

《达州市通川区工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批实施细则》解读



一、出台背景

为加强工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审批工作，维护流转当事人合法权益，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》《四川省工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批实施办法》等法律法规和政策规定，结合通川区实际，出台本《实施细则》。

二、制定文件的目的、依据、必要性和可行性

- （一）制定文件的目的
- 贯彻落实《四川省工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批实施办法》，强化工商企业等社会资本流转土地行为的监督管理，促进土地依法、有序流转，加强工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审批工作，切实规范我区社会资本通过流转取得土地经营权行为，维护流转当事人合法权益。
- （二）制定文件的依据
- **1.**《中华人民共和国农村土地承包法》；
- **2.**《农村土地经营权流转管理办法》；
- **3.**《四川省工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权审批实施办法》（川农规〔**2023**〕**6**号）；

三、主要内容（仅对主要条款进行解读）

- 第二条是明确了审批事项实施机关和具体承办部门。
- 工商企业等社会资本在通川行政辖区通过流转取得土地经营权审批事项的实施机关包括区级、乡镇人民政府（街道办事处），具体由区农业农村局、乡镇人民政府（街道办事处）农村土地承包管理部门承办。
- 第五条明确了土地流转审批行政许可条件。
 - （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）受让方须有农业经营能力或者资质；
 - （四）流转期限不得超过承包期的剩余期限；
 - （五）经营项目须符合粮食生产等产业规划。

- 第五条明确了土地流转审批行政许可条件。
- （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）受让方须有农业经营能力或者资质；
- （四）流转期限不得超过承包期的剩余期限；
- （五）经营项目须符合粮食生产等产业规划。

- 第七条明确了土地流转实行分级审查审核范围。
- 工商企业等社会资本流转土地经营权**100亩及以上**实行分级审批，**100亩以下**纳入日常监管。对单个经营主体单次流转土地规模在**100亩（含）—500亩（不含）**的，由乡镇人民政府（街道办事处）组织审查审核；**500亩（含）**以上的，经乡镇人民政府（街道办事处）初审合格后，报区人民政府组织联席审查审核。对跨乡镇（街道）流转的报区人民政府组织审查审核，对跨县（市、区）流转的报市人民政府组织审查审核。

- 第八条明确了审批程序。
- （一）受让主体与承包方（委托流转方）就流转面积、期限、价款等进行协商并签订流转意向协议书。涉及未承包到户集体土地等集体资源的，应当按照法定程序经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并与集体经济组织签订流转意向协议书。
- （二）受让主体按照分级审批规定，分别向乡镇人民政府（街道办事处）或区人民政府政务（便民）服务中心综合窗口提交申请材料。
- （三）乡镇人民政府（街道办事处）、区人民政府应当依法组织相关职能部门、农村集体经济组织代表、农民代表、专家等按照要求进行审查审核，并出具审批意见。
- （四）审批通过的，受让主体与承包方签订土地经营权流转合同。未按规定提交申请或者审批未通过的，不得开展土地经营权流转活动。

- 第十条明确审批流转主体需提供的材料
- （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；
- （二）营业执照或法人资格证明，自然人有效身份证明；
- （三）资信证明和信用报告，自然人个人信用报告；
- （四）章程或合伙协议（个人独资企业和个体工商户除外）；
- （五）农业经营项目规划书（包括守信承诺书）；
- （六）土地经营权流转意向协议书，涉及委托流转需提供书面委托书，未承包到户集体土地，需提供集体经济组织成员大会或成员代表大会会议纪要。
- 申请人对所提供资料的真实性、准确性负责。发现提供虚假申请材料的，不予受理或者不予审批同意；已经审批的，撤销审批意见。

- 第十一条明确了风险防控机制。
- 倡导“实物计量、货币支付”的方式确定并结算土地流转费”，实行“先交租金后用地”，提倡约定按年提前预付土地流转费，最大限度保障承包方权益。建立风险防范制度，对整村（组）土地经营权流转面积较大、涉及农户较多、经营风险较高的项目，鼓励流转双方设立风险保障金；工商企业等社会资本应根据相关法律法规及政策规定对设施农用地依法落实补充耕地、土地复垦等义务。工商企业等社会资本流转土地经营权存在有擅自改变土地的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境、拖欠土地流转费等严重违约行为之一的承包方可单方解除土地经营权流转合同。工商企业等社会资本对土地和土地生态环境造成的损害应当依法予以赔偿。

- 第十二条明确了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服务的，可以收取适量的管理费用。
- 第十七条土地流转合同管理及要求，重点要求要引导工商资本流转土地经营权要使用农业农村部制定的流转合同示范文本。

申请审批材料

以下申报审批材料按照现行相关规定要求申请人提供(如下表格)。

序号	申请材料名称	备注
1	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(包括守信承诺书)	
2	申请材料真实性、合法性声明	
3	营业执照或法人资格证明,自然人有效身份证明	
4	资信证明和信用报告,自然人个人信用报告	
5	章程或合伙人协议(个人独资企业和个体工商户除外)	
6	农业经营项目计划书(包括守信承诺书)	
7	土地经营权流转意向协议书,涉及委托流转需提供书面委托书,未承包到户集体土地,需提供集体经济组织成员大会或成员大会会议纪要	
8	农业经营能力或资质的证明(技术团队、资金实力等)	

办理时间、地点

办理时间:周一至周五(法定节假日除外)9:00-12:00, 13:00-17:00

接件地点和承办部门:乡镇人民政府(街道办事处)或区人民政府政务(便民)服务中心综合窗口。

