



重庆市武隆区人民政府办公室
关于印发武隆区工商企业等社会资本流转
农村土地经营权监管和风险防范
实施细则的通知

武隆府办发〔2021〕49号

各街道办事处，各乡镇人民政府，区政府有关部门，有关单位：
《武隆区工商企业等社会资本流转农村土地经营权监管和风险防范实施细则》已经区政府第142次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市武隆区人民政府办公室

2021年8月26日

(此件公开发布)

武隆区工商企业等社会资本流转农村土地经营权监管和风险防范实施细则

第一章 总则

第一条 为切实加强工商企业等社会资本（包括法人、非法人组织或者自然人等）流转农村土地经营权监管和风险防范，促进工商企业等社会资本持续健康投资农业，加快现代农业发展，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》《重庆市农业委员会 重庆市国土资源和房屋管理局 重庆市工商行政管理局关于加强对工商资本租赁农地监管和风险防范的指导意见》等法律法规和政策规定，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于工商企业等社会资本流转农村土地经营权的监管和风险防范。

第三条 鼓励工商企业等社会资本流转土地经营权从事粮油生产、良种种苗繁育、设施农业、特色林果、蔬菜、茶叶、中药材、调味品、花卉和休闲观光农业等适合企业化经营的现代种养业。

(一) 鼓励工商企业等社会资本流转土地经营权发展资本、技术密集型产业。鼓励从事农产品加工流通和农业社会化服务，促进一二三产业融合发展；鼓励发展良种种苗繁育、高标准设施农业、规模化养殖等适合企业化经营的现代种养业，开发农村“四荒”资源，发展多种经营，投资开展土地整治、高标准农田建设、农业环境治理和生态修复等；鼓励通过利益联结机制带动农民共同致富，支持“公司+农户”共同发展，通过发展订单农业、领办创办农民专业合作社、提供土地托管服务等方式，带动种养大户、家庭农场等新型农业经营主体发展农业产业化经营。

(二) 对工商企业等社会资本进入农业，合理确定经营规模，明确控制上限制度，分级建立资格审查、项目审核和备案制度。

(三) 工商企业等社会资本应当依法保护土地，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。禁止工商企业等社会资本借政府或基层组织名义，通过招商引资、下指标、定任务等方式强迫农户流转土地或整村整组流转土地。

第二章 规范管理



第四条 建立工商企业等社会资本流转土地经营权上限控制制度。流转期限应根据项目实施情况由流转双方协商确定，但不得超过土地二轮承包剩余时间，流转期限届满后，受让方享有以同等条件优先续约权利。综合考虑自然经济条件、农村劳动力转移情况、农业机械化水平和农业生产社会化服务水平等因素，确定单个工商企业等社会资本流转面积原则上不得超过 1000 亩。首次流转面积一律不得超过本区规定的规模上限，确有良好的经营业绩的，经批准后可进一步扩大流转规模。

第五条 建立工商企业等社会资本流转土地经营权资格审查和项目审核制度。资格审查和项目审核以区、乡镇(街道)两级为主，区政府和乡镇政府(街道办事处)分别建立由相关职能部门、农村集体经济组织、村民代表、专家等多方参与的审查审核监督机制。

(一) 审查审核标准。单个工商企业等社会资本流转面积在 100 亩(不含)以下的，由乡镇政府(街道办事处)组织审查审核；流转面积在 100 亩(含)以上的，由乡镇政府(街道办事处)签署审查审核意见后，报区人民政府组织审查审核。

(二) 审查审核内容。采取书面报告和现场查看等方式，对流转土地经营权的受让主体资质资信、农业经营能力、技术水平、土地复耕能力和履约能力等资格条件进行审查；对实施

的项目是否符合土地用途管控、环境保护、产业发展规划、农业产业政策和区域总体规划要求，是否符合预期经营效益和风险防范，流转面积、期限、价格及支付方式是否合理，以及其他涉及耕地保护和基本农田数量、面积、耕地质量等级等事项进行审核。

(三) 审查审核程序。

(1) 工商企业等社会资本与承包方（或集体经济组织）就流转面积、期限、价款等进行协商并签订流转意向协议书。

(2) 填报资格审查及项目审核申请表，并提交身份证复印件相关资质材料、土地流转意向协议书、技术力量和经营能力证明、资信证明、项目规划以及实施方案、材料真实性承诺书等相关资料，按分级审查审核标准，向区、乡镇（街道）农村土地承包管理部门提出审查审核申请。

