

乡镇农村土地流转情况报告(实用5篇)

在现在社会，报告的用途越来越大，要注意报告在写作时具有一定的格式。报告对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇报告。下面是小编为大家带来的报告优秀范文，希望大家可以喜欢。

乡镇农村土地流转情况报告篇一

农村土地流转通常是指农村耕地承包经营权的流转，是指承包农户在依法、自愿、有偿的原则下通过转包、转让、互换、出租、入股等方式，将其家庭承包经营的耕地流转给其他农户或经济组织经营。实行家庭联产承包责任制以后，两市农村土地流转大体上经历了三个阶段。

第一个阶段为萌芽阶段，时间段为1982-1990年。实行家庭联产承包责任制后，农户第一次获得了经营自主权，生产积极性高，农业生产和农业效益都比较好，农村土地流转现象较少，但在少数地方开始出现，由此产生了第一批种田专业户。

第二个阶段为被动性发展阶段，时间段为1991-2002年。这期间农业生产成本增加较快，农民负担逐年加重，农民外出经商打工的越来越多，举家外出、外迁的现象也很普遍，农村出现了大量的弃田撂荒现象。在各级政府推动下，土地被动流转，一些种田能手和企业得到了大量耕地，农村开始出现了较大规模的土地规模经营。

第三个阶段为恢复性发展阶段。时间为2002年至今。我省农村推行税费改革和综合配套改革，全面开展农村土地二轮延包工作，农村土地由包袱变成财富，农民由弃田变成要田甚至抢田，种田大户有半数以上退出未经合法流转的土地，土地规模经营势头锐减，出现较严重的“倒退”现象。农民在得到了土地承包权并且拿到土地承包经营权证之后，觉得种

田的比较效益还是低，出外打工还是比种田挣钱，农村劳动力转移继续加大增多，农村土地流转再度兴起，并很快进入活跃阶段，流转量、流转形式都明显增加。但还没有恢复到20xx年的流转水平。

（二）八种形式

当前农村土地流转有八种形式。一是转包，即承包农户将承包地转给本集体经济组织其他承包农户从事农业生产。二是转让，即承包农户经发包方（村委会）同意，将承包期内全部或者部分承包土地让渡给第三方，由第三方履行土地承包合同的权利和义务，转让后原土地承包关系自行终止，原承包户承包期内土地承包经营权部分或全部失去。三是互换，即承包方之间为各自需要和便于耕种管理，对属于同一集体经济组织的承包地块进行交换，同时交换相应的土地承包经营权。四是出租，即承包农户将所承包的土地全部或部分出租给本集体经济组织以外的他人从事农业经营。五是入股，即农户将所承包的土地承包经营权量化为股权，入股从事农业合作生产。六是委托流转，由农户委托集体经济组织或中介组织流转其土地承包经营权。此外还有委托代耕和拍卖经营两种形式。

（三）七条成效

农村土地流转的再度兴起，顺应了农村经济社会发展的新要求，它对于推动农村生产力发展和现代农业发展、促进新农村建设，意义重大。

一是促进了土地规模经营□xx市土地规模经营的农户达到xx户，涉及面积13.2万亩□xx市土地规模经营面积达到8.7598万亩。

二是增加了流转双方的收入。土地流转实现的是双赢。从流出的一方看，农民不仅得到每亩100元至1000元不等的流转费，还可以享受各种惠农补贴，更可以放心地就近或者外出打工，

获取更大的劳动收入。从流入方来看，增加土地面积后获得了更多的农业资源，产生了较好的规模经营效益□xx市粮食生产状元xx□20xx年种粮纯收入46万元。

三是提升了农业综合生产能力。一方面各地为服务大户规模经营改善了水电路等基础设施，另一方面，大户也主动投资基础设施建设，两方面合力提高了农业综合生产能力。

四是加快了农业机械化进程和农业科技推广步伐。土地流转产生种田大户，种田大户大都是农业机械大户，也是科技示范户。

五是解决弃田抛荒问题，保障粮食生产安全。随着农村劳动力的大量转移，有的地方开始出现新的土地撂荒现象。各地土地流转的努力工作及时地解决了这个问题。

六是扩大农民就业，促进农村劳动力转移。土地流转的最大价值就是为转移农民提供后方保障，也就是让农民放心出外打工挣钱。而通过土地流转产生的种田大户，他们又为农民的再就业提供平台。

