

# 村土地流转调研报告(大全8篇)

整改报告的撰写是我们逐步提升自己的过程，它可以帮助我们不断优化工作流程，提高工作效率。请大家参考以下的辞职报告范文，看看如何巧妙地表达自己的意愿和决心。

## 村土地流转调研报告篇一

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。从十七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。

依法完善农村土地二轮延包的村有627个，组4452个，耕地面积1349783亩，农户228365户。流转面积达175471亩，占总面积的13%，流转土地仍以种、养殖业为主。涉及农户34254户，占总农户数15%，以流转期限划分，长期流转面积68434亩，占流转面积39%，短期流转面积107037亩，占流转面积61%；以流转方式划分，出租面积10528亩，占6%，转包面积107751亩，占61%，入股面积1755亩，占1%，互换面积54396亩，占31%，转让面积1041亩，占1%；土地净流出农户17046户，净流出面积35436亩。土地规模经营方面，30亩以上规模经营农户1627户，经营面积56945亩，其中~100亩以上经营户132户，经营面积14515亩。总体来看，农村土地流转主要呈现出三大特点：

- 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承包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100

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。

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。

## 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。

## 村土地流转调研报告篇二

近年来，随着农村经济发展、农业产业结构调整 and 农村劳动力的转移，农民对土地的依赖性越来越小；同时，很多养殖大户、专业合作经济组织和农业龙头企业通过土地流转、扩大经营规模的愿望越来越强烈，土地流转应运而生。特别是20xx年，县委、县政府按照市委、市政府“农业结构调整、土地流转和生态旅游三篇文章打捆一起做”的总体部署，依托龙头企业、产业化合作社及种粮大户，采取公司租赁、合作社承包、农户自发流转等形式，按照依法、自愿、有偿的原则，强化引导，示范带动，促进了土地流转规模化经营。为进一步推进我县农村土地有序流转，建立健全土地承包经营权流转管理和服务，促进农业规模经营和农民增收，根据县领导指示，农业局组织人员对全县农村流转情况做了专项调研，现将调研情况汇报如下：

### 一、土地流转相关政策

农村土地承包经营权流转是指农村土地承包期内，承包方以转包、出租、互换、转让等方式将承包土地的使用权转移给第三方从事农业生产经营，简称农村土地使用权流转或土地流转。3月1日实施的《中华人民共和国农村土地承包法》第五节第三十三条规定土地流转应遵循的原则：

（二）不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途；

（三）流转的期限不得超过承包期的剩余期限；

（四）受让方须有农业经营能力；

（五）在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。3月1日起施行的《农村土地承包经营权流转管理办法》规定，承包方有权依法自主决定承包土地是否流转、流转的对象和方式。任何单位和个人不得强迫或者阻碍承包方依法流转其承包土地；土地流转收益归承包方所有，任何组织和个人不得侵占、截留、扣缴；承包方自愿委托发包方或中介组织流转其承包土地的，应当由承包方出具土地流转委托书。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等，并有委托人的签名或盖章。没有承包方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式决定流转农户的承包土地。

## 二、我县土地流转的现状

亩，占7%。流转入企业面积15974亩，流转入合作社面积3449亩，流转入农户面积38195亩，流转入其它组织面积129亩；500亩以上的地块24宗合计29271亩□20xx年新增土地流转面积30105亩，其中500亩以上的地块19宗合计19190亩。

立了土地流转服务中心，加强对土地流转工作的指导和服务工作，土地流转正从农民自发流转向有组织规模化流转转变。

## 三、土地流转工作主要做法

一是成立组织，建立服务网络。县政府成立以副县长为组长、有关部门为成员的土地流转领导小组，领导小组下设土地流转服务中心，负责印制全县统一规范的土地流转合同，构建完整的流转信息网络，收集发布农村土地流转信息，建立完善土地流转台账，监督土地流转合同的履行；各乡镇依托现有的农业服务中心，成立了土地流转办公室，行政村也成立了土地流转服务组织，具体指导土地流转工作。

二是制定方案，出台优惠政策。为推进土地流转速度，规范

土地流转行为，根据（洛发〔20xx〕5号）文件精神，县政府制定《嵩县20xx年农村土地承包经营流转工作实施方案》，明确了今年工作的目标任务，提出了工作重点及保障措施。方案提出“县里列出专项资金，重点对集中流转500亩以上、流转期限5年以上的龙头企业、农民专业合作社和种养大户给予扶持，每亩一次性给予补贴100元。对及时成立土地流转服务机构，并顺利开展工作、取得一定成效的乡镇，年底给予一定奖励。”

三是多种形式，加快流转速度。在流转形式上，有的是政府负责从群众手中统一租来土地，然后通过拍卖的方式，承包给有实力的企业经营；有的是采取农民自发流转、合作社承包的形式，将土地资源有效整合，实现经济效益、社会效益和生态效益的统一。

四是规范程序，保障农民合法权益。县、乡、村土地流转服务中心具体负责指导农户和业主签订流转合同，监督土地流转的履行，调解土地流转纠纷；县成立土地流转仲裁委员会，调解仲裁乡村难以调解的土地流转纠纷，切实保障农民合法权益。

