

# 五华县人民政府办公室文件

华府办〔2024〕8号

## 五华县人民政府办公室关于印发五华县农村 土地承包经营权集约流转细则的通知

各镇人民政府，县府直属和中央、省、市属驻五华有关单位：

《五华县农村土地承包经营权集约流转细则》已经县人民政府2024年第8次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向县农业农村局反映。

五华县人民政府办公室

2024年6月3日

# 五华县农村土地承包经营权集约流转细则

**第一条** 为积极引导和规范农村土地承包经营权流转，保障交易各方合法权益，维护我县农村产权交易市场秩序，加快农业产业化进程，提高农业综合生产能力，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》（中华人民共和国农业农村部令 2021 年第 1 号）等有关法律文件和文件要求，结合我县实际，制定本细则。

**第二条** 本细则所称的农村土地，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。

**第三条** 农村土地承包经营权流转应遵循以下原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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”。

（四）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。

（五）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。

**第四条** 承包方依法取得的农村土地承包经营权可以采取转让、转包、互换、入股、出租或者其他符合有关法律和政策规定的方式流转。

**第五条** 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，并于签订合同后5日内向发包方书面备案。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。

**第六条** 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。

**第七条** 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。

**第八条** 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。

**第九条** 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，并于签订合同后5日内向发包方书面备案。

**第十一条** 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。

**第十二条** 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、住址、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。

土地经营权流转合同示范文本按照农业农村部制订的合同示范文本执行。

**第十三条** 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。

**第十四条** 根据有关法律法规的规定，县、镇级农村经营管理机构负责本行政区域农村土地承包经营权流转的管理和指导工作。各自职责如下：

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，应当于签订合同后5日内办理书面备案，并报告镇级人民政府农村土地承包管理部门。

#### **(一) 村级职责：**

1.负责土地流转供求信息的搜集整理，并向镇级人民政府及时上报本村土地流转供求信息。

2.协助镇级做好农村土地承包经营权流转纠纷的调解处理工作。

#### **(二) 镇级人民政府职责：**

1.镇级人民政府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。

2.镇级人民政府农村土地承包管理部门应当建立土地经营权流转台账，及时准确记载流转情况。

3.镇级人民政府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。

### （三）县级农业农村主管部门职责：

1.鼓励各地建立土地经营权流转市场或者农村产权交易市场。县级农业农村主管部门应当加强业务指导，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。

2.县级农业农村主管部门应当按照统一标准和技术规范建立县、镇、村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。

3.县级农业农村主管部门应当加强对镇级人民政府农村土地承包管理部门工作的指导。镇级人民政府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。

4.县级农业农村主管部门应当加强服务，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。

5.县级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”。

**第十五条** 县级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：

（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，按程序向镇级人民政府农村土地承包管理部门和县级农业农村主管部门提出申请，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。

(三) 县级人民政府或者镇级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。

(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。

**第十六条** 县级人民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。

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。

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，流转双方可以协商设立风险保障金。

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。

**第十七条** 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、镇级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，也可以直接向县人民法院提起诉讼。

**第十九条** 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，其流转管理参照本办法执行。

**第二十条** 本细则自印发之日起施行。

附件：1.五华县农村土地流转程序

2.广东省农村承包土地经营权流转合同（村、组与受让方签订模板）

3.农村土地承包经营权流转合同（用于村组与农户签订合同模板）

4.五华县农村土地经营权入股合同（示范文本）

5.五华县农村土地经营权出租合同（示范文本）

6.农村土地流转受让申请书

**公开方式：**主动公开

---

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委监委。

---

五华县人民政府办公室

2024年6月3日印发

---