附件1

中卫市沙坡头区工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批管理实施细则

**（征求意见稿）**

第一章 总 则

**第一条** 为加强中卫市沙坡头区工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批管理工作，保障流转双方合法权益，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》《宁夏回族自治区工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批管理实施细则（试行）》等法律法规及相关规定，结合沙坡头区实际，制定本细则，本细则仅适用沙坡头区内的工商企业等社会资本。

**第二条** 本细则审批范围的农村土地指：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以及依法用于农业的土地。

**第三条** 本细则所称工商企业等社会资本指：流转农村土地的有限责任公司、股份有限公司和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；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。本集体经济组织内部流转土地暂不纳入审批范围。

**第四条** 本细则所称农村土地经营权流转，是指在承包方与发包方承包关系保持不变的前提下，承包方依法在一定期限内将土地经营权部分或者全部交由他人自主开展农业生产经营的行为。

**第五条** 工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批管理的实施机关为自治区、市、县（区）、乡（镇）人民政府，具体由乡（镇）人民政府组织实施。

**第六条** 工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批应坚持以下原则：

**（一）依法自愿有偿。**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，遵循依法、自愿、有偿原则。不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得改变农业用途，坚决遏制耕地“非农化”、基本农田“非粮化”。

**（二）流转规模适度。**土地经营权流转应当因地制宜、循序渐进，流转规模应当与农业社会化服务水平提高相适应，与农业科技进步和生产手段改进程度相适应，与农村劳动力转移规模和城镇化进程相适应。

**（三）便民便企高效。**严格规范工商企业等社会资本流转取得土地经营权审批程序，持续优化管理与服务，着力打造流程简化、办事便利、服务规范、效率快捷、群众满意的高质量服务窗口，为流转双方提供贴心、舒适、有序的审批服务。

**（四）履约风险可控。**加强工商企业等社会资本流转取得土地经营权风险防范，强化诚信履约意识，提高履约能力，防止发生拖欠流转费、弃耕抛荒、破坏农业综合生产能力和农业生态环境等行为，依法保护农民、集体和工商企业等社会资本合法权益。

**（五）联农带农富农。**鼓励农民以土地入股等方式与工商企业等社会资本合作，通过构建优势互补、利益共享、风险共担的联结机制，让农民分享农业全产业链利润，拓展农民财产性收入来源，实现小农户和现代农业发展有机衔接。

第二章 审查审核

**第七条** 工商企业等社会资本一次性流转土地经营权面积100亩—1000亩（含），由乡（镇）人民政府审批；一次性流转土地经营权1000亩—5000亩（含）的或区域内跨乡（镇）流转土地经营权且不能拆分办理审批或整村（组）流转土地经营权的，经涉及乡（镇）人民政府审核后报县级人民政府（或县级人民政府农业农村主管部门）审批；一次性流转土地经营权面积5000亩—10000亩（含）或在同一个市涉及2个（含）以上县（市、区）且不能拆分办理审批的，经涉及乡（镇）、县级人民政府（或县级人民政府农业农村主管部门）审核后，报市级人民政府（或市级人民政府农业农村主管部门）审批；一次性流转土地经营权面积10000亩以上或在自治区内涉及2个（含）以上市且不能拆分办理审批的，经涉及乡（镇）、县级、市级人民政府（或市级人民政府农业农村主管部门）审核后，报自治区人民政府（或自治区级人民政府农业农村主管部门）审批。一次性流转土地经营权面积100亩（含）以下的暂不纳入审批范围，由农村集体经济组织负责流转管理。

**第八条** 工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权应当按照分级审批规定，向有审批权限的部门提出申请，并提供以下材料：

（一）流转土地经营权的申请书；

（二）土地经营权流转意向协议书；

（三）土地经营权流转明细清单；

（四）受让方提供农业经营能力或资质证明材料，并签订不改变土地用途和破坏生态环境承诺书；

（五）出让方提供土地承包经营委托书复印件并提供符合当地发展规划或实施方案；

（六）受让方需提供银行信用等级认定情况证明及财务报表，属于自然人的提供本人银行征信记录证明。

（七）涉及流转未承包到户集体土地的应提供集体经济组织成员村民会议或村民代表大会同意的会议纪要。

工商企业等社会资本对所提供资料的真实性、准确性负责。发现提供虚假审批资料的，已经受理审批的，终止审批程序；已经形成审批意见的，撤销审批意见，产生的违约责任等不利后果由工商企业等社会资本承担。