#### 四、土地流转工作取得的成效

一是促进了农业规模化经营。土地流转改变了一家一户分散经营的状况，推动了土地的适度经营规模，增强了农业生产的组织化程度，加快了农业产业结构调整步伐。20xx年我县新增土地流转面积呈现“政府引导、集中连片、程序规范”等特点。今年新增土地流转面积30105亩，其中连片500亩以上的19190亩。主要地块有河南绿色阳光林业有限公司与车村镇天桥沟村、下庙村、铜河村三个村签订流转面积2324亩，用于种植玫瑰、薰衣草；洛阳春艳牡丹生物科技有限公司与车村镇车村村、水磨村、佛坪村三个村签订流转面积2800亩，用于发展牡丹、花卉苗木等产业；嵩县金鸿牡丹种植有限公司与车村镇孙店村签订流转面积1040亩，用于发展牡丹产业；

嵩县金农农业开发专业合作社与车村孙店村签订流转面积650亩，用于发展花卉、苗木产业；嵩县源生中药材专业合作社与车村等村签订流转面积736亩，用于发展原生柴胡等中药材产业。

## 村土地流转调研报告篇三

### 土地流转调研报告

\*\*县是\*\*市东北部与重庆市\*\*交汇的山区农业大县。全县总面积2595平方公里（耕地面积196万亩），大部分海拔在700至900米之间，90%的地区属溶岩地貌，地表破碎，山河纵横；250以上坡地占总面积的44%，250以上的坡耕地占总耕地的27.3%；活土层厚度低于15cm的耕地占总耕地的60%，农业有效灌溉面积20万亩，占境内现有耕地的30%。因此，我县农业抗御自然灾害的能力较弱，农业生产水平难以在短期内得到根本改变。随着社会主义市场经济的不断深入，农村经济的快速发展，城镇化的不断推进，农业现代化水平的逐步提高和分工分业趋势的不断加剧，已有的土地承包制度形成的承包耕地面积少、地块分散、农村劳动力离家难离土等问题逐步凸现，如何在坚持土地家庭联产承包政策不变和保障农户承包经营权前提下，加快农村土地流转，促进土地规模化经营？如何在现有条件下提高农业效益和市场竞争力，是摆在各级党政面前的重要课题。本文试图通过调研全县土地流转的现状，搞清影响土地流转的障碍因素，提出促进全县农村土地流转的对策和建议，旨在促进我县农业规模化、产业化发展，促进农民增收增收。

#### 一、全县农村土地承包经营权流转现状及成效

近年来各级政府和农户对土地流转问题进行了积极探索，通过采用互换、转包、转让、出租、入股等形式，鼓励农户将土地承包经营权转让给他人耕种。早在家庭承包责任制实施初期，全县就有农村土地经营权流转。当时，主要是在农户

之间为便于耕作进行的承包经营权流转（互换、转包），流转范围小面积少。随着农业和农村经济的不断发展，特别是上世纪九十年代以来，农村劳动力大量向二、三产业转移，农村经济结构和社会结构发生了很大的变化，农村土地流转呈现出面积大、规模化的趋势。

## （一）流转现状

1、县乡党政高度重视土地流转。全县上下把促进和规范农村土地流转作为落实农村土地政策、提升农业竞争力和农民增收的一项重要措施，促进了农业的规模化经营和标准化生产。截止5月，通过对全县19个乡镇152个村（居、社区）的调查汇总，耕地流转面积达14.7万亩（约占耕地面积的7.5%），其中用于种植的9.8万亩、养殖的0.334万亩、其他0.29亩；林地流转面积约2.7万亩。实行规模化经营的耕地面积8.6万亩（占耕地面积的4.4%），主要用于烤烟生产和茶叶产业以及辣椒、蔬菜和中药材种植。

2、土地流转形式多样。从土地流出看，当前全县常用的土地流转方式主要有四种：即转包、转让、互换、出租等。其中有偿流转3.7万亩，100元/亩以上的0.7万亩，100元/亩以下的3万亩；无偿流转0.88万亩。全县土地流转的特点是连片流转、向大户和生产能手流转、向企业主流转。

3、土地流转主体多元化、跨区域化。从土地流入对象看，主要有农业产业龙头企业经营型、种养大户经营型、普通农户经营型等三种土地流转模式。如碧丰的8200亩林地流转 to 顶箐方竹笋有限公司经营、0.3万亩白蔹中药材基地流转 to 100多户农户经营、3.3万亩茶叶基地流转 to 县内外几十个大户经营、30亩以上烤烟土地流转 to 500余户大户经营等，形成了跨乡镇跨县域的土地流转良好态势。

