

姜堰区农村土地经营权流转交易主体资格 审查办法

(征求意见稿)

第一条 为进一步深化农村承包地“三权分置”改革，规范农村土地经营权流转交易，保障农业适度规模经营健康发展，依据农业农村部《农村土地经营权流转管理办法》（2021年第1号令）有关要求，结合我区实际，制定本办法。

第二条 在本区行政区域内，遵循依法、自愿、有偿原则，对采取出租（转包）、入股或者其他方式流转农村土地经营权的流转双方的资格审查，适用本办法。

第三条 资格审查活动由区、镇（街道）、村按照分级管理的规定依法组织实施。审查对象为农村土地经营权的流出方和意向流入的专业大户、家庭农场、合作社、农业企业以及工商资本等。

第四条 资格审查活动应当遵循公平、公正、规范的原则。任何单位和个人不得以不合理的条件限制、排斥潜在的意向流入方，不得非法干预或者影响依法进行的资格审查活动。

第五条 严格准入机制，在土地经营权流转活动开始前，开展分级资格审查。对流转土地用于粮食种植的，首次流转土地且无粮食规模种植经验的意向流入方，原则上流转面积控制在200亩以内；未流转过土地，但从事农业生产一年以上，有一定农机、农技技术的，原则上流转面积控制在300亩以内。流转面积300亩以内的，由村级组织农村集体经济组织代表、农民代表进行审查；流转面积300—800亩的，经村级初审后报镇（街道），由镇

（街道）组织本级相关部门联合审查审核，并报区农业农村局备案；流转面积 800 亩以上的，由镇（街道）初审后报区农业农村局，区农业农村局会同自然资源和规划局、生态环境局、发改委等相关部门联合审查审核。对流转土地用于畜禽养殖、设施种植等高效农业项目的，由区级组织审查审核。

第六条 引导受让方发展适度规模经营，防止为规避分级审查审核以家庭其他人员名义流转土地但实际种植为同一经营主体出现套大户现象。本区行政区域内同一经营主体累计流转面积超过 1000 亩的，且当前机械设备、经营能力不足以再流转土地的不得参加流转活动，其中对工商资本流转土地的，须缴纳风险保障金。

第七条 资格审查活动采取书面材料核实和现场查看等方式，对流出方的土地经营权流转面积、流转期限、流转用途、土地利用现状等进行核查；对意向流入方重点核查从事农业经营主体资格和能力、已流转经营规模、履约情况、农业持续经营能力、流转价格及支付方式和流转用途符合“农地农用”等。

