

蕉岭县人民政府办公室文件

蕉府办〔2024〕17号

关于印发蕉岭县农村承包地经营权集约 流转实施细则（试行）的通知

各镇人民政府，县府直属和省、市属驻蕉单位，蕉华园区综合部：

《蕉岭县农村承包地经营权集约流转实施细则（试行）》
已经2024年11月1日县政府常务会议研究通过，现印发给你们，
请认真贯彻执行，执行中遇到的问题，请径向县农业农村局反映。

蕉岭县人民政府办公室

2024年11月7日



蕉岭县农村承包地经营权集约 流转实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为深入贯彻党的二十大精神和习近平总书记关于“三农”工作的重要论述精神，按照党中央、国务院决策部署，落实省委“1310”具体部署，巩固完善农村基本经营制度，深化农村土地制度改革，加快放活农村承包地经营权，促进土地使用适度集中，推进我县农村承包地有序规范开展连片集约流转和适度规模经营，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《农村土地经营权流转管理办法》《国务院办公厅关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》《农业农村部关于稳妥开展解决承包地细碎化试点工作的指导意见》《广东省人民政府办公厅关于加快推进农村承包土地经营权流转的意见》《梅州市农村承包地“三权分置”改革工作指引》等规定，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 在稳定农村土地承包关系的基础上，不改变土地集体所有性质、不改变土地农业用途、不超过承包期剩余期限、不损害农民和村集体利益的前提下，结合国土空间总体规划的实施与第二轮土地承包到期延包工作的开展，以集中连片、适度规模、集约经营为导向，依法、规范、有序推进土地经营权集约流转，支持农村现代农业、特色农业和集体经济的发展，加快实现农业农村现代化。

第三条 农村土地经营权集约流转应当遵循下列原则：

（一）坚持依法、自愿、有偿原则。土地经营权集约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。

（二）坚持不得改变承包土地农业用途原则。土地经营权集约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”。

（三）坚持适度规模经营原则。土地经营权集约流转应当因地制宜、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 适用范围

第四条 本细则仅适用于符合以下条件的土地经营权集约流转，在此范围外的参照农业农村部《农村土地经营权流转管理办法》。

第五条 同一受让方流转的土地规模，达到连片 30 亩及以上或总计 300 亩及以上。流转土地规模的核定以相应地块的土地承包

经营权证记载面积为准；经同一受让方分别与多个发包方或承包方签订合同并实现集中连片经营的，以相应地块的土地承包经营权证记载面积累计。

第六条 集约流转期限不得超过土地承包期的剩余期限，流转合同中约定以租赁方式的单次流转期限不宜超过 20 年，超出期限部分按法律规定处理。

第三章 流转当事人

第七条 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。

第八条 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。

第九条 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《农村土地经营权流转委托书》。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。

第十条 土地经营权集约流转的受让方应当为具有良好农业经营能力或者资质的组织或个人，在同等条件下，本村集体经济组织成员享有优先权。

第十一条 土地经营权集约流转的方式、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。

第十二条 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。

第十三条 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。

第十四条 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，以及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的，土地经营权集约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集约流转合同中约定或者由双方协商确定。

第四章 流转方式

第十五条 农村承包地经营权集约流转，须通过梅州市农村产权流转交易管理服务平台进行交易。本细则所指的农村承包地经营权集约流转，是指通过委托出租（转包）、入股或其他符合有关法律和国家政策规定的方式，将多个承包方的土地经营权整合连片后，由实施主体自主经营或再流转给其他经营主体。

委托，是指由村集体经济组织统筹，经土地承包方同意，并签订委托书，将其土地经营权交由村集体经济组织统一管理或流转。

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，是指由村集体经济组织统筹，经土地承包方同意，将土地承包经营权量化为股权，入股组成股份公司或者土地股份合作社再进行土地经营或流转。

第十六条 承包土地经营权集约流转的实施主体一般为农民专业合作社、村集体经济组织、国有（公资）企业及其他经营主体等。

（一）农民专业合作社主导实施的，是指由地块相邻的土地承包方自发成立农民专业合作社，并将土地经营权交由合作社管理或流转。

（二）村集体经济组织主导实施的，有委托和股份合作两种形式。实行“确权确股不确地”的，以股份入股组成股份公司或者土地股份合作社再进行土地经营或流转。

（三）国有（公资）企业主导实施的，是指经土地承包方民主决策同意，由国有（公资）企业统租村集体内各农户的承包地，与农户签订租赁协议。国有（公资）企业统租转入连片土地后，可自主经营或再流转。

