。

第九条 受让方应当依照有关法律法规规定保护土地，禁止改变流转土地的农业用途，禁止闲置荒芜土地，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖沙、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。

第四章 流转方式

第十一条 承包方依法取得的土地经营权可以采取出租（转包）、入股或其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转。

第十二条 承包方依法采取出租（转包）、入股方式将土地承包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。

第五章 合同管理

第十三条 土地经营权流转的期限不得超过承包期的剩余期限。

第十四条 土地经营权流转，出让方与受让方应当在协商一致的基础上依法签订书面流转合同。

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。

第十五条 承包方以出租（转包）、入股或者其他方式流转的，应当及时向发包方备案。

第十六条 承包方可以委托发包方、中介组织或者他人流转其土地经营权。委托方与受托方应当签订书面委托合同，委托合同应当载明委托的事项、权限和期限等，并由委托方与受托方签字或者盖章。受托方不得超越委托方的授权，不得损害委托方和第三人的权益。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承包方的土地经营权。

委托流转的，流转合同应当由承包方或者其书面委托的受托人签订。

第十七条 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）《农村土地承包经营权证》或者《不动产权证》编号；

（三）流转土地的名称、座落、面积、四至、质量等级、土地类型、地块编码等；

（四）流转的期限和起止日期；

（五）流转方式；

（六）流转土地的用途；

（七）双方当事人的权利和义务；

（八）流转价款或者股份分红，以及支付方式和支付时间；

（九）流转合同到期后地上附着物及相关设施的处理；

（十）土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属；

（十一）违约责任。

土地经营权流转根据农业农村部制定的示范文本，依法签订书面流转合同。

提倡实物计价，引导流转当事人，在流转合同中约定流转金以黄谷、玉米、小麦等实物计价，按照当年当地市场中间价折算以货币支付。

第十八条 镇人民政府（街道办事处）农村土地承包管理部门应当及时向达成流转意向的承包方提供流转合同示范文本，并指导签订流转合同。

第十九条 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，应当向发包方备案，并报告镇人民政府（街道办事处）农村土地承包管理部门。

第二十一条 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。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。

第二十二条 土地经营权流转不得损害相邻土地权利人和农村集体经济组织的合法权益。

第二十三条 镇人民政府（街道办事处）应当在县农业农村主管部门的指导下建立土地经营权流转台账，及时准确记载土地经营权流转情况，每季度上报新增土地经营权流转情况，每季度更新土地经营权流转台账。

第二十四条 镇人民政府（街道办事处）农村土地承包管理部门应当对土地经营权流转合同、有关文件文本资料等进行归档并妥善保管。

第二十五条 镇人民政府（街道办事处）农村土地承包管理部门在指导土地流转过程中，发现流转双方有违反法律法规的约定，要及时予以纠正。

第七章 资格审查和项目审核

第二十六条 工商企业等社会资本流转土地经营权的，应当按照下列程序进行资格审查和项目审核：

（一）受让方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）受让方按照分级审查审核规定，向镇人民政府（街道办事处）农村土地承包管理部门提出申请，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资料。

（三）县人民政府、县级农业农村部门、镇人民政府（街道办事处）受理申请后，应当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资格审查和项目审核，并于受理之日起20个工作日内作出审查审核意见。

（四）审查审核通过的，受让方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。

第二十七条 各级要根据不同产业发展要求对农业项目开展审查审核。

（一）土地流转用于发展种植业的，必须符合以下内容，否则不予审核通过。

种植的农作物种类要符合土地性质，新流转土地属于基本农田的只能种植粮食作物；要符合相关产业规划要求；要有相应的资金投入能力和技术支撑能力（50亩以上的必须提供充分的证明材料）。

