

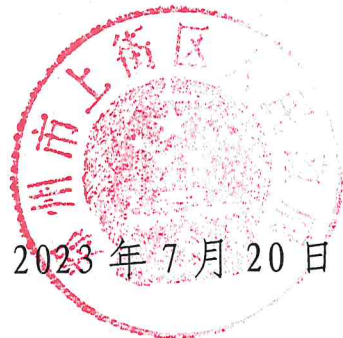
郑州市上街区人民政府文件

上政文〔2023〕50号

郑州市上街区人民政府 关于印发郑州市上街区工商资本流转农村土地 经营权资格审查、项目审核和风险防范实施细则的通知

区先进制造业开发区管委会，峡窝镇人民政府，各街道办事处，
区人民政府各部门，各有关单位：

现将《郑州市上街区工商资本流转农村土地经营权资格审查、
项目审核和风险防范实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。



郑州市上街区工商资本流转农村土地经营权资格审查、 项目审核和风险防范实施细则

第一章 总则

第一条 按照《农村土地经营权流转管理办法》（农业农村部令 2021 年第 1 号）、《河南省农业厅 中共河南省委农村工作办公室 河南省国土资源厅 河南省工商行政管理局印发〈关于加强对工商资本租赁农地监管和风险防范的实施办法〉的通知》（豫农经管〔2016〕4 号）以及《河南省农业农村厅关于进一步规范农村土地经营权流转管理工作的通知》（豫农文〔2023〕174 号）等文件要求，结合我区实际，特制定本细则。

第二条 本细则所称农村土地，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。

第三条 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。

第四条 本细则适用于工商资本（指工商业者投入的资本）以企业、组织或个人等形式流转农村土地经营权的审批、监管和风险防范。

第五条 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。工商资本流转农村土地期限不得超过土地承包剩余时间。

第六条 土地经营权流转要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；要遵循依法、自愿、有偿原则流转土地经营权，严禁农村基层组织以少数服从多数的名义，整村整组流转农户承包地；要坚持农地农用，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，流转土地优先用于粮食生产，坚决遏制耕地“非农化”，有效防止基本农田“非粮化”。

第二章 资格审查和项目审核

第七条 区人民政府对工商资本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。单个企业（组织和个人）流转 500 亩以下的由镇人民政府（街道办事处）审查审核，500 亩（含）以上的由镇人民政府（街道办事处）初审后，报区人民政府组织审查审核。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，向镇人民政府（街道办事处）或者区农委提出申请，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) 区人民政府和镇人民政府（街道办事处）分别建立由相关职能部门或单位、农村集体经济组织代表、农民代表、专家等多方参与的审查审核监督机制，对土地用途、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。

(五) 合同签订。审查审核通过的，流转双方在镇人民政府（街道办事处）的指导下，统一签订农业农村部、国家市场监督管理总局印发的《农村土地经营权出租合同（示范文本）》和《农村土地经营权入股合同（示范文本）》。流转合同中应明确土地流转用途、风险保障、土地复垦、能否抵押担保和再流转，以及违约责任等事项；流转合同中有违反法律法规的，应当及时予以纠正。

第三章 分级备案

第八条 根据工商资本流转农村土地经营权的面积，实行工商资本流转农村土地经营权分级备案制度。通过备案审查，准确

掌握工商资本流转农村土地情况，实施有效监督。

（一）备案标准。单个企业（组织和个人）流转面积 500 亩以下的，由镇人民政府（街道办事处）备案；流转面积 500 亩（含）以上 1000 亩以下的，在镇人民政府（街道办事处）备案后，由镇人民政府（街道办事处）报区农委备案；流转面积 1000 亩（含）以上 10000 亩以下的，由区农委报市级农业行政主管部门备案；10000 亩（含）以上的由市级农业行政主管部门报省级农业行政主管部门备案。

（二）备案事项。备案应包括企业（组织或个人）的基本情况、流转土地资格审查项目审核的申请、项目审查审核意见、土地流转合同、土地使用情况等内容。涉及整村整组流转的，要重点备案。除上述备案内容，还需备案企业（组织或个人）流转土地符合相关政策规定的发展计划，委托村集体经济组织流转的同时备案土地流转过程中农户委托村集体流转委托书、村集体经济组织成员（代表）会议或村民（代表）会议讨论通过同意流转的会议决议。

