附件1

新晃侗族自治县工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权行政审批实施细则（试行）(征求意见稿）

第一章　总则

**第一条**　为切实做好工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范，保障流转当事人合法权益，根据《湖南省工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权行政审批实施办法（试行）》（湘农发〔2024〕14号）的规定，结合我县实际，制定本实施细则。

**第二条**　本办法所称工商企业等社会资本是指县内外的有限责任公司、股份有限公司和其他企业法人等营利法人；社会团体等非营利法人；农民专业合作社法人、家庭农场法人；个人独资企业、合伙企业、不具有法人资格的专业服务机构等非法人组织；从事工商业经营、经依法登记的个体工商户；本集体经济组织成员以外的自然人。

**第三条**　本办法所称土地经营权流转，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、“四荒地”和其他依法用于农业的土地经营权流转。

**第四条**　乡、村、组本集体经济组织内部流转土地经营权暂不纳入审批范围，不适用本办法。

**第五条**　对工商企业等社会资本流转农村土地经营权审批坚持以下基本原则：

（一）坚持政策底线。准确把握中央对工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的政策规定，坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线。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，完善农村土地所有权、承包权、经营权三权分置，引导农村土地经营权规范有序流转，让农民成为流转土地和规模经营的积极参与者和真正受益者。

（二）坚持农地农用。落实最严格的耕地保护制度，坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，强化耕地农业用途管制，严格控制耕地转为林地、园地等其他类型农用地，依法维护粮食生产功能区的粮食属性。积极引导耕地使用优先序政策落实，加强功能区规划管理。

（三）坚持因地制宜。根据自然经济条件、农村劳动力转移情况、农业机械化水平等因素，引导工商企业等社会资本发展适度规模经营，防止垒大户。持续优化管理服务，确保办事少跑腿，程序更透明。依法维护工商企业等社会资本的合法权益，营造良好的营商环境，保障工商资本合法合规进入农业渠道畅通。

第二章　审批规则

**第六条**　工商企业等社会资本（以下简称受让方）通过流转取得土地经营权审批行政许可的条件：

（一）土地经营权流转程序合法合规，遵循依法、自愿、有偿的原则；

（二）不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境；

（三）受让方应当具备以下条件：具有农产品生产、加工、流通以及组织农业相关产业生产等农业经营能力（资质）；应当有良好的社会信誉和信用记录，能够积极承担、切实履行社会责任，诚信与资信状况良好，具有较强的租金支付、违约赔付、风险防范等资金保障能力；近3年内无失信行为，无欠税欠薪、食品安全、安全生产事故等问题，无坑农害农现象，无银行资信不良记录等；

（四）流转期限不得超过土地承包期的剩余期限；

（五）受让方通过流转取得土地经营权所经营的项目应当符合国家法律法规、国土空间规划、土地用途管制、农业生态环境保护、现代农业发展规划和产业布局要求。

**第七条**　审批应当提供的材料：

（一）工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批申请表（见附件）。

（二）申请人为法人、其他组织的，应当提交营业执照和法定代表人（负责人）身份证明；申请人为自然人的，应当提交个人身份证明。

（三）土地经营权流转意向协议书。

（四）按规定需要由农村集体经济组织召开村民或成员大会同意的，应当提交流转土地经营权相关决策大会决议材料。承包农户（出租方）书面委托农村集体经济组织流转其土地经营权的委托材料。

（五）证明农业经营能力的项目规划、可行性报告、实施方案和查勘意见等材料。

（六）近3年内无失信行为、无征信不良记录、无不宜或影响涉农产业项目实施的违法行为等企业征信、守法经营的证明资料或个人征信证明资料、诚信守法承诺书等。

（七）申请主体财务报表等佐证材料或者资质证明。

（八）土地经营权再流转的，应提交农户承包人和出租方同意再流转的书面材料。

（九）通过流转取得土地经营权，需县人民政府审批的，乡镇人民政府应提供意见材料。

**第八条**　受让方对所提供资料的真实性、准确性、合法性负责。发现提供虚假审查审核资料，对已经通过审批的，撤销审批意见；对未开展审查审核的，终止审查审核。

**第九条**　审批应当按以下权限分级审批：

（一）受让方单次流转土地经营权面积在100亩（不含）以下的，无需审批但应报乡（镇）人民政府备案。受让方单次流转土地经营权面积在100亩（含）-500亩（不含）之间的，或流转取得整村民小组土地经营权的，由乡（镇）人民政府进行审批。

