

# 上海市青浦区人民政府盈浦街道办事处文件

青盈街办〔2021〕16号

---

## 盈浦街道关于进一步规范农村土地经营权 流转管理的实施方案

各村、各相关部门（单位）：

根据区农业农村委《青浦区关于进一步规范农村土地承包经营权流转管理的实施方案》青农委〔2020〕61号文件精神，为进一步规范街道农村土地经营权流转管理工作，建立土地流转长效管理机制，制订以下实施方案：

### 一、工作目标

继续鼓励引导土地经营权委托集中流转，保持原有统一委托流转财政奖补政策不变；进一步规范土地流转交易程序，提高资格审查效率和事中事后监管力度，力争做到土地流转管理的土地流转合同签订率100%、新签土地流转合同网签备案率100%、土地流转合同平台录入率100%。

## 二、基本原则

**（一）坚持依法规范。**土地经营权流转不得违背承包农户意愿、不得损害农民权益、不得改变土地用途、不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境。

**（二）坚持规划引领。**土地经营权流转加强审核指导，细化明确土地用途，符合区农业布局规划。

**（三）坚持适度规模。**土地经营权流转既要注重提升土地经营规模，又要防止土地过度集中，兼顾效率与公平，不断提高劳动生产率、土地产出率和资源利用率。

**（四）坚持因地制宜。**土地经营权流转应根据街道农业产业项目发展和新型农业经营主体培育实际，规范有序开展流转交易活动。

## 三、工作要求

### （一）进一步规范土地流转交易程序

#### 1. 办理委托手续

村集体要做好农户及组集体将土地经营权统一委托村集体流转的相关手续。农户承包地及自留地委托必须按照农户自愿的原则，组集体土地委托必须履行相应的民主程序。农户及组集体将土地经营权委托村集体统一流转，必须与村集体签订规范的书面委托书。

#### 2. 归并整理土地

村集体根据当地农业布局规划、土壤肥力、地理环境等因素，将接受委托和到期继续流转的土地有计划地进行归并整理，引导集中连片后统一对外流转。涉及到期继续流转的土地，村集体应至少提前3个月向承租方送达合同到期通知，告知其做好交回土地准备以及再次流转方式，并及时办理土地流转交易手续。村集

体在完成土地归并整理后，将土地流转意向上报街道土地流转管理服务中心。

### **3. 审核流转信息**

街道土地流转管理服务中心收到村集体上报的土地流转意向后，及时会同街道社发中心对土地流转信息进行审核，主要审核流转面积、流转价格、流转用途、流转期限（包括起止日期）等内容。

### **4. 流转信息发布**

土地流转信息通过审核后，由街道土地流转管理服务中心发布流转信息，相关流转信息需在土地所属村的村务公开栏进行公示（公示期限为5天）。

### **5. 经营资格审查**

街道土地流转管理服务中心对流入土地意向报名者进行分类汇总，由街道土地流转工作领导小组邀请农业专技人员、农民代表进行会审，根据报名者实际经营能力、经营业绩、诚信守法等方面进行审查、评分，最终确定流入方。

### **6. 确定结果公示**

土地流转管理服务中心将确定流入方经营者基本情况等信息资料在所在村村务公开栏进行公示（公示期限为5天）。无异议后，向流入意向方发放签约通知书。流入意向方应当在收到签约通知书后的5个工作日内与流出方本着平等、协商、自愿的原则，签订农村土地承包经营权流转合同。

### **7. 流转合同签订**

流转合同签订需在土地流转管理服务中心的鉴证指导下，流转双方签署统一格式的流转合同并完成网签备案。流转合同统一使用由市市场监督管理局、市农委制定的《上海市农村土地经营