第八条 主体资格审查。

一、流出方应当具备以下基本条件：

- （一）拟流转土地经营权权属清晰无争议；
- （二）履行规范的民主决策程序及相应的审批手续。

二、意向流入方应当具备以下基本条件：

（一）年满 20-65 周岁具有完全民事行为能力的社会自然人、农业企业或其他工商资本；

（二）掌握必要的农业生产技术，具备一定的经营管理能力。

三、意向流入方近两年内如存在下列违约及不当行为之一，

一票否决，不得参与土地经营权流转活动：

（一）承租期间不按时履约，无正当理由拖欠土地租金等相关费用一个月以上，经发包方催收拒不支付的；

（二）征信有当期贷款或贷记卡大额逾期记录的；

（三）承租期间弃耕抛荒的；

（四）参加江苏省农村产权交易信息服务平台公开交易项目过程中，存在提供虚假信息等弄虚作假行为骗取成交的；

（五）公开交易项目成交后，无正当理由反悔拒签成交确认书，或者成交确认书签订后拒签合同的；

（六）被列入失信被执行人的（中国执行信息公开网）；

（七）擅自改变土地约定用途、破坏生态环境未整改到位、耕地“非农化”、“非粮化”的；

（八）发生农产品生产安全和质量安全事故，甚至引发群体性事件、极端事件造成严重不良社会影响的；

（九）经营活动中恶意套取国家政策扶持资金、存在违法违规行为的。

第九条 资格审查活动。

一、流出方公开申请土地经营权流转交易，提交如下申请材料：

（一）流出方身份证明文件；

（二）农村土地经营权交易项目审查表；

（三）农户土地经营权流转委托书；

（四）村民（成员）代表意见；

（五）交易组织方要求提供的其他材料。

交易组织方要对流出方提供的申请材料进行核查，并组织现

场查看，填写《农村土地经营权交易项目现场核查表》（附件1），确保土地经营权流转的真实性、有效性。经交易组织方审查通过后，方可发布交易公告。

二、意向流入方应当按照交易公告要求，在报名截止时间之前提交如下材料：

（一）主体身份证明；

（二）农村土地经营权流转承诺书；（附件2）

（三）农村土地经营权意向流入方资格审查表；（附件3）

（四）农村土地经营权流转项目审核表；（附件4）

（五）资信证明：1. 意向流入方为个人的，需提交个人征信报告；2. 意向流入方为农业企业或其他工商资本的，需提交企业信用报告以及该企业近两年的经营状况报表等。

（六）其他按交易公告需要提交的材料。

意向流入方应当对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责。

三、依据分级审查管理规定，由区、镇（街道）、村分别对意向流入方相关情况开展审查监督。

（一）在规定的提交截止时间之前，意向流入方可对已提交的材料进行替换或撤回。报名截止时间之后送达的材料，交易组织方应当拒绝接收。

（二）交易组织方对意向流入方提供的资料内容存在疑虑的，应当指派至少2人进行实地核实，经核实存在弄虚作假的，不予通过资格审查。

（三）交易组织方应当在报名期内及时完成审查和决定，并告知意向流入方资格审查结果。

第十条 经营项目审核。

镇（街道）建立由相关部门和农业专家等组成的项目审核工作组，重点对工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权的项目开展审核，对经营项目的产业类型、经营内容以及项目效益是否符合粮食生产等产业规划等进行项目审核。对不符合本区域产业政策布局和现代农业发展规划的项目原则上不得参加土地经营权流转活动。

第十一条 风险防范审查。

（一）完善保险保障。意向流入方必须投保政策性农业保险。对于流转面积较大、涉及农户较多、经营风险较高的项目，鼓励流转双方协商设立风险保障金。

（二）实行租金预付。全面实行先付租金后用地，每期租金必须在下一轮种植周期前三个月内支付到位。

（三）加强事中监督。承包期内，村级组织（委托发包方）需要对流入方的经营状况加强监督，对经营规模与经营能力不适应、经营效益不佳的，可根据实际情况协调流入方退出全部或部分流转土地，退出的土地可采取村集体代管或购买社会化服务等方式化解经营风险。

（四）履行复垦保证。流转土地用于发展高效设施农业的，按规定收取一定的土地复垦保证金，并在合同中予以明确。收取的复垦保证金要确保能够足额支付复垦费用。

第十二条 本办法由区农业农村局负责解释。

第十三条 本办法自 年 月 日起施行。

附件：1. 农村土地经营权交易项目现场核查表

2. 农村土地经营权流转承诺书

3. 农村土地经营权意向流入方资格审查表
4. 农村土地经营权流转项目审核表

附件 1

农村土地经营权交易项目现场核查记录表

时间：	地点：
项目名称：	
核查情况：	
核查意见：	
被核查单位负责人签字：	
核查人员签字：	

注：1.核查事项包括流出方的土地经营权流转面积、流转期限、流转用途、土地利用现状等进行核查等情况。

2.现场查看需要提供今日水印照片。

附件 2

农村土地经营权流转承诺书

1. 确保本人（本公司）所提供的用于土地经营权流转资格审查和项目审核的资料都是完整、真实和准确的，确保拟受让方为后期实际经营者，未经承包方同意不私下再流转以及抵押经营权；