七是催生农村新的经济社会组织更快更好地发育成长。随着土地流转和种田大户的产生，一些服务性的政府组织和民间组织伴随产生。

乡镇农村土地流转情况报告篇二

20xx年8月3日至8月8日

河北省泊头市文庙镇

全镇人民

实地考察、访谈、查阅相关资料

土地资源的使用情况，土地流转现状

土地是人类赖以生存的根本，所以解决土地问题是解决民生问题的关键所在。

随着我国生产力的逐渐提高，农民的生活水平快速提高。但是随着二三产业的快速发展，本村的外出务工经商的人员大幅度增加，致使出现了土地使用分散，闲置等问题，甚至出现了土地荒废的现象，这一问题制约了农村经济就的发展。因此我们应该抓好土地流转工作，认真贯彻落实《农村土地承包法》和《农村土地承包经营权流转管理办法》，把分散的土地集中起来，优化土地资源配罝，实施农业规模经营，降低生产交易成本，从而增加农民收入，促进农业发展。

为了了解现在农村土地流转的状况，就文庙镇的土地流转状况进行了专题调研。现将此次调查的情况报告如下：

从统计数据来看，截止到今年七月底，全镇家庭承包经营的农户有4987户20092人，13209个劳动力，承包耕地面积14883亩。土地承包经营权流转受让方53户119起，本镇土地流转面积达1034亩，占承包耕地面积的2.8%，其中耕地流转面积达624亩，林地流转面积达410亩。全镇流转情况涉及10个村民委员会，39个村民小组，256户农户。流转出的土地主要以种植粮食作物为主。流转期限以中短期为主，以5年以下为主。同时不少土地正面临着被废弃的现状。由于本镇采取土地入股等形式，依托农民专业合作社和种数粮大户，搞土地规模经营，有力地促进了农村土地流转，实现了土地资源的优化配罝和合理利用，发挥了规模效益。

近年来，本镇农村土地流转工作在市、县两级政府和各级农业主管部门的高度重视下，对依法推进土地流转进行了积极的探索，虽然取得了一定成效，但还存在许多有待完善的地方。

1、现有土地使用不规范

我国实施土地承包30年不变的政策，农村现存的农用地管理模式落后，传统的模式给土地资源的合理利用带来了许多弊病。村里的人口变动使土地出现多寡现象，土地分配有失公平。还有一些人随意改变土地的使用类型，在耕地上建房、种树，严重浪费了有限的耕地。

神的不多，有的土地流转未经村委会同意或备案。调查中发现多数流转不签订合同或合同不规范，大部分土地流转都没有合同，更多的是口头协议。有些人认为签不签合同不重要，以口头协议代替合同，有的流转后再签合同，埋藏下矛盾纠纷隐患；即使有合同，也存在不规范、不完善之处，不规范的主要因素是农民法律意识淡薄，自我保护意识不强，不知晓土地流转的程序及相关手续；另外农户间土地流转期限较短，短期行为严重。农民务工经商收入不稳定，农民仍把土地作为经营风险的退路，土地转出方怕失去土地，所以大部分采取短期转包的形式流转土地，由于流转期限较短，造成转入户在生产上的短期行为和掠夺式经营，导致土壤肥力严重不足；三是单家各户经营的'土地面积碎化；土地承包工作中，仍有一些村组干部对党的土地承包政策和法规领会不够，为解决人地矛盾，搞“几年一调”，土地打乱重分，给土地流转造成了困难和障碍。