(3) 区政府、乡镇政府（街道办事处）原则上应自受理申请之日起 20 个工作日内作出审查审核意见。对流转面积超过上限控制标准或者涉及整村整组流转的，要作为审查审核重点，提出明确要求。

(四) 审查审核应用。审查审核通过的，工商企业等社会资本与承包方（或集体经济组织）签订土地经营权流转合同，并可享受相关产业优惠扶持政策。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，不得享受相关产业优惠扶持政策；与国家法律政策和市区级相关规定相抵触的要限制或禁止。对流转土地经营权发展粮食规模化生产的可以适当放宽条件。

第六条 建立工商企业等社会资本流转土地经营权合同备案制度。在工商企业等社会资本与承包方(或集体经济组织)签订土地经营权流转合同，按约定缴纳风险保障金后，填报备案申请表，并附农村土地经营权流转合同(原件)、资格审查和项目审核表(复印件)、交易鉴证书、风险保障金缴纳证明、项目规划和实施方案等相关资料，按照分级原则，流转面积在100亩(不含)以下的，向乡镇(街道)农村土地承包管理部门提出书面备案申请，由乡镇政府(街道办事处)备案并出具流转合同备案证明；流转面积在100亩(含)以上的，向区农业农村委提出书面备案申请，由区农业农村委备案并出具流转合同备案证明；流转面积在1000亩以上的，由区农业农村委审查后，报市农业农村委备案。

第三章 建立健全风险防范机制

第七条 工商企业等社会资本原则上应通过农村产权交易平台公开流转土地经营权。区农村产权交易机构要研究制定

流转市场运行规范，明确交易原则、交易内容、交易方式、交易程序、监督管理及相关责任等事项，向通过公开交易并获得土地经营权的流转合同主体提供交易鉴证。土地经营权流转服务主体可以开展信息沟通、委托流转等服务，禁止层层转包从中牟利。

第八条 规范工商企业等社会资本流转土地经营权行为。凡是整村整组流转的，必须经全体农户书面委托，不能以少数服从多数的名义，将农户承包地集中对外招商交易，防止强迫命令、搞一刀切，防止少数基层干部私相授受、谋取私利。

第九条 推行统一规范的土地经营权流转合同文本。对工商企业等社会资本流转土地经营权，推行流转合同备案制度，引导流转双方签订书面合同，并使用统一的合同示范文本。流转合同中应明确流转面积、方式、用途、风险保障、土地复垦、能否抵押担保和再流转，以及违约责任等事项。流转合同示范文件由区农业农村委负责编制，各乡镇（街道）负责流转合同的履约监督，建立健全纠纷调解仲裁体系，引导流转双方依法依规解决流转矛盾。

第十条 工商企业等社会资本流转土地经营权原则上应先付流转费后用地。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，流转双方可以协商设立

风险保障金，原则上风险保障金不得低于一年的流转费额度，并存入指定专户，封闭运行，用于防范承包农户权益受损。流转合同期满无违约行为的，所缴风险保障金及时予以退还。同时鼓励保险机构积极提供农业保险、财产保险以及流转履约保证保险等产品服务，提高风险防范能力。

第四章 强化事中事后监管

第十一条 强化工商企业等社会资本流转土地经营权的用途管制，制止耕地“非农化”。坚持农地农用，切实保护基本农田。定期对工商企业等社会资本流转土地经营、项目实施、风险防范等情况开展监督检查，重点督查经营能力、流转土地用途、合同执行等情况。农业农村部门要指导合理使用化肥、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。工商企业等社会资本要严格按照合同约定在流转土地上直接从事农业生产经营，未经承包农户同意，不得再流转或融资担保。探索利用网络、遥感等现代科技手段实施动态监测。

第十二条 及时纠正查处违法违规行为。对失信工商企业等社会资本，通过信用信息公示系统向社会公示，并启动联合惩戒机制。对擅自改变农业用途、严重破坏或污染流转土地等违法违规行为，一经发现，责令限期整改，并依法追究相关责

任。鼓励和支持农村集体经济组织和承包农户对流转土地利用情况进行监督，对违反合同约定的，可依法解除或终止流转合同，并要求赔偿。

第十三条 有关部门各司其职，协作配合，落实监管责任。

农业农村部门做好土地流转日常管理和服务工作，按分级审查审核备案要求，加强对规模以上土地流转经营项目的跟踪审查、评估和年度检查，发现违反法律政策规定的，应及时通报有关部门查处。

