

关于印发《关于加强农村土地经营权流转管理工作的实施方案（试行）》的通知

各镇人民政府，嘉定工业区、菊园新区管委会：

为进一步规范我区农村土地经营权流转管理工作，特制定《关于加强农村土地经营权流转管理工作的实施方案（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

上海市嘉定区农业农村委员会

2022年3月21日

关于加强农村土地经营权流转管理工作的实施方案(试行)

为规范本区农村土地经营权流转行为，保障流转当事人合法权益，加快农业农村现代化，维护农村社会和谐稳定，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》（农业农村部令 2021 年第 1 号）《关于加强本市农村土地经营权流转管理工作的通知》（沪农经〔2021〕11 号）等法律法规和文件精神，现就做好本区农村土地经营权流转管理工作制定以下实施方案：

一、工作目标

以促进农业增效和农民增收为目标，不断优化农业资源要素配置、产业结构、空间布局和管理方式，不断提高农业综合效益和竞争力，推进嘉定农业高质量发展。

继续引导农村土地经营权流转委托，完善委托流转手续。进一步规范土地交易流转程序，除政策、规划等原因外，原则上新委托和到期续转农村土地经营权全部进入公开市场交易，100%落实“网签”农村土地经营权流转合同；全面理清农村土地经营权现状，推动农村土地经营权流转交易公开、公正、规范运行。加强农地租赁监管，促进土地资源优化配置和农业适度规模高质量发展。

二、基本原则

（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，巩固拓展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）坚持农业高质量发展。农村土地经营权流转应当因地制宜、循序渐进，把握好流转、集中、规模经营的度，流转规模应当与农业科技进步和生产手段改进程度相适应，与农业社会化服务水平提高相适应。

三、工作机制

区农业农村委负责对各镇、嘉定工业区、菊园新区（以下简称各镇）农村土地经营权流转工作的指导和监管，加强对农村土地经营权流转合同履行情况的检查，发现问题督促及时整改完善。

各镇是农村土地经营权流转管理工作的责任主体，负责审核和发布土地流转信息、审查经营者资格、组织开展招投标、流转合同网签指导、档案管理、监督指导村集体经济组织财务管理和资金合理使用等工作。

村集体经济组织负责归并布局土地、上报土地流转信息、签订农村土地经营权流转合同和经营承诺书，监督流转土地的后续管理和合同履

行情况，规范土地经营权流转收益发放，做好档案管理工作。做好对农村土地法律、政策的宣传和矛盾纠纷调解工作。

四、工作要求

（一）规范流转委托行为。鼓励引导农户将其承包地委托给集体经济组织统一流转。农户和集体经济组织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，并由双方签字或者盖章。委托流转期限不得超过二轮土地承包期的剩余期限。做好农户流转委托书的续签、变更，档案管理工作，农户流转委托书要随农户承包合同的变更进行同步变更。

（二）坚持流转公开交易。依托上海农业要素交易所信息平台，按照本市农村土地经营权流转交易规则和操作程序，及时组织开展农地流转委托、土地归并集中、交易信息发布、经营资格审查、农地公开招标、中标结果发布、合同监管等工作，并通过各镇社区事务受理服务中心信息公开栏、村务公开栏等途径做好信息公开。

（三）合理确定流转期限。为确保土地经营权流转的稳定性，可结合流转用途合理制定流转期限，粮食 3 年，经济作物设施栽培 5 年，畜禽、水产养殖 5-8 年。与首次参与土地经营权流转的受让方应签订 1 年期试用租赁合同。流转期限届满，实施规范化经营的受让方优先享有续约权。

（四）合理制定流转指导价格。各镇可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，制定本地区农村土地经营权流转指导价，向区农业农村委备案并定期发布。

（五）建立风险防范机制。各镇应建立健全土地流转风险保障金制度，综合考虑流转土地的用途、受让方基本情况、土地流转规模、到期土地复原等因素，确定风险保障金金额，并于签订合同时一并收取，用于防范承包农户和集体经济组织权益受损，合同期满受让方无违约行为的，无息退还保障金。

（六）加强事中事后监管。各镇要对流转土地经营、项目实施、风险防范等情况定期开展监督检查，及时发现、查处违法违规行为。对于违反合同约定改变流转土地用途的，可采取限期整改、停发市级和区级涉农财政补贴、收回土地经营权、扣除风险保障金等措施，对严重破坏或污染土地等违法违规行为，依法追究相关责任。

（七）规范流转收益发放。对于委托流转的，应当以不低于流转委托书约定的价格将流转收益全部支付给委托方。农村土地经营权流转收益要与集体经济组织其他收益分开，单独核算，并严格履行民主程序，根据土地流转面积，合理分配流转收益。集体经济组织向受让方收取设施使用费、耕地保护费和管理服务费等，可以在流转合同中以独立条款明确，也可另行签署相关的补充协议。集体经济收取的其他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其他公益性支出。

五、加强工商资本租赁农地监管

（一）明确租赁标准和规范要求。受让方是工商资本的，各镇可根据本地区实际情况明确租赁面积上限要求，原则上控制在 1000 亩以内，首次租赁面积不得超过本级规定的规模上限；确有良好的经营业绩的，经区农业农村委批准，可逐步扩大租赁规模。