3、对土地流转的意义和认识不足，流转机制不完善。

许多农民还没有把土地流转作为整合土地资源、提高土地产出率、转变经营方式、解放农村生产力、发展多种经营、拓宽增收渠道等有效手段和必然途径。有些农民依然存在小富即安的传统观念，不愿意离开那块能提供给自己有限收入的土地。土地流转需要进一步规范。各地没有完全健立和实施土地流转登记备案制度。有的流转主体和行为还不能完全依法运行。对流转情况缺乏相关备案登记和土地承包经营权让变更手续。合同文本还没有统一。还存在土地流转引起的纠

纷现象，亲戚、邻里关系不和谐，有的甚至反目成仇。

4、土地流转范围窄，流转收益少。调查中发现多数农户土地流转都是发生在亲戚及邻居之间，甚至有些是被动流转。农户因无力耕种，导致土地质量下降，有能力耕种的，因土地流转渠道不畅通，转入土地困难。土地无法向大户和种田能手集中，土地流转收益少，尤其是在取消农业税、乡统筹、村提留前，还存在转出土地“倒贴钱”的现象，税费改革后许多农户又返要回了自家原转包出去的承包田地（顺水村、赵米克村有这情况），就这样守着、认着、规模窄小地经营着。

1、要广泛宣传，提高农民流转土地的积极性。结合农村土地承包法律法规学习宣传活动，采取电视、广播、标语、条幅、下发宣传单等多种方式，广泛宣传土地流转的意义及土地流转政策措施，以及流转土地农民增收的实际效果，消除农民思想顾虑，提高土地流转意识。

2、积极调研，及时解决土地流转存在的问题。要把土地流转作为一个课题，组成调研组，深入县（区）、乡村和农户对泊头市土地流转情况开展调研，及时掌握全市土地流转情况和存在的问题，积极探索农村土地流转新模式、新办法。

3、加强典型引导，营造土地流转的良好转氛围。要把培育土地流转典型作为促进土地流转的重要手段，总结典型经验，加强引导。

4、要健全制度，依法规范土地流转。健全和实施土地流转登记备案制度。加强具体指导帮助，及时帮助解决土地承包经营权流转中出现的困难和问题，加快土地承包经营权流转步伐。确保流转主体和行为符合有关法律和政策规定，规范引导农民依法、自愿、有偿进行土地流转，从源头上化解农村土地纠纷，通过构筑县、乡（镇）、村、组四级服务平台，对农民自行协商达成土地流转协议并要求主管机关给予变更

登记的，要做到有人办理、限时办理、办就办好的工作程序流程。对流转合同及有关资料进行归案并妥善保管，建立流转情况登记册，及时记载和反映流转情况。对以转包、出租或其它方式流转的，及时办理相关备案登记；对以转让、互换方式流转的，及时办理有关承包合同和土地承包经营权让变更手续。建立和实施土地流转合同管理制度，指导流转双方在自愿协商的基础上，建立稳定规范的流转关系。使用省里统一制定的合同文本。较大规模或涉及主体较多的流转，必须由农经站指导流转双方签订流转合同，进行合同登记、鉴证。

5、重视纠纷调处，保护土地流转。为保护土地流转双方的合法权益，该市各县区于20xx年全部成立了农村土地承包仲裁机构，要充分发挥作用，把农村土地承包纠纷全部纳入依法管理的轨道。

6、创新体制机制，探索流转形式。坚持以《土地承包法》及中央和省相关规定为准绳，鼓励农户依法采取转包、转让、出租、互换等多种方式流转土地承包经营权，积极探索土地流转合作社等土地流转组织形式。在保持原承包关系不变的前提下，由享有土地承包经营权的农户自愿申请，并以土地经营权入社的形式，组建农村土地流转合作社，由土地流转合作社进行集中统一规划、统一经营。这种模式以股份制和合作制为基本形式，实行“三权分离”，即村集体拥有土地所有权，农民拥有土地承包权，土地流转合作社拥有土地经营权，实行社员代表大会、理事会、监事会的管理制度，农户按入社土地面积从合作社获取分红收益。这种形式既能够把土地集中流转出来，促进高效规模现代农业的发展和新农村建设，又可以克服其他土地流转形式存在的弊端，有利于提高农民的组织化程度，维护承包农户和经营业主的合法权益，提高农民分享土地增值收益，促进农村劳动力转移和农民增收，有利于壮大村级集体经济，促进农村社会公益事业发展。