权流转合同》（最新版）的格式文本。

## **（二）继续加强对土地流转的监督管理**

### **1. 强化经营权资格审核制度**

街道土地流转工作领导小组组织会审，对土地流入意向方（组织或个人）进行资格审查，严格把关，做到一项一审，确保土地依法、规范、有序流转。

### **2. 建立健全土地流转风险保障金制度**

土地流转坚持“先付后用”的原则，在签订合同时收取当年度流转费，并合理约定以后年度流转费的收取时间。应建立健全流转土地风险保障金制度，在确定风险保障金金额时可考虑流转土地的用途、流入方基本情况、土地流转规模、到期土地复原等因素，综合确定风险保障金金额，并于签订合同时一同收取，用于防范集体和承包农户权益受损。流转合同期满经营者无违约行为的，应当及时予以退还。

### **3. 加强土地流转事中事后监管**

坚持最严格的耕地保护制度，切实保护基本农田，切实保障土地农用。要监督土地流入方严格按照合同约定从事农业生产经营，合理使用化肥、农药等投入品，防止出现掠夺性经营，确保耕地质量等级不下降。街道需明确细化流转土地用途，对流转土地经营、项目实施、风险防范等情况要定期开展监督检查，及时发现、查处违法违规行为。对于违反合同约定改变流转用途的，可采取限期整改、停发市级和区级涉农财政补贴、收回土地经营权、扣除风险保障金等措施。对严重破坏或污染土地等违法违规行为，可依法追究相关责任。

### **4. 设置土地流转约束性条款**

为切实保护耕地，街道可根据实际情况，在流转合同中加以

设置规避流入方经营风险的约束性条款，明确相关违约责任。约束性条款主要包括：

（1）严禁擅自改变农业用途，杜绝耕地“非农化”倾向。

（2）严禁占用基本农田挖塘养鱼、栽树及其他毁坏种植条件的行为。

（3）禁止在田间进行秸秆焚烧。

（4）不得使用国家明令禁止的农业投入品。

（5）不得从事掠夺性经营，造成土地永久性损害。

（6）不得损坏农田基础设施。

（7）流转土地不得长时间抛荒。

（8）未经批准不得在田间搭建生产设施、附属设施及配套设施用房。

（9）未经流出方同意不得将土地再次流转。

#### **四、组织保障**

##### **（一）健全领导机构**

街道建立土地流转工作领导小组，由街道分管领导任组长，规资所、财政办、司法所、社发中心等部门（单位）负责人为成员，领导小组主要职能包括制订街道规范土地流转实施方案，对土地流转中重大事项进行审查，并依据有关政策法规妥善处理土地流转过程中的问题。

##### **（二）明确部门职责**

街道相关部门要各司其职、协作配合，形成齐抓共管的工作机制。土地流转管理服务中心要切实做好土地流转信息发布、流转合同签订指导和土地流转档案管理工作；司法行政部门对土地流转纠纷问题提供法律依据；财政审计部门要对流转价格和流转费财务核算以及收缴情况实施监管；社发中心应根据农业布局

规划和规范流转的要求对土地用途和流转期限加强审核指导及监督。各村要把流转土地的后续管理和合同履行情况作为重要监督任务，落实到人，并指定1名土地信息员，做好流转信息的收集、整理、上报工作。对违反合同，改变土地用途或在田间违法搭建的必须限期整改，整改不到位的，要终止合同，予以清退，并由违约方承担经济责任。

### **（三）列入年度考核**

为确保土地经营权流转规范、有序，各村应将规范土地流转行为作为重要工作任务，落实人员及必要经费，确保土地流转交易工作顺利开展。街道已经将这项工作纳入村干部绩效考核内容，通过建立激励约束机制，不断提升我街道土地经营权流转制度化、规范化水平。

