

杭州市钱塘区农业农村局文件

钱塘农发〔2023〕152号

杭州市钱塘区农业农村局 关于进一步加强农村土地经营权流转工作的通知

各街道办事处：

为认真贯彻党的二十大精神和中央农村工作会议关于发展农业适度规模经营决策部署，进一步加强农村土地经营权流转管理，保障流转当事人合法权益，扎实推进农村承包土地“三权分置”和农业标准地改革，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》和《浙江省农业农村厅关于进一步做好农村土地经营权流转工作的通知》（浙农政发〔2022〕11号）等法律法规及有关文件规定，结合我区实际，现将进一步做好农村土地

经营权流转工作通知如下：

一、准确把握农村土地经营权流转原则

(一) 坚持稳定土地承包关系

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，保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长30年，巩固农村土地承包经营权确权登记颁证成果，切实加强农村承包地日常管理，积极探索农村土地集体所有权、农户承包权、土地经营权的有效实现形式。

(二) 坚持依法保障农民权益

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，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，制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

(三) 坚持促进农业高质量发展

土地经营权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方式改进程度相适应。土地经营权流转与农业标准地改革相契合。通过农村土地经营权规模流转、农业标准地改革机制，吸引优质农业经营主体，做优做强特色农业品牌，推进现代农业高质量发展，促进农民增收。

二、规范农村土地经营权流转行为

(一) 发挥村集体协调功能

农村土地属农民集体所有，农村集体经济组织负有组织、引

导、服务、协调、监督本集体土地经营权流转的职责。农村集体经济组织根据绝大多数承包农户意愿,依法依规引导和促进规模连片流转,对少数仍想耕种土地的农户,在承包地数量、质量不下降条件下,可通过保留原承包关系另行安置土地经营权等方式,落实土地承包权益。提前引导流转即将到期的流转双方平等协商,签订续约合同,及时清退不合格受让方,稳定流转受让方经营预期,保护现有农业生产力的持续发展。鼓励农村集体经济组织与强村公司、国有平台等合作,推进农村土地经营权按照农业标准地改革要求进行优化配置。

(二)推广委托集中流转

鼓励引导承包方将其土地经营权委托给村集体进行整村、整畈统一流转。村集体经济组织在取得承包方委托流转的书面同意后,可委托强村公司、国有平台统一流转。委托人和受托人必须签订规范的书面流转委托书,流转委托书应当载明委托的事项、权限、委托流转面积、价格和期限等,并由双方签字盖章。各街道农村土地承包管理部门要做好承包方流转委托书的续签、变更、档案管理工作。

(三)规范流转公开交易

农村土地经营权集中流转达到10亩及以上的,原则上应在公共资源交易平台或钱塘区农村资产资源网络竞价云平台公开交易,若采取协议转让方式的,应按《杭州市钱塘区股份经济合作社产权交易管理办法》执行。鼓励通过综合评价主体资质、流转价格、投入产出、规模年限、设施装备、带动效益等控制性指标,以农

业标准地形式实现农村土地资源优化配置,并将相关指标纳入土地经营权流转合同予以约束。对合同到期后原经营主体在合同期内技术水平高、设施设备投入大、生产经营情况良好的,报街道办事处审核同意,提交社员代表大会通过经公示无异议后,可以按不低于市场价的标准进行续签。流转合同到期前3个月应组织公开交易或续签工作,保证生产经营持续不中断。

(四)规范流转合同管理

严格落实流转合同备案管理制度,承包方流转土地经营权,应与受让方签订农业农村部统一制式的书面流转合同,并向发包方备案。街道农村土地承包管理部门应当建立土地经营权流转台账,资料要及时归档妥善保管。对于委托集体经济组织统一流转的,流转合同的相关条款不得违背流转委托书的相关约定。受让方将流转取得的土地经营权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。

(五)合理确定流转期限和指导价格

农村土地经营权流转期限由流转双方平等协商确定,原则上不低于5年。为确保土地经营权流转的稳定性和受让方经营预期,经发包方和承包方同意,受让方依法在改良土壤和农业基础设施等方面进行投入的,可合理延长流转期限,但续签期限最长不超过15年。各街道应根据当地经济发展水平,农地产出水平和农产品物价变动等因素,制定片区农村土地经营权流转指导价,并定期公开发布。

(六)规范流转收益分配

土地经营权流转收益归出让土地经营权的承包方所有,任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。对于委托流转的,受托方应当以不低于流转委托书约定的价格将流转收益支付给承包方。农村集体经济组织收取的土地经营权流转设施使用费和管理服务费的,除用于农田基本建设或其他公益性支出外,鼓励探索流转增值收益农户分享机制,让广大农民分享更多成果。

三、加强农村土地经营权流转管理与服务

(一)加强街道农村土地承包管理部门职能建设

各街道农村土地承包管理部门应切实加强农村土地经营权流转管理和服 务,健全管理机制,落实责任部门和管理人员,做好涉农法律宣传和政策咨询、流转信息收集和发布、农村土地承包合同管理、流转合同指导、合同信息录入、流转价格评估、农村土地经营权矛盾纠纷调处和档案管理等工作。各街道农村土地承包管理部门应建立健全农村土地经营权流转公开交易机制,完善交易规则 and 操作程序。

(二)加强农村土地流转档案管理

各街道应进一步完善土地经营权流转台账,及时准确记载流转情况,将土地经营权流转有关文件、资料及流转合同等逐一归档并装订成册,切实管好农村土地流转的档案资料。各街道应依法落实流转合同备案、审查登记制度,建立流转合同履行监管制度,定期检查流转合同履行情况,发现问题及时解决和纠正。

(三) 加强农村土地流转信息化管理

各街道应及时将本地所有的流转委托信息、流转基础信息、流转合同全部录入“浙江省农村集体经济数字管理系统”等农村土地承包信息应用平台,切实做好流转信息的采集、录入、审核、保管、更新、使用等工作,实时监测流转动态,全面提高农村土地流转的信息化管理水平。

四、建立健全农村土地流转风险防范机制

(一) 建立农村土地流转资格审查和项目审核制度

各级农村土地承包管理部门负责具体承办土地经营权集中流转资格审查和项目审核。农村土地承包管理部门应当依法组织相关职能部门开展审查审核,对工商企业等社会资本意向受让方的经营能力以及经营项目是否符合产业规划等进行审查审核。必要时可组织专家论证、现场勘验、技术鉴定等。按照分级审查审核规定,由街道办事处或区农业农村主管部门作出审查审核意见。

(二) 加强土地流转事中事后监管

坚持最严格的耕地保护制度,切实保护基本农田,切实保障农地农用。各街道要明确细化流转土地用途,对流转土地经营、项目实施、风险防范等情况要定期开展监督检查。对于违反合同约定改变农业用途的,可采取限期整改、停发涉农财政补贴、收回土地经营权等措施;对严重破坏或污染土地等违法违规行为,可依法追究相关责任。

(三) 建立健全流转合同履行风险防范机制

各街道应结合本地实际建立健全土地流转合同履行风险防范

机制。对于优质农业经营主体经营、土地经营权流转期限短、经营风险较低的项目,采用先付后用的方式进行风险防范。对整村(组)土地经营权流转等面积较大、涉及农户较多、经营风险较高、实施农业标准地的项目,要建立土地经营权流转风险保障金制度,用于防范承包方权益受损,合同期满受让方无违约行为的,及时予以退还。各街道也可通过金融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。

本文件自 2023 年 11 月 1 日起实施,由区农业农村局负责解释。各街道可结合实际制定实施细则。

杭州市钱塘区农业农村局

2023 年 9 月 28 日

(此件公开发布)