乡镇农村土地流转情况报告篇三

对于农村土地流转情况，我们一直不太了解，现在小编为大家整理了一份农村土地流转情况的调查报告，希望对大家有用。

几年来，**市一直把搞好土地有序流转作为促进农业增效、农民增收、维护农村稳定的大事来抓，认真贯彻落实《农村土地承包法》和《农村土地承包经营权流转管理办法》，从促进农村生产要素的合理流动和优化配置、促进农业结构调整、增加农民收入的高度出发，积极引导和规范农村土地有序流转，取得了较好成效。截止xx年末，全市农村土地流转面积达81574公顷，涉及55700个农户，分别占承包耕地面积的10.8%和总农户的11.2%。其中流向种养大户和龙头企业的为1907公顷，占流转总量的2.3%;流向农民专合作组织的1980公顷，占流转总量的2.4%;流向农户的77687公顷，占流转总量的95.3%。在土地流转总量中转包的61574公顷，出租的8143公顷，互换的389公顷，转让的7252公顷，入股的1980公顷，其他形式的2236公顷，分别占流转总量的75.5%、10%、0.5%、8.9%、2.4%、2.7%。流转的土地中自发流转的75873公顷，占流转土地的93%;乡村组织提供信息流转的1461公顷，占流转土地的1.8%;委托乡村组织流转的4240公顷，占流转土地的5.2%。流转出的土地主要以种植粮食作物为主，占流转总量的80%以上，种植经济作物和蔬菜占流转总量的10%左右。流转期限以中短期为主，5年以下流转面积占88.4%□5□xx年占4.3%□xx年以上占7.3%。由于**市采取土地入股等形式，依托农民专业合作社和种数粮大户，搞土地规模经营，有力地促进了农村土地流转，实现了土地资源的'优化配置和合理利用，发挥了规模效益。一是促进了农村土地规模化经营。通过土地入股流转，使农村土地向农民专业合作组织和有能力经营的农民集中，实现了土地规模经营。二是实现了转移劳动力和农民增收双赢。农村土地流转后使一些会手艺、头脑活、善经营的农民摆脱了土地束缚，或打工，或经商，服

务于二、三产业。既增加了农民收入，又活跃和繁荣了城乡经济，加快了小城镇建设步伐。三是推动了农业产业化经营的发展。通过成立农村土地流转合作社，规范土地流转操作程序，加快土地流转进程，采取公司+流转合作社+基地+农户等形式，吸引大量社会资本投向农业，促进了先进生产技术、现代装备、现代管理在农业领域的运用和推广。

近年来，**市农村土地流转工作在市、县两级政府和各级农业主管部门的高度重视下，对依法推进土地流转进行了积极的探索，虽然取得了一定成效，但还存在许多亟待完善的地方。一是对土地流转的意义和认识不足。许多农民还没有把土地流转作为整合土地资源、提高土地产出率、转变经营方式、解放农村生产力、发展多种经营、拓宽增收渠道等有效手段和必然途径。有些农民依然存在小富即安的传统观念，不愿离开自己那块有限收入的土地。二是土地流转需要进一步规范。各地没有完全健立和实施土地流转登记备案制度。有的流转主体和行为还不能完全依法运行。对流转情况缺乏相关备案登记和土地承包经营权让变更手续。合同文本还没有统一。还存在土地流转引起的纠纷现象。三是土地流转的体制机制和流转形式还不能适应市场经济发展的需求。换言之，以土地经营方式的变革为显著标志的农村生产力和生产关系的发展需要进一步协调。