（二）受让方单次流转土地经营权面积在500亩（含）-1000亩（不含）之间，或流转取得整行政村土地经营权的。或受让方单次流转土地经营权涉及两个（含）以上乡（镇）且不能拆分办理审批的，均由县人民政府审批，由县农业农村部门或农村经营管理部门承办。

（三）受让方单次流转土地经营权面积在1000亩（含）-5000亩（不含）之间。或受让方单次流转土地经营权涉及两个（含）以上县（市、区）且不能拆分办理审批的，报市人民政府审批。

（四）受让方单次流转土地经营权面积在5000亩（含）以上。或单次流转土地经营权涉及两个（含）以上市（州）且不能拆分办理审批的,报省人民政府审批。

（五）县农业农村（农村经营管理）部门依据农村土地经营权出租或入股合同，在农村土地承包经营权信息应用平台数据库标注土地经营权流转区域图斑，动态更新流转区域位置和流转情况，建立土地经营权流转信息数据及抵押图斑等电子档案，建立农村土地经营权流转合同管理数据库及平台。

（六）需上级人民政府审查审核的，原则上由乡镇人民政府承担土地经营权承租方资质等相关材料的收集整理、呈报批复等基础工作。省、市、县三级人民政府依法依规审查审核，做出审批决定。

**第十条**　工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权应当具备与流转土地规模相适应的农业生产经营能力或者资质，实施的项目应当符合当地农业产业发展规划，符合土地农业用途，能保护农业综合生产能力和农业生态环境。

**第十一条**　审批应当按照以下程序进行。

（一）签订流转意向协议书。受让方单次流转土地经营权面积在20亩以上的，应先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。涉及再流转的，要取得原承包户同意；涉及未承包到户集体土地的，应当按照法定程序经本集体经济组织成员（代表）大会三分之二以上成员（代表）同意，并与集体经济组织签订流转意向协议书。其签订的流转协议或流转合同必须在国家土地流转台账信息平台提交备案。

（二）提出申请。受让方向拟流转土地所在地的乡（镇）人民政府提出申请，并提交流转意向协议书、农业经营能力或者资质证明、流转项目规划等审批所需材料。

（三）作出受理决定。乡（镇）人民政府收到申请后，对不在受理范围或申请材料不符合要求的，作出不予受理的决定，并自收到申请材料5个工作日内发出《不予受理决定书》告知申请方；对申请材料不符合要求且可以通过补正达到要求的，当场或者在5个工作日内向申请方发送《申请材料补正告知书》一次性告知，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

（四）审批。各级人民政府，自申请受理之日起20个工作日内依法组织相关职能部门、农村集体经济组织代表、农民代表、专家等就土地用途、受让主体农业经营能力，以及经营内容是否符合当地产业规划等进行会商审查并作出审批意见。审批不通过的，向申请方发出《不予行政许可决定书》；审批通过的，向申请方发出《准予行政许可决定书》，审批结果及申请材料报县级农业农村部门备案。认为需要现场勘察的，组织现场勘察的时间最长不超过5个工作日且不计算在审批期限内。

**第十二条**　审批通过的，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审批未通过的，不得开展土地经营权流转活动。

**第十三条**　审批结果有效期为流转意向协议中规定的起止日期。

**第十四条**　土地经营权流转行政审批活动，各级人民政府及其行政主管部门不收取工本费。

**第十五条**　受让方实际经营项目未按照审批申请材料实施且擅自改变土地用途的，撤销审批意见。

**第十六条**　乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门和县农业农村部门按照审批流程和备案工作要求，规范工商企业等社会资本流转土地经营权审批工作的档案管理，对审批申请、审批流程和审批结果有关文件资料逐项归档并整理形成文档妥善保管。

第三章　风险防范

**第十七条**　各乡镇人民政府应把握土地经营规模、土地经营权流转租期、土地流转行为规范等政策规定，严禁通过下指标、定任务等方式强迫农户向工商企业等社会资本流转土地经营权，严格把握好规模经营的尺度，防止强行收回农民承包地搞“返租倒包”。

**第十八条**　各乡镇人民政府应当根据当地城镇化和农村劳动力转移规模、农业科技进步和生产手段改进程度、农业社会化服务水平等现状，合理控制土地流转规模，既要注重土地适度经营规模，又要提升土地经营效益，还要防止不顾经营能力和经济效益片面追求超大规模经营的倾向。

