

最新土地流转调查报告(优质5篇)

报告是一种常见的书面形式，用于传达信息、分析问题和提出建议。它在各个领域都有广泛的应用，包括学术研究、商业管理、政府机构等。那么我们该如何写一篇较为完美的报告呢？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。

土地流转调查报告篇一

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，优化土地资源配置，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到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置和合理利用，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很多弊病。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。各地没有完全健全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。健立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。

土地流转调查报告篇二

xx县xx镇xx农机专业合作社位于xx镇xx村，xx年8月成立，现有社员69户，带动农户1000余户，在各级领导大力支持扶持下，流转土地1400余亩。

合作社成立之初主要是解决村民耕作难，随着外出务工人员增多，应广大村民强烈要求，成立土地流转办公室□xx-xx年，承包土地200余亩，托管部分外出人员土地300余亩（100-200元/亩），流转土地900余亩，流转形式有合作社向农户每年支付750-1800元，有合作社向农户每年支付200-1900斤粮食，有部分农户只种一块，有合作社无偿提供耕作收获，下余土地交合作社经营。

1、机械化率提高，促进了农业生产结构调整，提高了农业的市场竞争能力，利用合作社优势，改变单一耕作方式，从化肥种子使用到土地深松。

2、解放劳动力，促进了农村劳动力转移，提高了土地利用效率。通过土地流转和合作社服务模式，农民不需要参与劳动，彻底从繁忙的耕作、劳务中解脱出来，从事效率更高的工作，解除了农民离土离乡的后顾之忧。农忙时空巢老人不用愁了，年轻人在外务工不用请假了，农民真正做到了省心省力。同时，有效减少了土地撂荒的现象，提高了土地利用效率。

3、促进了农村社会分工，提高了农民的素质。先进的理念、生产技术，为使合作社发展壮大成立了农业新产品、新技术推广中心□xx-xx年，在省、市、县农机、农业部门支持下，为我县选定优良小麦品种2个，水稻品种6个，花生品种2个，玉米品种3个。通过合作社工厂化育秧、机械化插秧、花生机械化种植、机械化收获、示范带动，有效地促进了农村劳动力、土地等社会资源重组，进一步优化了农村社会分工。

4、降低成本、提高效益，拓宽了农民增收渠道，提高了农业经营效益、土地收入、就业、土地流转，每年每亩可为农户增加直接和间接性收入600余元。一是统一经营带来成本降低。由于合作社统一采购农资，统一使用机械，生产资料价格大幅下降，原农户亩成本需700元，现为500元，亩节约成本200元。二是节省劳动力，增加务工性收入，土地流转可为农户增加10个外出务工工作日，按每天60元计算，可增加600元工资性收入。如果常年在外出收入更高，如xx组xxx等在外月工资平均4500元，年每人增收5万元以上。三是粮食增产带来增收。流转土地比分散经营土地每亩每年可增加产量180斤，按市场价格折算，可增加200余元收入。

5、推进了农业组织创新，有利于国家扶持政策的落实□xx-xx年，合作社在各级领导大力支持扶持下，进行土地深松、土壤测肥、水稻工厂化育秧、机械化插秧、先进优良品种推广等，有效地解决了劳动力紧张、农业产业化、规模化经营，合作社自身得到发展壮大，社会效益显著增加，新农机、新技术得到较快推广，农机、农艺完美结合。

农业的根本出路在于机械化，农机合作社通过机具、资金、技术等资源的整合，合理地调剂了农机具的有偿使用，解决了农机部门包不了、村级集体统不了、一家一户干不了的问题。既满足了合作社自身的发展，及广大农户对农业机械不同的需求，提高了农业机械化的使用率，又带动了农业机械化的发展。农机合作社把分散的农业机械与分散的农户紧密结合起来，通过土地流转、托管、代管，有效破解了集约化、规模化经营与分散型、消耗型、传统农业之间矛盾，在农业生产发展、农民增收致富、农村经济发展和新农村社区建设中发挥了积极作用。当前制约合作社发展、土地流转主要因素：