二是积极调研，及时解决土地流转存在的问题。要把土地流转作为一个课题，组成调研组，深入县(区)、乡村和农户对**市土地流转情况开展调研，及时掌握全市土地流转情况和存在的问题，积极探索农村土地流转新模式、新办法。

三是加强典型引导，营造土地流转的良好转氛围。要把培育土地流转典型作为促进土地流转的重要手段，总结典型经验，加强引导。

四是要健全制度，依法规范土地流转。健立和实施土地流转

登记备案制度。确保流转主体和行为符合有关法律和政策规定。对流转合同及有关资料进行归案并妥善保管，建立流转情况登记册，及时记载和反映流转情况。对以转包、出租或其它方式流转的，及时办理相关备案登记；对以转让、互换方式流转的，及时办理有关承包合同和土地承包经营权让变更手续。建立和实施土地流转合同管理制度，指导流转双方在自愿协商的基础上，建立稳定规范的流转关系。使用省里统一制定的合同文本。较大规模或涉及主体较多的流转，必须由农经站指导流转双方签订流转合同，进行合同登记、鉴证。

五是重视纠纷调处，保护土地流转。为保护土地流转双方的合法权益，该市各县区于xx年全部成立了农村土地承包仲裁机构，要充分发挥作用，把农村土地承包纠纷全部纳入依法管理的轨道。

六是创新体制机制，探索流转形式。坚持以《土地承包法》及中央和省相关规定为准绳，鼓励农户依法采取转包、转让、出租、互换等多种方式流转土地承包经营权，积极探索土地流转合作社等土地流转组织形式。在保持原承包关系不变的前提下，由享有土地承包经营权的农户自愿申请，并以土地经营权入社的形式，组建农村土地流转合作社，由土地流转合作社进行集中统一规划、统一经营。这种模式以股份制和合作制为基本形式，实行“三权分离”，即村集体拥有土地所有权，农民拥有土地承包权，土地流转合作社拥有土地经营权，实行社员代表大会、理事会、监事会的管理制度，农户按入社土地面积从合作社获取分红收益。这种形式既能够把土地集中流转出来，促进高效规模现代农业的发展和新农村建设，又可以克服其他土地流转形式存在的弊端，有利于提高农民的组织化程度，维护承包农户和经营业主的合法权益，提高农民分享土地增值收益，促进农村劳动力转移和农民增收，有利于壮大村级集体经济，促进农村社会公益事业发展。

土地流转的意义及土地流转政策措施，以及流转土地农民增

收的实际效果，消除农民思想顾虑，提高土地流转意识。

乡镇农村土地流转情况报告篇四

近期我们小组对农村土地流转情况进行了调查，经过汇总研究，现将调研情况报告如下：

目前，土地流转的形式主要有：转包、出租、入股、转让、互换等形式。

土地流转形成了“四集中”：一是土地向龙头企业集中。目前。二是土地向农民专业合作社集中。三是土地向种养能手集中。主要是各村的种植和养殖大户。

（一）认识不足，重视不够。部份村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。

没有提交放弃土地承包经营权的书面申请或授权委托申请，村委将其承包地收回后重新发包给其他农户，该农户事后反说是村委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，村委又拿不出有利的证据，增加了此类纠纷处理的难度。

（三）土地流转合同不规范。农户之间的土地流转无规范的流转合同，相当部分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）组织机构有待完善。街道和村两级没有成立相应的服

务机构，使农村土地流转和规模化经营工作没有相对完善的工作机构和健全的工作队伍；没有建立土地流转档案管理制度，不能对每一宗土地流转都建立流转台帐和流转卡，使土地流转工作不规范；没有建立土地流转矛盾纠纷排查制度，不能及时发现土地流转和规模化经营中的矛盾和问题，沟通协调工作做的不够，不能为农民和业主搞好服务。

（一）认真贯彻相关法规。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，要让各级干部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。层层开展农村土地承包管理和土地流转的培训，街道要定期组织对村干部进行专门的培训，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。