**第九条** 对工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批工作应当按照以下程序进行：

（一）受理。乡（镇）人民政府负责受理工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权申请审批事项。符合审批对象范围的予以受理，不符合的不予受理并告知原因。

（二）审查审核。乡（镇）人民政府组织农业农村、自然资源、市场监管、生态环境等人员，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项目是否符合产业布局、发展规划等进行审核，并于受理之日起20个工作日内作出审查审核意见。

（三）审批。按照分级审批规定，属于乡（镇）人民政府审批的，由乡（镇）人民政府审批；属于区级及以上行政审批的，由乡（镇）人民政府提供审核意见、受让方流转申请书及报送的相关材料，逐级提交相应的农业农村主管部门予以审批。

通过审核审批的，由受让方与出让方签订土地经营权流转合同。审核未通过的，不得开展土地流转经营。

**第十条** 使用农村承包地流转合同示范文本签订农村土地流转合同。合同签订后村（居）集体及时将合同信息录入土地流转台账信息平台并审核上报。镇（乡）人民政府接到平台预警信息后及时核对信息并整改。

**第十一条** 建立符合市场规律的土地流转关系，促进农村土地承包经营权流转公平、公正交易，克服和杜绝农村土地承包经营权流转市场混乱、交易价格过高过低的不公平流转现象发生，切实维护农村土地承包经营流转双方当事人的合法权益，需参考沙坡头区农村土地经营权流转费指导价格签订农村承包地流转合同。

**第十二条** 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生产管理等服务的，可依法收取适量管理费用并签订管理服务协议，管理费用标准和方式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，原则上应以年流转费为基数缴纳10%的管理费用。管理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者其他公益性支出。

**第十三条** 工商企业等社会资本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，并向发包方备案。

第三章 风险防范

**第十四条** 乡（镇）人民政府引导土地经营权流转双方合理确定流转费支付方式，倡导以“先付租金、后用地”的方式确定并结算土地年流转费、约定按年提前预付土地流转费，最大限度保障承包方权益。

落实风险保证金制度，工商企业等社会资本原则上应以年流转费为基数缴纳10%～30%的风险保证金，专户存储，防止支付风险。风险保证金比例可根据经营项目风险、履约信誉、联农带农等适当上下浮动，原则上长期在本地开展粮油、蔬菜作物生产的应当降低风险保证金缴纳比例，最低不得低于10%；无本地农业生产经验的应当提高风险保证金缴纳比例，最高不得高于30%。

鼓励保险机构为土地经营权流转提供流转履约保证保险等多种形式保险服务。

**第十五条** 承包方自愿委托流转土地经营权的，应当签订书面流转委托书。

整村（组）流转的，应当经全体承包户书面委托，严禁以少数服从多数的名义，强制将农户土地经营权集中流转。没有承包方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式代替承包方流转其土地经营权。

**第十六条** 农业农村主管部门、自然资源主管部门、乡（镇）人民政府要以有效避免抛荒撂荒、破坏农业综合生产能力、损害农业生态环境、“非农化”“非粮化”等为重点，加强对土地经营权流转的日常监督，根据《农村土地经营权流转管理办法》第3条、《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》第10条，及时查处纠正违法违规行为，排除风险隐患。

对于土地的综合生产能力以土壤有机质含量为衡量标准，乡（镇）人民政府应组织专业人员于流转前后15天内分别测定流转土地的平均有机质含量，流转后土壤有机质含量下降超过原含量的15%，村委会提醒流入方及时采取有效措施提高土壤有机质，流转后土壤有机质含量下降超过原含量的30%，承包方有权单方面终止流转，并且工商企业等社会资本应当给予承包方一定补偿，补偿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。

