**尧都区工商企业等社会资本流转农村土地经营权资格审查、项目审核和风险防范制度**

**实施细则（征求意见稿）**

**第一章  总 则**

第一条  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》等法律法规及有关规定，为切实规范工商企业等社会资本流转农村土地经营权管理，做好资格审查、项目审核和风险防范工作，结合全区实际，制定本细则。

第二条  本实施细则所指农村土地，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  工商企业等社会资本流转农村土地期限一律不得超过农户30年家庭承包时间。

第四条  工商企业等社会资本流转农村土地应用于从事农业生产经营。鼓励发展良种种苗繁育、高标准设施农业、规模化养殖等适合企业化经营的现代种养业，开发农村“四荒”资源发展多种经营，投资开展土地整治、高标准农田建设、农业环境治理和生态修复等。

第五条  本细则适用于工商企业等社会资本（包括法人、非法人组织或自然人等投入农业领域、发展农业生产的资本）通过出租（转包）、入股或其他方式流转农村土地经营权资格审查、项目审核和风险防范。

第六条  禁止工商企业等社会资本损害农民权益，搞非农建设、“非粮化”生产，影响耕地保护；严禁工商企业等社会资本擅自改变耕地用途，破坏农业综合生产能力和农业生态环境；严禁工商企业等社会资本借政府或基层组织名义，通过招商引资、下指标、定任务等方式强迫农户流转农村土地或整村整组流转土地。工商企业等社会资本要严格按照合同约定在流转农村土地上直接从事农业生产经营，未经承包农户同意，不得再流转。

**第二章  流转交易**

第七条  承包方和受让方向山西省产权交易中心平台提出申请，经分级资格审查项目通过后，与农户签订规范的书面流转合同，并经流转交易鉴证，并由乡镇负责录入全省土地流转台账信息平台。

第八条  工商企业等社会资本流转农村土地经营权统一使用农业农村部、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）》《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、流转价格、年递增机制、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。

**第三章  审核备案**

第九条  工商企业等社会资本流转农村土地应根据流转面积实行分级审查审核、备案。

第十条  工商企业等社会资本分级审查审核程序：

（一）签订流转意向协议书。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，按照法定程序经本集体经济组织成员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）提交申请。受让主体向乡镇人民政府（汾河办事处）提出申请，并提交流转意向协议书、农业经营能力、资质证明、流转项目规划等相关材料。

（三）审查审核。按照分级审查审核规定，区农业农村局或乡镇人民政府（汾河办事处）依法组织相关职能部门、农村集体经济组织代表、农民代表、专家等形成工作组，对相关情况进行审查审核，可采取查验经营主体书面报告、相关资质证明和实地查看等方式进行，并于受理之日起20个工作日内作出审查审核意见。

在审查审核过程中，一经发现所提供资料存在弄虚作假等行为的，已经审查审核的，撤销审查审核意见；未开展审查审核的，终止审查审核。

（四）签订流转合同。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。

第十一条 工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权实行分级审批制度。

（一）同一项目单次通过流转取得土地经营权面积100亩（含）至500亩的，由乡（镇）人民政府进行资格审查和项目审核。

（二）工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权有下列情形之一的，由县级人民政府进行资格审查和项目审核：

1.同一项目单次通过流转取得经营权面积500亩（含）至1000亩的；

2.单次通过流转取得整村（组）土地经营权的；

3.法律法规规定的其他需要县级人民政府进行审查审核的。

（三）工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权有下列情形之一的，由市级人民政府进行资格审查和项目审核：

1.同一项目单次通过流转取得土地经营权面积1000亩（含）至5000亩的；

2.法律法规规定的其他需要市级人民政府进行审查审核的。

（四）工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权有下列情形之一的，由省级人民政府进行资格审查和项目审核：

1.同一项目单次通过流转取得土地经营权面积5000亩（含）以上的；

2.法律法规规定的其他需要省级人民政府进行资格审查和项目审核的。

（五）工商企业等社会资本单次通过流转取得土地经营权面积低于100亩的，由承包方向发包方备案。

（六）同一项目流转土地经营权不得拆分办理。跨行政区域流转土地经营权，由上级审批部门按权限进行审批，不能拆分办理审批。单次流转整村（组）土地经营权面积达上级部门审批面积的，由县级以上审批部门按权限进行审批。

本条中“同一项目”是指同一主体依据流转项目规划或实施方案计划开展的项目。

第十二条  审查审核以资格审查、项目审核为主要内容，具体如下：

（一）资格审查主要包括流转土地经营权工商企业等社会资本经营能力、技术水平、资质资信、受让意向、履约能力等相关证明材料。工商企业等社会资本对所提供的审查审核资料的真实性、完整性及有效性负责。

（二）项目审核主要包括工商企业等社会资本流转取得土地经营权所经营项目投资额度、可行性分析、必要性分析、市场状况分析、项目优势分析、项目难点分析等内容。重点审查：所实施的项目是否符合国家法律法规、土地管理、环境保护、农业产业政策、产业发展规划、区域总体规划要求；项目实施预期效益及经营风险评估；流转农地的规模、用途、期限、价格及租金支付方式；其他涉及农地管理、农民权益保护等内容。

**第四章  风险防范**

第十三条  严格规范工商企业等社会资本流转农村土地行为。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。土地流转服务主体可以开展信息沟通、委托流转等服务，但禁止层层转包从中牟利。

第十四条  鼓励工商企业等社会资本流转农村土地先付租金、后用地。对整村（组）土地经营权流转面积较大、涉及农户较多、经营风险较高的项目，鼓励流转双方协商设立风险保障金。流转合同期满流入方无违约行为的，应当及时予以退还。

    第十五条  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。管理费用纳入农村集体经济组织会计核算和财务管理，用于壮大村集体经济，用于农田基本建设或者发展村级公益事业等。

**第五章  监督管理**

第十六条  加强对工商企业等社会资本土地经营权流转合同履约监督，切实维护农民权益。区镇职能部门每年要对工商企业等社会资本流转农村土地经营情况、项目实施情况、风险防范情况等开展定期监督检查。严禁耕地“非农化”、“非粮化”。

第十七条  及时纠正查处违法违规行为。对失信、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，并依法追究其责任。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。

第十八条  建立责任追究制，确保事有人干、责有人担。镇村要认真做好土地流转日常管理服务，发现违反法律政策规定的，应及时向有关部门通报并配合查处。

**第六章  附 则**

第十九条  抓好核查。各乡镇（汾河办事处）要根据本实施细则要求，及时组织人员对工商企业等社会资本流转农村土地情况进行全面核查，依法进行规范。对违法改变农地用途搞非农建设的，要组织力量立即进行查处；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。

第二十条  对工商企业等社会资本流转农村土地审查审核备案，不得收取任何费用。

第二十一条  本细则自印发之日起施行，如与上级政策规定不一致的，从其规定。

第二十二条  本细则由尧都区农业农村局负责解释。

尧都区农业农村局

2024年10月10日