## （二）流转成效

1、促进了农业的规模化经营。通过土地流转，不但较好地满足了一些从事非农产业农户既不愿放弃土地承包经营权，又不愿经营土地的要求，而且还满足了一部分有技术特长、有资金实力、有经营管理能力的产业大户、工商业主、经营能人等集约经营土地的愿望，实现生产要素的合理配置，激活了市场农业，促进了农村的分工分业。如碧丰100多亩辣椒基地，瑞溪樊\*\*的4000亩烤烟、茶场、辣椒基地，市坪袁霞的360亩烤烟基地；\*\*、乐俭、中观、土坪、俭坪、安场、凤仪、小雅等多数乡镇都有通过土地流转实现农业产业化经营的成功范例。全县现有农业（含种、养、林）大户共计1万户，涉及耕地14.7万亩，林地近7万亩的农业产业规模化经营。这一模式的运作，既一定程度上改变了农户生产受其自身经济条件、科技水平、劳力、市场风险等因素的限制，又对农业生产水平的提高，效益农业的发展具有积极的现实意义。

2、促进了农村劳动力转移，有效地减少了土地撂荒。在保证农民土地承包经营权的基础上，通过农村土地承包经营权流转的方式，既可以将农民从土地上解放出来，从事效益更高的工作，又可以维护农民的土地承包权益，解除农民离土离乡的后顾之忧，有效减少了土地撂荒，提高了土地利用率和产出率，从调查结果看，全县外出人口达18万人，占总人口的30%，使我县常住农业人口为38.8万人，其中劳力18.3万人，劳均占有耕地从1.95亩变为3.83亩，提高了劳均耕地占有量，农产品走出了入不敷出的困境。同时，大量的劳动力外出促进了我县“尹姑娘。珍汉子”的劳务经济品牌。

3、有利于农业科技的普及和推广。通过土地流转，土地经营形成一定规模，使科技的扶持有了落脚点，调动了高新技术进入农业领域的积极性，形成规模经营的农户和业主，促进了多种农机具和优良品种及先进实用技术的普及和推广，提高了农产品竞争力，增加了农民收入。如全县1万个大户拥有旋耕机416台，拥有标准化智能烤房3500余间（占全县智能烤房的50%），集群式烤房今年7月5日前建完后1178间。烤烟生产土地流转30亩以上大户500户，共计流转面积2.3万亩。

4、培育了一批新型农民。企业和外来业主进入农村后，其生产和经营的过程有利于改变农村的传统思想观念，先进的经营管理理念、生产技术和市场意识对农民起到了潜移默化的作用，改变了农民传统思想观念。农民在受聘务工的过程中以及与企业的业务交往中，自觉不自觉地得到磨练，学到了先进的生产技术和管理经验。农村中的“田秀才”、“土专家”等各种能人，在土地流转中产生并大显身手。

5、林地和四荒地得到了一定利用。全县在土地流转利用面积中，利用林地近2万亩，利用四荒地3000余亩，最大限度地发挥了土地资源。与相比，土地撂荒下降了5个百分点（现调查为1.3万亩），约占总耕地面积的5%。土地流转使林地和四荒地得到了一定量的利用。

## 二、全县土地流转存在的问题

农村土地实行家庭联产承包责任制20多年来，顺应了农村生产力发展的要求，促进了农村经济的快速发展。但随着市场经济的深入和市场化的推进，土地家庭承包责任制在一些地方已不适应农村经济的发展形势，土地流转自然发展起来，同时也产生了一些问题和矛盾。为了推进土地科学合理流转，促进农村经济健康有序发展，中共中央于下发了《关于做好农户承包地使用权流转工作的通知》，8月又出台了《中华人民共和国土地承包法》。农村土地流转实行土地所有权归集体经济组织，承包权归承包农户，使用权或经营权归转入方的土地经营体制。这不但解决了农业产业化经营规模过小、农地抛荒闲置，还优化了土地资源，促进了土地与资金、技术、信息、人才等生产要素的合理流动，促进了农村经济的发展，加速了农业产业结构调整 and 农村剩余劳动力转移。通过对全县的土地流转调研分析，反映出目前我县农村土地制度及土地流转存在许多问题和矛盾。

（一）农村土地产权不清晰。《宪法》第十条规定：“农村和\*\*区的土地除由法律规定属于国家所有外，属于集体所有”。

《中华人民共和国土地管理法》也规定土地属于三级所有，即“乡镇集体、村集体、村民小组”。这些规定虽然明确了农村土地集体所有权的代表，但“农民集体”在法律上的具体内涵很模糊，由谁来代表集体实施其权利与义务却难以确定，集体有“乡镇、村、村民小组”三个层次，在不同程度上都是农村集体土地产权的所有者代表。目前的土地集体所有，对农民来说，某种程度是虚无的。从所有权主体看，村委会作为当地村民的社区性自治组织，充当集体土地财产的所有者代表，在村民现有民主法制知识积累有限和文化素质不高的情况下，土地集体所有往往成为实际上的村主任或村委会少数人所有。从实践看，借集体之名违背农民意愿对土地进行大面积流转的事实大量存在，甚至流转中永久性改变了土地用途；农民在土地流转中也存在未批先占、少批多占的改变土地用途的违法现象。而农民拥有几十年土地的使用权、经营权和收益权，却不可以将土地进入非农市场进行交易，承包年限内只能传承子孙，还有可能随时终止承包，使农民长期处于经营土地的不稳定状态之中。加之难以安置、补偿较低、行政强制性改变土地用途的开发流转，使土地级差收益从农民流向社会集团或个人，而失地农民不断增加，贫困人口不断扩大，加剧了城乡差别和贫富差距，增添了社会不稳定因素。