2. 确保该流转土地按规划实施，不损害农民土地承包权益、不破坏农业综合生产能力和农业生态环境、不改变农业用途；

3. 确保合同约定的款项足额、及时支付到指定账户；

4. 确保参加政策性农业保险并足额投保，保险赔付资金优先用于支付流出方的土地租金；流转面积大、涉及农户多、经营风险较高的项目设立风险保障金；

5. 确保土地经营权流转后不出现长时间（一年以上）抛荒、闲置等情况；生产中服从农技等部门的技术指导和要求；

6. _____

（本人在拟承租前已经了解拟流转土地的相关信息，包含原受让方设备、附属用房投入情况和享受政策性补贴情况，本人承诺如若获得此地块经营权，愿意与原受让方进行协商或经第三方评估后，接收原受让方地面上的附属物等。）

（如拟流转地块上有原受让方投入的生产设备或附属用房，拟受让方需将上述信息抄写在上方横线上。）

7. 如违反上述几条，则自愿终止与流出方的合同，保证金不予退还，并承担相关违约责任。

特此承诺！

（法定代表人或自然人签名）

(公司盖章)
年 月 日

附件 3

农村土地经营权意向流入方资格审查表

意向流入方 名称或姓名		法定代表人 (负责人)	
身份证号码		户籍地	
联系电话 及电子邮箱			学历
意向流入方类别	<input type="checkbox"/> 个人(首次流转的)、 <input type="checkbox"/> 家庭农场、 <input type="checkbox"/> 种粮大户、 <input type="checkbox"/> 合作社 <input type="checkbox"/> 农业企业、 <input type="checkbox"/> 其他		
拟流转土地情况	1. 申报流转面积_____亩, 具体地点: _____。		
	2. 流转期限_____年, 起止日期_____。		
	3. 流转用途: _____。		
近两年综合评价情况 (粮食种植类)	_____年_____分_____等级。	_____年_____分_____等级。	
近两年违约及 不当行为	_____年一票否决项:	_____年一票否决项:	
意向流入方农业 经营经历	(首次流转, 但从事生产满1年以上, 有一定农机、农技技术的填写。)		

	<p>(之前流转过土地，有规模经营经验的填写。包括：原流转经营地址、年数、面积、机械设备、经营业绩、履约信誉情况等，以及目前在姜堰区未到期的土地流转规模种植面积及地址。)</p>
<p>意向流入方家庭相关人员在姜堰区是否已有流转土地经营权行为</p> <p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input type="checkbox"/>否</p>	<p>(选择“是”的填写。包括：已流转土地的人员姓名、和意向流入方关系、流转地点、规模、起止时间；目前意向流入方及其家人在姜堰区未到期的土地流转规模种植累计面积。)</p>
<p>意向流入方承诺</p>	<p>我方承诺资格审查表中填写内容及提交的相关材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我方对其真实性、完整性、合法性、有效性负责。</p> <p>如违反上述承诺或有违规行为，给交易相关方造成损失的，我方愿意承担法律责任及相应的经济赔偿责任。</p> <p style="text-align: right;">签名： 年 月 日</p>
<p>发包方意见</p>	<p style="text-align: center;">村（居）民委员会意见（公章） 审查负责人签名 年 月 日</p>
<p>镇（街道）意见</p>	<p style="text-align: center;">负责人签名 （公章） 年 月 日</p>

区农业农村局 意见(流转面积 800 亩以上)	<div style="text-align: center;"> 负责人签名 (公章) </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 年 月 日 </div>
-------------------------------	--

- 注：1.首次流转土地的，300 亩以内，由村级组织农村集体经济组织代表、农民代表进行审查；
- 2.流转面积 300—800 亩的，经村级初审后报镇街，由镇街组织本级相关部门联合审查审核，并报区农业农村局备案；
- 3.流转面积 800 亩以上的，由镇街初审后报区农业农村局，区农业农村局会同自然资源和规划局、生态环境局、发改委等相关部门联合审查审核。
- 4.流转用于发展畜禽养殖、水产、设施种植等高效农业的，由区级组织审查