

梅州市梅县区人民政府办公室文件

梅县区府办〔2025〕6号

梅州市梅县区人民政府办公室关于印发 《梅州市梅县区农村土地经营权 流转实施细则》的通知

各镇人民政府（扶大高新区管委会、新城办事处），区府直属和省、市属驻梅各单位，梅州综保区管委会：

《梅州市梅县区农村土地经营权流转实施细则》已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区农业农村局反映。

梅州市梅县区人民政府办公室

2025年3月4日

梅州市梅县区农村土地经营权流转实施细则

第一章 总则

第一条 为了规范农村土地经营权流转行为，保障流转当事人合法权益，加快农业农村现代化，维护农村社会和谐稳定，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》《国务院办公厅关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》《农业农村部关于稳妥开展解决承包地细碎化试点工作的指导意见》《广东省人民政府办公厅关于加快推进农村承包土地经营权流转的意见》《梅州市农村承包地“三权分置”改革工作指引》等规定，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 在稳定农村土地承包关系的基础上，在不改变土地集体所有性质、不改变土地农业用途、不超过承包期剩余期限、不损害农民和村集体利益的前提下，结合国土空间总体规划的实施与第二轮土地承包到期延包工作的开展，以集中连片、适度规模、集约经营为导向，依法、规范、有序推进土地经营权流转，支持农村现代农业、特色农业和集体经济的发展，加快实现农业农村现代化。

第三条 农村土地经营权流转应当遵循下列原则：

（一）**坚持依法、自愿、有偿原则**。土地经营权流转应当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，

保持农村土地承包关系稳定并长久不变，遵循依法、自愿、有偿原则，任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方流转土地经营权。

（二）坚持不得改变承包土地农业用途原则。土地经营权流转不得损害农村集体经济组织和利害关系人的合法权益，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得改变承包土地的农业用途，确保农地农用，优先用于粮食生产，制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

（三）坚持适度规模经营原则。土地经营权流转应当因地制宜、循序渐进，把握好流转、集中、规模经营的度，流转规模应当与城镇化进程和农村劳动力转移规模相适应，与农业科技进步和生产手段改进程度相适应，与农业社会化服务水平提高相适应，鼓励各镇建立多种形式的土地经营权流转风险防范和保障机制。

第四条 流转期限不得超过土地承包期的剩余期限。

第二章 流转当事人

第五条 承包方在承包期限内有权依法自主决定土地经营权是否流转，以及流转对象、方式、期限等。

第六条 土地经营权流转收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。

第七条 承包方自愿委托发包方、中介组织或者他人流转其土地经营权的，应当由承包方出具《农村土地经营权流转委托书》。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等，并由委托人和受托人签字或者盖章。没有承包方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式决定流转承包方的土地经营权。

第八条 土地经营权流转的受让方应当为具有良好农业经营能力或者资质的组织或个人，在同等条件下，本村集体经济组织成员享有优先权。

第九条 土地经营权流转的方式、期限、价款和具体条件，由流转双方平等协商确定。流转期限届满后，受让方享有以同等条件优先续约的权利。

第十条 受让方应当依照有关法律法规保护土地，禁止改变土地的农业用途。禁止闲置、荒芜耕地，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第十一条 受让方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。

第十二条 经承包方同意，受让方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，以及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的，在土地经营权流转合同到期或者未到

期由承包方依法提前收回承包土地时，受让方有权获得合理补偿。具体补偿办法可在土地经营权流转合同中约定或由双方协商确定。

第三章 流转方式

第十三条 承包方可以采取出租（转包）、入股或其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转土地经营权。

出租（转包），是指承包方将部分或者全部土地经营权，租赁给他人从事农业生产经营。

入股，是指承包方将部分或者全部土地经营权作价出资，成为公司、合作经济组织等股东或者成员，并用于农业生产经营。

第十四条 承包方流转土地经营权，应当与受让方在协商一致的基础上签订书面流转合同，并向发包方备案。

第四章 流转管理

第十五条 发包方对承包方流转土地经营权、受让方再流转土地经营权以及承包方、受让方利用土地经营权融资担保的，应当办理备案，并报告镇政府农村土地承包管理部门。

第十六条 镇政府农村土地承包管理部门应当建立土地经营权流转台账，按照“转一宗、录一宗”的原则，将流转土地的有关信息、流转期限、流转面积、流转价格、经营用途等情况登

记在案，及时准确记载流转情况，并对流转有关文件、资料及流转合同等进行归档并妥善保管。

第十七条 规范各级部门职责。加强对土地经营权流转工作的组织领导，各级各部门在工作各个环节要各司其职、各负其责、分工合作。

（一）区农业农村局职责。负责本区土地经营权流转及流转合同的监督管理和指导工作，做好受让方流转土地经营权资格审查和项目审核工作；负责农村土地承包经营纠纷仲裁工作；提供农村土地承包管理和土地流转政策、法规等咨询服务。

（二）市自然资源局梅县分局职责。负责办理农村土地承包经营权（土地经营权）登记的申请、受理、审核、登簿、发证，自受理登记申请之日起三十个工作日内，将申请登记事项记载于不动产登记簿或者作出不予登记的决定。

