五华区关于加强流转农村土地审查审核

进一步规范农村土地经营权流转工作实施方案（征求意见稿）

为切实加强社会资本及个人通过流转取得农村土地经营权的规范管理，建立健全社会资本及个人流转农村土地资格审查、项目审核和风险防范制度，有效遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”和避免农村集体经济组织收入损失。根据《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国民法典》《云南省工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权行政审批和风险防范实施办法》（云农政改〔2023〕2号）、《昆明市工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权行政审批和风险防范实施细则》（昆农通〔2023〕163号）等规定，结合五华区实际，制定本实施方案。

一、加强对农村土地流转监督管理重要性的认识

各部门、各街道要深刻学习领会习近平总书记关于“三农”工作、耕地保护重要论述和中央一号文件精神，站在保障国家粮食安全的战略高度，切实对加强农村土地流转监督管理重要性的思想认识，抓紧推动建立健全社会资本及个人流转农村土地资格审查、项目审核和风险防范制度，采取务实管用的硬措施，坚决防止社会资本及个人违法违规和违反相关产业发展规划大规模流转农村土地的“非农化”“非粮化”行为。本方案适用于五华区所有在五华区通过流转取得农村土地经营权的社会资本及个人，确保监管全覆盖，杜绝漏洞。**农村集体建设用地、农村集体非农用地的租赁参照本方案明确的程序进行租赁。**

二、进一步加强农村土地流转监管和服务

（一）加强法律政策宣传。各部门、各街道要以《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》《国务院办公厅关于防止耕地“非粮化”稳定粮食生产的意见》《农村土地经营权流转管理办法》《农业部中央农办国土资源部国家工商总局关于加强对社会资本及个体及个体租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发〔2015〕3号）、《云南省工商企业等社会资本及个体通过流转取得土地经营权行政审批和风险防范实施办法》（云农政改〔2023〕2号）、《昆明市工商企业等社会资本及个体通过流转取得土地经营权行政审批和风险防范实施细则》（昆农通〔2023〕163号）为重点，运用新媒体和新方法，进一步加强农村土地承包流转法律法规和政策宣传宣讲。

（二）做好规范流转服务。街道及社区要定期开展预流转土地摸排，摸清预流转土地的基本情况，适时发布流转信息，公布流转服务电话，设立土地流转政策咨询服务窗口，规范开展土地经营权流转服务。土地流转租赁前，必须通过“四议两公开”程序决策。以确保流转土地行为的合法合规。街道办事处负责对“四议两公开”程序的合规性进行监督，确保流程规范、记录完整。土地流转决策程序完成后依据《昆明市五华区社会资本及个体通过流转取得土地经营权审批流程图》（附件1），开展审批工作，要引导流转双方使用规范的合同文本《农村土地经营权出租合同》（附件2），《农村土地经营权入股合同》（附件3），并依据《云南省土地流转合同编号规则》（附件4）依法依规签订书面流转合同。在土地流转过程中若有两家以上（含两家）的社会资本或个人申请流转同一地块，需依照“价高者得”的原则采取公开比选竞价方式确定流出方。竞价过程由街道监督，结果公示无异议后签订合同。

（三）把握监督管理重点。对于流转时间较长、面积较大、涉及农户较多的流转地块，特别是整村整组流转地块，各街道要以防止拖欠租金、抛荒摆荒、毁约弃耕、破坏农地综合生产能力、损害农业生态环境和“非农化”“非粮化”为重点，要建立农村土地经营权流转风险防范制度，细化工作措施，加强监督管理，防范化解风险。

三、进一步加强社会资本及个人流转农村土地资格审查、项目审核和风险防范

各街道要结合实际，制定社会资本及个人通过流转取得土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范实施细则，并认真抓好执行落实。

（一）明确审查审核责任。各街道要根据本地区农业生产实际和流转土地类型，对社会资本及个人流转土地的时间和面积按标准分级负责审查审核，社区初审通过后报街道审查审核，街道级审查审核通过的项目报区农业农村局备案。

社会资本及个人需填写《社会资本及个体流转土地合同备案申请表》（附件6），完成备案取得《农村土地经营权流转合同备案证明》（附件7）。

（二）明确审查审核标准。社会资本及个人通过流转取得土地经营权，实行省、市、区、街道四级分级审批和发包方、街道备案制度。

1.社会资本及个人单次流转土地经营权面积在50亩（不含）以下的，由村级（社区）集体经济组织审查后，报街道备案。

2.社会资本及个体单次流转土地经营权面积在50亩（含）-500亩（不含）之间的，由街道组织相关职能部门进行审查审核，出具审批意见。

3.社会资本及个体单次流转土地经营权面积在500亩（含）-1000亩（不含）之间，或区域内跨街道流转且不能拆分办理审查审核的，由街道初审后，报区农业农村局审批。

4.社会资本及个体单次流转土地经营权面积在1000亩（含）-2000亩（不含）之间，或市域内跨县（市、区）流转且不能拆分办理审查审核的，由街道、区级审核后，报市级农业农村局审批。

