

最新调研土地报告 农村土地流转调研报告 (精选5篇)

在当下这个社会，报告的使用成为日常生活的常态，报告具有成文事后性的特点。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的报告吗？下面是我给大家整理的报告范文，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

调研土地报告 农村土地流转调研报告篇一

随着《农村土地承包法》的贯彻和实施，农村第二轮土地承包关系的不断完善和农村经济体制的不断深入，农村剩余劳动力就业渠道不断拓宽，农民纷纷进城外务工经商，甚至全家外出的现象不断涌现，为我市农村经济多元化发展注入了新的活力。全市出现了较大数量土地承包经营权的流转。据统计，全市现在已进行土地流转的有14233份地、面积为36637亩。其中：转包的9407份地、面积亩，转让2678份地、面积亩，互换916份地、面积亩，出租991份地、面积亩，入股27份地、面积亩，其他形式流转的214份地、面积亩。在全市农村土地流转中，有较为规范的流转合同的只有1195份地、面积为5466亩，分别占应签订合同份数和面积的8.4%、14.92%；不规范的流转合同有1278份地、面积为2545亩，分别占应该签订合同份数和面积的8.98%和6.95%；没有流转合同的有11760份地、面积为28626亩，分别占应签订合同份数和面积的82.62%、78.13%。

由于土地流转的程序不规范，合同内容不完善，导致土地流转纠纷案件大幅上升，就其流转合同纠纷发生的主要因素由四个方面造成：一是重视不够：部份干部认为土地承包经营权的流转是农户之间的私人行为，在税费改革前只要完成了各项税费任务就行，没有严格按照土地承包经营权流转的要求管理。但事实证明，不规范和不完善的土地流转是日后承包纠纷的重大隐患。一旦发生了纠纷就难以解决，会引起层

层上访、甚至集体上访，这样的结果将会影响社会稳定。二是放弃承包地的农户没有提出书面申请：前几年由于各种税费负担较重，全家外出的农民自愿放弃土地承包经营权时，只向农业社长打了一个招呼，有的甚至只打了一个电话，没有提交放弃土地承包经营权的书面申请或授权委托书，农业社将其承包地收回后重新发包给其他农户，该农户事后反说是农业社强行将其承包地收回，侵犯了当事人的合法土地承包经营权，农业社又拿不出有利的证据，增加了此类纠纷处理的难度。三是没有签订较为规范的土地流转合同甚至没有书面合同：农户之间的流转绝大多数没有签订书面合同或合同内容不规范，有的只有双方当事人知道的口头协议，认为都是亲戚或关系较好的邻居，不用签订合同，待到发生纠纷要求解决时难以取证，为处理纠纷增加了难度。四是程序不符合规定：集体经济组织采取其他方式（招标、拍卖等）发包的土地，没有按照《农村土地承包法》第48条的规定：“发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或个人承包，应当事先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，并报乡（镇）人民政府批准”的程序办理，日后随着土地的升值或有了效益，村民纷纷要求解除合同，一经审理，又是无效合同，得不到法律的保护，使当事人的合法权益得不到的保护。

一、切实加强对《农村土地承包法》和《农村土地承包经营权流转管理办法》（农业部第47号令）的宣传贯彻。利用专栏、广播电视、会议等形式多样的宣传活动，各级干部要充分认识加强土地承包经营权流转管理的重要性和必要性。乡（镇）要对村社干部进行一次专门的培训，使其在农村土地承包经营权流转过程中把好关，在依法、自愿、有偿的前提下严格按程序操作。还没有购买农业法律法规选编的地方，请务必在近期内购回。

二、在今年6~8月对所辖区域内的土地承包经营权的流转情况进行一次全面清理。对清理出来的问题分类加以完善和补充。

1、对农户之间流转合同和协议或不规范不完善的合同或协议的流转行为，按照市统一的《农村土地承包经营权流转合同书》（样式附后）的格式进行重新签订，当事人不在家的，由当事人寄回书面《授权委托书》委托其亲属代签。所签订的各种流转合同的期限不得超过承包人承包期的剩余时间。

2、对自愿放弃土地承包的农户，必须完善放弃承包经营权的《申请书》或与集体经济组织签订协议。否则不容许农业社将其承包地发包给他人承包。

3、对集体经济组织采取招标、拍卖等方式发包的耕地、荒山、荒坡、荒滩等土地，要认真清理审查，严格按照《农村土地承包法》第48条的要求认真加以完善和补充，防止合同纠纷的发生，切实保护土地流转双方当事人的合法利益。

三、土地承包经营权流转程序。承包方与受让方达成流转意向后，以转包、出租、互换或者其他方式流转的，承包方应当及时向发包方备案；以转让方式流转的，应当事先向发包方提出申请，取得同意后，双方签订书面流转合同书。流转合同一式四份，流转双方各执一份，发包方和乡（镇）人民政府农村土地管理部门各备案一份。流转当事人可以向乡（镇）农村土地承包管理部门申请合同鉴证。但不得强迫接受鉴证。

四、各乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当及时向达成流转意向的双方当事人提供统一文本格式的流转合同，并指导其签订后，予以登记备案。在指导流转合同签订或流转合同鉴证的过程中，发现流转双方有违反法律法规的约定，要及时予以纠正。

五、健全农村土地流转档案。各乡镇农村土地承包管理部门要及时对各类流转土地进行登记备案，并将相应情况及时录入微机，并报送市土地承包管理部门，在全市实行农村土地流转信息化管理，减少和杜绝因土地流转引起的各类纠纷。

调研土地报告 农村土地流转调研报告篇二

本文目录

1. 2018年土地调研报告
2. 市农村土地流转工作调研报告
3. 关于农村土地有序流转新机制的调研报告
4. 关于土地流转的调研报告

近年来，湘乡市农业经济取得了较快的发展，土地流转也呈现出规模不断扩大、流转形式多样、多种组织参与的特点。为了全面掌握全市农村土地承包经营权流转工作情况，加速推进湘乡市农业和农村经济发展，湘乡市统计局组织课题组深入全市各乡镇办事处及市直有关部门单位，对农村土地承包经营权流转工作进行了专题调研。

湘乡市位于湖南省中部，总面积xx平方公里，人口91.5万，下辖3乡15镇4个街道办事处。共有708个行政村，8040个村民小组，农村土地承包户223547户，农村承包人口767865人，承包耕地面积为678652亩。近年来，湘乡市的农村土地流转工作有了较好较快的发展。据不完全统计，全市农村土地流转面积近18.2万亩。其中耕地流转面积64734亩，占耕地总面积的9.54%，涉及农户5.2万户，占总农户的23.3%。承包方式以转包、租赁、转让为主。

1、促进了农业结构调整和农村土地的规模化、集约化经营。通过土地流转，把零星的土地从农民手中集中连片，进行适度规模经营，大力发展规模特色产业，促进了土地、资金、技术、劳动力等生产要素的合理流动和优化组合，实现了土地资源的充分利用。

2、推动了农业经营机制的创新。主要是通过农业产业化龙头企业 and 农民专业合作社，采用“公司+基地”、“合作社+基

地”的模式，与农民签订流转合同，建立现代农业生产基地。

3、提升了农业综合生产能力和土地利用率。土地流转促进了农业机械化和农田水利基本建设。

4、促进了农村剩余劳动力的合理转移。通过土地流转，打破了一家一户封闭式的经营格局，使土地逐步转向种田大户，既提高了土地的集约化程度，又解放了大批农业劳动力，使许多农民可以离开土地安心外出务工经商，转向二、三产业，从而优化了农村劳动力就业结构，促进了农民转移就业。

5、增加了农民收入。农民通过土地流转，既可以获得流转收入，还可以腾出手来从事其他工作，有的通过土地入股还能获得一定的分红收入，或通过就近在流转的生产基地务工赚取工资收入。

二、当前湘乡市农村土地流转中存在的主要问题

1、土地流转的行为不规范。一是土地流转存在随意性和不稳定性。许多流转特别是农户之间的流转都没有建立稳定的流转关系，流转期限短。除林地流转期限较长以外，以转包为主的农户间的耕地流转，期限一般1—3年，有的更短。二是流转无合同或合同不规范。大部分地方土地流转都没有合同，特别是水田流转通常用口头协议的方式进行私下流转，即使有合同，也存在权利义务表述不清、利益分配不规范等不完善之处，这种情况极易造成土地承包关系混乱，形成土地流转纠纷隐患。

