**农村土地经营权流转管理办法**

**(修订草案征求意见稿)**

**第一章** 总则

**第一条** 为规范农村土地经营权流转行为，维护流转当事人合法权益，促进农业和农村经济发展，维护农村社会和谐稳定，根据《农村土地承包法》及有关规定制定本办法。

**第二条** 农村土地经营权流转应当在坚持农户家庭承包经营制度和保持农村土地承包关系稳定并长久不变的基础上，遵循平等协商、依法、自愿、有偿的原则。

**第三条**　 承包方承包土地后，享有农村土地承包经营权，可以自己经营，也可以保留土地承包权，流转其承包地的土地经营权，由他人经营。

**第四条** 农村土地经营权流转不得改变承包土地所有权的性质及其农业用途，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，流转期限不得超过承包期的剩余期限，不得损害利害关系人和农村集体经济组织的合法权益。

**第五条** 农村土地经营权流转应当规范有序。依法形成的流转关系应当受到保护。

**第六条** 县级以上地方人民政府农业农村主管部门应当依照职责，负责本行政区域内农村土地经营权流转及合同管理的指导工作。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内农村土地经营权流转及合同管理的指导工作。

**第二章** 流转当事人

**第七条** 承包方有权依法自主决定土地经营权是否流转，包括流转对象、方式等。任何单位和个人不得强迫或者阻碍承包方依法流转土地经营权。

**第八条** 农村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或中介组织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农户的土地经营权。

**第十条** 土地经营权流转的受让方须是具有农业经营能力或资质的组织和个人。

在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

**第十一条** 农村土地经营权流转的方式、期限和具体条件，由流转双方平等协商确定。

**第十二条** 承包方与他人达成流转土地经营权意向，承包方应及时向发包方备案。

**第十三条** 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。

**第十四条** 受让方将流转取得的土地经营权再流转，应当事先取得承包方书面同意，并向发包方备案。

**第十五条** 受让方有权在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益。

**第十六条** 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、配套设施的，土地流转合同到期或者未到期，由于国家法律、政策等不可抗力导致的承包方依法提前收回承包土地，给受让方造成损失的，受让方有权获得合理补偿。具体补偿办法可在土地流转合同中约定或由双方协商决定。

**第三章** 流转方式

**第十七条** 承包方可以采取出租（转包）、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转土地经营权。

经承包方书面同意，并向本集体经济组织备案，受让方可以采取出租（转包）、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式再流转土地经营权。

国家鼓励各地创新土地经营权流转形式。

出租（转包），是指承包方或受让方将部分或全部土地经营权，在一定期限内租赁给他人从事农业生产经营的方式。

入股，是指土地经营权人将土地经营权量化为股权，以此入股组成股份公司、合作社或农场等并从事农业生产经营的方式。

**第十八条** 承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式将农村土地经营权部分或者全部流转的，承包方与发包方的承包关系不变，双方享有的权利和承担的义务不变。

**第十九条** 承包方自愿将承包土地的土地经营权入股企业发展农业产业化经营的，可以采取优先股等方式降低农民风险。

**第二十条** 受让方依法通过流转取得的土地经营权，经承包方书面同意，并向本集体经济组织备案，可以依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人再流转土地经营权。

**第二十一条** 承包方可以用承包地的农村土地经营权向金融机构融资担保，并向发包方备案。受让方通过流转取得的农村土地经营权，经承包方书面同意并向发包方备案，可以向金融机构融资担保。

**第四章** 流转合同

**第二十二条** 承包方流转农村土地经营权，应当与受让方在协商一致的基础上签订书面流转合同。流转合同一式四份，流转双方各执一份，发包方和乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门各备案一份。

承包方将土地交由他人代耕不超过一年的，可以不签订书面流转合同。

**第二十三条** 承包方委托发包方或者中介服务组织流转土地经营权的，土地经营权流转合同应当由承包方或其书面委托的代理人签订。

**第二十四条** 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名称、住所；

（二）流转土地的名称、四至、座落、面积、质量等级；

（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）流转价款及支付方式；

（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。

农村土地经营权流转合同文本格式由省级人民政府农业农村主管部门确定。

**第二十五条** 承包方不得单方解除农村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。

**第五章** 流转管理

**第二十六条** 发包方对承包方自主决定依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权的，应当及时办理备案，并报告乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门。

**第二十七条** 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当及时向达成流转意向的承包方提供统一文本格式的流转合同，并指导签订。

**第二十八条** 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当建立农村土地经营权流转情况台账，及时准确记载流转情况。

**第二十九条** 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当对农村土地经营权流转合同及有关文件、资料等进行归档并妥善保管。

**第三十条** 采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，且流转期限为五年以上的，当事人可以向登记机构申请土地经营权登记。未经登记的，不得对抗善意第三人。

**第三十一条** 从事土地经营权流转服务的中介组织应当向县级以上地方人民政府农业农村主管部门备案并接受其指导，依照法律和有关规定提供流转中介服务。

**第三十二条** 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门在指导流转合同签订过程中，发现流转双方有违反法律法规的约定，应及时予以纠正。

**第三十三条** 县级以上地方人民政府农业农村主管部门应当加强对乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门工作的指导。乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当依法开展农村土地经营权流转的指导和管理工作，正确履行职责。