1. 土地流转用于发展养殖业的。必须符合以下内容，否则不予审核通过。

选址应符合《井研县畜禽养殖禁养区划定方案》的相关规定；应本着节约土地的原则，依法依规使用土地，建设科学化、规范化、标准化的养殖场所，鼓励和支持多层养殖模式；畜禽养殖应当遵守国家有关建设项目环境保护管理规定，开展环境影响评价，其污染防治措施及畜禽排泄物综合利用措施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用，其污染物排放不得超过国家和地方规定的排放标准和总量控制要求。报建前，应向县农业农村、环保部门提交养殖场建设以及粪污处理方案、环评手续等，经县农业农村、环保等部门审核合格后，方可按程序报批。

第二十八条 土地经营权流转分级审查的具体标准为：

对土地流转面积50亩及以上100亩以下的，由镇人民政府（街道办事处）组织审查；

对土地流转面积100亩及以上500亩以下的，经镇人民政府（街道办事处）初审后，由县农业农村主管部门组织审查；

对土地流转面积500亩及以上的，经镇人民政府（街道办事处）、县农业农村主管部门初审后，报县人民政府组织审查。

第八章 规模经营

第二十九条 坚持农村土地适度规模经营，优先用于粮食生产。县农业农村主管部门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。

第三十条 大力发展家庭农场、农民合作社、农业企业等新型农业经营主体，引导农户将土地流转给新型农业经营主体发展现代绿色农业。

第三十一条 基层农业技术推广机构要把规模经营农村土地的家庭农场、农民合作社、农业企业等新型农业经营主体作为重要服务对象，有效提供农业技术推广、优良品种引进、动植物疫病防控、质量检测检验、农资供应和市场营销等服务。

第三十二条 受让方流转农村土地实施规模经营连片开发过程中，对其中少数不愿意流转的农户，村组基层组织可以出面协调，在承包方自愿基础上，用本集体经济组织其他愿意流转的农户的承包地进行互换，妥善兼顾各方利益。

第九章 风险防范

第三十三条 提倡先交租金后用地，确保农户按时足额获得流转金。对流转面积100亩及以上或者流转期限5年及以上的，在签订土地经营权流转合同时，受让方要先缴足当年流转金再流转土地，并按土地流转规模，一次性或分3年（每年1/3）按照第一年租金标准向所在地镇人民政府（街道办事处）缴纳履约保证金，镇人民政府（街道办事处）建立财政专户代为管理。如无违约情况，到土地经营权流转期满时，经发包方同意，如数退还受让方缴纳的风险保证金。属于设施农用地的，除严格执行设施用地审批程序外，受让方须向所在地镇人民政府（街道办事处）缴纳复耕（垦）保证金，镇人民政府（街道办事处）建立财政专户管理，设施农业生产活动终止用地后，经对复耕（垦）工作验收合格后，全额退还其缴纳的复耕（垦）保证金。

第十章 保障政策

第三十四条 要坚持以服务三农为宗旨，突出公益性，不以盈利为目的，引导、规范和扶持农村产权流转交易市场发展。

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。

第三十五条 土地经营权流转期限为五年以上的，当事人可以向登记机构申请土地经营权登记。未经登记，不得对抗善意第三人。

第三十六条 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的保险服务。

第三十七条 县农业农村主管部门要加强服务，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。

第十一章 纠纷调处

第三十八条 因流转土地经营权发生纠纷的，当事人应当尽可能依法自行协商解决。

当事人不愿协商或协商不成的，可以请求村民委员会、镇人民政府（街道办事处）等调解解决。

当事人不愿协商、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起诉。

第十二章 附则

第三十九条 本细则（暂行）执行所称农村土地，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。

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。

出租（转包）是指承包方将部分或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。公司解散时，入股土地应当退回原承包方。

第四十条 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，可以依法采取出租、入股或者其他方式流转土地经营权，其流转管理参照本细则（草案）执行。

第四十一条 井研县行政区域内的农村土地经营权流转及流转合同管理适用本细则（草案）。

第四十二条 本细则（草案)由井研县农业农村局负责解释。

第四十三条 本细则（草案)自自公布之日起实施，有效期三年。