附件一：盈浦街道农村土地经营权流转管理工作规范细则

附件二：土地流转流程图

上海市青浦区人民政府盈浦街道办事处

2021年4月7日

## 盈浦街道农村土地经营权 流转管理工作规范细则

### 一、严格规范土地流转交易行为

(一)农村土地经营权对外流转经营的需全面签订书面流转合同，并及时将合同信息录入上海市农村土地承包管理系统，禁止没有书面合同擅自占用、经营农地行为。

(二)各村切实履行属地责任，加强对集体掌控土地的经营管理，全面排查掌控土地的实际经营现状，推进落实合同网签工作，确保流转土地书面合同全覆盖。

(三)土地流转管理服务中心要对系统内合同信息进行实时监管，从今年3月底开始对合同签订率不到100%的，每月向区土地流转管理部门提供情况说明并及时整改。

### 二、清理整顿土地流转不合规现象

对已经形成的土地流转项目，各村要根据实际使用情况对照流转合同认真梳理。

(一)对于已签合同中发现违反合同用途约定的要及时整改，对拒不整改的要及时上报，由街道协调相关部门采取有力手段予以清退。

(二)农地流转用途应符合农业“三区”划定的农作物种植要求，对于已签合同中流转用途不符合农业“三区”划定和当前农业布局规划的，要积极协商调整流转合同，一时无法调整的根据合同期限有序调整落实，街道社发中心加强督促指导。

(三)对没有流转合同但符合农业“三区”划定和农业布局规划的应及时落实合同网签工作,不符合的应及时收回土地。

### **三、合理约定土地流转合同期限**

粮食、蔬菜、水产养殖用途的流转合同期限一般不超过5年,其中,粮食家庭农场经营者流转合同可约定5年;经济果林用途的一般不超过8年;生态林用途的不得超过二轮延包期限;对于其它用途的流转合同期限不得超过1年,对第一次流转土地的经营主体一般先行约定1年。

### **四、合理确定土地流转合同起止日期**

(一)所有新增(或续签)流转项目合同起止日期原则上统一为每年5月1日起至下年的4月30日止或12月1日起至下年的11月30日止。

(二)街道社发中心根据土地用途指导确定具体的合同起止日期,对现有流转合同到期后逐步调整;

(三)街道社发中心督促指导财会人员根据合同约定确定财务核算会计年度。

### **五、合理约定土地流转合同价款支付方式**

(一)严格执行合同价款支付条款,流转合同签订时一次性收缴当年度(第一年)土地流转费,次年度土地流转费应提前三个月收缴,经营主体不按时支付的,应及时落实合同终止事宜并重新组织流转交易。

(二)根据流转项目实际可以另行约定设施管护费用和农田灌溉等服务管理费用标准和收取方式。

### **六、规范合理收取合同风险保障金**

(一)风险保障金是针对合同履行风险设置的保障制度,一般可按照流转合同金额10%至30%的比例约定收取。



（二）对于违反合同约定变更流转土地用途、转包倒包、破坏农业设施及涉及到期需恢复土地等情形的合理扣除风险保障金，凡涉及风险保障金扣除的相关事项需在合同签订时逐条加以明确。

（三）风险保证金统一划入各村（土地流出方）专户，禁止擅自挪用及对外出借，街道社发中心要加强对风险保证金管理使用情况的监督检查。

### **七、加大对违反合同及恶意拖欠流转费的处罚力度**

（一）经营主体通过规范手续获取流转土地后不得擅自再次流转，一旦发现转包行为立即终止合同收回土地。

（二）对于恶意拖欠流转费的先行收回土地，其次通过司法途径积极催讨，并将其诚信情况报送上级相关部门纳入征信系统或列入本区土地流转“黑名单”。

（三）对于违反合同约定收回土地及合同到期交回土地，无正当理由拒绝交回的，均视为侵占集体资产处置，依法追究相关法律责任。

### **八、妥善处理苗木果林等用途后续流转问题**

对历史形成用于种植林木的土地加强管理，及时梳理掌握此类用地现状。

（一）原合同到期符合规划用途的可以协商合同续签事宜，根据土地流转市场价格合理确定流转费标准；

（二）对合同到期不符合规划用途一时又无法清退的土地可以作为临时用途与土地占有方签订土地临时使用协议，合理约定土地使用费标准，明确土地腾退时间，同时积极与林业、司法部门沟通，商讨清退土地的有效应对措施。

（三）土地临时使用协议可以不录入平台系统，但须纳入对

外流转合同台账管理。