规划和自然资源部门加强对流转土地非农化情况的监管，及时查处违法违规行为。

市场监管部门通过信用信息公示系统向社会公开流转土地企业的基本信息。

农村产权交易机构加强土地流转公开交易和鉴证工作。

财政、水利、环保、林业、司法等有关部门按照职能职责要求配合做好监管和风险防范工作。

第十四条 相关部门及其工作人员，要切实加强依法行政和廉洁自律。对在管理、服务和监管过程中滥用职权，徇私舞弊，玩忽职守等违法违规行为的，由相关部门给予党纪和政务处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十五条 各乡镇（街道）要根据本实施细则，及时组织

力量对工商企业等社会资本流转土地情况进行全面核查，依法进行规范。对本实施细则实施前，已超出区规定上限标准的，在不影响农业生产经营的情况下，可按照合同约定继续履行，合同到期后按照新的规定进行调整；对违法改变农业用途搞非农建设的，要组织力量立即查处；对违约拖欠流转费的，要督促尽快清偿。

第五章 附则

第十六条 本细则自印发之日起施行。

- 附件：1. 工商企业等社会资本流转土地（耕地）资格审查及项目审核申请表
2. 工商企业等社会资本流转土地（耕地）合同备案申请表
3. 农村土地（耕地）经营权流转合同备案证明
4. 工商企业等社会资本流转土地（耕地）台账



附件 1

工商企业等社会资本流转土地(耕地)资格审查及项目审核申请表(乡级)

项目名称							
工商企业等社会资本基本情况	名称(姓名)				住所		
	联系人				联系电话		
	法人代表或负责人				联系电话		
	征信情况						
土地流转情况	地址(乡镇村组)				涉及农户		
	土地类型与面积(亩)	耕地	四荒地	其他	合计	流转方式	
流转金				给付约定		用途	
项目情况	拟投资金额						
	项目规划						
经营者信息及经营基本情况(从事行业、规模状况、经营状况、效益等)							
集体经济组织意见	(签字、公章)		村(居)民委员会意见	签字(公章)			
农业、水利、林业、环保、规资等相关办公室意见							
乡镇政府(街道办)审查审核意见							



重庆市武隆区人民政府行政规范性文件

注：1、工商企业等社会资本基本情况、土地流转情况、项目情况、经营基本情况等由经营者申请填写。2、有以下情况的需附：企业（组织）组织机构代码证、有效营业执照副本、流转意向协议等复印件（需加盖单位公章，原件复核）以及法定代表人身份证或本人身份证复印件；银行信用等级认定证书；会计师事务所验资报告或经济实力证明、专业技术人员聘任证书和农民技术人员聘用合同复印件；产业规划、产品市场预测、经营风险评估、经营风险防范、效益分析、环境评价等报告资料。3、本表一式三份，社会资本主体、交易鉴证机构、所在乡镇（街道）各一份。



工商企业等社会资本流转土地(耕地)资格审查及项目审核申请表(区级)

项目名称							
工商企业等社会资本情况	名称(姓名)				住所		
	联系人				联系电话		
	法人代表或负责人				联系电话		
	征信情况						
土地流转情况	地址(乡镇村组)				涉及农户		
	土地类型与面积(亩)	耕地	四荒地	其他	合计	流转方式	
流转金				给付约定	用途		
项目情况	拟投资金额						
	项目规划						
经营者信息及经营基本情况(从事行业、规模状况、经营状况、效益等)							
集体经济组织意见	(签字、公章)	村(居)民委员会意见	签字(公章)			乡镇政府(街道办事处)意见	签字(公章)
区农业、水利、林业、环保、规资等部门意见							
区政府审查审核意见							

注：1、工商企业等社会资本基本情况、土地流转情况、项目情况、经营基本情况等由经营者申请填写。
2、有以下情况的需附：企业(组织)组织机构代码证、有效营业执照副本、流转意向协议等复印件(需加盖单位公章，原件复核)以及法定代表人身份证或个人身份证复印件；银行信用等级认定证书；会计



重庆市武隆区人民政府行政规范性文件

师事务所验资报告或经济实力证明、专业技术人员聘任证书和农民技术人员聘用合同复印件；产业规划、产品市场预测、经营风险评估、经营风险防范、效益分析、环境评价等报告资料。3、本表一式五份，社会资本主体、所在乡镇（街道）、交易鉴证机构、区农业农村委、区规划自然资源局各一份。



附件 2

工商企业等社会资本流转土地（耕地）合同
备案申请表（乡镇用）

工商企业等 社会资本基 本情况	名称（姓名）		法定代表人	
	住所（住址）		联系电话	
流转土地 项目规划 情况	项目地址		经营主要品种	
	项目规划面积		项目规划年限	
土地流转 合同情况	流转土地面积	总面积： 亩，其中：田 亩，土 亩，其他 亩		
		1.集体经济组织直接流转土地： 亩		
		2.农户流转承包土地： 亩，涉及农户 户		
	起止时间	年 月 日起至 年 月 日止		
	流转土地 主要用途			
	流转土地价格 及给付方式	流转价格：田 ；土 ，其他 。给付方式：		