2、乡村两级中介组织和管理服务机构功能不健全。对于农村土地流转仅仅停留在一般性的引导管理上，缺乏对农村土地流转的有效管理和服务，农户自发土地流转占相当比重。特别是在边远地区，多数农户土地流转发生在父子、叔侄、亲戚及邻居之间，有些是被动流转，因无力耕种，谈不上精耕细作，导致土地质量下降。

3、政策宣传和扶持力度还有待进一步加强。主要是农村土地承包政策宣传教育没有跟上来，农民思想认识不足，心存疑虑。部分农民怕土地流转会失去承包权，影响自己的利益。因此，宁可粗放经营，甚至撂荒、弃耕，也不愿意将土地流转出去。另外，由于湘乡市就土地流转还没有出台具体的指导意见和扶持政策，因此，乡村基层干部没有把土地流转工作纳入重要议事日程，去正确引导农民依法有序流转。

1、土地分散经营制约着土地流转。由于土地肥瘦不一，大块的土地被分割成条条块块。划分土地时以及后来的几次小调整留下的种种弊端，严重制约着生产力的发展和产量的提高。湘乡市人均耕地仅0.85亩，而且每户的承包土地相对分散。这种土地的分散经营，要转为集中规模经营，由于涉及的农户多，农户之间的思想认识不一致，严重制约了土地的有序流转，影响了土地规模效益的发挥。

2、农民缺乏社会保障制约着土地流转。农村土地对于农民来说，普遍具有社会保障和就业两大功能。这就决定了农民把土地作为命根子来看待，不愿轻易离开土地。他们认为，有了土地，生活就有退路，即使外出打工赚不到钱还可以返乡种田，心里踏实。同时，由于目前城镇化水平较低，吸纳农民就业能力不足，农村剩余劳动力向城镇转移空间有限，以及农民自身知识技能的储备不足，进城就业门路窄，无法在城市获得稳定的职业和收入，因此，农民始终把土地作为自己的最后保障。

4、农业规模经营风险大制约着土地流转。农业规模化经营一般前期投入资金大，回笼周期长。加之缺乏配套的风险防范机制作保障，自然灾害、市场波动、经营不善等不确定因素均可导致产业效益降低甚至血本无归，一旦发生这类情况就难以保障农民的土地收益，将造成新的矛盾，影响社会稳定。另外，水田流转对于种粮大户也有些现实问题难以解决。如粮食收割后怎么晒干处理等。因此大多数流转经营主体对土地流转表现得很谨慎，不敢轻易接手。

1、加强土地流转政策的宣传和典型引导。广泛深入地宣传农村土地承包经营权流转的政策和法律法规，使农民对土地流转有新的认识，改变一些农户宁可抛荒、不可失地的想法，解决农户土地流转中的思想顾虑。帮农民算好账，进行流转疏导。通过算账，使一部分农民将承包土地通过流转实现规模经营、集约经营。加强典型引导。积极引导农民进行探索性示范试点，让农民看到土地流转的好处后，因势利导促进土地正常流转。因地制宜，分类指导，根据城郊地区、交通干线沿线和边远地区不同的情况，在每个乡镇办事处重点抓好1—2个村的土地流转工作，特别是在完善土地承包机制、推进土地流转上要有所突破，为逐步在面上推开探索和积累经验。

2、健全乡村两级管理服务机制，规范土地流转行为。以乡镇办事处农村经营管理部门为依托，全面建立乡级土地流转服务中心和农村土地承包纠纷调解仲裁机构，各行政村都明确村主任为土地流转信息员，有条件的村建立土地流转服务站。积极培育规范的土地流转有形市场，建立农村土地流转信息网络，为农村土地流转搭建服务平台，承担农村土地流转政策的指导、业务咨询，以及土地供求登记、信息发布、项目推介、中介协调、合同鉴证、跟踪服务和纠纷调处仲裁等服务工作。同时各级财政要安排专项资金解决必要的服务体系建设资金和工作经费。村级土地流转服务站或信息员，随时收集并向乡（镇）土地流转中心报送土地流转供求信息，参与流转收益评估，协助土地流转双方签订土地流转合同。通过市、乡、村三级服务网络的有效结合，为土地流转提供便捷有效的服务。

3、建立扶持奖励的优惠政策，推进土地流转进程。湘乡是农业大市，如何推进土地流转，做好“三农”文章，政策导向是关键。因此建议尽快出台政策，加大财政奖扶力度。对达到一定规模的龙头企业、专业大户和农民专业合作社，按各地产业布局规划，每年安排一定的奖励资金给予扶持和奖励。把扶持壮大龙头企业、专业大户和农民专业合作社，

作为促进农村土地流转的一个重要抓手和有效途径。同时还要采取多渠道扶持、多部门发力的方式，加快农业产业化进程，促进农业规模化集约化经营。在项目建设扶持方面，要把现代化农业建设、移民建设、退耕还林、农业综合开发等项目重点优先安排，引导土地有序流转；在金融支持方面，要由农发行、农业银行、农村信用合作社、村镇银行等金融机构研究制订关于全面推进土地承包经营权抵押贷款的实施细则，开展承包经营权抵押试点和流转收入质押贷款业务，解决农村土地流转和农业产业化发展中的资金投入这一瓶颈问题。

4、积极创造良好条件，优化土地流转环境。一是大力提升农业产业化水平，带动土地适度规模经营。要制订现代农业的发展规划，突出发展本地特色产业。进一步加大农业招商引资力度，促进农业生产的区域化、专业化、规模化和企业化，提高农业生产效益，以此推动土地流转的适度规模经营。二是大力发展非农产业，加快农村剩余劳动力转移。土地流转和土地集约流转将产生更多的农村剩余劳动力，如不能有效解决劳动力转移问题，势必会影响土地流转和农村稳定。因此，要通过多种形式，加大对农民的科技素质和就业技能培训，加大劳务输出力度，实现更多的农村剩余劳动力在外地或本地务工经商。三是加快完善农村社会保障体系。要逐步建立农村养老、医疗、生育、伤残等保险，完善社会救济、社会福利、社会互助等方面的社会保障制度。从而逐步弱化土地的福利性质和社会保障功能，突出其生产发展和增收致富功能，为土地转出者解决后顾之忧。四是建立农业规模经营的风险防范机制。积极开展政策性农业保险试点，建立健全农业风险保障机制，以防范产业发展不利因素，减少农业受灾害等原因造成的损失，为经营者营造良好的发展环境。

2018年土地调研报告（2） | 返回目录

以家庭承包经营为基础，统分结合的双层经营体制，是我国农村的基本经营制度，是党的农村政策的基石。从xx届三中

全会精神和实际来看，保障现有土地承包关系稳定并长久不变，赋予农民更加充分且有保障的土地承包经营权，建立健全土地承包经营权流转市场，加强土地承包经营权流转管理和服务，创新农业经营体制机制，是推进当前农村改革发展的重中之重。

1、流转规模日趋扩大化。近几年来，随着农村“打工”经济的不断发展，农村劳务输出规模的不断壮大，越来越多的农民，特别是青年农民离开土地，走出家门寻找致富门路，加速了农村土地的流转，农村土地流转规模呈逐年扩大之势。

2、流转形式日趋多样化。农村土地流转主要有五种类型。一是转包型。指原承包方将部分或全部土地的经营权转移给其他农户，承包方与发包方原承包关系不变。这种形式在为主要形式，转包土地面积达10.78万亩，占流转总面积的61%。二是互换型。为了耕种方便、发展规模经营或发展优势产业的需要，农户之间或农户与集体经济组织按照自愿、互利的原则串换承包地。全市为5.44万亩，占流转总面积的31%。三是租赁型。就是农户将土地租赁给本集体经济组织以外的单位或个人。全市为1.10万亩，占流转总面积的6%。四是入股型。就是农民将土地以股份的形式参与经营。全市为0.17万亩，占流转总面积的1%。五是转让型。就是原承包户有了比较稳固的非农经营项目或稳定的收入来源，经承包方申请和发包方同意，将土地承包经营权让渡给本集体经济组织内其他农户经营。全市为0.10万亩，占流转总面积的1%。

