

# 2023年农村土地三权分置改革 农村土地流转调研报告(汇总5篇)

无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？下面是小编帮大家整理的优质范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

## 农村土地三权分置改革篇一

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，农民纷纷进城外出务工经商，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。

今年农业部颁发了从20xx年3月1日起施行的《农村土地承包经营权流转管理办法》（第47号令），该办法明确规定了流转原则、流转方式、流转合同和流转管理部门等，对此，我局就加强农村土地承包经营权流转管理工作提出如下建议：

一、切实加强《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到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权益。

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。

## 农村土地三权分置改革篇二

xx月份，市政协成立专题调研组就全市农村土地流转工作展开专题调研，先后深入马陵山、时集、棋盘等镇，走访50多家农户、部分种养殖大户、专业合作社及龙头企业，召开了座谈会，就我市农村土地流转工作征求意见和建议。现将调研情况报告如下。

### 一、现状

#### （一）基本情况

近年来，随着全市农村产业结构调整优化、小城镇建设规模不断扩大、农村进城务工人员大幅增加、农村基础设施建设步伐不断加快，全市农村土地流转呈逐年增加趋势，土地规模经营水平进一步提升。截至年底，全市累计土地流转30.79万亩，%，其中以出租形式流转的有13.93万亩、以转包形式流转的有9.82万亩、以转让形式流转的有0.22万亩、以互换形式流转的有0.7xx万亩、以土地股份合作社（入股）形式流转的有5.31万亩，涉及农户约58360户。，全市计划流转土地约为2.8万亩心得体会。

#### （二）积极作用

一是增加了流转双方经济收入。对农户而言，把自家承包地流转出去，一方面可以获取土地租金，另一方面可以摆脱土地束缚，从事各类务工项目增加收入，相较于单纯种地年收入，家庭收入增长明显。对承包大户而言，不论是种植经济作物还是种植常规农作物，其收入效益都是过去数倍，有效

加快了致富步伐。

二是促进了特色农业规模化发展。目前，各镇（村）所流转的土地，大都是以各种特色农业生产经营为主。例如棋盘镇马陵山“五花园”瓜果花木园区，时集镇白石村、山东村的水蜜桃种植园，马陵山镇十里长沟果蔬带，高流镇8xx2xx西瓜种植区，邵店镇花卉苗木种植区，阿湖镇大棚葡萄园区等等，逐步形成了规模化发展态势，成为各镇（村）特色农业、高效农业的典型示范。特别是我市的美丽产业和甜蜜产业已形成特色并初具规模。另外，土地的规模化流转，还有力促进了全市农业产业园区的建设。目前，我市8个农业产业园区经过提档升级，农产品品质得到大幅度提升。

三是培养了新型农民。调研中发现，凡流转主体经营效益良好且具备持续发展能力的业主，多是具备强烈创新意识、适应新型业态发展的。他们根据各自从事产业特点，开展农业观光旅游、休闲农事体验并积极投身农村电子商务，不仅提高了农民组织化的程度，而且有效规避或化解了农户分散经营生产的市场风险，农业产业化水平不断提升。不少业主把自己新鲜特色农产品通过网络销售到全国各地，有的还走向国门，走向世界。

## 二、主要问题

（一）农民思想认识有顾虑。首先，部分农户受传统观念影响，尤其是年龄偏大的农民，弄不清楚土地所有权、承包权、经营权和收益权之间的关系，担心流转后会失去自己的承包地，手中无粮心里发慌，因此不敢参与流转。其次，部分农户对土地存有不切实际的增值预期，尤其随着国家加大“三农”扶持后，取消农业税，粮价上涨，土地升值，加剧了部分农民的恋土情结，甚至大多数在外务工人员，宁愿粗放经营甚至撂荒，也不愿参与流转。此外，虽然各级政府鼓励土地向大户集中，发展300—500亩的适度规模经营，但宣传不到位、程序不规范、政策不健全、保障不完善等问题普遍存

