



昆明市五华区人民政府
关于印发五华区农村土地承包经营权
流转服务管理办法的通知

五政发〔2008〕49 号

区属各局办、各街道办事处、沙朗、厂口乡、各企业（公司）：

《五华区农村土地承包经营权流转服务管理办法》已经十四届区人民政府第 22 次常务会研究同意，并报市政府登记、备案，现印发给你们，请认真遵照执行。

附件：五华区农村土地承包经营权流转服务管理办法

（此件公开发布）

二〇〇八年十二月二十九日



附件

五华区农村土地承包经营权流转服务管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范农村土地承包经营权流转，维护流转各方当事人合法权益，促进农业产业结构调整，发展规模经营，提高土地利用率，根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》及有关规定，结合五华区实际，制定本办法。

第二条 在五华区行政辖区内的农村土地承包经营权流转行为适用本办法。本办法未作明确的内容，严格按国家的相关规定执行。

第三条 本办法所称农村土地，是指农民集体所有或国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地等其他依法用于农业的土地。

本办法所称的农村土地承包经营权，是指通过家庭承包取得的农村土地承包经营权或通过招标、拍卖等方式取得的农村土地承包经营权。



本办法所称农村土地承包经营权流转，是指农村土地承包方依法将取得的农村土地承包经营权的部分或全部按照约定条件让渡给受让方的行为。

第四条 农村土地承包经营权流转应遵循以下原则：

- （一）平等协商、依法、自愿、有偿，任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权流转；
- （二）不得改变土地集体所有性质，不得改变土地农业用途；
- （三）流转的期限不得超过承包期的剩余期限；
- （四）受让方须有农业生产经营能力；
- （五）在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

第五条 区农业局依照职责负责本辖区内农村土地承包经营权流转的服务与管理。

区政府在区农业局设立五华区农村土地承包经营权流转服务中心，各乡及涉农街道办事处也设立相应的农村土地承包经营权流转服务中心，并成立村级农村土地承包经营权流转服务站，履行服务及管理职责。

第二章 流转当事人

第六条 农村土地承包经营权流转有发包方、承包方和受让方等几方当事人。



发包方，即农村集体经济组织。承包方，即从本集体经济组织承包土地的农户。受让方，即土地承包经营权流转的流入方，可以是农户，也可以是其他从事农业生产经营的组织和个人，受让方应当具有农业生产经营能力。

第七条 农村土地承包经营权流转方式、期限和具体条件，由流转各方平等协商确定。

第八条 承包方与受让方达成流转意向后，以转包、出租、互换或者其他方式流转的，承包方应当及时向发包方备案；以转让方式流转的，应当事先向发包方提出转让申请。

第九条 受让方将承包方以转包、出租方式流转的土地再流转，应当取得原承包方的同意。

第十条 受让方应当依照有关法律、法规的规定保护土地，禁止改变流转土地的农业用途。

第十一条 政府鼓励企业投资从事荒山、荒沟、荒丘、荒滩等资源的农业开发和产前、产中、产后服务，发展订单农业，以公司带动农户。禁止对流转后的承包地撂荒或大面积、长时间搞粗放经营。

第三章 流转方式



第十二条 依法取得的农村土地承包经营权，可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他符合有关法律法规的方式流转。

第十三条 转包是指承包方将其农村土地承包经营权，在一定期限内按照约定条件让渡给本集体经济组织成员的流转行为。转包后原承包方与发包方的承包关系不变。

第十四条 出租是指承包方将其农村土地承包经营权单独或者随同地上附着物租赁给其他单位、个人经营的流转行为。出租后原承包方与发包方的承包关系不变。

第十五条 互换是指承包方之间为方便耕种或者各自需要，对属于同一集体经济组织的土地承包经营权交换。互换后承包双方对互换土地享有的承包权利和承担的义务也相应互换，当事人可要求办理农村土地承包经营权证变更登记手续。

第十六条 转让指承包方经发包方同意将其农村土地承包经营权及原承包合同规定的权利义务一并让渡，受让方与发包方确定新的承包关系的流转行为。

第十七条 入股是指承包方将其通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的农村土地承包经营权折股加入股份经营者或其他经济组织的流转行为。入股后原承包方与发包方的承包关系不变。



第十八条 合作是指承包方将其通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的农村土地承包经营权经评估作价，加入合作或者合伙企业的流转行为。合作后原承包方与发包方的承包关系不变。

第十九条 抵押指承包方将其通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的农村土地，经依法登记取得经营权证或者林权证等权利证书后，可以依法将农村土地承包经营权抵押给第三方的流转行为。抵押后原承包方与发包方的承包关系不变。通过家庭承包方式取得的农村土地承包经营权不得抵押。

第二十条 依法取得的农村土地承包经营权，在承包期或租赁期内承包人死亡，其继承人可以依法继续承包。

第二十一条 集体的荒山、荒丘、荒滩等土地可以通过招标、拍卖、公开协商等方式实行承包经营，也可以将农村土地承包经营权折股份给本集体经济组织成员，再实行承包经营或者股份合作经营。