3、流转主体日趋多元化。参与农村土地流转的除一般农户外，农村专业大户、农民专业合作社、农业企业也参与到农业规模经营中。目前，有多家农业企业和农民专业合作社参与了土地流转。如沙湖镇万荷堂莲业有限公司，鼓励扶持农户发展莲业种植，发展种植大户100多户，参与土地流转面积1800多亩。镇天利养鸡专业合作社，发展养殖大户30多户，以亩平600元左右价格租赁农户承包耕地600亩左右，进行规模化养鸡。

二、取得的主要成效及存在问题

农村土地的合理流转，提高了农村土地利用效率，有效整合了农业资源，产生了比较显著的经济效益和社会效益。一是促进了农村产业结构调整。全市农村土地流转17.55万亩中，80%用于发展水产、蔬菜、畜禽等优势产业，做到了优势产业板块不断发展壮大。二是扩大了农业规模经营。农村土地流转就是为了发展规模经营，以取得规模效益。如今年全市采取转包、租赁、互换、入股、转让等形式集约开发，发展新的水产养殖面积10万亩。三是促进了农村劳动力转移和农民增收。农村土地的合理流转；不仅为外出务工的农民解决了后顾之忧，而且还使务工农民从中获得了一定收益。四是维护了农村社会稳定。制定了符合实际，操作性强的农村土地纠纷调处责任制，安排专人负责，按照“属地管理、分级负责”的原则妥善调处了各类土地纠纷。

从调查情况看，全市农村土地流转还存在一些突出问题：

- 1、土地流转行为不规范。农户之间的土地流转，多通过私下口头协议，将土地流转给邻居或亲属，没有签订合同；有的村组存在少数人种“霸王田”，导致承包费兑现难、农户间土地不均等问题而引发纠纷，难以解决，存在着这种农户间口头约定流转土地的现象。
- 2、对土地流转各项法律制度的宣传还不到位。有一部分老百姓旧习惯根深蒂固，承包土地流转困难，在外出务工、经商的农民中，有的对土地眷恋还很深，宁愿造成土地荒芜也舍不得将土地流转出去。
- 3、耕地规模经营面积小，农业资源配置效率不高。由于部分地方承包土地是按照高、中、低产田分类平均发包给农户的，导致面积不大块地多，难以成片，不利整治耕作，制约了种植业结构调整，也影响了规模经营农户的收入。

4、部分基层干部对农村土地流转工作的重要性认识不足，重视不够，认为土地流转是农户自己的事，应由农户和业主自由协商，对之采取听之任之的态度，疏于管理。

5、少数村组借土地流转与民争利。部分地方一些村组，税费改革前因农业比较效益低，将农户撂荒等的土地集中发包，承包期5—20年不等，寅吃卯粮，一次性收取承包费，用于偿还债务及开支，有的村组“卖地”比例高达50%。还有少数村借产业结构调整，集约土地统一经营开发，截留本应调利返还农户的流转收益，侵占农民土地权益。

三、相关政策建议

1、借签模式。

（1）土地流转模式之一：农民专业合作社型。

组建形式：以发包方（村）为主体建立农民专业合作组织，负责本村小规模土地流转业务。在镇办一级，依托镇办财政所，建立农村土地流转服务中心，从事土地承包经营权交易。在市一级，依托经管局，建立健全土地流转交易监管、纠纷仲裁机构和农村土地流转网上交易平台。

优点：供求信息集中、全面，有利于增强流转土地的市场竞争能力。可通过协商办法使流转土地连片集中，逐步推进适度规模经营。适应面上推广。

缺点：发展规模和速度较缓，只能逐步通过流转收益吸引周边农户参加。

（2）土地流转模式之二：确权确利不确地型。

组建形式：以发包方（村）为主体，在村内以“确权不确地”的方式进行调整，形成连片土地，以流转收益补偿流转

出土地的农户。

优点：发展规模和速度较快，效果明显。适应渔池开挖面积较大等不易分田到户的地方。

缺点：与二轮延包确权确地到户的要求有所冲突，易引发无田农户要田的纠纷。

2、具体思路。结合市实际，应采取的模式为：以村为单位成立农村土地流转专业合作社，内部以“确权不确地”的方式调整土地。市镇两级分别建立相应的纠纷仲裁、信息收集发布机制。同时，建立健全严格规范的农民土地管理制度。

3、措施建议

建立新型的土地流转机制，推动农村土地规模经营可称谓我国第三次土地革命，是一项长期而艰巨的工作，既不能无所作为、求稳怕乱；更不能强行乱为，急于求成。为了积极稳妥地推进这项工作，要积极探索“政府培育市场，市场引导流转，流转促进发展，发展维护民权”的土地流转新机制，促进土地规范流转和适度规模经营。

一是政府培育市场。加快培育“村乡交易、县市监管，，的土地流转市场。分级建立土地流转合作社、土地流转服务中心和市级网上交易平台。

二是市场引导流转。按照诚信、便民、规范、公平的原则，利用市场机制引导流转。一是信息服务。建立乡、村、组三级信息收集、审核、储备、发布、反馈网络，为申请流转的供、求双方提供真实准确的信息。二是组织洽谈。交易中心要定期开展挂牌交易业务，组织有交易意向的供、求双方面谈，提供洽谈场所、指导基价、示范合同文本等服务。三是签约鉴证。面谈成交后，交易所要组织供、求双方签定规范的流转合同，鉴证后颁发流转确认书。四是资料归档。交易

中心要将流转合同等交易资料整理归档，妥善保存，并定期将成交表册上报市经管局备案。五是跟踪服务。经管部门要负责合同履约的信息反馈和纠纷调解、仲裁。

三是流转促进发展。任何形式的流转都要紧扣发展这个主题，瞄准提高土地产出率这个首选目标，在确保承包农户流转权益的前提下，使土地逐步向专业大户、家庭农场、农民专业合作社经济组织、龙头企业集中，最终形成一村一品、一乡一业。要采取切实措施，帮助流转双方解决实际困难，修订发展规划，完善流转合同，不断增产增效，真正实现双赢。

四是发展维护民权。要切实保证流转农民的权益，让他们安心放心，村、乡两级土地流转服务体系应该做到：第一，对受让方严格进行资质审查，实行市场准入制度；第二，对较大规模的新兴项目进行论证，努力避免市场风险；第三，合理确定合同标的，提倡实物标的、以国家牌价计价；第四，对较大规模的流转，按照标的额的一定比例，由承租方向交易中心交纳风险抵寸甲金。

2018年土地调研报告（3） | 返回目录

土地经营以家庭承包为基础、充分结合的双层体制是党的农村政策的基石。当前，实现农村土地流转既是发展现代农业的有效措施和前提条件，也是解放生产力和发展生产力，实现社会主义现代化建设的客观需要，更是全面深入贯彻党的十七届三中全会精神的主要内容。

1. 土地流转的动机发生了变化。在免征农业税以前，村组织和农户流转土地主要动机是为了完成税费上缴任务，避免土地撂荒。农业税免征以后，不论是村集体经济组织规模流转，还是农户自主进行流转，其动机都是为了增加收入。可以说二者的行为由被动变为主动，进行土地流转的积极性都有了提高，一定程度上促进了农村土地的流转。

2. 土地流转的范围不断拓宽。免征农业税后，农民种田的成本进一步降低，他们惜地意识提高，流转的土地由当初主要是撂荒耕地扩展到整合农用地。土地使用权的流转已由原来的在亲戚、本村、本乡成员为主的农户之间进行，扩展到外村、外乡甚至外县。

3. 土地流转的市场取向开始显现。当初邻里、亲友之间通过转包、代耕的形式流转土地，或者农户委托村集体经济组织代为流转的，现在由相当一部分承包户纷纷要求收回已转包的土地，要求享受国家对种粮面积的补贴或按照目前的市场价格重新确定流转费用。从全区的角度的看，土地流转有利于促进农民获得财产性增收，有利于破除土地城乡二元分割，土地流转盘活农村“沉睡的资本”，土地流转的收益是农民“特殊社保”。

