# 关于对《尧都区工商资本通过流转取得农村土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范实施细则》的政策解读

      一、出台背景

      为切实加强工商资本流转土地经营权的规范管理，做好资格审查、项目审核和风险防范工作，制定本实施细则。

      二、主要依据

      《农村土地经营权流转管理办法》（中华人民共和国农业农村部令2021年第1号），《农业部 中央农办 国土资源部 国家工商总局关于加强对工商资本租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发〔2015〕3号），临汾市农业农村局《关于进一步加强农村土地承包合同及经营权流转合同管理的通知》临农（改革与农经）发〔2023〕70号等文件。

      三、主要内容

      《尧都区工商资本通过流转取得农村土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范实施细则》共6章22条，对于工商资本流转取得农村土地经营权的流转交易制度、资格审查和项目审核制度、分级备案制度、健全风险防范机制以及事中事后监管制度等进行了规范。

      （一）建立统一规范流转交易制度。要求承包方和受让方在山西省农村产权交易中心平台公开交易。工商资本流转农村土地经营权，在山西省农村产权交易中心平台交易成功后，与农户签订规范的书面流转合同（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）》和《农村土地经营权入股合同（示范文本）》），并经流转交易鉴证。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。

      （二）建立资格审查和项目审核制度。以村集体经济组织、乡镇、区农业农村局分级审查审核。明确了审查审核的一般程序，如下：

      1.受让主体与承包方进行协商并签订流转意向协议书。

2.提交申请。受让主体向乡镇人民政府提出申请，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。

3.审查审核。按照分级审查审核规定，区级农业农村局或乡镇人民政府组织相关职能部门、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。

      4.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，乡（镇）土地承包管理部门要指导使用流转合同示范文本。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。

      （三）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。

1.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。

2.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。

3.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。

4.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。

5.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。

6.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。

（四）建立健全风险防范机制。严格规范工商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。鼓励工商资本流转农村土地先付租金、后用地。

      （五）建立事中事后监管制度。加强对工商资本土地经营权流转合同的履约监督，切实维护农民权益。采取坚决措施严禁耕地“非农化”、防止工商资本违反相关产业发展规划大规模流转耕地不种粮的“非粮化”行为；建立健全土地承包纠纷调解仲裁体系，引导流转双方依法依规解决流转矛盾；及时纠正查处违法违规行为，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；建立部门责任追究制，事有人干、责有人担。