在，造成大部分农民土地流转意识淡薄，阻碍了整体土地流转工作的推进。

（二）流转市场体系不健全。一是服务平台建设滞后。我市农村土地流转有形市场及土地承包纠纷仲裁庭虽然建立，但运转不正常，镇、村两级中介组织和管理服务机构大多流于形式，功能不健全，服务不到位，信息不畅。二是流转合同不够规范。合同文本普遍存在着概念不清、约定不明、权利义务不具体、流转期限处理办法不明确等问题，部分农户口头协议流转土地，随意性较大，容易出现利益冲突，解决处理难度较大。三是监督管理存在缺位。农业企业准入机制、风险机制和监督机制不健全，流转后的农业产业布局混乱，部门监管不到位，部分业主不按产业布局进行规划，甚至出现“非农”建设现象；个别流转大户因各种因素企业停产，导致农户土地租金不能及时兑现，引发农户群体上访的事件，已出现多起。四是强行流转依然存在。有些镇村宣传工作不够，范文写作不尊重农民的意愿，采取简单粗暴的行政干预方式强行流转土地，造成干群关系紧张，产生尖锐的用地矛盾。

（三）承载主体发展压力大。一是产业发展水平偏低。传统的粗放经营和分散种植普遍存在，投入成本大，生产效益低，抗风险能力弱，企业和农户之间大多停留于一般购销合同关系，存在着农业科技难推广、标准化生产难实施、农产品质量安全难保证等问题，与现代农业发展的要求很不适应。二是承载主体实力偏弱。绝大多数农业企业规模偏小，虽然总体数量可观，但多处于“成长阶段”，缺乏真正的“龙头”产业。据了解，我市还没有国家级农业龙头企业，省级仅有xx家，徐州市级有xx0家，市级100家，目前这些农业企业没有形成完整的产业链条，缺少叫得响的知名品牌，市场竞争力还比较弱，还不具备成为大规模土地流转优质承载主体的实力。三是融资渠道不够畅通。农业生产投入成本大，收益周期长，还需面对自然灾害和市场风险。对于这些规模实力有限的土地流转主体来说，目前我市财政扶持较少，金融

部门贷款困难，资金投入成为其发展的最大瓶颈。

### 三、几点建议

（一）抓规范，加快流转市场体系建设。一是健全服务平台。进一步完善市镇两级农村产权交易平台和市镇村三级服务载体建设，分别设立“流转办”、“流转服务中心”和“流转服务站”三级流转服务机构，确保组织健全、人员落实、范文内容地图职责明确、保障到位。二是落实流转原则。尊重群众意愿，坚持“依法、自愿、有偿”，因地制宜，不搞行政干预，不下硬性指标，杜绝“一刀切”。对现有从事特色种植业、收益较好的农户，不强行要求参与土地流转；对以种田为主要收入来源且不愿流转土地的家庭，可向村庄周边集中，应允许他们自主发展。三是规范流转程序。抓好申请、登记、审核、备案、公证等各个环节，规范操作程序，推进有序流转。对流转大户的资信情况、履约能力、生产经营能力和项目的效益风险强化监督，结合企业综合状况，实施适度规模经营，提前对经营项目实施严格的备案审查和监督。四是保障农民收益。建立土地流转风险保证金制度，合同约定承包方提前一年支付第二年的租金和土地的复垦费给农户，或按租金总额和土地复垦费的一定比例提取风险保证金，一次性交镇土地流转管理部门，正常履行合同期满后退还承包方，以此减少农民的流转风险。五是严格加强监管。建议市政府应出台有关规定，对全市高产丰产农田，划出流转“红线”，范文参考网对已流转土地加强监管，禁止“非农化”，确保全市粮食稳产增产。

（二）抓扶持，培育新型农业龙头企业。一是加大培大育强力度。支持农业企业通过兼并、重组、收购等形式，组建大型农业企业，拓展经营领域，扩大生产规模。鼓励农业产业化，龙头企业与家庭农场、农民合作社、专业大户合作，组建现代农业产业联合体，形成“龙头企业+合作社+家庭农场+农户”的新型农业经营主体发展模式。二是加大政策扶持力度。选择10个左右起点高、规模大、生产竞争力强、辐射带