1、推动土地流转困难。一是农民对土地固有情节，旧习惯根深蒂固，外出务工经营的农民大多对土地眷恋很深，宁愿土地撂荒，也不愿转让土地，制约土地流转规模。

2、不连片、不集中。合作社所流转土地，分布在各组，有些连生产路都没有，致使规模成本增高，出现土地经营亏本。

3、风险大、效益低。农业是自然和市场双重影响的弱势产业，效益比较低，农产品卖难、自然灾害突出、水利设施跟不上□xx-xx年，合作社工厂化育秧总计5000亩，本来是丰收年景，因天旱无雨或水利设施不到位，实际机插面积3000余亩，造成亏本经营。

4、金融部门支持力度不够，合作社资金短缺，严重制约土地流转规模。

如何发挥农机合作社土地流转，实现土地集约化、规模化经营，实现农业现代化作用，提一下几条发展建议：

1、拓宽土地流转的服务主体。目前，土地流转面积较少的原因是有力量的农机合作社比较少，要拓宽服务主体，争取大户领办，农民专业合作社创办，龙头企业联办，外来工商资

本协办的方式，拓宽服务主体，形成市场化多方联动的格局。

土地流转调查报告篇三

几年来□xx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20xx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xx07公顷，占流转总量的2.3%；流向农民专合作组织的xx80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xx80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—20xx年占4.3%□20xx年以上占7.3%。由于xx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社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□xx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。

一是要广泛宣传，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。

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xx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。健全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。

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。

土地流转调查报告篇四

经过改革开放二十余年的洗礼，目前农村经济已进入不断向市场经济迈进的实践阶段。分析这个阶段的新实践，农村经济已逐步出现这样一个明显特点：土地活则经济活，土地流转正成为推动农村经济实现新一轮发展的“兴奋点”。

我县作为一个欠发达的内陆山区农业县，如何紧紧把握农岷村经济发展的新趋势，积极探索农村土地流转的实现方式和途径，促进农村土地规范、高效流转，全面盘活、开发利用好土地这一与发展经济联系至关密切、潜能极为巨大的生产要素，对加快发展县域经济具有重大的现实意义。带着这一课题，我们对全县农村土地流转的情况的进行了一次认真的调查。

据不完全统计，我县土地的流转面积达7.62万亩，其中耕地1.8万亩，山林3.5万亩，果园2.2万亩，水面0.12万亩。调查中，我们发现土地流转较好的主要. 中在209国道沿线和靖洪国防公路沿线的坪村、堡子、连山、林城、团河、黄茅、若水等乡镇，这些乡镇土地流转的面积约占全县的54%，其中土地流转较好的坪村镇共流转土地1532亩（其中耕地816亩，山地400亩，水面316亩）。综观我县土地流转情况的，主要具有三个明显的特点：

- 1、流转的面积逐步扩大。从1995年实行第二轮土地承包责任制以来，我县土地流转的面积逐年增加。1995年全县土地流转面积不到2.1万亩，今年已达7.62万亩，增长了3.5倍。特别是近两年来，初步出现了由小块流转向成片规模流转的新变化。据不完全统计，全县一次性流转岷面积达20亩以上的就有370余宗。

2、流转的形式不断丰富。据调查,我县农村土地流转主要有五种形式:一是委托代管,即外出务工的农户委托亲戚、朋友、邻居耕种,税费负担与收益分配由代管人与委托人签订书面或口头协议商定,全县有80%以上的属属于这种形式。二是反租倒包,即乡、村、组根据产业结构调整等需要将承包户的土地租过来,然后又转租给原承包户或其他农户。如堡子镇政府租赁该镇新店村、楼落村农户的200亩稻田,然后又转租给原来的农户或其他农户,用来集中连片开发无籽西瓜。三是股份合作,即集体或个人以土地入股,与他人或单位进行共同开发经营,分享效益。如林城镇大石板村栗多坤、栗多遇等人负责技术和资金,连山乡宋家洲村的9户农户以118亩稻田入股,实行股份合作,共同开发优质葡萄。这种分户管理的股份合作形式既解决了种田大户无田可种的矛盾,又解决了田主缺资金、缺技术搞开发的矛盾。四是集体重新发包或转包,即村组将集体“四荒地”、农户弃耕抛荒的土地重新发包或转包给农户。如团河镇向阳村以150元/亩的租金,承包了该村120亩土地(其中耕地80亩,河滩荒地40亩),经集体同意后以2.5万元/年的租金,发包给本村3户农户,规划用于建鸡、鸭、猪、羊、鱼综合养殖场。五是对外招租,即村组将集中连片的低产田,或将集体原来统一经营或承包的山林、果园、水面及荒地,以招标的形式租给大户经营。团河镇官舟村将两块分别为300亩和500亩的荒地发包给两名洪江籍的农户,承包期20年,承包者带资金和技术落户团河,发展板栗和脐橙等优质水果。此外,拍卖、以租抵债等形式在土地流转中也占有一定的比例。

