

永泰县人民政府办公室文件

樟政办〔2019〕46号

永泰县人民政府办公室 关于印发《永泰县农村土地经营权流转交易 指导意见（试行）》的通知

各乡镇人民政府，县直各有关单位：

《永泰县农村土地经营权流转交易指导意见（试行）》，已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。

永泰县人民政府办公室

2019年3月11日

永泰县农村土地经营权流转交易指导意见 (试行)

为引导农村土地有序流转、发展农业适度规模经营，促进农业增效、农民增收。根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》、《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》(中办发〔2014〕61号)等相关文件精神，结合我县实际，提出如下指导意见。

一、本意见中农村土地经营权流转指的是以家庭承包方式取得的土地经营权、集体经济组织未发包的土地经营权、“四荒”使用权(荒山、荒沟、荒丘、荒滩)及集体林地。

二、以家庭承包方式取得的土地经营权流转形式主要有转让、出租、互换、转包、入股等；集体经济组织未发包的土地经营权、“四荒”使用权及集体林地流转形式主要有招标、拍卖、公开协商等方式。

三、土地流转受让方可以是承包农户，也可以是其他按有关法律及有关规定允许从事农业生产经营的组织和个人，但应当具有农业经营能力。在同等条件情况下，本集体经济组织成员享有优先权。受让方将流转土地再次流转的，应当取得原承包方同意。

土地经营权流转不得改变土地集体所有性质、不得改变土地的农业用途、不得损害农民土地承包权益。流转交易引进的项目必须符合国家的法律法规、生态环保、土地利用规划及基

本农田保护等方面的规定。由县自然资源和规划局、住建局、生态环境局、林业局等单位对流转引进项目用地规划进行审核，符合相关规划后，再引导农户流转集中。严禁借土地流转之名违规搞非农建设；严禁占用基本农田；严禁破坏、污染、圈占闲置、撂荒耕地和损毁农田基础设施，坚决禁止擅自将耕地“非农化”。设施农业用地应按照《国土资源部、农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127号）执行。

四、当前土地流转期限不得超过二轮承包期剩余年限。流转期满后，按照国家制定的政策执行，原流转经营单位或个人有意愿延续流转的，在同等条件下有优先权。

五、农村土地流转价款，由承租方与农户协商确定，流转价款可以采取现金或干谷结算，采取干谷结算的，干谷按当年市场平均价折成现金；采取现金结算的，每5年递增3-5%，但流转期内一次性支付流转价款的，流转价款总额不能超过县政府公布的征地片区综合地价。

六、农村土地承包经营权流转的收益归承包方所有，任何组织和个人不得侵占、截留、扣缴。集体经济组织未发包土地经营权和“四荒”使用权流转收益归集体经济组织所有。乡镇土地流转公司将初次流转土地整合后进入平台再次流转的溢价部分收入，可按50%返还给村集体组织。

村级集体组织向本集体经济组织以外的流入方提供流转信息、协助开展流转服务的，经协商可向流入方收取一定比例土地流转管理服务费（原则上不超过土地流转价款的10%），主

要用于补助信息员和农田基本建设或其他公益性支出。

七、农村集体土地和“四荒”地依法流转交易应在县、乡农村产权交易平台进行。引导土地承包农民个人委托发包方或中介机构进入平台交易。乡镇可以成立土地流转公司，根据项目发展需要，开展农村土地初次流转，土地适度集中后，通过招商引资，进入县农村产权交易中心进行再次流转。农村土地经营权流转，10亩以下的交易行为在乡镇交易平台进行，10亩以上的进入县级平台进行。没有农户的书面委托或没有通过乡镇土地流转公司流转的，农村基层组织无权以任何方式决定流转农户的承包地，更不能以少数服从多数的名义，将整村整组农户承包地集中对外招商经营。

八、集体林地、林木流转原则上按《永泰县森林、林木、林地流转管理办法（暂行）》（樟政〔2017〕147号）文件规定执行。引导个人权属林木流转进入乡镇平台流转。

九、乡镇流转平台应当建立农村土地承包经营权流转情况登记册，及时准确记载农村土地承包经营权流转情况，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，指导签订，并进行鉴证。对相关流转合同文件、资料等进行归档并妥善保管。

十、本意见由永泰县农村产权流转交易监督管理委员会负责具体解释工作。流转交易发生争议或者纠纷，相关权利人可以依法申请调解、仲裁或提起诉讼。