	合同鉴证情况	
--	--------	--

审查备案情况

审查情况			
资信及农业 经营能力评价	已投入资本及拟投入 资本情况		
	农业经营能力情况		
	商业信誉情况		
经营项目 内容评价	是否符合当地产业 布局和现代农业发 展规划		
	是否符合土地用途		
流转风险防 范情况评价	风险防范方式	缴纳风险保障 金 (万元)	
备案情况			
发包方意见	负责人签字： (公章) 年 月 日		
村 (居) 委会 意见	负责人签字： (公章) 年 月 日		
乡镇 (街道) 农 村土地承包管理 部门意见	经办人签字：	负责人签字： (管理机构公章) 年 月 日	



重庆市武隆区人民政府行政规范性文件

乡镇政府（街道办）备案意见	经办人签字： 负责人签字： （乡镇政府公章） 年 月 日
---------------	---



工商企业等社会资本流转土地（耕地） 合同备案申请表（区上用）

工商企业等 社会资本基 本情况	名称（姓名）		法定代表人	
	住所（住址）		联系电话	
流转土地 项目规划 情况	项目地址		经营主要品种	
	项目规划面积		项目规划年限	
土地流转 合同情况	流转土地面积	总面积： 亩，其中：田 亩，土 亩，其他 亩		
		1.集体经济组织直接流转土地： 亩		
		2.农户流转承包土地： 亩，涉及农户 户		
	起止时间	年 月 日起至 年 月 日止		
	流转土地 主要用途			
	流转土地价格 及给付方式	流转价格：田 ；土 ，其他 。给付方式：		
合同鉴证情况				



审查备案情况

审查情况			
资信及农业经营能力评价	已投入资本及拟投入资本情况		
	农业经营能力情况		
	商业信誉情况		
经营项目内容评价	是否符合当地产业布局 and 现代农业发展规划		
	是否符合土地用途		
流转风险防范情况评价	风险防范方式	缴纳风险保障金 (万元)	
备案情况			
发包方意见：		村（居）委会意见：	
负责人签字： (公章) 年 月 日		负责人签字： (公章) 年 月 日	
乡镇政府 (街道办) 备案意见	经办人签字： 负责人签字： (公章) 年 月 日		
区农业农村委备案意见	经办人签字： 负责人签字： (公章) 年 月 日		

附件 3

农村土地（耕地）经营权流转合同
备案证明（存档联）

备案编号：农地流备（202*）00*号

备案人	
流转合同编号	
流转类型	<input type="checkbox"/> 家庭承包方式取得的土地经营权 <input type="checkbox"/> 其他承包方式取得的土地经营权 <input type="checkbox"/> 集体经济组织未发包的土地经营权 <input type="checkbox"/> 其他
流转面积（亩）	
土地坐落	
流转方式	转包 出租 入股 其他
流转期限	自 年 月 日至 年 月 日
备注	1.本备案证明仅作为对备案情况的确认。 2.本备案证明壹式贰联，备案单位执存档联归档使用，备案人执回执联自行留存。

备案单位（盖章）：

备案时间： 年 月 日



农村土地（耕地）经营权流转合同 备案证明（回执联）

备案编号：农地流备（202*）00*号

备案人	
流转合同编号	
流转类型	<input type="checkbox"/> 家庭承包方式取得的土地经营权 <input type="checkbox"/> 其他承包方式取得的土地经营权 <input type="checkbox"/> 集体经济组织未发包的土地经营权 <input type="checkbox"/> 其他
流转面积(亩)	
土地坐落	
流转方式	转包 出租 入股 其他
流转期限	自 年 月 日至 年 月 日
备注	1.本备案证明仅作为对备案情况的确认。 2.本备案证明壹式贰联，备案单位执存档联归档使用， 备案人执回执联自行留存。

备案单位（盖章）：

备案时间： 年 月 日

附件 4

工商企业等社会资本流转土地（耕地）台账

填报单位：

乡（镇）人民政府（公章）

填报时间：20 年 月 日

流转主体名称	项目名称	土地坐落	面积	用途	价格	支付方式	起止时间	缴风险保障金	备案编号	备案日期	备案单位
合计											

备注：此表分别于每年 6 月 30 日前和 12 月 31 日前汇总报送区农业农村委。