（三）镇政府职责。负责本辖区农村土地流转信息库管理工作，及时搜集、发布有关农村土地流转供求信息并按要求上报所辖村土地流转信息、资料；负责组织流转双方完成土地经营权流转交易，做好流转土地经营权资格审查和项目审核工作，提供统一文本格式的流转合同并指导流转双方签订合同；负责农村土地经营权流转情况登记，及时准确记载农村土地经营权流转情况，建立土地流转信息台账；负责农村土地承包或流转的相关文件、合同、表册、资料的归档保管工作；负责审查纠

正流转合同中违反法律法规的约定；负责农村土地承包经营纠纷的调解处理；依法提供土地承包及土地流转政策咨询服务。

（四）村级职责。负责本村土地承包和土地流转的管理服务工作及组织合同签订；负责组织引导本村群众有序、合法流转土地经营权；做好农村土地经营权流转纠纷的调解处理工作；落实一名农村土地经营权流转信息联络员，负责本村土地流转信息的收集、整理、上报和法律政策宣传等服务工作。

第十八条 规范分级审查审核管理。建立工商企业等社会资本流转土地经营权的分级资格审查和项目审核制度。审查人员一般应由区政府或者镇政府依法组织相关职能部门、农村集体经济组织代表、农民代表、农业专家等组成。审查方式采取书面报告、现场踏勘等方式进行。

（一）一般程序。受让主体与承包方就流转面积、期限、价款等进行协商并签订流转意向书。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。

受让主体按照分级审查审核规定，分别向镇政府农村土地承包管理部门或者区农业农村局提出申请，并提交流转意向协议书、农业经营能力或者资质证明、流转项目规划等相关材料。

（二）资格审查。主要审查受让主体流转农地是否具有从

事农业经营的资质，是否有适宜的农业经营能力，以及主体资格、征信情况、农业持续经营能力等应当具备的条件。

（三）权属审核。主要审查承包方的土地四至是否清晰明确，是否存在纠纷矛盾，是否存在重复流转等现象。

（四）项目审核。审查审核机构就流转土地经营权的项目是否改变土地农用性质、是否耕地“非粮化”、是否符合生态保护要求、是否符合国土空间总体规划、是否符合粮食生产等产业规划等情况进行审查审核，并于受理之日起 20 个工作日内作出是否通过审查审核的决定。具体采取以下分级审查审核方式：

单一项目流转土地经营权 100 亩及以上不足 200 亩的，由属地镇政府牵头，成立涉及农村集体经济组织代表、农业专家等多方参与的审查小组，开展审查审核。

单一项目流转土地经营权 200 亩以上不足 1000 亩的，经镇政府初审，由区农业农村局牵头，组织涉及镇政府、农村集体经济组织等相关单位召开联席会议进行审查审核。

单一项目流转土地经营权 1000 亩以上的，经镇政府和区农业农村局初审，由区政府分管负责同志牵头，组织区农业农村局、区自然资源分局、区市场监管局、区生态环境分局、涉及镇政府等相关单位召开联席会议进行审查审核。

（五）审查审核通过的，受让主体与承包方签订土地经营权流转合同。未按规定提交审查审核申请或者审查审核未通过

的，不得开展土地经营权流转活动。

第十九条 建立风险防范机制。通过流转双方协调设立风险保证金、购买流转履约保证保险等方式，建立健全工商企业等社会资本通过流转土地经营权的风险防范机制。

鼓励承包方和受让方在土地经营权流转市场或者农村产权交易市场公开交易。

第二十条 妥善化解土地纠纷。土地经营权流转发生争议或纠纷的，流转当事人可以依法协商解决，也可以请求村（居）委会、镇政府进行调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向区农业农村局申请仲裁，也可以直接向当地人民法院提起诉讼。

第二十一条 加强流转土地监管。各级农村土地管理部门要切实加强对流转合同履行情况的跟踪监管和对流转土地用途的跟踪监控。

（一）定期督查。区农业农村局和各镇政府有关部门在租赁农村土地经营、项目实施、风险防范等方面要定期开展监督检查，及时纠正查处违法违规行为。重点对是否尊重农民意愿、是否损害农民利益、是否改变农村土地用途、是否违规搞非农建设等进行监督，确保流转土地不改变土地性质和用途，不降低耕地的基础地力，切实保护永久基本农田，坚决遏制耕地“非农化”、制止耕地“非粮化”。

（二）终止合同。受让方如有擅自改变土地农业用途、弃耕抛荒连续2年及以上、给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境以及其他严重违约行为，承包方可解除土地经营权流转合同。承包方在合理期限内不解除土地经营权流转合同的，发包方有权要求终止土地经营权流转合同。受让方对土地和生态环境造成的损害应当依法予以赔偿。

第五章 附则

第二十二条 本细则所称农村土地，是指除林地、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和其他用于农业的土地。

第二十三条 发包方，是指农村土地承包经营关系中，拥有承包土地所有权的农村集体经济组织。

第二十四条 承包方，是指农村土地承包经营关系中，拥有农村集体土地承包权和经营权的具体农户，其土地经营权可以进行流转。

第二十五条 受让方，是指在农村土地经营权流转关系中，通过公开招投标、租赁等方式获得承包土地经营权的主体。

第二十六条 通过招标、拍卖和公开协商等方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以流转土地经营权，其流转管理参照本实施细则执行。

第二十七条 本实施细则自印发之日起施行，有效期5年。

公开方式：主动公开

抄送：区委各部门，区人大办，区政协办，区纪委办，区法院，区检察院。

梅州市梅县区人民政府办公室秘书股

2025年3月4日印发