动面广的大中型涉农企业，积极申请国家和省扶持项目，给予重点扶持，支持这些企业做大做强，力争通过几年的努力，发展一批在全国、全省具有较大影响力的农产品加工龙头企业。三是加大招商引资力度。以政府为主导，围绕发挥我市农产品资源优势招商引资，引进国内外有影响的大型农产品加工企业进驻我市。组织我市企业与知名企业对接，扩大项目和技术合作，引进资金、项目、技术、人才和品牌，提高农业企业综合实力。

（三）抓创新，拓展土地流转方式方法。一是扩大现代农业产业园区建设。各镇可统一流转一批土地，建立专业现代农业产业园区，根据各镇实际条件，热门思想汇报因地制宜，打造特色农业项目，只要是符合现代农业规划条件统一进驻园区。如马陵山镇、窑湾镇可大力发展符合旅游产业的农家乐、采摘园等具有旅游特色农业产业项目；环湖大道、山水大道及各镇主要公路沿线，涉及到的镇村，要提前统一规划，整片流转，按照一镇一品、一村一品确定发展项目。不仅可以降低流转成本，节约基础设施投入，减少重复建设，还有利于农业产业项目的统筹规划。二是建立“土地托管站”模式。长期外出务工的农户将土地交给“土地托管站”即合作社或企业农业经济组织。这种模式既替“有田无人种”的农户提供代耕服务，既增加了农户收入，同时也提高了土地经营规模和效益。三是发展农业专业合作社。积极鼓励与支持各镇（村）发展土地股份合作社，支持村集体创办农业生产经营合作社，为各类市场主体尤其是粮食生产经营主体提供加工、流通、仓储、劳务等有偿服务，引导农户以土地承包经营权入股，通过分红获得长期收益，也有利于农业适度规模经营。

（四）抓服务，建立多元投入保障机制。一是创新金融支持机制。工作总结积极搭建针对新型农业经营主体发展的投融资平台，拓宽融资渠道，引导金融机构提高涉农贷款比例。积极探索农村土地承包经营权抵押和农村房屋抵押信贷业务。引导信贷投资向农业经营大户倾斜，大力发展优势农产品，



使之更上规模与档次，以此推动农村土地流转工作。二是鼓励社会资本参与农业开发。鼓励社会资本大力发展高产、优质、高效、生态、安全农业和农产品加工业。要在继续实行和增加对农业的补贴的基础上，增加扶持农业产业化发展资金，实行项目贴息和奖励、以奖代补、项目补助等优惠政策。对从事农业产业化经营的民营企业，在非农建设用地指标及审批上要适度放宽政策。在投资领域上予以拓宽，允许利用社会资本按规划对农村生产性的基础设施进行建设，优先安排社会资金参与投资风险小、收益大的基础建设，如农村水、电、路等项目。以良好的投资环境吸引社会资本投入。三是推动保险支持机制。建议由农办牵头，联合相关涉农部门，加强与保险公司合作，开展有关涉农保险的试点工作，推动农业保险机构把保险的功能与农民的需要有机结合起来，增加农业保险产品，探索建立土地流转风险保障机制，为农民和农业生产经营组织提供农业保险信息、保险销售和理赔等服务。确保大灾之年农民和涉农企业的基本收入和利益，保持农业的持续发展及农村社会稳定。

三是建议实行最低工资保障制度。建议实行乡村医生工资最低保障线制度与工资正常增长机制，保障乡村医生工资水平与社会发展同步。

（四）强化管理，提升农村公共卫生服务水平。一是加强一体化管理。加强市卫生行政部门、个人简历镇（街道）卫生院和村卫生室的各自责任，共同推进村卫生室的发展；要加强对村卫生室的人员、业务、制度、药械、财务、档案等方面实行统一管理，进一步提升公共卫生服务水平。二是建立绩效考核机制。各镇（街道）卫生院要制定切实可行、操作性强的考核激励办法，对村级卫生室进行全面、客观、科学的绩效考评，并将考核结果与乡村医生岗位工资发放、职称评定、岗位聘用挂钩，调动乡村医生的积极性。三是规范医疗服务行为。市卫生行政部门要坚决打击、严厉整治非法行医行为，保障人民群众的就医安全。要加强乡村医生从业管理，规范执业行为，从严控制输液行为，促进合理用药，为