二、我区部分县市区农村土地有序流转中存在的问题从调研的情况来看，我区部分县市区对农村土地有序流转新机制有一些新思路、新举措，农村土地流转的积极性高，各部门支持土地流转的氛围浓厚，农村土地流转有了新气象。但同时也暴露出一些在农村土地流转过程中存在的问题：一是利益分配机制不科学，调动不起农民的积极性。同时农民认识不到位，观念滞后，流转水平低，进程较缓慢。旧习惯根深蒂固，承包土地流转困难。在外出务工、经商的农民中，有的对土地的眷恋还很深，宁愿造成地荒也舍不得将土地流转出去，大面积抛荒影响农业经济发展，给农村经济造成一定的损失。农民“两不”和业主“两怕”是影响当前农村土地流转的观念障碍。农民的“两不”，指的是全面取消农业税后，农民“不占白不占，占了也白占”的心理普遍存在，“不愿”交出其土地承包经营权；另一方面，农民将其农村承包土地作为其生活保障的最后一道防线，“不敢”流转或交出土地承包经营权。

业主的“两怕”，指的是业主“一怕”农村土地政策不稳，不敢大胆投入；“二怕”农业生产自然和市场双重风险压力大，

不敢大规模搞开发。例如：灵武市崇兴镇榆木桥村针对本村人多地少，劳动力充足的现实，谋划将土地集中起来经营，把劳力从土地中解放出来，再输出去打工赚钱的好办法。村两委班子专门聘请农业专家再三考察审核，于xx年12月最终确定并引进了一位实力强、经营管理水平高的大户，计划占地500亩搞设施温棚，已签订130亩租赁合同，亩年租金700元。但是，当这位大户带着资金项目到该村进行设施温棚的建设时，却遭到部分村民的强烈反对，反对的理由是：“手中有粮，心中不慌”。二是土地流转行为不规范、流转效率低，土地承包纠纷隐患较多，处调难。

目前，土地流转不规范主要表现在如下几个方面：一是大多数农户之间的土地流转，大部分是自发形成，以亲朋邻里间为主，只有口头约定，没有书面合同，即使有书面合同，其内容也不完整，双方的权利义务关系规范性差，在某些方面不具有法律效力，有的也未经村社集体经济组织审查同意；二是土地流转有的不按规范签订合同，合同条款、标的不明确，甚至与现行法规相冲突，如租用土地的时间超过了二轮承包期规定的时间等。有的曲线炒作地皮，实行耕地“农转非”；三是县乡级合同管理机构审查、签证或公证机关公证体系还不完善。没有建立完整的土地流转合同档案，农村土地流转资料档案比较缺乏。农村土地流转的随意性和不稳定性，制约土地流转。三是缺乏龙头企业带动、产业支持，限制了流转的规模。同时农民就业空间小，社会保障跟不上。由于我区每年有大批青壮年农民工外出务工，而大多数中老年人、妇女根本就没有进城务工的机会，加之农民养老、医疗、社会救助等社保体系还处在建设初期，大多数农民主要还是依靠土地收入解决吃饭、看病、上学、养老问题，这就造成农民对土地流转存在后顾之忧，宁肯自己传统经营，也不愿意将土地流转让出。四是缺乏组织引导，组织化程度低。

农户间土地自发流转比重大，集体组织引导流转少，规模化推动力量不足。虽然农民之间通过自发土地流转对防止土地荒芜起到一定积极作用，但是，流转后仍然没有改变农户各

自分散经营方式，缺乏组织化规模经营，市场博弈能力差，经济效益低。在发达省份，在征得农户同意的基础上通过集体统一组织流转，有力地推动了以土地合作组织形式和土地股权制形式快速发展，促进了土地流转加快，实现了土地资源的优化配置，取得了很好的效果。我区农业农村合作经济组织数量相对较少，对土地流转拉动不足。向外部经济组织流转数量少，各地区发展不平衡，拉动土地适度规模经营不够产业化龙头数量少，带动土地流转力量不足，同农户之间的利益联结关系不够紧密。五是承包土地少，规模生产难形成。平均分包土地的格局使农民在有限的承包土地上增加收入的难度增大，扩大规模经营又没有多余的土地，放弃承包土地又担心生活没有保障，有限的土地限制了农业生产进一步发展，造成了农业土地资源的浪费。小规模生产，农民收益难增加。分散零星生产经营方式难以摆脱小农经济的桎梏，制约了农业结构的调整，影响农业产业化经营的形成和推进。

六是土地的“所有权”、“使用权”、“经营权”政策不明晰、法律制度不健全，流转的目标不清晰，政策不具体，监管措施难有力。提倡土地使用权的合理流转，一直是中央农村政策的主要内容之一，这在中央一系列农村政策中均有涉及，但比较原则。对土地流转的管理，从上到下的农业行政主管部门没有具体实施细则，在流转程序、流转手段、流转档案管理等方面缺乏统一规定，这是当前农村土地流转不规范的一个重要原因。七是自然条件差，农业收益低，风险大，制约流转。农业是自然和市场双重影响的弱势产业，农产品销售难，造成土地流转也难。农产品产量本身受气候影响，销售受市场行情影响，加之近期的金融风暴，农业增产难增收，农产品投资风险很大，企业、大户顾虑多，制约土地流转。八是开发业主引进难。由于农业收益比较低，高收益项目农业难以选择，农业开发又面临市场和自然双重风险。因此，业主对投资农业开发极为慎重，真正有实力的民营企业或业主参与土地流转、规模经营农业的比较少。目前，全区引进从事农业开发的业主中真正坚持下来并实实在在取得较好效益的不多。有的依赖性大，只想靠政府支持；有的管理水

平低，科技含量不高；有的项目选择不准，产业趋同，品种单一；有的盲目追求规模，管理粗放；也有的缺乏经济实力和经营能力。

三、土地流转的基本思路农村土地流转的基本思路，以发展为主题，以经济效益为中心，培植龙头企业；依靠经营体制和机制创新，调整优化农业农村经济结构，增加农民收入。在流转原则上，坚持维护农村集体土地所有权，长期稳定农户承包权，依法流转使用权。在流转目标上，依靠各方面的优势组合，实施耕地规模集约经营，发展优质高产高效农业。积极开发非耕地和低效益地，发展特色农业、生态农业和可持续农业，满足人们不断增长的物质文化生活需要。在流转方向上，依靠科技成果转化和实用新技术运用，着力市场信息、资金、劳力和先进管理经验有效对接，建设一批有特色、有优势、科技含量高、市场前景好、辐射带动能力强的商品生产基地和现代农业示范区。在流转方式上，坚持农民与业主自主选择。

四、推进和规范农村土地有序流转的意见和建议一是加强政府引导，着力政策推进。土地流转处于起步阶段，政府引导尤为重要。第一，以政策服务为中心，营造流转氛围。出台专门文件，召开专门会议，全面宣传贯彻党中央土地政策，解除部分基层领导和群众思想疑虑。结合实际，制订鼓励流转的政策，特别明确土地开发利用政策，轻税薄赋政策，权益保障、环境、信贷、服务方面政策。第二，综合规划，选好发展项目。按照区域化、特色化、产业化思路，进行规模经营、集约经营规划，着力招商引资。第三，强化组织协调，明确部门分工，专门机构管理，一条龙服务。充分调动村社基层组织积极性，广泛听取群众意见，依法完善前期流转中的遗留问题，积极组织竞争流转。根据十七届三中全会“加强土地承包经营权流转管理和服务，建立健全土地承包经营权流转市场，按照依法自愿有偿原则，允许农民以转包、转让、出租、互换股份合作等形式流转土地承包经营权，发展多种形式的适度规模经营”的精神，加强对土地流转必要性

的宣传。要让基层干部和群众认识到，土地不仅仅是农民就业和生存的手段，更是一笔庞大的资产，加快土地流转正是合理利用这一资产，增加要素收入的有效手段。要充分利用各种媒体，大力宣传有关土地流转的法律法规和通过流转土地增收致富的典型，让农民了解政策，消除误解，放心流转。

同时，要提高基层干部和群众“以地生财”的意识，引导农民提高组织化程度，运作土地的能力。二是坚持政策原则，确保土地规范流转。第一土地流转必须在土地延包30年不变政策前提下进行，对有些地方搞三五年就调整，或打乱重新分配的做法要纠正，以保持家庭承包经营制度长期稳定。第二土地流转必须坚持“依法、自愿、有偿、规范”的原则，不能刮风、不能下指标、不能强制推行，要充分尊重农民的意愿，一切围绕农业发展，一切为了农民增收。第三要坚持土地流转主体是农民。