（二）农村土地制度不完善，土地市场化不充分。完善的农村土地管理制度，健全的土地市场体系，是优化农村土地资源分配、促进农村经济健康发展的重要条件。目前，国家出台了国有土地流转管理的相关法律法规，却未出台农村集体建设用地流转的法律法规，造成集体土地管理相当薄弱。有关法规对农村承包地的流转也只是抽象规定，对土地使用权的出让、流转中各方权利、义务及法律责任并没有明确的规定，致使农村土地流转过程中存在着严重的地方利益和意志倾向，有关部门也难以对集体土地流转实行全面有效的管理。集体土地使用权发生权属纠纷时也很难从法律和行政上进行解释和处理。农户之间的土地流转也存在着盲目随意、操作无序等不规范现象，一旦发生纠纷则处理难度大，土地流转

的价格也很不规范，全县尚无土地流转合理价格定位。据调查统计，全县共计流转土地43.4万亩（约占总耕地的22.1%），其中100元/亩以上9.2%，100元/亩以下占67.6%，无偿23.2%，说明外出人员决心向外的动力大，导致农业生产质量水平存在一定程度的下滑与不平衡，甚至有的地方耕地撂荒现象反弹，浪费了大量宝贵的耕地资源。

（三）土地的社会保障功能过强。我县农业人口占总人口的`90%，由于农村社会保障制度不完善，对大多数农民来说，承包土地不仅具有就业生存功能，而且具有社会保障福利功能。农村土地无论面积大小和土质好坏，在第一次联产承包中基本为平均承包（有按人七劳三分配）。从实践看，确实促进了农村经济的发展和农村社会的稳定，为国民经济的健康发展做出了重要贡献，但同时也导致了农民过分的恋土情结，有些农民尽管找到一份较为稳定的工作，但因担心未来政策的多变，也不愿随便脱离土地，特别是在土地日渐升值、农税免征和真正兑现农业生产补贴的情况下，放弃承包地意味着自己的利益受损。因此，农民更加看重自己的承包地。这种过强的社会保障功能明显抑制了土地向大户和能手流转，从而阻碍了农业产业规模化经营的进程，对农业新技术的大规模推广也不利，更不符合社会主义市场经济条件下现代农业和农村经济的发展要求。

（四）土薄坡陡质差，效益低，制约流转。农业是自然和市场双重影响的弱势产业。几十年来，农产品价格始终处于劣势价位，涨价幅度始终在其他产品后面，农产品增产农民难增收，比较效益低；加上土薄坡陡和气候条件的制约，部分农民对承包的土地粗放经营，对15cm左右土层厚的土地开展流转、发展集约化经营的愿望不强，农民发展现代农业的积极性不高。土地产出率低，甚至亏本，影响土地的合理流转。

（五）土地流转机制不健全，操作不规范。全县土地流转处于自发阶段，无土地流转服务机构，流转信息不畅，农村土地承包管理部门对土地流转的相关政策、程序、要素、权利

义务宣传不力，对已经流转的土地引导服务不够到位，农民对土地流转的政策知晓率低，影响了土地流转的规模和效益；目前全县已经流转的土地，多数未按照农业部颁发的《农村土地承包经营权流转管理办法》执行，口头协议占多数，即使有书面合同，其内容也不完整，合同条款、标的不明确，权利义务不具体，在某些方面不具有法律效力；有的未经村集体经济组织审核同意就进行流转，特别是流转达二、三十年的土地，不完善好相关手续，将带来一定后患。

### 三、农村土地流转的指导思想、总体本目标和基原则

（一）指导思想：以保障农民的土地权益和稳定农村大局为出发点，以进一步完善土地承包关系为基础，以提高土地资源合理有效配置、促进农业产业发展和农业增效、农民增收为目标，坚持科学发展观，建立“政府引导、市场调节、农民自愿、依法有偿”的土地流转机制，提升农村土地规模化经营水平，加快现代农业发展进程，促进经济、社会、生态协调发展，促进社会主义新农村建设。

（二）总体目标：通过农村土地流转，提升全县农村土地规模经营水平和农业产业化水平，促进土地资源的优化配置，提高土地利用率和产出率，提高农产品优质率和商品率。到，全县农村土地规模化经营达到总耕地面积的20%以上，农业产业化经营整体水平处于全市前列。

（三）基本原则：

1、稳制、分权、放活的原则。农村土地流转和发展规模经营，要稳定家庭承包经营体制，在不改变土地承包关系的前提下，实行土地所有权、承包权和土地使用权分离，创新流转机制，探索有效形式，放活土地使用权。