**第三十四条** 县级以上地方人民政府根据本地人均耕地状况、城镇化进程和农村劳动力转移规模、农业科技进步和生产手段改进程度、农业社会化服务水平等因素，确定工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的面积规模上限。

**第三十五条** 工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权应当符合下列资格条件：

（一）有从事农业经营的资质；

（二）有适宜的农业经营能力；

（三）其他应当具备的条件。

**第三十六条** 工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的，应当符合下列项目条件：

（一）经营项目明确；

（二）土地用途合法；

（三）有风险防范机制；

（四）符合当地产业布局；

（五）符合当地现代农业发展规划；

（六）有利于农业生产安全和生态环境保护；

（七）其他应当具备的条件。

**第三十七条** 工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的，不得从事下列行为：

（一）在基本农田上挖塘栽树；

（二）擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等；

（三）擅自改变土地用途；

（四）损害土地或破坏土地生态环境；

（五）其他损害土地的行为。

**第三十八条** 县级人民政府应当建立由农业农村、财政、发展改革、自然资源、环保生态环境、市场监督管理等行政主管部门和农村集体经济组织代表、农民代表、农业专家等组成的审查委员会，负责开展工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权的审查审核工作。审查委员会的日常工作由农业农村行政主管部门负责。

**第三十九条** 农地流转资格审查和项目审核采取书面报告、现场查看等方式。

审查审核机构应当自申请人提出审查审核申请之日起20个工作日内作出是否通过审查审核的决定。

**第四十条** 工商企业等社会资本未通过资格审查或者项目审核的，不得开展土地经营权流转活动。

**第四十一条** 工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的，应当按照土地面积向县级以上地方人民政府进行分级备案。

工商企业等社会资本进行备案的，应当提交土地经营权流转合同、农地使用情况等书面材料。

工商企业等社会资本未及时进行备案的，该项目不得享受相关产业扶持政策和优惠措施。

县级以上地方人民政府应当结合本地实际情况，制定分级备案的具体规定，明确分级备案的面积标准及接受机构和备案的程序、方式等内容。

**第四十二条** 工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权的，本集体经济组织可以收取适量管理费用。

有下列情形之一的，农村集体经济组织可以收取适量管理费用：

（一）农村集体经济组织提供土地流转管理服务的；

（二）工商企业等社会资本利用本集体所有的农业基础设施的；

（三）法律规定或者当事人约定的其他情形。

管理费用收取的金额、支付方式应当由农村集体经济组织、承包方、工商企业等社会资本三方协商确定。

管理费用的使用应当依照法定程序经本集体经济组织成员集体决定，用于农田基本建设或者其他公益性支出。

**第四十三条** 县级以上地方人民政府应当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。

对整村土地经营权流转、500亩以上土地经营权流转等风险较高的项目，应当建立风险保障金制度。

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租金。

合同到期后无违约行为的，应及时向工商企业全额返还风险保障金。具体管理办法由县级以上地方人民政府规定。

**第四十四条** 县级以上地方人民政府应当组织农业农村、自然资源、市场监督管理等行政主管部门对流转农地经营、项目实施、风险防范等情况定期开展监督检查。

鼓励和支持农村集体经济组织、承包方对流转农地利用情况进行监督。

鼓励地方利用网络、遥感等现代科技手段实施动态监测，及时纠正查处违法违规行为。

工商企业等社会资本通过监督检查的，该结果可以作为项目享受相关产业扶持政策和优惠措施的重要依据。

**第四十五条** 县级以上地方人民政府应当根据本管理办法，结合本行政区域的实际情况，制定工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权的实施细则，并报省人民政府农业农村行政主管部门备案。

**第四十六条** 土地经营权流转的受让方撂荒耕地的，应当停止发放或者依法收回各类财政补贴。

土地经营权流转的受让方违反产业规划的，应当停止享受相关农业生产扶持政策。

土地经营权流转的受让方出现流转农地失信行为的，由县级以上地方人民政府市场监管部门通过企业信用信息公示系统向社会公示，并启动联合惩戒机制。

土地经营权流转的受让方出现擅自改变流转农地的农业用途、严重损害破坏或污染农地等违法违规行为的，由县级以上地方人民政府相关行政主管部门责令限期整改，并依法追究相关责任。

**第四十七条** 农村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，也可以申请村民委员会、乡（镇）人民政府进行调解。

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，也可以直接向人民法院提起诉讼。

**第六章** 附则

**第四十八条** 本办法所称农村土地，是指农民集体所有的耕地。

**第四十九条** 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，可以采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权，其流转管理参照本办法执行。

**第五十条** 本办法自2020年1月1日起正式施行。