（二）切实完善流转手续。在全面清理农村土地流转现状的基础上，对清理出来的问题分类进行完善和补充。

一是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，按照统一的《农村土地承包经营权流转合同书》的格式进行重新签订农村土地流转合同，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。

二是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。否则不允许村委将其承包地发包给他人承包。

三是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》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。

农村土地承包管理部门各备案一份；街道农村土地承包管理部门要对农村土地流转情况适时进行备案登记，建立和完善农村土地流转档案。流转当事人可以向街道农村土地承包管理部门申请合同鉴证。

（四）指导签订流转合同。街道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，并指导其签订合同后，予以登记备案。在指导流转合同签订或流转合同鉴证中，发现流转双方有违反法律法规的约定，要及时指出并予以纠正。

（五）健全农村土地流转档案。街道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，减少和杜绝因土地流转引起的各类纠纷。

乡镇农村土地流转情况报告篇五

我们认为当前大规模的土地流转还没形成，现在只是恢复性发展阶段。表现在两个方面。

一是总量不大。我们说农村土地流转呈恢复性发展，但还没有恢复到过去20xx年的顶峰时期。20xx年xx市土地流转面积达到10万亩，后来降到4万亩。现在上升到8万-9万亩。xx市的土地流转面积只占全市总耕地面积的6%。xx市只占4%。据xx省委农办最近统计，全省土地规模经营面积约占农业用地总面积的5%，土地规模经营农户约占总农户的1.8%。数字反映：当前农村土地流转和规模经营虽再度兴起，但总量很小。

二是质量不高。从两方面看，流转经营层次上以传统的种植业为主，经营现代产业、获得高效益的很少；流转经营方式上以自种为主，并且从下种到收割从头到尾家庭包干制；一些特大户主以“反租倒包”为主，我接人家的地，再转包给别人，像做工程一样的层层转包，代表现代农业生产方式的专业化生产、企业化生产、标准化生产很少看到。

分析当前农村土地流转中存在的问题和原因，有如下几点：

（一）思想认识不统一

一方面领导认识有误区。表现在“四个有的”：有的简单把搞活土地流转与稳定土地承包权对立起来，认为不宜提倡，免得影响土地承包权的稳定；有的则是心有余悸，担心现在流转了将来还要“翻烧饼”，因为前几年的教训就在眼前，有些遗留问题至今还没有得到很好解决；有的认为土地流转是农民自己的事，法律上明确规定“既不能强迫农民流转又不能阻碍农民流转”，所以政府没必要去参与和干预；有的则认为政府就是要在土地流转中“提卵子”而“分点肉吃、舀瓢汤喝”，借此发展集体经济，特别是帮助化解村级债务。“四个有的”导致乡村干部在土地流转中缺位、错位、越位现象时有发生。

另一方面流转双方各有担心。农户有两怕，一怕丧失了土地经营权，没有了生活的最低“保障线”。部分农民外出打工后，宁愿土地荒芜也不愿转包出去。一怕土地流转后得不到土地被征用时的全部补偿费。这主要是城郊农民的担心。承包方也有两怕，一怕政策不稳定，土地二轮延包造成大量种田大户面积锐减损失惨重，现在他们怕重蹈覆辙再受创伤。二怕农户“扯皮拉筋”，跟千家万户农民打交道，要处理各种各样的矛盾和问题，一些种田大户和企业主都有些忧虑。前两怕让农民不愿拿出土地流转，后两怕导致承包方不敢大胆投入，不敢大规模搞开发。

（二）流转操作不规范

普遍存在的问题是手续不规范。大多数土地流转行为还是农户之间口头协商，很少经过村组集体并报乡镇经营站（财经所）登记和合同鉴定，流转的权、责、利不很明确，出现纠纷，很难调解。当然是不是所有农民的土地流转都要向上级组织申报这也值得研究。有书面流转合同的，依然存在约定