农村居民提供安全保障的卫生服务。

## 农村土地三权分置改革篇三

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：前几年由于各种费税负担较重，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。

今年农业部颁发了从3月1日起施行的《农村土地承包经营权流转管理办法》（第47号令），该办法明确规定了流转原则、流转方式、流转合同和流转管理部门等，对此，我局就加强农村土地承包经营权流转管理工作提出如下建议：

一、切实加强《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到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。

## 农村土地三权分置改革篇四

近期，市政协农业委员会组织部分省、市政协委员对我市农村土地流转情况进行调研，并赴xx市考察学习。现将调研情况报告如下：

### 一、我市土地流转工作的基本现状

近年来，随着农村经济的发展和劳动力的大量转移，我市农村土地流转发展较快。

农村土地流转极大地提高了土地利用率、促进了农业的规模经营、增加了农民的直接收入、加快了农村劳动力转移，其主要表现在：

(一)龙头企业带动，促进了农业产业结构调整和规范经营，提高了农业的市场竞争力。目前，全市龙头企业通过租赁、反租倒包等形式直接流转土地面积18万亩，占总流转面积的45%，在辐射带动基地和农户发展、推动农村土地流转中发挥着不可替代的积极作用。

洛阳福达美农业生产有限公司是我市的农业产业化省级龙头企业，该公司以每亩每年斤粮食、1000元钱租金租用xx区花园村130余亩闲置土地50年，从事高档珍稀食用菌的研发和种植，直接带动周边300余人就业。租出土地的农民不仅有了粮食的保证还有了租金，又可以就近到该企业打工赚取工资。其食用菌生产线是目前我国国内最大的杏鲍菇生产线，填补了国家食用菌行业的空白，产品远销美国、加拿大等地，供不应求。

洛阳伊众清真食品有限公司是河南省最大的一家清真肉类加工和农业产业化省级龙头企业。其以每亩600元租赁龙门村委会荒滩212亩，直接带动千人以上人员就业，带动xx县2个肉牛专业合作社发展，并扶持带动全市范围内几近萎缩的肉牛

养殖户走出困境。目前该企业正筹备包装上市，如上市成功，能带动全市18万农户通过养牛致富。

xx县新大牧业有限公司以每亩每年270斤小麦租用江左镇张庄、苑庄和白土窑3个村50年1700亩土地，建设一个集年出栏20万头种猪、年产20万吨饲料和25万吨有机肥的大型养殖公司。

(二)各类专业合作社带动，促进土地、技术、信息等生产要素的合理利用，拓宽了农民增收渠道。近几年，全市通过专业合作社流转土地9.5万亩，占总流转面积的24%。xx市缙氏镇向民葡萄专业合作社社员郭向民、郭保卿等租赁土地1430亩发展葡萄种植，亩收益1.5万余元，是普通种植户的2—3倍。而出租土地农户除每年每亩获得400—1000元租金收入外，每个劳动力在葡萄园打工每年可得收入3000元左右。xx县慧林源蔬菜合作社，由村委会以每亩每年800斤小麦的租金，采取反租倒包的形式，将农民的土地反租回来，建蔬菜大棚，发展蔬菜近2000亩，建成后由群众承包，实行五统一即统一供种育苗、统一技术指导培训、统一生产管理、统一收购包装、统一价格商标销售，承包户效益明显。

(三)种植专业大户承包，强化了种植水平，提高农业生产效益。目前通过种植大户流转的土地有5.6万亩左右，占总流转面积的14%。如xx县烟草种植专业户肖长信，通过村委以反租倒包的形式，以每亩租金250元承包xx县莲庄乡涧河村300多户村民1200多亩岭地从事烟叶规模连片种植。xx市城关镇北窑村农民王松涛，经协商以每年每亩530斤面粉为租金签订为期6年的合同，流转了该村1300亩土地，种植小麦等粮食作物，年纯收入20万元左右。