3、土地跨区域流转逐渐增多。随着农村经济的发展,土地潜能的不断释放,许多能人大户已不满足于本地有限的土地资源,从而使土地跨村、跨乡、跨县流转的面积逐步扩大,土地经营逐步打破了传统的区域界限。据初步统计,全县跨区域流转的土地已达1.9万亩,占全县流转土地的25.2%。仅团河镇就对外(外县)招租1100余亩。连山、坪村、林城镇等交通方便的乡镇,对外更具吸引力。地灵乡的草莓大户吴国华就到坪村承包了稻田20亩,在国道边发展草莓;若水镇的胡清在连山承包30多亩耕地,同时转战怀化鸭嘴岩租赁荒山发展脆蜜桃。

我县土地流转虽然起步较晚,但产生的效益和影响是十分明显和积极的。一是推动了农村产业结构调整。不少能人租赁、个人或土地,不再局限于耕种质次效低的农作物,而是逐步倾向于作物耕种的多样化、规模化,由耕种比较效益较低的油茶、水稻转向耕种优质水果、西瓜、大棚蔬菜、葡萄等比较效益较高的作物。目前全县在土地流转中已涌现出了一批调整结构的“排头兵”,为推动全县农村产业结构调整作出了示范。如坪村镇大顺村张光前等6户农户承包耕地84亩,全部改种水稻为种无籽西瓜、葡萄、草莓等,带动了当地农民调整产业结构,加快了全镇产业结构调整的步伐。在他们的带动下,全镇有120多户农户参与承包土地300多亩,用于种植无籽西瓜,获得了很好的收益。二是促进了农村剩余劳力的合理转移。土地流转一方面催放了土地的巨大潜能,同时又进一步解放了劳动力。据不完全统计,全县大约有2万余名农村劳动力将耕地以流转的形式处理后,纷纷外出经商、开店、打工,从而有效解决了目前农村劳力过剩、弃耕抛荒现象严重的问题。三是提高了土地使用价值。土地合理流转后,土地逐步向大户和能人中,经营者实现了市场化、规模化的生产,改变了农村经济长期存在的品种老化、管理落后、经营小户打小闹的不良布局,使土地的潜能得到了大幅度的释放。如坪村镇农户张崇华承包了32亩耕地,用来种植无籽西瓜,今年产值达2.8万元,而32亩耕地用于种植水稻总收入仅1.4万元,只有种植无籽西瓜的50%。

四是培植了一批农村大户。随着土地流转的推进,生产要素不断向生产大户和能人中,实现了生产要素的优化配置,使生产大户和能人有了“用武之地”,一批发展农村经济的大户脱颖而出。目前,全县承包5亩土地以上的经营大户就有2100余户。黄茅乡白洋村陆明建等9户农民于1997年租赁本村300亩荒山,承包30年,至今已累计投入资金11万元,栽种优质板栗2000株,优质梨树3000多株,杨梅、碰柑、脆蜜桃等果树1000多株,预计进入盛果期产值可达25万元以上,可以为15人以上提供劳动就业机会。