不明、权利义务不具体、流转期满处理办法不明确等问题。土地流转档案管理还存在一定差距，台账登记和变更工作滞后。由于缺乏规范的规程，一方面流转双方的权益得不到有效保护，另一方面土地流转纠纷影响了流转双方的积极性。

另一个比较严重的问题是主体被剥夺，现在有的村直接把土地流转拿在手上，流转的主体不是农民而是村集体，村委会低价从农民手中获得土地（其中肯定有强迫农民流转的事情发生），然后再高价租给大户或企业。

（三）服务机制不健全

土地流转远没有形成完整的市场体系，尤其是缺乏连接流转双方的中介服务组织，致使土地供求双方的信息受阻，信息辐射面小，信息传播渠道不畅，“要转的，转不出；要租的，租不到”，这在很大程度上延缓了土地流转的进程。

在几轮机构改革中，主管农村土地流转的农经部门职能不断弱化，权重下降，大部分乡镇农经队伍力量不强、工作繁杂等问题还未引起足够重视，在编不在岗、混岗使用等现象相当普遍。目前，多数县市和乡镇没有建立完善的农村土地流转服务机构，即使建立了农村土地流转服务中心，作用并没有完全发挥。种养大户苦于和一家一户谈判，费时费力又不能保证连片规模发展。此外，农民的流转收益缺乏与市场挂钩的增长机制。

（四）农村劳动力转移速度不快

xx市家庭承包经营的耕地面积为579万亩，户平6.03亩，劳平2.8亩。按照农业部劳平10亩耕地的标准，全市耕地种植只需57.9万劳力，富余劳力数达148.8万个，而全市长期在外务工经商的劳力为85万人，农村剩余劳动力还多达63.8万人。“户户种田，人人种地”，土地流转困难较大。据有关方面统计□xx省农村劳动力有近2000万人，已累计转移1020万

人，静态算账，还有300多万富余劳动力有待转移。若按现在每年新增转移80万人的规模测算，完成全部转移约需4至5年。这里面没有算上每年新增劳动力50万人。

（五）政策环境不宽松

在推进土地流转过程中，基层感觉政策环境不大宽松，有一些政策性的障碍。一是基本农田保护政策形成的障碍。稍微有些经济头脑的农民，他们流转土地不是想继续种粮种棉种油菜，虽然传统的种植有些收获，但不能获得最大的利润，他们至少想在流转的土地上搞点比种粮更赚钱的“副业”，比方养殖业、畜牧业，有的还想搞点加工业，有的本身就打算办工厂。但基本农田保护条例限制严格，自由发展的空间很小。二是村集体机动地政策形成的障碍。《土地承包法》明确规定，村集体机动地不能超过村土地面积的5%。后来中央和省关于土地二轮延包的政策又明确规定，过去有村集体机动地的可以保留，没有的不能再留。而现在很大一部分乡村干部流转土地的积极性就是建立在扩大集体“机动地”发展集体经济上。三是不允许城里人下乡买地建房和不允许在耕地上建设长期建筑的政策障碍。土地流转应该是开放的，农村招商引资不应该只在农村打圈圈，应该更多地把城市的资本和人才吸引到农村去，让城市生产要素也向农村流动而不是只有农村生产要素向城市单向流动。由于部分农业经营主体特别是乡村休闲游、畜禽规模化养殖小区的经营主体，必须在较长的流转期限内，用少量土地建设必要的经营场所或居住房屋，而目前此类建设只能以临时建筑报批，且有效使用时间只有2年。四是农村税改政策、集体林权改革政策和惠农政策也有一些条款不利于农村土地流转。比方说税改政策规定的不允许清收历年欠款，有的农民以此为据也不向集体交纳土地流转的租金。比方说还林权给农民，把山地林地全分给老百姓了，村里想留点机动地发展集体经济就不可能了，原来已签订流转合同的也不得不撕毁合同按大政策办事，给集体带来一些损失和干部工作带来一些麻烦。比方说惠农政策里，就没有很明确地考虑土地流转后的问题，没有给土

地规模经营业主以应有的激励。