当前，农业生产效益比较低下，农民增收困难，各地在引导农村土地流转中，一定要将流转收益归农户所有，任何组织和个人不得从中截留、扣缴收益，不许与民争利，确保农村社会稳定。第四土地流转要规范操作与管理，各级农村经营管理部门要切实履行职责，积极做好土地流转合同的签订，及时办理合同变更、解除、签证工作，积极妥善调解和处理土地流转纠纷，促进土地流转规范化发展。三是制定出台相关政策，奖补结合，推动我区土地流转工作再上新的台阶。农业龙头企业、农民专业合作社等在发展农村经济带动农民增收致富过程中起着至关重要的作用。应制订更加优惠的政策，加大扶持力度，拓展发展空间，特别是要加大对农民专业合作社发展的扶持力度，充分利用其外联市场、内联千家万户的作用，逐步打造产业品牌，自主开发经营项目，吸引农户入股，推动土地流转进程。

比如对集中流转100亩以上建设设施农业或500亩以上粮食生产的，考虑实行以奖代补。对达到一定规模、带动能力强、经济效益明显的经营实体和土地流转的乡、村、队，给与集

体或主要负责人相应的奖励，提高他们的积极性。四是构筑流转载体，催生市场体系，通过建立“土地银行”等形式为农民承包地流转提供中介服务。首先是培育承接业主，总结表彰一批示范典型企业，招商引资一批内外资业主。其次，建立一批流转中介组织。从事土地信息收集、整理、广告、政策咨询、信用担保，开展土地资产评估、物资供应服务。形成纵横联合、政策配套、信息共享、服务高效的配套体系。再次，建立市场规则，维护公开、公平、公正的竞争秩序，防止下流转指标、用行政手段搞拉郎配等现象发生。“土地银行”通过建立土地储备库等形式，将所有农户转出的土地集中起来，吸引社区及社区外的农户和企事业单位进行投资。从各地实践来看，类似中介服务组织还有土地信托服务中心、土地信托服务站、土地流转协会等多种形式。

不管采取哪种形式的中介组织，做好这项工作都应注意几点：首先，要合理地评估托管土地的价值；其次，要沟通土地供给主体和需求主体之间的相互联系，确保农民收益最大化；再次，要建立推动土地规范化流转的管理体制；最后，中介组织自身要不断完善，努力提升土地测量、土地评估、合同管理以及法律咨询等方面的业务能力。五是加强规范管理。农村土地流转涉及农民的切身利益。流转必须规范有序的进行，以消除农民的后顾之忧。建议区上尽快出台相关政策，明确规定：“集中连片流转的，对个别不愿意流转的农民，要做好深入细致的工作，在不影响其承包权益的前提下，可通过土地调整、互换、置换等办法解决。”达成流转意向，进行流转时，签订流转合同，乡镇土地承包管理部门应予以登记。在城市化的进程中，对多数农民来说，土地既是必需的生产资料，也是重要的社会保障；而推进新农村建设必须确保一定的耕地保有量。因此，必须坚决贯彻落实最严格的耕地保护制度。工作中要注意对法律、政策的把握，尊重农民的意愿，防止侵犯农民的合法权益。六是以招商引资，引项目为突破口，提高农民土地流转的主动性。通过本次调研发现，凡是有好项目、经营管理好、效益显著的农业项目，大户与农户都取得了可观的效益，双方主动性都很高，矛盾纠纷也少，责权

利明确。

今后，可以考虑适当加大向农业项目招商引资的政策倾斜扶持力度，通过财政贴息、补贴等形式，争取一批有实力、科技含量高、附加值大、竞争能力强、效益显著的农业项目，以点带面推动农村土地流转的主动性。当农户与龙头企业形成了较为稳定的利益关系，既提高了农民的组织化程度，又壮大了龙头企业的实力，增强了规模经营的优势。七是加强农村土地流转合同监督管理，确实保障农民利益。认真贯彻《土地法》、《农村土地承包法》等相关法律法规，坚持“依法、有偿、自愿”原则，对现有土地流转合同，尤其是口头合同，要积极引导双方签订书面协议，明确双方责、权、利，保护双方的利益。同时，要针对当前农村经济快速发展的新局面，有前瞻性、预见性地合同中留有余地，确保出现新情况以后，农民的利益不受侵害。例如：在土地流转过程中农民最关心地租价格，可以考虑由政府指定出一个相应的指导价格，并根据社会的经济指标定期调整，既不能让农民哄抬价格，又不能使地价被低估，确保双方的利益不受损害，创造出土地流转长期稳定高效的社会环境。八是建立健全农村土地流转服务体系。

积极探索通过市场调节农村土地流转长效机制，切实加强对土地流转工作的管理，乡镇成立农村土地流转服务中心，做好日常监管、政策调研和信息发布工作。乡镇要以财经所为依托，负责农村土地流转的政策咨询；贯彻落实土地流转政策，指导流转双方签订流转合同；办理土地流转合同的鉴证，对土地流转纠纷进行调解，对流转合同的登记、变更等情况进行备案。各村可成立土地流转服务站，及时掌握村组农户土地流转的意愿并进行登记，提供规范的土地流转合同文本和流转信息，督促流转双方依法签订流转合同，及时向乡镇农村土地流转服务中心提供情况，解决土地供需双方因不能及时沟通而流转受阻的矛盾，提高土地流转的成功率，降低交易成本。九是因地制宜，分类指导。加快全区农业发展战略提出总体规划研究，依据各地的土地肥力、地势高低、灌溉条

件、农户习惯等因素，聘请农业专家把脉，进行功能分区和产业带、产业板块规划，分片区规划适宜发展的农业项目，制定具体政策、扶持方案和操作办法，有的放矢给与相关政策扶持，分期分批逐步实施，有针对性地进行土地流转。农村土地问题非常复杂，在城市的城乡接合部进行一些改革，条件会比较充分，包括宅基地换社保，建设用地流转等等，但是在彻底的农区就很难行得通，条件根本不具备，盲目改革会带来很多问题。

所以土地政策不可能“一刀切”，必须符合各地的经济情况。十是强化金融信贷支持。金融部门应加强对规模经营的支持和服务，在符合信贷政策的前提下，为在企业和设施农业建设提供积极的信贷和保险支持。农业银行和农村信用合作社应把规模经营主体作为信贷支持的重点，每年安排一定额度的农业信贷资金帮助解决规模经营主体生产经营的资金需要，对实力强、资信度好的规模经营主体给与一定的信贷授信额度，允许规模经营主体以联保形式办理贷款手续。十一是大力发展非农产业，促进农村人口和劳动力转移。农村人口和劳动力转移是合理调整生产力布局，扎实推进产业升级的重要标志，也是土地流转的必然要求。一是着眼农产品多层次增值，大力发展农副产品加工业、营销业、储藏、保鲜、包装产业。

重点围绕龙头骨干加工业扩规模上档次，吸收大量农村人口转移到产前、产后或二三产业稳定就业。二是积极发展乡镇企业，抓住西部大开发机遇，吸引一批名牌企业和对口支持企业及项目落户我区，以东部资金、技术、设备、经验建设一批新型龙头企业和支柱产业。三是加快以产业为支撑的小城镇建设，扩大规模，完善功能，吸引农村人口和劳动力安居乐业。四是开发旅游资源，发展配套观光休闲服务产业。同时加强与发达地区及企业联系，积极向国内外市场发展劳务输出。十二是坚持市场导向，多种渠道流转。以项目开发为着眼点，招商引资；核心企业为龙头，实施特色资源开发；招标投标为基础，竞争承包；使用权为纽带，建立新型专业合

作组织;以科技实体为主力军,建设各型现代农业示范区;委托代耕,互相调换,子女继承等都是适宜的流转渠道。各种渠道流转的具体形式多种多样,关键是从实际出发,承让双方选择最合适的渠道和形式,实现优势互补,经济双赢。