（四）其他经营主体主导实施的，是指由其他经营主体通过租赁（转包）、入股等方式，直接从承包方流转多个相邻地块的土地经营权，从而实现土地集中连片、适度规模经营。

第五章 流转管理

第十七条 规范各级部门职责。加强对土地经营权集约流转

工作的组织领导，各级各部门在工作各个环节要各司其职、各负其责、分工合作。

（一）县农业农村局职责。负责本县土地经营权集约流转及流转合同的监督管理和指导工作，做好受让方集约流转土地经营权资格审查和项目审核工作；负责农村土地承包经营纠纷仲裁工作；负责适时发布土地经营权流转指导价格，供土地流转各方参考，防止不合理的要价或压价；负责制定包括土地区域差异、基础设施条件等因素在内的土地流转价格评估方法和最低保护价制度；负责将含有流转土地基准价格、评估价格和交易价格等信息在内的流转土地价格信息登记在册，并通过电子信息网络及时公开发布；提供农村土地承包管理和土地流转政策、法规等咨询服务。

（二）镇政府职责。负责本辖区农村土地集约流转信息库管理工作，指导所辖村发布有关农村土地流转供求信息；负责组织流转双方完成土地经营权流转交易，做好受让方集约流转土地经营权资格审查和项目审核工作，提供统一文本格式的流转合同并指导流转双方签订合同；负责农村土地经营权流转情况登记，及时准确记载农村土地经营权流转情况，建立土地流转信息台账；负责农村土地承包或流转的相关文件、合同、表册、资料的归档保管工作；负责审查纠正流转合同中违反法律法规的约定；负责农村土地承包经营纠纷的调解处理；依法提供土地承包及土地流转政策咨询服务。

（三）村（居）委会职责。负责本村土地承包和土地流转的管理服务工作及组织合同签订；搜集、发布有关农村土地流

转供求信息，上报土地流转信息，资料；负责组织引导本村群众有序、合法流转土地经营权；做好农村土地经营权集约流转纠纷的调解处理工作；落实一名农村土地经营权流转信息联络员，负责本村土地集约流转信息的收集、整理、上报和法律政策宣传等服务工作。

第十八条 规范分级审查管理。建立意向流入方取得土地经营权的资格严格审查审核制度。成立县政府、镇政府、村（居）委会三级审查审核小组。审查方式采取书面报告、现场踏勘等方式进行。

（一）资格审查。主要审查意向流入方租赁农地是否具有从事农业经营的资质，是否有适宜的农业经营能力，以及主体资格、征信情况、农业持续经营能力等应当具备的条件。

（二）项目审核。就流转土地经营权的项目是否改变土地农用性质、是否耕地“非粮化”、是否保护生态、是否符合国土空间总体规划、是否符合产业规划等情况进行审核，审查审核机构应当自申请人提出审查审核申请之日起 10 个工作日内作出是否通过审查审核的决定。具体采取以下分级审核方式：

意向流转土地达连片 100 亩及以上或总计 200 亩及以上的，由属地镇政府牵头，成立涉及村（居）委会代表、农业专家等多方参与的审查小组，开展审查审核。

意向流转土地达连片 200 亩及以上或总计 500 亩及以上的，经镇政府初审，由县农业农村局牵头，组织涉及镇政府、村（居）委会等相关单位召开联席会议进行审查审核。

意向流转土地达连片 500 亩及以上的，经镇人民政府和县农业农村局初审，由县政府分管负责同志牵头，组织县农业农村局、县自然资源局、县市场监管局、市生态环境局蕉岭分局、涉及镇政府等相关单位召开联席会议进行审查审核。

（三）权属审查。流出方的土地四至是否清晰明确，是否存在纠纷矛盾，是否存在重复流转等现象，并于受理之日起 10 个工作日内作出审查审核意见。

（四）审核标准

县级以上地方人民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：

1. 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。

2. 受让主体按照分级审查审核规定，分别向乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门或者县级以上地方人民政府农业农村主管（农村经营管理）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材料。

