

威海市农业农村局 威海市自然资源和规划局 关于加强工商企业等社会资本流转农村土地 风险防范工作的通知

威农字〔2023〕52号

各区市农业农村局、自然资源局，国家级开发区社会工作部、管理办公室，南海新区社会工作部：

为积极引导农村土地经营权规范有序流转，促进农业适度规模化经营健康发展，切实保障农民和流转经营主体权益，推动现代农业提质增效，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《山东省工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权资格审查、项目审核和风险方案管理办法》（鲁农法字〔2022〕30号）的工作要求，结合我市实际，现就加强工商企业等社会资本（简称工商资本）流转农村土地风险防范工作事项通知如下。

一、提高加强土地流转风险防范工作重要性的认识

近年来，我市积极引导和鼓励农村土地流转发展多种形式规模经营，农业产业化发展取得了较大进步。伴随农村土地经营规模不断扩大，工商资本流转农村土地呈加快发展态势，存在流转租金和风险保证金欠缴、违反市场规律和土地流转合同约定、改变土地农业用途、违背农民意愿强制流转等潜在风险，影响现代农业发展和农村社会稳定。各区市要切实提高加强对工商资本流

转农地进行监管和风险防范重要性认识，将尊重农民意愿、维护农民权益放在首要位置，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，防止“跑马圈地”，切实保障农村土地有序流转，农业适度规模经营健康发展。

二、建立健全土地流转风险防范机制

（一）建立流转准入审查制度。土地流转前要按照分级审查原则，加强对土地流转经营业主和项目的审查工作，避免无能力经营主体大面积流转农民土地，给农民造成经济损失。工商资本在镇域内单次或连片累加流转土地 50 亩（含）至 200 亩，由镇政府进行资格审查；单次或连片累加流转土地超过 200 亩（含）或单次整村流转土地经营权的，由镇政府配合县级农业农村部门进行资格审查，进行风险评估并建立风险防控台账；单次流转土地跨区市的，经县级农业农村主管部门资格审查后提交市级农业农村部门进行审查。审查不能拆分办理。各级审查内容主要包括：承包方的资信情况、农业经营能力、履约能力、违约赔偿能力；土地用途的资质审查，是否符合国土空间规划及“三区三线”要求，占用一般耕地转为其他农用地是否落实耕地“进出平衡”，占用一般耕地转为建设用地是否办理相关用地手续，项目范围是否属于耕地后备资源或位于补充耕地项目库内等；流转经营项目是否符合国家的法律法规、环境保护政策、农业发展规划和区域政策等审查，受理之日起 20 个工作日内做出审查意见。

（二）建立合同备案登记制度。农村集体土地出租和集中土

地流转必须通过农村产权交易中心流转，保障土地经营权流转规范有序。鼓励农民通过农村产权交易中心流转土地经营权，避免私下交易产生纠纷，防范价格脱离市场实际的风险。鼓励流转双方参照《农业农村部土地经营权出租合同（示范文本）》签订土地流转合同，明确经营范围、流转期限、价款、结算方式、当事人双方权利义务、违约责任、流转期满资产处置、土地复垦等事项。合同签订后报镇政府备案，备案事项应包括经营主体基本情况、农地流转合同、农地使用情况等内容，镇政府发现流转合同违规的，应当及时予以纠正。农民自行与工商资本签订土地经营权流转合同的，按照《农村土地经营权流转管理办法》（农业农村部令〔2021〕1号）第十七条规定，必须向村集体备案。镇政府要建立土地流转台账并建档管理，对审查表、备案表、流转合同、有关协议等资料按规定保存。

（三）建立土地租金预付制度。倡导以“实物计量、货币支付”的方式确定并结算土地年流转费，实行按年提前预付土地流转费或按照合同规定一次性支付土地流转费。未按合同约定按期支付流转费用的，产生的违约责任由工商资本承担。各区市要积极探索建立工商资本通过土地流转取得土地经营权风险保障金制度，按照土地流转费用一定比例缴纳，由镇政府实行财政专户管理，流转合同到期后原途径返还，防止支付风险。

（四）建立规模上限控制制度。对工商资本长时间、大面积流转农户承包地实行上限控制，切实保护土地流出方权益和流入

方持续经营能力。土地流转期限不得超过二轮承包剩余期限。单个企业（组织或个人）首次流转农地规模不得超过500亩，确有良好经营业绩的，经市县两级农业农村部门审查同意可适当扩大流转规模，防止工商资本不顾经营能力和经济效益片面追求超大规模经营的倾向。严控倒包转租，工商资本流转土地后再次转包须经流出方同意，防止通过资本运作抬高土地流转价格。

（五）建立土地用途管控制度。按照“农地农用，产业集中”的原则，制定引导农用地向当地的优势产业流转规划，坚决制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。对流转土地撂荒或拖欠土地流转费用一年以上的经营主体，由流转主体向法院申请终止流转合同，收回土地经营权。县级农业农村、自然资源主管部门要加强对工商资本流转农村土地经营权项目实施动态监管，对擅自改变农业用途、严重破坏或污染流转农地等违法违规行为的，依法追究相关责任。

三、强化农村土地流转风险防范工作保障

（一）加强组织领导。健全农业农村部门牵头负责，自然资源和规划部门密切配合的工作机制。县级农业农村部门要按照《山东省工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权资格审查、项目审核和风险防范管理办法》规定，结合实际尽快制定实施细则，增强审核审查工作的操作性和精准性。镇政府是本辖区内土地流转风险防范的直接责任人，要安排相应部门负责土地流转审核、上报、备案及日常监督、预警和纠纷化解等工作。

（二）建立“红黑名单”制度。由县级农业农村部门对辖区内规模种粮效益好的流转经营主体进行筛选并建立“红名单”，定期推送各镇街，一旦土地流转经营主体出现不可控风险，可在“红名单”中选择经营主体继续开展规模化种植，防止土地撂荒。对拖欠租金甚至“跑路”的流转经营主体建立“黑名单”，定期推送至金融、信用等管理部门，实施联合惩戒，停止享受各类扶持政策。县级自然资源主管部门对以往未经批准在流转土地上从事非农非粮的工商资本，纳入耕地保护负面清单，及时向县级农业农村主管部门发出提醒函。

（三）建立动态监测机制。农村“两委”班子要密切关注土地流转经营主体运行情况，出现经营不善、倒包转租等情况要及时报告乡镇党委政府处置。县级农业农村、自然资源主管部门要联合建立土地流转风险防范联席会议制度，定期召集相关部门和镇级党委政府研究土地流转推进情况及存在的问题，制定有效措施防范风险，确保土地流转健康有序发展。

威海市农业农村局

威海市自然资源和规划局

2023年8月9日