2、依法、自愿、有偿的原则。推进农村土地流转和发展规模经营，要按照法律法规进行，要严格保护耕地和基本农田，

不得改变土地的农业用途。要充分尊重农民的意愿，不得强迫或阻碍农民流转土地。流转应坚持等价有偿，确保农民的利益和生产生活的稳定。

3、集中、规模、增效的原则。农村土地流转和农业产业发展应立足于土地资源的高效利用，实行相对集中、规模适当，并注重土地与其他生产要素的优化配置，提高土地利用率和产出率，促进粮食增产、农业增效和农民增收。

4、管理、规范、有序的原则。在推进农村土地流转和农业产业规模经营的过程中，要设立专门机构管理和指导，建立健全土地流转的各项规章制度，强化土地流转信息服务，规范土地流转合同，及时调解土地流转纠纷，维护双方利益，确保土地流转和规模经营有序开展。

#### 四、农村土地流转的对策及建议

1、加强领导，提高认识。各级党委政府必须高度重视，把土地流转工作纳入农业农村工作的重要内容和重要议事日程，尤其是土地流转管理部门和经营部门，要在农业生产过程中，加强管理和指导；充分认识土地流转的方式和作用，掌握流转过程中的原则、程序和方法。

2、加大宣传，注重指导。要大力宣传《中华人民共和国土地法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、农业部颁发的《农村土地承包经营权流转管理办法》以及中共中央、国务院关于土地的相关政策和措施，解除农民对土地流转的后顾之忧；在实际工作中，要注重宣传引导农民如何进行土地流转。

3、依法运作，确保流转程序。《中华人民共和国农村土地承包法》第十条规定：国家保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权流转。一是要健全组织机构。为了解决农村土地流转信息不畅的问题，可在县乡镇农业部门建立“土

地流转服务中心”和土地流转仲裁机构，按照《农村土地承包经营权流转管理办法》履行乡镇人民政府对土地流转工作的指导、调控和管理职能，提供政策咨询、信息服务、规范合同、办证签章等免费服务，为农村土地流转当好“红娘”。二是要健全工作制度。全县要根据实际情况，制定切实可行的《土地流转实施细则》或者《土地流转具体办法》以及土地流转程序图，规范土地流转程序，要切实保障土地流出方的利益，建立土地流转风险保障金制度。土地流转合同签订后，经营业主每年要向流转中心交纳一定数量的风险保证金，以防业主因经营困难等原因无法向转出方兑现租金而引发纠纷，合同到期无纠纷发生，风险保证金如数退回。三是要建立信息网络。各村可确定一位信息员，负责收集、发布土地流转供求信息，协助办理土地流转手续或代理土地流转；以村为单位定期收集、发布土地流转信息，建立土地流转台帐；以乡镇为单位建立土地流转信息库，土地流转服务中心定期通过多渠道发布和上报土地流转供求信息。市县两极要在土地、农业部门设立专门的股室明确专人专抓土地流转工作。四是要建立中介组织。建立土地流转中介组织，制定其职责制度，专门为土地流转人服务，并引导流转的土地发展农业产业化经营项目，着重解决农户与农户之间、农户与村集体之间的土地流转速度、规模、效益问题，真正解决农户与市场之间的利益问题。

4、制定鼓励政策，激励土地流转。借鉴外地开展土地流转的先进经验，可由市县两级制定出台扶持专业合作社、种植大户、土地转让农户和集体土地流转的鼓励政策，以激励农民进行土地流转，发展土地规模经营。对受让农户土地流转达到50亩及以上的，每年每亩可给予适当的奖励补助；对受让集体土地流转达到500亩及以上的，每年每亩可给予适当的奖励补助。对发展土地规模经营的龙头企业和大户，可在有关农业项目的分配上优先考虑，还可对其进行贴息贷款、增加贷款额度等。对转让土地的农民，要着重研究其生活保障措施，以消除他们的后顾之忧。

## 5、积极创造条件，促进农村土地有效流转。

要大力发展农村第二、三产业，就地转化农村劳动力；要通过劳务输出，使农村剩余劳动力逐步脱离土地，从农村走向城镇；要加强劳务培训，大力实施“阳光工程”，推动农村劳动力向外转移；要加大农业项目、招商引资力度，用大项目和农业产业化龙头企业带动土地规模化经营。要不断增加农业水、电、路等基础设施投入，降低农业经营风险，提高农业经济效益，逐步形成土地流转长效机制。

6、完善农民工社会保障体系建设。农村剩余劳动力对土地的依赖性很强，一个重要原因就是担心就业不成功可能失去经济来源，无法生活，所以经常出现“离乡不离地”的情况。为此，必须建立社会化的保障体系，像医疗保险、养老保险、失业保险等必须全面建立，并引导农民认识和信任社会化保障体系的功能和作用，降低农村劳动力对土地的依赖性，从而实现有效的转移，促进农村土地的集中，便于实现土地的集约化、规模化经营。

7、完善农村土地使用权流转的法律法规。国家在农村土地承包权中存在法律缺陷，应尽快加以完善。一是在民法中确立农村土地使用权流转的主体；（）二是在有关财产法中确立农村土地承包经营权是一种财产权、他物权（根据是《物权法》），并明确农村土地使用权转让是物权行为；三是制定土地流转的格式合同，规范农村土地承包的使用权转让行为。