共同承担可持续发展的责任。十三是健全机构,强化职能。加强土地流转仲裁机构建设,明确管理机构和职能,加强土地流转管理监督。目前,推动土地流转已成为促进适度规模经营,发展现代农业的重要内容,应逐步完善法律法规建设,加快土地仲裁立法进程,制定出台有关土地承包纠纷仲裁的法律,健全更为完善的、适合当前农村经济发展的法律体系。县乡两级作为解决土地承包纠纷的最基层,要大力加强和完善农村土地承包仲裁体制建设,从编制、经费上给予保证,以及时处理土地承包过程中出现的各种纠纷。农业土地使用权流转工作是对现有农村生产关系适应新阶段农村生产力发展要求的局部调整,是对农村基本经营制度的进一步完善,对土地使用权流转的管理,是农业承包合同管理工作的延续和发展,是农村经营管理部门三大主体职能中的首要职能。县乡两级经营管理部门要认真负起农业土地使用权流转管理的工作责任,及时发现新情况、研究新情况、解决新问题,制定土地使用权流转的措施,使之行为规范,形成配套的流转管理办法和经常性的工作制度,积极地去引导、实施、管理和监督。首先是确立土地使用权流转的具体范围、原则,规范流转的形式,明确流转的操作程序,规定对违规失范行为的处理办法;第二是规范流转合同,建立流转合同的指导、签证、仲裁制度;第三是建立土地使用权流转档案,重点对拟出让方的土地情况基本条件和拟受让方的土地需求情况进行登记造册,促进土地的顺利流转。

县上要及时调整充实县农业承包合同管理委员会及其成员,主管部门要切实履行职责,做好农村土地流转的指导和管理工作。乡镇相应建立或调整农业承包合同管理机构,并落实专人办公,报县农业局备案。根据农经站履行农村土地承包、农民负担、集体资产与财务的三大行政管理职能,将农

经站纳入参照公务员管理的事业单位，人员工资、必要的工作经费纳入同级财政预算管理。同时农经部门要加强对农村土地流转情况调查研究、分析、汇报，密切注意发展动态；指导农村土地流转合同的订立，及时办理因土地流转引起的合同变更、解除、重订和使用权的确认工作。搞好合同鉴证，建立流转合同档案，引导业主与农户建立合理的利益联结机制，及时调解和处理土地承包、流转合同纠纷。在确保农村社会长期稳定的前提下，加快农业产业结构调整步伐，促进我区农村经济持续、快速、健康发展。十四是开展农村承包土地合作社、集体建设用地流转、征地制度改革等试点工作。最近几年，一些地方探索了组建形式不同的土地合作社，从多方面来评价，这项工作都是有益的。

xx年7月1日《农民专业合作社法》的正式施行，为农民组建土地合作社提供了较大的法律空间，当然更加明确、具体、规范的法律规定还有待于在以后的实践中加以总结、完善。从政府的角度考虑，开展试点关键是要抓好两项工作：一是搞好基础制度建设。二是加强具体工作指导。征地制度改革问题不是一个单纯的土地问题，而是与失地农民的社会保障相联系的社会问题。可以考虑从以下几方面着手进行改革试点：一是制定新的补偿办法，让农民享受到土地征收、征用带来的利益升值，合理分配土地收益。二是建立被征地农民基本生活社会保障基金制度，确保征地补偿安置费用足额到位、专款专用。三是实行有针对性的补偿安置和基本生活保障措施，做好不同年龄、不同收入、不同阶层失地农民的社会保障体系衔接工作。四是将被征地农民纳入就业和再就业培训体系，通过多层次、多形式的职业培训，妥善解决失地农民的再就业问题。十五是加强土地基础设施建设，提升土地价值。

农业基础设施落后是制约土地流转的重要原因。改善土地生产条件，创造流转优势。一是加强农业综合开发，大力改造中低产田土，配套完善水利排灌设施，建设稳产高产农田。二是以生态建设为中心，治理水土流失，防治污染。三是加

强以道路、电信、电网、供水等为主体的生产生活设施建设，增强综合开发利用能力。十六是土地流转也要达到确保粮食安全的目标。十七届三中全会《决议》对新形势下如何发展现代农业从7个方面进行了部署，引人关注的是，“确保国家粮食安全”被放在7项部署的首位，这既显示了中央对粮食安全的高度重视，也反映出中央维护国家粮食安全的紧迫感和责任感。近几年，随着现代农业的不断发展，农业的规模化经营、专业化生产成为必然。于是，各种形式的土地承包经营权流转在全区各地展开。土地流转是规模化经营的必然趋势，今年，全球粮食危机又给我们敲响了警钟，粮食安全对我们有着异乎寻常的重要意义。因此，土地流转必须严格执行中央的“三个不得”中的“不得改变土地用途”。确保粮食安全应成为土地流转的终极目标。

2018年土地调研报告（4） | 返回目录

浙江省临海市小芝镇是“全国环境优美乡镇”，是个以农业为主的农业山区小镇。关于土地流转，浙江已经试验过一段时间了，针对这次xx届三中全会《决定》的精神，本人实地下村调查农村土地流转情况。

小芝镇目前有常住人口3.4万，人均耕地面积仅为0.8亩。小芝镇地处临海市东部山区，四周群山环绕，是典型的山区小镇。在75省道改造好之前，小芝镇受地形地貌的限制，与外界交流很不方便。长期受交通、信息、资金投入等因素的影响，我镇目前的情况是：村集体经济普遍薄弱，第二、第三产业发展落后，农业经济依赖传统经营模式，现代高效农业发展缓慢。

作为全国环境优美乡镇，我镇将生态农业，休闲观光农业以及农家乐建设作为今后工作重点。

- 1、村集体所有的林地，果园，以投标形式划片承包给经营能手。经营能手根据市场信息来运作，达到一定的规模后，再

将项目上报有关部门，争取资金补助。此类情况大多为种植户，承包的林地都为种植水果、苗木及中药材等。我镇作为省十大新兴花卉种植基地，此前的土地流转面积达到了近6000亩，土地承包合同为23年，如此大面积，长时间的土地流转是本市比较特殊的土地流转方式。

2、农田承包

许多不从事第一产业的农民将土地承包给种粮大户统一经营，种粮大户根据市场信息，搞特色效益农业。我在调查中发现，目前农民的种粮积极性并不高，一户人家基本是种一年粮食，就够吃两年，加上化肥，农药成本，种粮的经济效益并不明显。而种粮大户通过集约经营，更能产生经济效益。在我镇，许多承包的田被用来种植高产油菜、大棚西瓜以及大棚蔬菜等。

我镇面临着人多地少的严峻局面，人均耕地不足0.8亩。往往是一块完整的地被分割成好几块再分给社员。就我家的情况来说，有一块不到3分的田夹在一大块田中间，要是分开种，达不到多少效益。协商的结果是，几户逐年轮流种，按照土地的面积大小确定所种的年数。这种自发的形式，更加有效的利用有限的资源。

1、流转土地面积有限、利用率不高。大部分的经营能手，种粮大户，他们的行为都是个体的，离现代高效农业有很大的差距。

2、土地流转缺少长效持久性，承包户的抗风险能力有限。我镇目前租给种粮大户的田地均价为300元/亩，结合台州各地的市场价，这个价格还是偏低的。如遇台风天气，种植大棚西瓜的还有亏本的风险，所以种植户的规模长效性受到了影响。

3、经营方式落后，传统农业色彩浓厚。土地流转到一定规模

后，许多时候搞得还是传统粮食种植。在实际操作中，种植、打农药、施肥都没达到统一管理的目的，离现代农业的“绿色标准”还有差距，不能提高品质和效益。

土地流转有“一个允许，三个不得”原则，充分肯定保证了农民对土地的所有权，是土地的真正主人，是土地流转过程中的主体。

土地流转政策虽不等于承认土地私有化，但切实保障了农民对土地的所有权。如果我们基层干部按教条办事，对上面政策理解不够透彻，用以前强行征地的方式开展土地流转工作，是违背《决定》精神的。我们基层干部要把握好在土地流转中的定位，是引导者，不是主导者；是服务者，不是领导者。以前政府组织的征地经常与农民发生冲突，我觉得地方政府要负大部分责任。没有尊重土地的主人农民，往往损害了农民的利益，在土地赔偿价格不规范，一块地经过政府一转手，就能赚好几倍的差价。