3. 县级以上地方人民政府或者乡（镇）人民政府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。

4. 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。

第十九条 建立风险防范机制。通过受让方预交预付土地流转价款、交纳风险保障金、购买履约保证保险等方式，建立健全土地经营权集约流转风险防范机制。

（一）预交预付流转价款。受让方自土地流转合同签订生效10个工作日内，须向承包方提前支付一个承包期或1年以上的土地流转价款，承包期为多年的，受让方应在每年12月底前，预付下一年度的土地流转价款。发包方有义务协助承包方向受让方催缴土地流转价款。

（二）交纳风险保障金。为保障农户利益，可要求受让方按合同本年度土地流转价款的不低于60%给村（居）委员会缴纳风险保障金，用于防范承包农户权益受损。风险保障金应以流转土地的实际面积为基数确定具体金额，总额不得超过一年的土地流转价款，必须一次性付清；流转期满后，流转双方不存在争议时将风险保障金不计息退还。

（三）购买履约保证保险。受让方可根据实际需要按照金融保险机构关于土地流转履约保证保险条款购买，签订保险合同，约定保险责任、保险金额及费率标准、保险赔付等内容。

第二十条 妥善化解土地纠纷。土地经营权集约流转发生争议或纠纷的，流转当事人可以依法协商解决，也可以请求村（居）委会、镇政府进行调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解

不成的，可以向县农业农村局申请仲裁，也可以直接向当地人民法院提起诉讼。

第二十一条 加强流转土地监管。各级农村土地管理部门要切实加强对流转合同履行情况的跟踪监管和对流转土地用途的跟踪监控。

（一）定期督查。县农业农村局和各镇政府有关部门在租赁农村土地经营、项目实施、风险防范等方面要定期开展监督检查，及时纠正查处违法违规行为。重点对是否尊重农民意愿、是否损害农民利益、是否改变农村土地用途、是否违规搞非农建设等进行监督，确保流转土地不改变土地性质和用途，不降低耕地的基础地力，切实保护永久基本农田，坚决遏制耕地“非农化”、制止耕地“非粮化”。

（二）终止合同。受让方如有擅自改变土地农业用途、弃耕抛荒连续2年及以上、给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境、土地流转租金超过约定期限未支付的以及其他严重违约行为，承包方有权要求终止土地经营权集约流转合同。受让方对土地和生态环境造成的损害应当依法予以赔偿。土地经营权集约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。

第六章 附则

第二十二条 本细则所称农村土地，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。

第二十三条 发包方，是指家庭联产承包关系中，拥有承包土地所有权的农村集体经济组织。

第二十四条 承包方，是指家庭联产承包关系中，拥有农村集体土地承包权和经营权的具体农户，其土地经营权可以进行流转。

第二十五条 受让方，是指在农村土地经营权流转关系中，通过公开招投标、租赁等方式获得承包土地经营权的主体。

第二十六条 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，其流转管理参照本办法执行。

第二十七条 本办法所称承包期，包涵了法制延长 30 年的期限。

第二十八条 本实施细则由蕉岭县农业农村局负责解释。

第二十九条 本实施细则自发布之日起施行，试行 2 年。

附件：农村土地经营权流转委托书（参考文本）

附件：

农村土地经营权流转委托书

（参考文本）

一、委托内容

委托人现委托受托人对我户承包土地的经营权进行流转，包括进行价款协商、合同签订等。受托人应在委托权限范围内维护委托人合法权益。

二、委托期限

XX 年 XX 月 XX 日 - XX 年 XX 月 XX 日

三、信息确认

（一）委托人信息

姓名	身份证	联系电话	现流转土地 面积（亩）	流转承包地所 在位置	权证编号	签字或 按印

(二) 受托人信息

名称（盖章）：

社会信用代码号：

法定代表人：

法定代表人身份证号：

(三) 见证人信息

村（居）委会（盖章）：

村主任签名：

支部书记签名：

年 月 日

公开方式：主动公开

抄送：县委各单位，人大常委会办公室，县政协办公室，
县纪委办公室，县人武部，县法院，县检察院。

蕉岭县人民政府办公室

2024 年 11 月 11 日印发