综上所述，全县各级党政和农业部门在积极实践、努力探索土地流转的过程中，产生了“农业专业合作社”（安场镇、市坪乡）、“土地股份合作制”（新州镇、市坪乡、乐俭乡等），这是近年来在农村土地流转，农业产业化建设中创造的新事物，是值得肯定和推广的。他们的基本做法是：

（1）村集体土地与村集体经营性资产一起折股量化，明确每个社员的股份，经营收益按股分红。其主要特点是，在村集

体经营性资产折股量化的基础上，将农户承包的土地也折股量化，设置土地承包经营权股。有的按不同类型土地参考价为依据，有的经评估确定土地价值，然后折价作股，从而参与收益分配，实行一人一票制。

(2) 农户土地承包经营权股权化。特点是将发包给农户的承包经营权作股，组建新的股份合作组织，对入股土地实行统一规则、开发和经营。股份合作组织直接经营或者代表股东与企业签订合同或进行租赁。

(3) 农户以土地承包经营权参股。特点是农户以承包地折价参股。采取保底收入、盈余分红形式，农民既可承包产业项目，又可在自己的土地上打工，并优先在产业项目中就业。

我县在发展茶叶、烤烟、辣椒和中药材等产业中，有效促进了农村土地经营权流转，充分说明：通过土地租赁实现土地流转，发展农业产业化和规模化经营。土地租赁可以规避农户气候风险和市场风险，是土地流转的一种有效形式，是推行土地经营权流转的有效途径。（作者系县委办副主任、政研室主任）

## 村土地流转调研报告篇四

今年政府工作报告提出，要在稳定家庭经营的基础上，支持种养大户、家庭农牧场、农民合作社、产业化龙头企业等新型经营主体发展，培养新型职业农民，推进多种形式适度规模流转。这些年，以各种专业合作社等“新型农民”牵头的土地规模种植面积逐年增长，使“谁来种地”、“怎样种地”等农业现实难题开始逐步化解。不过，现阶段影响新农民进入、制约新型农业经营体系建设的因素还有很多，需要脚踏实地、有针对性探索解“扣”。当前，农村土地流转是制约农业经济发展的“瓶颈”。

### 一、基本情况和现状

目前，我县现有农业人口50.78万，耕地面积40.06万亩，其中家庭承包经营面积34.11万亩。在坚持依法自愿有偿原则的基础上，鼓励农户流转土地承包经营权，全县土地流转面积9.08万亩，占家庭承包耕地总面积的26.62%。流转去向：1. 流转入专业合作社的面积0.75万亩，占总流转面积8.26%；2. 流转入企业的面积0.35万亩，占总流转面积3.85%；3. 流转入家庭农场的面积2.55万亩，占总流转面积28.08%；4. 流转入专业大户的面积1.35万亩，占总流转面积14.87%。比较成功的典型有\*\*乡\*\*村的250亩优质水稻种植基地，\*\*乡的供港蔬菜生产基地、\*\*镇\*\*自然生态科技吊瓜专业合作社、\*\*乡\*\*村瓜类蔬菜草莓基地和\*\*乡\*\*村的玉米基地等土地流转示范基地。但根据我县的耕地分布图和山区实际情况，家庭联产承包经营制下被划分到户的狭小地块逐渐成了规模经营成为农村土地流转的“拦路虎”。

## 二、土地流转主要方式：

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。

**转包：**转包是我县农民土地流转的主要形式，一部分农户土地面积少，产出率不高，通过算“种田帐”，不愿在少量的土地上投入更多的人力与资金，采取转包形式，把土地经营权有偿流转给经营大户。目前，我县共转让土地3.84万亩，占总流转面积的42.3%。

**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。目前，我县共转让土地0.05万亩，占总流转面积的0.5%。

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0.17万亩，占总流转面积的1.88%。

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。出租方式也是我县目前主要方式之一。目前，我县共有出租土地3.15万亩，占总流转面积的34.7%。

股份合作。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0.18万亩，占总流转面积的1.9%。

此外，还有代耕等土地流转形式1.69万亩。

### 三、存在的主要问题

由于我县属于山区，人均耕地面积少，农村土地流转尚处于起步阶段，相应机制仍未建立健全，流转过程中还存在不少问题和欠缺。

一是群众思想认识不到位。一部分群众对土地承包经营权流转在思想上存在一定顾虑，担心土地一旦流转出去，自己想收回时能不能收回；国家的惠农补贴资金，还能不能发到自己手中；另外，由于外出务工经商，收入不稳定，失去了生存的最基本保障，导致土地流转期限较短，影响了土地的健康流

转和规模经营的发展速度。

二是土地流转行为不规范。土地流转仍然存在流转行为不规范，农民承包权得不到充分尊重，利益得不到有效保护等问题，土地流转呈现出“四多四少”，即：自发流转的多，自觉流转的少；向农户流转的多，向非农户流转的少；零散流转的多，集中流转的少；无序流转的多，有序流转的少。这些情况直接影响了我县土地流转的速度、规模和质量。