**第十九条**　县人民政府农业农村（农村经营管理）等部门按照职能职责，对通过流转取得土地经营权的单位和个人进行监督，发现违法改变土地农业用途、破坏农业生产条件、违法退出土地经营权流转等情形的，应当及时依法处理。

**第二十条**　县人民政府农业农村（农村经营管理）部门、乡镇人民政府应加强农村土地经营权流转合同的日常管理，依托农村产权流转交易市场开展政策咨询、价格评估等服务，鼓励引导流转双方“应进尽进”入场交易，依法签订土地经营权流转合同。乡镇人民政府在土地经营权审查合格后，应当向达成流转意向双方提供统一文本格式的流转合同并指导签订，引导使用农业农村部制定的流转合同示范文本。

**第二十一条**　鼓励乡村稳步开展经营风险防范层级预警跟踪机制建设试点，建立土地用途、旱涝灾害、融资失范等常态化监控预警管理制度。鼓励保险机构开展为土地经营权流转提供流转履约保险等多种形式保险服务试点。

探索建立集体经济组织为社会资本流转土地经营权提供服务机制，依法依规适当收取农村土地经营权流转服务费，规范服务行为，提高服务质量。

**第二十二条**　各乡镇应加强农村土地经营权流转合同管理，引导农村土地经营权受让方规范使用《农村土地经营权出租合同（示范文本）》或《农村土地经营权入股合同（示范文本）》；对接农业农村部土地流转信息系统，建立土地经营权流转合同管理数据库及其管理机制，加强经营关键风险预警，加快推进土地经营权流转台账信息化，加强土地流转合同管理规范化。

第四章　附则

**第二十三条**　本细则未尽事宜按《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》和《湖南省工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权行政审批实施办法（试行）》执行。

**第二十四条**　通过招标、拍卖和公开协商等方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以流转土地经营权，其流转管理参照本细则执行。

**第二十五条**　本实施细则自公布之日起施行，试行期限为二年。

**工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权**

**审批申请表(示范文本)**

**申请人(签章)**

**编码：202(4)001**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **出租方** **基本情况** | 姓 名 |  | 身份证号(统一 社会信用代码) |  |
| **联系电话** |  | 联系地址 |  |
| **承租方** **(申请人)** **基本情况** | **姓名(主体名称** **及法定代表人)** |  | 身份证号(统一 社会信用代码) |  |
| **联系电话** |  | **联系地址** |  |
| **土地经营权** **流转情况** | ①申报流转工地面积： 亩(其中；水田面积 亩，早地面积 亩，永久基本  农田面积 亩);坐落： 县(市、区) 乡(镇) 村  ②流转期限： 年 ， 年 月 日 起 年 月 日 止 ；  ③地块编码：  ④计划用途：  ⑤)其它说明： | | | |
| **出租方和**  **承租方(申请**  **人)意见** | 出租方意见：  签名： 年 月 日 | | | |
| **承租方(申请人)意见**  **签名：** **年** **月** **日** | | | |

—10—

|  |  |
| --- | --- |
| 村集体经济 组织(村民委 员会)意见 | 签名： (公章) 年 月 日 |
| 乡镇人民政  府意见 | 签名： (公章) 年 月 日 |
| 县市区人民  政府(农业农  村或农村经  营管理部门)  意见 | 签名： (公章) 年 月 日 |
| 市州人民政  府(农业农村  或农村经营  管理部门)意  见 | 签名 (公章) 年 月 日 |
| **省人民政府** **(农业农村** **主管部门)意**  见 | 签名： (公章) 年 月 日 |

注：1.此表一式五份，县市区、乡镇、村、出租方、承租方(申请人)各一份。出租方基本情况可整体附件附后。

2.地块编码，指土地流转后形成的土地经营权产业大块地。

3.在土地经营权流转时，需填写此表，并按要求提供资料清单。

4.村组集体经济组织未运行的，可由村民委员会代行职责。

5.此表内容及形式，市、县人民政府可根据实际适当调整完善。

6.出租方意见中，委托集体经济组织流转的，以合同授权内容为准；出租方人数较多，提出的意见可附件附后。