基层政府如果以为xx届三中全会《决定》支持鼓励农民土地流转，就可以干预农民土地流转行为，是不恰当的。应该因势利导，适当引导，要是时机不成熟，或者没有更好的项目，也不该刻意勉强。基层政府应该做好的是，项目引进、市场信息的及时反馈、对农民的实用技术培训等工作。

xx年，温总理在《政府工作报告》中宣告的一定要守住全国耕地面积不少于18亿亩这条红线的政策。如何贯彻科学发展观，建设资源节约型社会，是现在农村建设中的难点。在“一个允许，三个不得”原则下，如何发展农村，如何有效利用流转土地，是亟待解决的问题。

小芝镇发展农家乐、休闲观光农业、农业科技园都是可行的探索。同时，也要克服现代高效农业建设过程中浪费土地的现象。在一些成立的农业科技园，基础设施建设很完善，但里面确是一个空壳。如何有效的把每户零散的土地集中起来，

让农户加入专业合作社，增加经济效益，这在我镇也是亟待需要解决的问题。

总之，如何有效引导农民加快土地流转，克服小农经济意识，加快新农村建设是个任重道远的工作。

调研土地报告 农村土地流转调研报告篇三

为全面了解当前农村土地经营权流转情况，加强对农村土地承包经营权流转工作的指导，前段时间，我们就农村土地承包经营权流转工作进行了专项调查。

xx县位于山西省晋中地区中部，是一个传统的农业大县，全县辖9个乡镇，197个行政村，其中：农业人口20.85万人，涉及农户6.67万户，全县总耕地面积39.81万亩，其中二轮承包耕地面积38.9万亩，签订土地承包合同6.67万份。据不完全统计□20xx年底，我县签订土地流转合同涉及的面积7717.99亩，占总耕地面积的2%，近年来我们还规范了农村土地流转台帐，建立完善了全县的农村土地承包经营及流转管理机构。

随着国家一系列惠农政策的出台，特别是全面取消农业税，《中华人民共和国农村土地承包法》出台后，我县的农村土地流转显现出一些新的特点，主要表现在以下几个方面。

(一)、从流转形式来看，主要有以下几种流转形式。

1、转让。指农户之间土地承包经营权剩余期限的转移。有些农户因无力继续承包土地，与其他户协商一致，经村委会同意，将全部或部分土地转让给第三方，由第三方与村委会确立新的土地承包关系，出让方与村委会在转让土地上的承包关系即行终止。这种流转形式的好处是出让方可以有更充足的时间从事非农产业；受让方可以根据自己的需要，转入土地扩大经营规模。我县共转让土地4139.79亩，占总流转面积

的53.6 %。

2、转包。就是土地承包方将全部或部分承包土地的使用权包给第三方，农户间一定期限内土地使用权实现转移。转包期限一般由双方协商确定，但不超过承包合同的剩余期限，转包方与发包方的原承包关系不变□20xx年底，我县共有转包土地20xx.14亩，占总流转面积的27%。

3、互换。即农户之间土地承包经营权剩余期限的相互转移。互换的主要目的是为了耕种方便或种植结构调整的需要。互换后，互换地块的土地承包权、经营权和原承包合同约定的相应地块的权利义务关系随之互相转移。从方式上看，有同等面积互换，也有不等面积互换，双方视互换土地的地级和远近条件决定。目前，我县有互换土地1043.94亩，占总流转面积的13.5%。

4、出租。主要指农户与承租方之间一定期限内土地使用权的转移，是承包土地收益权的一种分配形式，收益是固定的。这种方式，主要在农户与用地单位之间进行，农户自愿将全部或部分土地使用权出租给承租方，承租方给出租方固定的收益。出租的期限一般由双方协商确定，但不超过承包合同的剩余期限。目前，我县共有出租土地108.17亩，占总流转面积的1.4%。

5、其它。农户将全部或部分承包土地使用权作价为股份，参与股份制或股份合作制经营，以入股的土地使用权作为分红依据，入股收入按经营效益的高低确定。目前，我县共有入股土地335.95亩，占总流转面积的4.4 %。如xx县小白乡白燕村有400多户，1600多口人。土地6000多亩，其中耕地4060亩。

白燕村最早的土地流转形式是以租地的形式流转，他们意识到土地流转的意义在于增产、增效、增收。就白燕村来讲，该村支书张云利所办的xx县绿美园林绿化工程有限公司是三晋苗木基地发展壮大后拓起的股份制集团。他对本村村民的

土地采取代管的方式，即一年750元/亩，包括劳力。就是他给农民代种地，全部种他的树苗，农民把地交给他，然后去他的公司打工。他的用地周期分三年、五年、九年三种情况，农民随时可以撤股。现在白燕村40%的就流转给了张云利，全村有350人长期在他的公司打工。邻村上庄村也有130多户他们的地。本村的20xx年写有书面协议，本村的一联，外村的一式两联。

张云利的基地带动公司，公司带动合作社，重点搞工程，注册资金在1000万元以上。他希望政府能够扶持他，能在小白乡搞一个苗木乡镇，把小白乡建成苗木基地乡，把他的苗木建成太谷的生态植物园、苗木精品基地。针对土地流转，他指出：土地流转要规范，上面要出台一些政策，关于流转合同、鉴证方面都要规范。

(二)、从土地流转去向来看，主要是农户之间的流转居多，我县共有流转土地面积7717.99亩，其中流入农户面积4768.78亩，占流转面积的62 %;流入企业面积2635.51亩，占流转面积34%。流转土地用于种粮4172.81亩，其中流入农户土地用于种粮面积4172.81亩，占流转面积54%。

(三)、从土地流转的分布情况来看，我县土地流转主要集中在平川乡镇，一是临近县城，土地资源少，地块小，这样通过流转形成大面积土地耕种的现象;二是免征农民税收的同时，国家又给农户种粮进行了补贴，农户科技种植大棚，形成了部分农户之间土地的互换。

(一)流转合同不规范

从签订情况看，我县农村土地的流转在国家免征税费后，形成了农民承包耕地的流转不经过村委同意的事实，造成了农户之间土地流转不签订书面的流转合同。

(二)由于多年来农户土地自行流转情况多，造成了原来税费

改革前农户自行流转的土地，在国家免征税费后，土地纠纷的大量出现，形成土地流转事实存在但无证据、无依据的现象，使土地流转合同纠纷难以处理。

(三) 由于国家的规划建设，形成城郊农户土地被大面积征用、占用，国家给予的土地补偿款中，涉及农户自行流转的合同由于利益的分配问题也引发了农户之间的土地流转合同纠纷的出现。

(四) 宣传力度不够，农户之间土地流转由于法律意识差，不懂法，形成农户自行流转合同及手续不完善，同时也给自己留下了发生纠纷的隐患。

(五) 流转文书管理不完整。我县存在土地流转台账管理不规范，个别乡镇没有建立土地流转台账，大部分存在协议签订后，没有在农经部门鉴证、存档和备案，在村社也都没有备案，至使农经部门对全县土地流转的真实情况难掌握。全县的土地流转协议在乡镇存档备案率极低，一旦发生土地纠纷，由于无依据，无法进行审核，不利于纠纷及时解决。同时也不利于县农经办对开展农村土地流转工作的指导。

(六) 小农思想束缚影响流转。土地是农民赖以生存的最基本的生产资料，是农民的“命根子”，特别是我县近年来征用土地频繁，大多农民盯牢征地补偿款。农民恋土情结较为严重，认为只要有了土地，生活就有了保障，宁可粗放经营，也不愿将土地流转出去。特别是取消农业税实行粮食补贴后，一些私下转出土地的农民，又开始收回原有承包地自己耕种，另外，多数农民小农经济思想意识比较严重，小富即安，投资兴业怕担风险，务工经商怕丢地权，满足于守土经营或交亲戚耕种比较放心。

(七) 土地流转难成规模。土地使用权流转具有不稳定性，主要是因为非农产业的不发达和非农就业机会不多，外出务工就业相对不固定，经商风险较大，农民创业本领不强，技能

素质不高，年龄结构偏大，农业收入仍是许多农民家庭收入的主要形式，由此，许多农民不愿放弃承包土地，分散种植与规模经营成为一对鲜明的矛盾。另外，我县许多土地流转是在农户间自发进行的，缺乏专业组织引导土地流转，组织化规模经营机制不健全，难以改变土地分散种植经营的局面。