我县的土地流转经过几年的发展,取得了一定成效,推动了农村经济的发展,但是由于思想意识、机制束缚等因素的影响,我县土地流转仍存在许多突出的问题,这些问题严重影响了我县土地合、规范、高效流动。这些问题主要表现在:一是土地流转的组织引导乏力。我县土地流动主要是农户自发进行的,个体化倾向较重。各级党委、政府缺乏有效的组织和引导,至今没有规范的政策指导操作,没有明确具体的部门规范管理,致使我县农村土地难以实现规范、有序和高效流转。二是土地流转的市场培育滞后。全县干部群众“土地市场”的观念十分淡薄,县、乡、村三级都没有建立为土地流转服务的中介组织,市场培育严重滞后,从而导致土地流转的供求信息、交易管理都存在诸多问题。三是土地流转的档次不高。主要表现在两个方面:其一是流转的形式档次不高。我县土地流转绝大部分仍属最低层次的委托代管形式。在我县7.62万亩流转土地当中,委托代管形式占82.4%以上。堡子镇流流转的1235亩土地当中,委托代管形式流转的就达1000余亩,占流转总面积的81%,其它形式流转的仅占19%。而实践证明,低层次的委托代管所产生的效益仍然是比较低的。其二是流转地的开发档次不高。许多流转地仍处于自发的、粗放的、低层次的经营状态,流转规模小、投入低、科技含量不高、抵制市场风险的能力不强。林城镇一户居民低价承包了8亩良田,但一年四季都是栽种一些“大路菜”,几分至2角钱一斤,效益很低,连上交那低得不能再低的租金也成了问题。四是土地流转的管理欠规范。由于至今没有指导性文件,没有具体的部门组织管理,导致土地流转的管理欠规范。主要表现在:流转双方忽视必要的法律手续;交易监督滞后,“暗箱操作”仍有发生;流流转服务体系欠完善,流转的档案、信息、价格都没有规范建立;利益保障还比较乏力,一些流转地的经营者反映要进一步宽松环境,支持他们生产发展。

根据我县土地流转的现状及存在的问题,我县要实现土地流转的规范高效流转,应从以下几个方面下功夫:

- 1、提高认识,将推进土地流转作为实现农村经济新一轮大

发展的关键来抓。土地是最重要、也是最基本的生产要素，“土能生万物，地可发千祥”就高度概括了土地的巨大潜能。但从新的农村经济发展形势来看，离开了土地流转，土地的潜能发挥受到了极大的束缚。长期形成的土地平均拥有、所有权和经营权机械统一的模式已明显不适应农村市场经济和现代农业的发展。要打破这一沉闷局面，就必须让土地流转活起来。因此，各级党委、政府和涉农部门要切实提高对土地流转的认识，要充分认识到土地流转对配置农村土地资源，推动农村经济新一轮发展的重大意义，充分认识到土地流转是进一步深化和完善农村双层经营体制改革的需要，切实加强对土地流转的领导。要大力解放思想、转变观念，牢固树立“土地市场”的观念，转变领导方式和职能，利用市场引、政策推、行政促、典型带等方式，大力活化土地这一生产要素，积极加快土地流转的进程。

2、强化宣传和引导，使土地流转由自发逐步转向自觉。土地是农民的命根子，群众是土地流转的主体。因此，要抓好土地流转，必须千方百计调动广大群众的积极性。一是要加强对土地流转现实意义的宣传。要充分利用电视、广播、墙报等多种形式加强对土地流转意义的宣传，通过宣传，让广大农民群众充分认识盘活农村土地对发展农村经济、增加农民收入的重要性。基层干部要深入村组，深入到土地流转过程当中，向群众讲清盘活土地与固守原有土地甚至弃耕抛荒的利弊，通过前后效益对比，提高农民对土地流转的重要性的认识。二是要加强对土地流转典型的宣传。对那些在土地流转过程中，观念较新，经营效益较好的经营大户要充分利用各种媒体进行大力宣传，切实发挥典型的带动作用。通过宣传，让更多农村或城镇的富余劳动力感到经营土地有利可图，从而自觉投入到土地流转当中，利用好土地资源，推动农村经济的发展。三是各级党委政府、基层干部要善于调动农户的积极性。

土地流转调查报告篇五

靖年来□xx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20xx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%□20xx年占4.3%□20xx年以上占7.3%。由于xx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社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。

奎年来□xx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。

一是要广泛宣传，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。

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xx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。健全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。

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。