（三）镇人民政府（街道办事处）应当建立土地经营权流转台账，及时准确记载流转情况。流转情况发生变化的，及时变更备案登记事项。以村为单位及时准确记载土地流转具体情况，包括流转租金、土地面积、土地用途等基本内容，台账要具体到流入方、细化到农户。

镇人民政府（街道办事处）、村要坚持“转一宗、备一宗”

备案原则，建立一宗一档、一村一册、一镇一柜的土地经营权流转档案制度，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。

（四）备案材料。受让方营业执照、法人身份证复印件等基本情况；委托流转的，应提交流转委托书复印件；审查审核意见；流转合同；风险防范措施及办法；其他需备案材料。

第四章 风险防范

第九条 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。

凡是委托农村集体经济组织整村整组流转的，必须经全体农户书面委托，不能以少数服从多数的名义，将农户承包地集中对外招商经营，防止强迫命令、搞一刀切，防止少数基层干部私相授受、谋取私利。

第十条 鼓励工商资本流转农村土地先付租金、后用地。对于涉及整村整组流转、流转面积较大、涉及农户较多的项目，流转双方协商设立风险保障金。镇人民政府（街道办事处）可按照流入方缴纳为主、政府适当补助的原则，建立健全工商资本流转农村土地风险保障金制度，开设专户存储管理风险保障金，用于

防范承包农户权益受损。农村土地流转合同期满且无违约行为的，应当及时予以退还。

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的保险服务。

第十一条 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，并向发包方、镇人民政府（街道办事处）备案。

第五章 事中事后监管

第十二条 加强对土地经营权流转合同的履约监督，切实维护农民权益。镇人民政府（街道办事处）每年要对工商资本流转农村土地经营情况、项目实施情况、风险防范等情况开展定期监督检查，重点督查经营能力、流转土地用途、流转合同执行情况，要依照有关法律法规保护土地，采取坚决措施制止耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”。探索利用网络、遥感等现代科技手段实施动态监测。

第十三条 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、镇人民政府（街道办事处）等进行调解。

当事人不愿意协商、调解或者协商、调解不成的，可以向郑州市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。

第十四条 及时纠正查处违法违规行为。对失信流转农村土地工商资本要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。对在高标准粮田“百千万”建设工程规划区域内，不从事粮食生产的停止享受相关农业生产扶持政策。特别对擅自改变农业用途、严重破坏或污染流转土地等违法违规行为，一经发现，责令限期整改，并依法追究相关责任。鼓励和支持农村集体经济组织和承包农户对流转农村土地利用情况进行监督。对违反合同约定的企业（组织或个人），流出农户和农村集体经济组织可依法解除流转合同，并要求赔偿。

第十五条 建立部门责任追究制，确保事有人干、责有人担。

（一）区农委要认真做好土地流转日常管理和服务工作，发现违反法律政策规定的，应及时向有关部门通报并联合查处。指导流转农村土地企业（组织或个人）合理使用化肥、农药等投入品，防止出现掠夺性经营，确保耕地质量等级不下降。

（二）区资源规划局要重点加强对企业（组织或个人）流转农村土地的“非农化”“农转非”、设施农业用地等情况监管，及时查处违法违规行为。

（三）区市场监督管理局负责通过企业信用信息公示系统向社会公开流转农村土地企业的基本信息。

（四）区直相关部门依据各自职责，对工商资本流转农村土地经营权的经营行为给予指导、服务和扶持，并依法开展监管。

第六章 附则

第十六条 抓好核查规范。镇人民政府（街道办事处）要根据本细则要求，及时组织力量对工商资本流转农村土地情况进行全面核查，依法进行规范。对已超出当地上限标准的，在不影响农业生产的情况下，可按照合同约定继续履行，合同到期后按照新的规定进行调整；对违法改变农地用途搞非农建设的，要组织力量立即查处；对违约拖欠农户流转费的，要督促企业（组织或个人）尽快清偿。

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 工商资本流转农村土地审查备案，不得收取任何费用。

第十九条 本细则自印发之日起施行，法律法规另有规定的从其规定。