第四章 监督管理

**第十七条** 农业农村、自然资源、市场监管、生态环境主管部门应各司其职并密切配合形成合力，负责本行政区域内农村土地承包经营及承包经营合同管理。乡（镇）人民政府应当加强对流转土地经营权利用情况的日常监督，发现工商企业等社会资本有违反流转合同、损害农民利益等违约行为的，应当会同有关部门依法予以查处。工商企业等社会资本未按本细则规定履行审批程序或审批未通过擅自流转土地经营权，不得享受各类财政补贴。

**第十八条** 乡（镇）人民政府不得违背市场规律，以招商引资为由下指标、定任务强迫农户流转土地经营权。

**第十九条** 农业农村部门、乡（镇）人民政府应当加强工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批工作的宣传培训，营造良好舆论氛围。规范工商企业等社会资本流转取得土地经营权行为，引导农村土地经营权健康有序流转。各乡（镇）人民政府要针对本乡（镇）内工商企业等社会资本流转农村土地的总体情况、本级审查审核工作质量和风险防范制度建设等采取适当形式开展年度评估，评估报告报沙坡头区农业农村部门备案。

**第二十条**  农业农村主管部门、乡（镇）人民政府应当加强工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批工作的档案管理，审批过程形成的资料应当按申请事项逐项归档并妥善保管。

第五章 附 则

**第二十一条** 本细则自2024年\*月\*日起施行，有效期2年。细则施行前签订的流转合同继续有效，流转期限到期后续签的按照本细则规定履行审批管理程序。本细则由中卫市沙坡头区农业农村局负责解释。

宁夏回族自治区工商企业等社会资本通过流转

取得农村土地经营权申请书

 编 号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 意向受让方基本情况 | 名 称 |  | 统一社会信用代码 |  |
| 法定代表人 |  | 身份证号 |  |
| 联系地址 |  | 联系电话 |  |
| 主体类别 | □有限责任公司□社会团体□专业服务机构 | □股份有限公司□独资企业□个体工商户 | □农民合作社□合伙企业□其他类别 |
| 资产负债情况 | 总资产 万元，总负债 万元，净资产 万元 |
| 资金来源 | □自有 □融资 □其他 |
| 流转土地情况 | 所在地区 | 市 县 乡 村 组 |
| 四 至 | 东至 南至 西至 北至 |
| 面 积 | 亩 | 流转价格 | 元/亩年 |
| 流转起止日期 | 年 月 日起至 年 月 日止 |
| 支付方式 | □一次性支付 □分期付款 □其他 |
| 流转用途 | □粮油种植 □蔬菜种植 □花卉种植 □中药材种植□畜禽养殖 □水产养殖 □休闲农业 □其他： |

|  |
| --- |
| 申请人承诺：1.申请人无任何不良社会记录、行政违规记录、司法执行记录等，具有良好的财务状况、支付能力、商业信用和农业投资经营能力，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对申请人应当具备条件的规定；2.申请人已经过相应的有效内部决议并得到相应批准；3.申请人严格按照出让方的要求予以开发利用，且不用于非农业建设，不破坏农业综合生产能力，不破坏生态环境。4.申请人对所填写的内容及提交的所有材料（包括原件、复印件）的真实性、合法性、有效性、完整性承担责任。法定代表人/负责人签字（盖章）： 年 月 日  |
| 审查审核意见 | 乡（镇）人民政府意见 | 签字： （公章） 年 月 日 |
| 县级农业农村主管部门意见 | 签字： （公章） 年 月 日 |
| 市级农业农村主管部门意见 | 签字： （公章） 年 月 日 |
| 自治区农业农村主管部门意见 | 签字： （公章） 年 月 日 |