（二）建立资格审查制度。各镇应建立工商资本租赁农地资格审查制度，采取书面报告、现场查看等方式，对租赁农地企业（组织或个人）的主体资质、农业经营能力、经营项目、土地用途、风险防范以及是否符合当地产业布局和现代农业发展规划等事项进行资格审查和项目审核。符合审查审核条件的，可以享受市、区、镇相关产业扶持政策和优惠措施；不符合相应条件的，不得享受市、区、镇相关产业扶持政策和优惠措施。

（三）建立分级备案制度。建立农村工商资本租赁农地分级备案制度，备案事项应包括农地租赁合同、农地使用情况等内容。对租赁农地超过当地上限控制标准或涉及整村整组流转的，要作为备案重点，租赁面积在 200 亩以下的应在镇农村土地承包管理部门备案，200 亩以上（含）的应在区农业农村委备案；1000 亩以上（含）或单个项目跨村流转的，应在市农村土地承包管理部门备案。

六、保障措施

（一）加强组织领导。各镇要依法开展农村土地经营权流转的指导和管理工作的，要把加强农村土地经营权流转管理工作作为实施乡村振兴战略的重要内容来抓，建立健全土地经营权流转工作领导小组，研究制定镇级实施细则，合理安排专项资金，切实维护好广大农户和经营主体的切身利益。

（二）开展业务培训。要加强对镇、村相关工作人员的培训，重点培训经营资格审核、招标、竞标等专项业务知识，全面提升其业务能力。

（三）强化考核检查。建立工作考核机制，区农业农村委将规范农村土地经营权流转交易工作纳入对镇的乡村振兴和农业工作考核内容。各镇要定期对租赁土地企业的农业经营能力、土地用途和风险防范能力等开展监督检查，查验土地利用、合同履行等情况，及时查处、纠正违法违规行，不断提升农村土地经营权流转的市场化、制度化和规范化。

附件：

1. 嘉定区农村土地经营权交易流程
2. 嘉定区农村土地经营权流转管理工作领导小组名单

附件 1:

嘉定区农村土地经营权交易流程

- 1. 办理流转委托。**农户流转承包地和自留地，应按照自愿原则；组集体土地委托流转应履行相应的民主程序。农户及组集体应与村集体经济组织签订规范的书面委托协议。
- 2. 合理归并布局。**村集体经济组织应将农户委托和到期继续流转的土地合理归并，引导集中连片后统一流转。村集体经济组织将土地流转意向信息汇总后上报镇经济发展服务中心。涉及到期继续流转的土地，村集体经济组织应至少提前 3 个月向承租方送达合同到期通知。
- 3. 审核流转信息。**镇经济发展服务中心收到村集体上报的土地流转信息后，在 10 个工作日内会同相关部门开展审核。
- 4. 公开信息发布。**土地流转信息通过审核后，由镇经济发展服务中心在上海农业要素交易所网站公开发布流转信息，并接受土地经营权意向受让方报名。相关流转信息需同时在镇经济发展服务中心、土地所属村的村务公开栏进行公示。
- 5. 开展资格审查。**镇经济发展服务中心对具有租赁土地意向的报名者进行资格审查，符合条件的可参加土地经营权流转竞标。

6. 组织公开招标。镇经济发展服务中心根据上海农业要素交易所网站发布的流转信息编制土地流转项目招标书，并向符合条件的人员发放标书。若有 2 名或 2 名以上投标人报名，则组织专家进行开标、评标、定标等招投标工作；若仅有 1 名投标人报名，则走议标、续标流程。

7. 发布中标结果。招标结束后，镇经济发展服务中心须将土地流转开标情况、中标经营者基本情况等信息资料在上海农业要素交易所信息平台 and 村务公开栏进行公示（5 个工作日），公示无异议，向中标者发放中标通知书。

8. 签订流转合同。意向受让方在收到中标通知书后的 5 个工作日内与村集体经济组织“网签”统一制式的《上海市农村土地经营权流转合同示范文本（2019 版）》和经营承诺书。新签土地流转合同“网签”备案率应达到 100%。

9. 做好合同备案。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，并向村集体经济组织备案。

10. 加强档案管理。按照“转一宗、录一宗”的原则，及时将土地经营权流转公开交易等有关文件、资料及流转合同等逐一归档并装订成册。

11. 合同争议调处。因土地经营权流转发生纠纷的，双方当事人可以通过协商解决，也可以请求村集体经济组织调解解决。当事人不愿意协

商、调解或协商、调解不成的，可以向区农村土地承包经营纠纷调解仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

附件 2:

嘉定区农村土地经营权流转管理工作领导小组名单

组 长:	沈 飏	区农业农村委党组书记、主任
常务副组长:	龚丽亚	区农业农村委党组成员、副主任
副 组 长:	李 炯	区农村经营管理指导站站长
成 员:	马玲莉	区农业农村委政策法规科和经营管理科科长
	高红亮	区农业农村委种植业与农机办主任
	史子学	区农业农村委畜牧兽医与水产科主任
	张学青	区农村经营管理指导站副站长

领导小组办公室联系人:蔡晓燕; 电话: 69980129。领导小组成员职务如有变动, 由其所在单位的接任领导自然替补。