第四章 流转程序

第二十二条 乡（街道办事处）农村土地承包经营权流转服务中心流转农村土地承包经营权的，按以下程序进行：



（一）承包方提供本人土地承包合同、《农村土地承包经营权证》、身份证、户口簿（原件、复印件）等材料，并递交流转土地申请书；

（二）流转服务中心对承包方所提供的材料报乡政府（街道办事处）审核通过后将流转信息进行登记、公布；

（三）有意受让流转土地的，向乡流转服务中心提交受让流转土地申请表，流转土地项目报告书，并出具身份证明材料；

（四）流转服务中心要及时将土地流转信息告知承包方和受让方，协助双方进行洽谈磋商，为双方达成协议提供服务。

第二十三条 承包方委托乡（街道办事处）农村土地承包经营权流转服务中心流转其承包的农村土地经营权的，按以下程序进行：

（一）承包方递交书面土地流转委托书，载明委托的事项、权限和期限等，并有委托人的签章。同时提供本人土地承包合同、《农村土地承包经营权证》、身份证、户口簿（原件、复印件）等材料；

（二）流转服务中心对承包方所提供的材料报乡政府（街道办事处）审核通过后将流转信息进行登记、公布；

（三）有意受让流转土地的，向流转服务中心提交受让流转土地申请表，流转土地项目报告书，并出具身份证明材料；



（四）流转服务中心要根据所掌握的土地流转信息，及时召集提交受让流转土地申请人进行磋商，也可以通过法律允许的竞价方式确定受让人。

第二十四条 承包方所流转的土地必须是有土地承包合同和《农村土地承包经营权证》的土地，没有土地承包合同和《农村土地承包经营权证》的土地不能进入流转中心。

第二十五条 承包方需要将承包的农村土地承包经营权通过转包、出租、互换或者其他方式流转的，承包、受让双方经协商，并由承包方告知发包方，发包方提出的合理意见建议，承包方应予以接受。承包方与受让方签订合同后，应将合同文本等有关材料报发包方备案。

第二十六条 承包方拟将全部或者部分农村土地承包经营权转让从事养殖业、农产品加工、农产品产地市场等方面的，应当向发包方提出书面申请，并报乡政府审核，区农业局核实批准后，方可与受让方协商签订合同。

第五章 流转收益

第二十七条 农村土地承包经营权流转受益归承包方所有，任何组织和个人不得侵占、截留、扣缴。



第二十八条 农村土地承包经营权流转价款由当事人自行协商决定，按先付款后使用的原则，应提前一年支付。承包方委托流转的，其流转收益应全部返回承包方。

第二十九条 受让方在流转期间因投入而提高土地生产能力的，土地流转合同到期或者未到期由承包方依法收回承包土地时，受让方有权获得相应的补偿。具体补偿办法可以在土地流转合同中约定或双方通过协商解决。

第六章 流转合同

第三十条 农村土地承包经营权流转应由承包方与受让方签订书面流转合同，以明确双方之间的法律关系。

第三十一条 农村土地承包经营权流转合同一般包括以下内容：

- （一） 双方当事人的名称、住所；
- （二） 流转期限和起止日期；
- （三） 流转土地的座落、四至、面积和质量等级；
- （四） 流转方式；
- （五） 流转土地用途；
- （六） 流转价款和付款方式；



- (七) 流转合同到期后地上附着物及相关设施的处理;
- (八) 双方当事人的权利和义务;
- (九) 合同的变更与解除及违约责任;
- (十) 约定的其它条款。

第三十二条 农村土地承包经营权流转当事人可以向乡（街道办事处）农村土地承包经营权流转服务中心申请合同鉴证或向公证机关申请公证。

第七章 流转管理

第三十三条 乡（街道办事处）农村土地承包经营权流转服务中心应当建立农村土地承包经营权流转情况登记册，及时准确记载农村土地承包经营权流转情况。以转包、出租、入股或其他方式流转承包土地的，及时办理相关备案手续；以转让、互换方式流转承包土地的，应及时到乡（办事处）农村土地承包经营权流转服务中心办理承包合同和土地流转承包经营权证变更手续。

第三十四条 乡（街道办事处）农村土地承包经营权流转服务中心应当及时向达成意向的承包方提供统一文本格式的流转合同，并对农村土地承包经营权流转合同及有关文件、文本、资料进行归档并妥善保管。



第三十五条 乡（街道办事处）农村土地承包经营权流转服务中心在指导流转合同签订或流转合同鉴证中，发现流转双方有违反法律法规的行为或约定，要及时予以纠正。

第三十六条 农村土地承包经营权流转发生争议或者纠纷，当事人应当依法协商解决。当事人协商不成的，可以请求村民委员会、乡（办事处）人民政府调解。当事人不愿协商或者调解不成的，可以向人民法院诉讼解决。

第七章 扶持奖励

第三十七条 对流转生产经营连片，流转合同期限在五年以上，并且具有农业生产经营能力的企业、经营大户、农民合作组织或业主等受让方，由政府根据不同情况予以奖励。

连片耕地面积达到 50 亩在 200 亩以下的，按每亩 100 元予以奖励；连片耕地面积在 200 亩以上 500 亩以下的，按每亩 150 元予以奖励；连片耕地面积在 500 亩以上的，按每亩 200 元予以奖励。

第三十八条 以上奖励均为一次性奖励，按当年的流转经营面积确定奖励档次和奖励金额，如以后再增加土地流转面积，则只对新增的面积进行奖励，已经享受过奖励的流转面积不能再次



享受。

第三十九条 对于套取政府奖励的行为，由区农业局对奖励费用予以追缴。

第四十条 对各级政府实施的生产性补贴政策，由受让方享受，承包方不再享受。

第八章 附 则

第四十一条 本办法由区政府法制办公室负责解释。

第四十二条 本办法自 2009 年 1 月 1 日起施行。