农村土地经营权流转意向协议书

甲方（流出方）：

□社会信用代码：

□身份证号码：

法定代表人（负责人/农户代表人）： 身份证号码：

联系地址： 联系电话： 经营主体类型： □自然人 □农村承包经营户 □农民专业合作社 □家庭农场 □农村集体经济组织 □公司 □其他： 乙方（流入方）：

□社会信用代码：

□身份证号码：

法定代表人（负责人/农户代表人）： 身份证号码：

联系地址： 联系电话： 经营主体类型： □自然人 □农村承包经营户 □农民专业合作社 □家庭农场 □公司 □其他：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地经营权流转管理办法》等相关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，经甲乙双方友好协商，就土地经营权流转事宜达成如下意向。

一、流转土地情况

甲方愿意将 县 镇（ 乡） 村 组 亩 土地经营权（ 四至：东至 南至 西至 北 至 ）流转给乙方。

二、流转土地用途

流转土地用途为 。

三、流转期限

流转期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

四、流转价格及支付方式

（一）流转价格

每亩每年人民币 元 （大写： )。

（二）支付方式

1.一次性支付。乙方须于 年 月 日前支付租金 元（大写： ）。

2.分期支付。乙方须于每年 月 日前支付 （ □当 □后一）年租金 元（大写： )。

3.其他： 。

（三）付款方式

□现金 □银行汇款 □实物或实物折资计价

五、流转土地交付时间

通过审批后，双方正式签订《土地经营权出租/入股合同》后，甲方应于 年 月 日前完成土地交付。

六、其他

本意向书不具有法律约束力，双方的权利义务具体由正式合同确定。

乙方未按照本意向书第四条约定在规定期限内支付流转费用的，本合同自动失效，甲方可另行处置流转土地并不承担任何违约责任。

本意向协议一式两份，双方各执一份， 自双方签字并盖章后生效。

甲方： 乙方：

法定代表人签字： 法定代表人签字：

签订时间： 签订时间：

关于通过流转取得农村土地经营权的批复

XXX:

你们提交的关于流转 县 镇（乡） 村组 亩（四至：东至 南至 西至 北至 ）农村土地经营权的申请（编号： ），经审查审核，符合国家相关法律法规规定，现予批准。

审批部门盖章：

年 月 日

沙坡头区农村土地经营权流转费指导价格

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 耕地等级 | 耕地特征 | 涉及乡镇 | 流转费指导价格（元/亩） |
| 一等地 | 特征：土层深厚，地形平坦，耕种历史较长，灌排条件良好 | 镇罗镇、滨河镇、常乐镇、东园镇、柔远镇、文昌镇、宣和镇、迎水桥镇和永康镇 | 900-1000 |
| 二等地 | 东园镇、滨河镇、常乐镇、柔远镇、文昌镇、宣和镇、迎水桥镇、永康镇和镇罗镇 | 900-1000 |
| 三等地 | 东园镇、镇罗镇、常乐镇、迎水桥镇、宣和镇、永康镇、文昌镇、柔远镇和滨河镇 | 800-900 |
| 四等地 | 土层较深厚，地形平坦，耕种历史较长，灌排条件良好，部分耕地存在轻度盐渍化，种植模式有稻旱轮作、稻作和旱作，种植玉米、经果林和其他耐旱作物 | 东园镇 | 650-800 |
| 五等地 | 宣和镇、常乐镇、柔远镇、东园镇、迎水桥镇、永康镇 | 500-650 |
| 六等地 | 宣和镇、常乐镇、香山乡、东园镇、永康镇 | 500-600 |
| 七等地 | 耕地土层较厚，地形以丘陵中部为主，耕种历史较长，旱地没有灌溉条件，种植玉米、经果林、压砂瓜和其他耐旱作物 | 宣和镇、常乐镇、香山乡、兴仁镇和永康镇 | 400-500 |
| 八等地 | 香山乡、常乐镇、兴仁镇、宣和镇，东园镇、迎水桥镇、永康镇、镇罗镇 | 300-400 |
| 九等地 | 香山乡、常乐镇、兴仁镇，宣和镇、迎水桥镇、镇罗镇和永康镇 | 100-200 |
| 十等地 | 兴仁镇，常乐镇、宣和镇、迎水桥镇和永康镇 | 100以下 |