三是土地流转方式自由化。从签订情况看，我县农村土地自行流转情况多，造成了农户之间土地流转不签订书面的流转合同，流转都没有建立稳定的流转关系，存在流转期限短、口头协议多、书面合同少的问题，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，导致农户间常常因土地流转不规范而产生矛盾纠纷。

四是土地流转难成规模。在农村土地流转的随意性和不稳定性强。农村中青年群体纷纷在外务工，在家中更多是由留守老人去经营。他们一是心里有种空落感，二是一年每亩流转费太少，自己种每亩也能收入上千元。这种“老人种田”的现况，不利于土地的流转，严重影响和制约了土地规模化经营水平。

五是土地流转后收入不到位。近年，大量资本下乡搞土地流转，一些大的公司有雄厚的资金和地方政府支持，农民比较放心。有的流转方只是近村或本地的农民，他们的实力一般，有些是以合作社形式成立的，其流转土地的目的就是以土地作为资本申报项目以获取贷款。对这样的流转农民担心土地流转后流转费用难兑现。

六是档案资料管理不完善。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，没有在县农经部门鉴证、存档和备案，在村社也都没有备案，至使县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。

#### 四、几点建议

实行农村土地承包经营权依法、自愿、有偿、合理地流转，是发展现代农业的客观要求，有利于合理规划和充分利用土地资源，促进现代农业适度规模经营和集中连片种植，规模化方向发展；同时也有利于帮助解决农村剩余劳动力就业问题，促进农村劳动力就地转移，防止土地粗放经营和撂荒现象的出现。

一要让农民吃了定心丸。土地流转的基本前提，是农村土地承包经营权确权登记颁证。“权证”让农民吃了定心丸。土地流转更顺畅平稳。同是要加强宣传，广泛开展以土地承包法、土地流转管理、土地规模经营为主要内容的宣传培训工作，引进先进的经营模式，培养基层干部和党员群众的合作经营理念，鼓励开展土地经营权流转和规模经营。

二要稳定农村土地承包关系。一是保证农民依法享有土地承包经营权，土地承包经营流转权，维护当事人合法权益。二是保证农民承包土地经营权的长期稳定，坚决执行土地承包30年不变的政策，对部分村社存在人地矛盾突出的问题，要引导农户通过合理的土地流转方式予以解决。

三要推进承包地流转方式、用途管制与经营管理的创新，需要充分尊重农民主体意愿，以提高农村土地利用效率、稳定粮食综合生产能力、维护农民土地权益为准则，依靠创建农村土地经营管理、土地规模流转监控、土地收益分配管控的长效机制，有效防范当前土地流转规模经营中暴露出的耕地污损、破坏和撂荒，以及农田非粮化甚至非农化问题。

四要加快建设农村土地流转交易平台。依托各级农村经营管

理机构，逐步建立县、乡(镇)、村3级土地流转服务网络和信息体系，依托各级政务服务平台建立完善农村产权交易平台，做好流转规划、汇集信息、沟通供求、价格评估、产权和流转交易、金融服务等工作。加快出台农村产权和土地经营权流转交易平台建设管理办法和有关指导性文件。

五要强化基层土地流转规范化服务指导。一是在现有人员基础上，尽快整合建立基层农村土地流转服务中心，开展服务指导基层开展农村土地经营权流转工作。二是县农经部门尽快出台指导性意见文件，具体指导农村土地经营权集中流转的操作办法、流转程序，保障农民的合法权益。三是在成立农村土地承包纠纷仲裁委员会，乡镇成立农村土地承包纠纷调解委员会，村级设立土地承包纠纷调解小组，保证土地流转管理和纠纷调解工作正常开展。

六是切实解决工作经费不足问题。加大各级财政对土地流转工作经费的投入，切实解决当前土地流转工作中的数据管理平台建设等经费不足问题。

## 村土地流转调研报告篇五

加快农村土地流转是推进农村土地集约化经营、推进农业产业化经营、发展现代农业和增加农民收入的有效途径，接下来是小编为大家收集的农村土地流转调研报告，供大家参考，希望可以帮助到大家。

我县现有耕地面积57万亩，其中水田42万亩，旱土15万亩。20xx年全县耕地流转面积11.27万亩，涉及农户6.5万户，占耕地总面积的 19.77%。耕地流转主要有以下几个特点：

1、流转形式多样化。目前，全县耕地流转主要以转包、出租、入股、转让等形式为主。其中转包3.3万亩，占29.3%；出租6.8万亩，占60.3%；互换0.8万亩，占7.1%；入股0.23万亩，

占2%;转让及其它形式0.34 亩，占3%。股份合作、招标承包、一次性出让等新的流转形式正在探索之中。水市镇水市村唐义成承包本村320余亩耕地，用于发展烤烟和粮食生产。清水桥镇平三村欧阳迪文自有耕地13亩，长期转包耕地368亩，短期转包耕地200亩，种植粮食580亩。太平镇坪石头村欧阳植竹长期转包耕地5000亩，短期转包耕地1000亩，种植粮食1800亩。