5.社会资本及个体单次流转土地经营权面积在2000亩（含）以上，或者域内跨州（市）流转的，经街道、区级、市级审核后，报省农业农村厅审批。

（三）明确审查审核内容。各街道要对承租方的资质资金、信用、经营能力等资格开展审查，要对流转土地经营项目的合规性、土地用途、风险保障等内容开展审核，要进一步优化工作流程、简化办事程序，要逐步形成符合“一站式”审查审核要求的规范化流程，减少承租主体负担，提高审查审核工作效率。要对本街道社会资本及个人流转农村土地的项目定期开展研判分析，及时发现潜在风险隐患，及时采取针对性措施，防患未然。特别是对流转面积较大、合同期限较长、风险隐患较大的项目，要提前梳理风险关键点，建立监管台账，实行全过程监管，确保项目合规运行。

**1.资格审查。**通过流转取得土地经营权的社会资本及个人，应当具备相应的经营能力或资质，诚信与资信状况良好，具有较强的履约支付、违约赔偿、风险防范等资金保障能力。近3年内无失信行为，无欠税欠薪、食品安全、环境保护、安全生产事故等问题，无坑农害农行为，无银行资信不良记录等。

**2.项目审核。**社会资本及个人通过流转取得土地经营权所经营的项目，应当符合国土空间规划、土地用途管制、农业产业规划等要求，不得损害农村集体经济组织和利害关系人的合法权益，不得改变土地所有权的性质和土地的用途，农用地不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境。农用地流转期限不得超过土地承包期剩余期限。

**3.申请材料。**申请审批所需材料由社会资本及个人（受让主体）统一提供。申请审批所需资料包括：

（1）受让主体为社会法人组织的，提供营业执照、章程及法定代表人身份证件，相应的经营能力或资质证明（项目经营团队、注册资本金规模、流转风险保证及防范措施等）；受让主体为非法人组织的，提供负责人身份证件；受让主体为自然人的，提供身份证件；

（2）受让主体征信证明材料；

（3）昆明市五华区社会资本及个人流转农村土地经营权审批表（附件5）；

（4）受让主体与流出方签订的流转意向协议书（附件9）（包括土地位置、四至、面积、地类、利用现状、预期价格、流转方式、流转期限、用途等）；

（5）土地经营权流转明细清单及对应的土地承包经营权证号；

（6）通过“四议两公开”决策程序批准同意土地流转的全过程相关材料；

（7）已流转土地涉及转租的，土地租赁合同中需明确是否允许转租。若允许转租，需提交拟转租合同并明确：承租人信息、面积、用途、时限及单价。拟转租合同报村集体及属地街道；属地街道收到拟转租合同后，督促社区村组通过“四议两公开”决策程序，对是否允许转租进行研究，同时根据拟转租合同，对第一承租人租金进行调整，并在10个工作日内书面回复是否允许转租、是否调整租金，并公示结果。决策未通过的不得转租。禁止二次转租（即转租后再转租）。

（8）有行业准入要求的经营项目，需提供项目规划、实施方案、经营风险评估、环境评价报告、以往流转土地经营权备案记录等材料。

社会资本及个人对所提供资料的真实性、准确性及有效性负责。一经发现所提供资料存在弄虚作假，已经通过审批的，撤销审批意见；未作出审批意见的，终止审批程序，因此产生的违约责任等不利后果，由社会资本及个人自行承担。

（四）明确审查审批程序

1.受让主体按照分级审查审核规定，向拟流转土地所在地街道提出申请，并提交流转意向协议书、经营能力或资质证明、流转项目规划等审查审核所需材料。村组必须经过“四议两公开”程序，确认拟流转土地的合法合规性。

2.街道收到申请后，在5个工作日内对申请材料进行初审。申请材料不符合要求且可以通过补正达到要求的，当场或者在5个工作日内向申请主体发送《申请材料补正告知书》一次性告知，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。对不在受理范围或申请材料不符合要求的，应作出不予受理的决定，并发出《不予受理决定书》。