(四)政府有效引导，促进资源合理配置。按照农业区域和产业规划，为改善城镇近郊的生态环境，政府从农民手中租回土地，再承包给一些经营企业或者政府直接经营，这类形式的土地流转3万多亩，占总流转面积的10%。如xx市郊的龙门

山、宜阳香鹿山生态园、周山、上清宫等森林公园□xx县陆浑库区生态园、孟津小浪底森林公园建设等均属此类流转形式。

## 二、影响我市土地流转的主要因素

(一)传统思想观念束缚导致流转率低。我市农村土地流转起步较晚，加上农业自然条件差、农村经济发展相对落后、农民转移就业的渠道较窄，在大部分丘陵山区，土地仍是农民赖以生存的主要来源和生活保障，大多数农民恋土情结较浓。加上各项农业补贴，土地收益得到提升，农民把土地看得更加珍贵，即使外出务工、经商，也舍不得将土地流转出去，从而限制和影响了土地流转。目前我市农村土地流转率只有8.4%，低于全省平均水平12-13%，低于郑州10%、信阳35%等，与浙江、上海、江苏、成都等发达地区相比，差距更大。

(二)流转机制不健全服务缺位。目前，全市基本没有建立能够为土地流转提供统一信息、服务的机构，流转的长效机制没有形成，流转信息不畅服务缺位。一些农户有强烈的流转愿望，却找不到合适的承租人；一些企业或大户有强烈的规模种植愿望，但却找不到合适的土地，很大程度上影响了流转的速度和规范操作。如洛阳福达美农业生产有限公司共研制出12个可集约化生产的珍稀食用菌品种，目前只有1个投产，剩余的11个品种需用地1000余亩，产品的技术、销售均已成熟，但苦于找不到合适的土地，生产无法开展。

(三)流转程序不规范问题突出。土地流转服务滞后，既无管理机构，又无规章制度，政策和法规把握还欠准确。从调查情况看，书面合同签订率低，农户间转包、互换等小面积的土地流转，大多是口头协议，在诚信制度尚不完善的情况下，双方利益无法受到法律保护，不仅大大影响土地流转的效率，也为以后的纠纷埋下了隐患。

(四)农业产业化程度不高制约大规模流转。我市龙头企业和农民专业合作社经济组织起步晚、规模小、数量少，特别是在

发展基地、带动土地流转方面发挥作用还远远不够，全市由企业参与流转的面积只占总流转面积的45%，还没有形成主导作用，绝大部分龙头企业流转面积都较小，很大程度上制约了我市农村土地的大规模流转。

### 三、xx市土地流转的主要做法及启示

(一)成立规范的运作机构，建立有效的规章制度和运作机制。xx市多数区县成立了以区县政府分管领导为组长，农业、国土、林业等部门组成的农村土地流转工作领导小组，负责加强对农村土地承包经营权流转工作的指导、协调、服务。如xx市xx区成立了由18个部门和单位组成的区农村土地承包经营权流转工作领导小组，制定出台了《xx区推进农村土地承包经营权流转工作实施方案》《xx区农村土地承包经营权流转服务管理办法》，完善相应的土地流转制度和相关手续(包括土地流转申报、评估、登记、备案、审批、流转合同签订、鉴证、兑现、纠纷调解与仲裁等)。规范农村土地承包经营权流转行为，切实维护农民土地承包权益。并在乡、村两级分别建立了农村土地流转工作机构，构成了区、乡、村三级抓农村土地承包经营权流转的良好格局，为顺利开展农村土地流转工作提供了强有力的组织保障。