(一)加快土地承包经营权流转。针对我县农户土地经营规模小，土地分片细碎化等现象；以及二、三产业带动农村剩余劳动力转移及效益性农业的实际需要，要加强农村土地承包经营权的流转，为发展现代农业规模经营提供了土地资源的有效配置，为引进人才、资金、技术、管理提供了载体。要在明确所有权、稳定承包权的基础上，搞活土地使用权，把农村劳动力从土地上解放出来，不断增加收入，最为有效的途径就是要以提高土地产出率为目的实现土地有序流转。

(三)加强土地流转纠纷管理。针对我县出现的新的土地流转纠纷问题，在我办的积极努力下□20xx年底由农业部批准为农村土地纠纷仲裁试点县，加强土地的进一步规范管理，近期，我县在原有的农村承包合同仲裁委员会的基础上，成立了xx县农村土地纠纷仲裁委员会，各乡镇(镇)成立了农村土地纠纷调解委员会，使我县的土地纠纷过正在逐渐步入正规化的轨道。

同时，根据县委、政府要求，积极起草农村土地经营权流转管理意见及流转程序，进一步加强农村土地经营权流转的管理，完善农村土地经营权流转程序，提高农户土地流转的法律意识，成立农村土地流转中心，规范土地流转办理程序，积极完善土地管理制度，使我县土地流转逐步走上规范化、制度化的管理轨道。面对新一轮出现的土地流转纠纷高潮，加强土地流转纠纷案件的调处工作，也是保障我县城乡统筹发展，土地适度规模经营的有力支持。

调研土地报告 农村土地流转调研报告篇四

今年以来，在__公司审计处的指导和支持下，我们鑫金茂工程造价咨询公司__工程跟踪审计组紧紧围绕双方签订的《__建设工程跟踪审计服务协议》，以及我公司相关审计指导性主做好服务，为__建设的投资控制严格把关，完成了全年的跟踪审计工作目标和任务。

一、工程现场情况

二、开拓性地开展跟踪审计工作。

我公司跟踪审计组于20__年1月份开始进驻工程现场开展工作，承担__工程(1)标段(包括在__、__行政区域范围内实施的__、__新建项目)的跟踪审计及造价咨询任务，认真完成业主所委托的各类分包工程和新增工程预算(含工程量清单和标底编制)，完成工程材料、设备采购价格审核;完成工程结算审核;完成工程预付款、进度款审核等任务。此外，还配合业主完成工程签证及变更审批项目报审的造价估算;完成工程变更及签证审核，并参加现场计量;参加工程方案优化比选，并提出跟踪审计书面意;为配合业主强化工程造价管理，发出跟踪审计工作联系单;参加隐蔽工程验收。

在进行跟踪审计活动中，我始终按照__公司审计处的要求有力地配合了业主工程、项目部的投资控制和造价管理工作。尽管工程地点分散，但每个工作日我都会到工程现场巡查，全面地了解工程施工情况和其他事项，回复业主的造价咨询和工作要求，并及时向审计处进行汇报。实时对施工现场进行勘察，参加隐蔽工程验收，以及用文字形式做好记录和用数码相机进行拍照以存档备查，掌握详实的工程原始资料，确保工程计量工作的准确性、科学性。同时，我每月将我的跟踪审计向主审进行汇报，虚心接受主审的工作指导，并将跟踪审计的工作要求和业务安排及时向业主工程部、项目部以及施工、监理单位进行通报，凝心聚力，认真落实。

三、及时向业主报告处理意见和解决方法。

__工程建设项目投资大，工程施工条件复杂，不可预见因素多，而且有些工程项目在招投标过程中和施工图设计上也存在一些不完善因素，这些都给工程实施过程中的跟踪审计和造价控制工作带来了一定的难度。针对上述情况，我充分发挥自身专业优势，通过研究合同及招标文件，及时向业主建言献策，有效地避免了投资浪费。

四、工作体会

领导的重视与支持是搞好审计工作的关键。领导的重视程度越高，审计工作就越有依靠，发挥的作用也就越大。我在认真做好工作的同时，注重同上级领导的交流，不定期汇报工作情况，争取领导的信任，取得了领导对审计工作的高度重视和大力支持。公司领导对审计工作倍加关注，对审计的组织、人员的调配予以大力支持，对重大问题的定性处理亲自过问，对审计报告认真批阅，及时提出了整改意见和具体要求，为审计工作的顺利实施提供了有力保证。

审审计要树立服务意识。审计工作的性质决定了审计工作必须坚持监督与服务并重，寓监督与服务之中。

通过近两年工作，进一步提高了思想政治素质，开阔了视野，拓宽了工作思路，增强了全局意识，强化了心胸坦荡、正直端庄、严谨朴实的良好作风。在总结成绩的同时，我也看到自己的缺点和不足，主要是还需进一步加强学习，努力提高自己的专业水平，注重综合分析力度、提出有针对性的合理化建议，努力提高自己的工作层次和能力。

在今后的工作中，我会诚恳的接受领导和同志们对我提出的批评和建议，恪尽职守。同时，发扬成绩、克服不足，提高工作效率，使自己所从事的工作在新的一年中再上新台阶。

调研土地报告 农村土地流转调研报告篇五

在学生处老师的大力支持下，主席团成员的鼓励下，其他各部门成员的热心帮助下，调研部的工作终于画上了一个圆满的句号。主席团成员常说我们08级个部长及委员是我们自律会比较出色的一届，其实我们从没有想过去争什么最好，完善自己的每一步计划是最好。我们坚信量的积累定会造就质的飞跃，而那飞跃则是光芒万丈，则是耀目年华。

回顾这学期工作主要分为以下几大方面：

（一） 调整心态，转变角色

20xx年六月，自律委员会主席、部长换届，接替调研部部长一职，

自己开学时逐渐的调整好心态，从一名干事向部长的角色进行转

变，以更加严格的标准要求自己，做到发现问题及时解决，部门工

作及时处理，使自己顺利的度过了角色的转型期。

（二） 九月迎新，积极配合

20xx年九月是农大的第一批新生开学的日子，在学生处老师的指导下，自律委员会全体成员负责新生报到的咨询工作和桃李园、双铺学生的接送工作，我们调研部成员积极听从主席团的安排，将迎接新生的任务圆满的完成，树立了自律委员会在新生中的形象，保障了校园秩序的畅通，维护了广大新生的权利和利益。

（三） 十月招新，吸收新鲜血液

十月的招新，我们调研部共吸纳了7名新成员，三名男生、四名女生，分别来自六个院系，丰富了部门文化的多样性。同时也为以后的联系个院系的工作作下了铺垫。

（四）失物招领，深得民心

自20xx年成立的失物招领平台，调研部的失物招领的影响力逐年的增强。在20xx年的下半学年，桃李园自律委员会失物招领取得了辉煌成就，分别来自农学院等13个院系的同学向自律会缴纳失物，其中09级信管学院计算机应用专业的张朝龙、09级林学院艺术设计（2）班的杨露两位同学在自律会找到了手机，08级的农管学院和植保学院的两位同学分别找到了u盘和mp4等重大物品，其中为同学找到图书证、银行卡等小件物品不计其数。

（五）餐厅执勤，开创新局面

面对部分同学就餐不排队，餐后不送餐具等混乱情况，自12月1日——12月7日对自律会决定对桃李园综合楼餐厅餐厅采取为期一周的餐厅执勤，主席团全局把握，调研部协调调度，各部部长带队，自律会全体成员参与，经过一周的执勤，餐厅的就餐秩序得到了很大的改善，赢得了餐厅工作人员和广大同学的称赞。

面对如此辉煌的成就，调研部的工作仍然存在许多的问题，比如周五下午固定收失物时间，成员的出勤率较差以及每周的桃李园中心花坛的失物招领平台值班领取失物的时效性等状况都不是很乐观。同时调研部成员的整体工作素质仍需要进一步的改善。

我相信调研部这一学期的工作成就是值得大家肯定肯定的，这一学年的工作存在的问题下一学年会改进和避免的，调研部的工作在下一学年会更上一个新台阶！