3.对决定受理的申请，由街道自申请受理之日起20个工作日内依法组织街道相关职能部门和农村集体经济组织代表、村民代表等就土地用途、受让主体农业经营能力，以及经营内容是否符合当地产业规划等进行审查审核并作出审批意见。审批通过，审批结果及申请材料报区农业农村局备案。

4.审批通过的，签订《农村土地经营权出租合同》（附件2）或《入股合同》（附件3）。未按规定提交审批申请或者审批未通过的，不得开展土地经营权流转活动。

5.其他注意事项。**备案制度，**流转合同签订后，社会资本及个体和承包方应当向发包方备案，发包方及时报告街道。备案事项应包括对土地经营权受让方审查审核的资料、土地经营权流转合同等内容。街道应当建立土地经营权流转台账（附件8），及时准确记载流转情况，对土地经营权流转申请材料、审批意见、流转合同、流转交易鉴证书及其他规范性材料等进行归档并妥善保管。**审批期限，**审批结果有效期为流转意向协议书中约定的起止月起。流转期限不得超过土地承包期剩余期限。**审批延续，**办理审批结果延续手续许可，应在审批结果有效期届满前40日前提出延续申请。**审批撤销，**受让方实际经营项目未按照审批申请材料实施且擅自改变土地用途的，撤销审批意见。

（五）风险防范

1.土地经营权流转应当遵循依法、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。承包方自愿委托流转土地经营权的，应当签署书面的流转委托书，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。严禁违背农民意愿或者以少数服从多数的名义，强制将农户土地经营权集中流转。

2.鼓励农村土地经营权流转供求信息通过农村产权流转交易平台公开发布，鼓励通过农村产权交易平台进行土地经营权流转。通过农村产权交易平台完成的农村土地经营权流转，应由农村产权交易机构出具交易鉴证书。

3.社会资本及个人应按照合同约定在流转土地上从事生产经营。涉及转租的，按照上述转租程序执行。调整期间，转租行为暂停。

4.社会资本及个体通过流转取得土地经营权应采取先付款后用地原则，预先支付一年以上流转金后再用地。

5.转租过程中若出现多家竞争，需参照首次流转的比选竞价规则执行。

6.发现承租方存在以下行为时，村小组应立即上报街道，并有权废止合同、收回土地：违反土地法或存在阴阳合同；

违规转租或二次转租；其他严重违约行为。由此造成的损失由承租方自行承担。

7.建立健全土地经营权流转退出机制。街道办事处及各社区应定期对社会资本及个体流转土地经营利用、项目实施、合同履行等情况进行跟踪审查、监督检查，及时纠正违法违规行为。对严重违法违规、经营不善或因自然风险、市场风险导致生产经营无法继续的，依照合同约定解除合同并限期退出，防止浪费农村土地资源，损害农民土地权益。

四、工作要求

（一）加强组织领导。建立农村土地经营权流转审核体系，是遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”的重要举措，是维护土地流转双方合法权益的有效抓手，对于优化农村土地资源市场化配置，创新农业经营主体，探索农村金融改革，推进农业规模化、产业化经营，加快农业转型升级，推进统筹城乡发展具有十分重要的意义。各街道要把农村土地经营权流转交易服务体系建设作为深化农村改革的重要内容，纳入议事日程，进一步提高认识，统一思想，加强组织领导，落实党委和政府主体责任，认真组织实施。

（二）有效开展服务。各街道要建立农村土地经营权流转审核体系，明确工作职责，建立健全审批流程，完善服务功能，加强批后日常监管，切实解决农村土地流转源头监管薄弱、规模经营难等问题，进一步遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，促进农民增收、农业增效和农村稳定。

（三）收益分配与责任追究。流转土地出租收益分配，需按照《五华区农村集体经济组织财务管理制度》规定，年终集体经济组织清查资产，清理债权、债务，准确核算年度收入、支出、可分配收益。根据当年经营收益情况，制订年度收益分配方案。年度收益分配方案应当明确各分配项目和分配比例，经“四议两公开”决策程序同意，报街道“三资”中心备案后执行。对违反规定的合同，立即废止；对社区、村小组相关人员的违规行为，依规依纪追责。

**附件：**

1.昆明市五华区社会资本及个体通过流转取得土地经营权审批流程图

2.《农村土地经营权出租合同》

3.《农村土地经营权入股合同》

4.《云南省土地流转合同编号规则》

5.昆明市五华区社会资本及个体通过流转取得土地经营权审批表（样表）

6.社会资本及个体流转土地合同备案申请表

7.农村土地经营权流转合同备案证明

8.土地经营权流转台账

9.昆明市五华区农村土地经营权流转意向协议书