(二)充分维护好农民切身利益，多方宣传引导推介。xx市利用广播、电视、板报等多种形式，鼓励和引导农民依法自愿有偿进行土地承包经营权流转。通过典型案例引导和土地流转农户的“现身说法”，分析土地流转后的规模效应、经济收益，消除部分农户的思想顾虑。如xx市寻甸县仁德镇自20先行试点开展土地承包经营权流转工作，成立土地流转中心，承担起宣传、引导、协调、服务和相应的中介职责；效果很好，农户满意，企业满意，呈现出双赢的局面。

### 四、加快推进我市土地流转的几点建议

(一) 尽快建立健全农村土地流转监督管理机构和纠纷调处机制。严格按照□xx市人民政府关于尽快成立完善农村土地流转服务机构的《通知》精神，县(市、区)、乡两级尽快成立土地流转服务中心，配备必要的办公设备和工作人员，建立流转信息系统，构建完善的流转信息网络;尽快建立健全乡村调解、县(市、区)级仲裁的农村土地承包经营纠纷调解仲裁体系，县(市、区)应为仲裁委员会的日常工作提供相应的条件，加强仲裁庭建设，将仲裁工作经费纳入财政预算予以保障。

(二) 制定完善各项制度，规范土地流转管理工作。严格按照《农村土地承包法》和《农村土地承包经营权流转管理办法》的有关规定，尽快建立健全土地流转程序、土地流转备案、登记、档案管理、流转纠纷信访接待等制度，进一步规范土地承包经营权的流转，保护农民的长期合法权益。

(三) 加大对农业产业化龙头企业扶持和引进力度，充分发挥龙头带动效应。调研中我们了解到，农村土地流转程度的高低与当地农业产业化龙头企业的规模效应息息相关，在县区，土地能够有效流转并产生较好经济效应主要还是依靠龙头企业的带动，因此，要想推进农村土地经营权有效流转，必须培育、扶植好农业产业化龙头企业的发展。我们建议，市委、市政府应在有关企业扶持政策上对农业产业化龙头企业给予倾斜，各县(市)区在各自的产业集聚区内对农业产业化龙头企业提供专业用地，扶持、引导鼓励龙头企业做大做强，在一些具有传统养殖、种植技能的地区，如洛宁、宜阳的养牛，偃师的葡萄种植等，建议当地县、乡政府积极扶持，当好当地种植、养殖民众与农业产业化龙头企业的桥梁和纽带，带动土地的集中流转，促进农业的规模化经营，实现双赢。

(四) 鼓励专业合作社发展，促进土地集中整合。土地的适度规模经营、土地资源有效利用和高产出是土地流转的根本出发点。专业合作社能有效的将农民的土地集中整合，每个参与合作社的农户作为专业合作社的主体，有很强的主动性和积极性，大大降低合作组织的管理成本，同时，合作社与每



个农户的利益又紧密捆绑。专业合作社通过技术指导，提高农户种植养殖水平和产品质量，并在产品的销售上能统一销路，有效地避免了农户独立面对市场的压力和困境，切实地维护了种植户的切身利益。专业合作社的模式，不仅能解决小农户面对大市场的难题，同时又能有效地促进土地的集中整合，推动土地集约利用。

(五)加大宣传力度，为农村土地流转营造良好氛围。通过大力宣传报道土地流转的好经验、好典型，提高广大基层干部和农民群众对加快土地流转、发展规模经营意义和作用的认识，消除他们的顾虑，树立正确的观念，形成推进农村土地流转、发展规模经营的共识和内在动力，加快规模化经营。

## 农村土地三权分置改革篇五

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。

家庭联产承包责任制极大地解放了农村生产力，有力地推动了农业农村经济的发展。但随着社会主义市场经济体制的逐步确立和传统农业向现代农业的过渡，这种分散经营的小农生产与现代农业对规模经济、产业化经营的要求越来越难以适应。实践表明，结合城乡统筹发展，实行农村土地适度规模经营，对调整农村产业结构、转移农村剩余劳动力、促进农业产业化、加快乡镇企业发展和小城镇建设等都具有重要作用，是实现家庭承包经营责任制与现代农业顺利对接的有效途径，是今后农村改革的方向选择。土地适度规模经营的发展应加强以下几个方面：

(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。