2、流转范围不断拓宽。流转的土地由水田扩展到了林地、旱地、渔塘等，土地流转对象由原来的本村内进行，扩展到外村、外县、甚至外省，经营主体从单户转向合作社，经营从种粮为主转向发展粮食与优质高效农业并重。20xx年全县850户种粮大户经营耕地面积45895亩，其中：流转面积6100亩，托管面积19876亩，代耕代种面积57469亩；全县10个种粮合作社经营耕地面积 5605亩，其中：流转面积3500亩，托管面积1300亩，代耕代种面积751亩。

3、流转效果初步显现。一是促进了农村产业结构调整。全县流转的土地中，80%用于发展烤烟、粮食、蔬菜、生猪、工业原料林、中药材、油茶、水果等优势产业，做到了优势产业不断发展壮大。通过土地流转，清水桥镇、水市镇、保安乡、太平镇等乡镇新增烤烟种植面积千亩以上，进一步巩固了烤烟的主导地位。九疑山瑶族乡太平村村民以700余亩耕地的经营权入股，发展优质脐橙，形成了“一村一品”的产业格局。二是扩大了农业规模经营。目前，我县土地流转规模在10亩以上的有4万多亩，规模经营户已达2019户以上，烤烟生产逐步转向大户为主。三是促进了农村劳动力转移和农民增收。农村土地流转，一方面创造了新的就业机会，农民在享受地租的同时，可以足不出乡在自己所出租的土地上打工，另一方面为在外务工农民解除了后顾之忧，安心务工，增加劳务收入。四是促进了农业适用新技术、新品种、新农机的推广应用。通过土地流转形成的规模经营户，为提高劳动生产率和土地利用、产出率，均采用了先进适用的新农机、新技术和优良品种，有的甚至聘请了专业技术人员。

1、流转规模小。土地流转中，耕地流转率只有19.77%，制约了我县农业产业的壮大，没有达到产业“搅”活土地流转，土地流转促进产业壮大的效应。

2、流转行为不规范。农村土地流转多以农户间自发流转为主，以口头协议进行流转的多，签订正规书面协议或合同的少。有的即使签订了书面协议，内容也很简单，形式不规范不健全，经过村集体统一组织并报上级主管部门备案的极少。流转不规范给土地流转管理造成很大不便，容易引起矛盾纠纷，调处工作也较困难。在退耕还林中，政策使土地增值，就出现了部分转出土地的农民借合同不规范而索回土地经营权现象；集体林地承包中，很多未经过村民代表大会讨论通过，群众意见大，引发上访事(案)件，造成不稳定因素。

3、流转层次低。农村土地流转在很大程度上是局限于本乡镇的村、组范围内，流转期限较短。全县耕地土地流转期在5年以内的有9万亩，占流转面积的79.8%；流转期在2019年以上0.7万亩，占6.2%。流转的短期行为，不利于土地的可持续利用。而且，由于产业化经营程度不高，土地流转形成的规模化经营、标准化生产水平低，科技含量不高，种植、养殖的“大路货”多，名、特、优、珍、稀、奇等种养、开发少。

4、流转环境不优。一些农户对土地流转经营户生红眼病的情况仍然存在，采取各种手段予以破坏。一些部门、单位的服务在一定程度上缺失。

5、机制不健全，服务不到位。中介服务组织尚未建立，土地流转市场还没有形成，流转信息不畅，土地评价缺乏依据，农民咨询没有门路；鼓励土地流转的激励机制尚未形成，没有配套的政策措施；乡村两级引导和服务不到位，缺乏有效组织农民“以地生财”的能力；乡镇农村土地承包管理部门对土地流转的管理和监督职能也没有完全落实到位。

6、农业产业化经营程度不高，从事农业开发和经营的投资者

偏少。农业比较效益差，农业生产投资大、周期长、风险大，融资较困难，容易受自然灾害影响，规避风险的能力弱，因此，从事开发和经营的投资者偏少。目前，全县还没有一个叫得响、带动能力强的龙头企业，大部分农产品加工企业停留在作坊式的生产经营阶段，农产品基本上作为原料直接供应市场，附加值低、农民增收少。

加快农村土地流转是推进农村土地集约化经营、推进农业产业化经营、发展现代农业和增加农民收入的有效途径。要加快农村土地流转进程，提高农村土地流转质量和效益，必须从以下几方面入手：

1、加强宣传，积极引导，不断提高农民参与农村土地流转的积极性。农民是农村土地流转的主体，让农民意识到土地流转的重要性，是加快农村土地流转的前提。因此，要充分利用各种行之有效的形式，广泛宣传土地流转的意义，引导农民增强流转土地的自觉性。要按照《农村土地承包法》、《合同法》、中央省市农村土地流转的有关政策要求，引导农民知晓农村土地流转的原则和政策，做到依法、自愿、有偿、规范。县、乡镇、村都要举办农村土地流转示范点，通过典型示范，使广大农民看到土地流转带来的实际利益，从而转变思想观念，加快农村土地流转。

2、加强监管，搞好服务，不断健全农村土地流转机制。一是要进一步健全农村土地流转管理制度，加强对农村土地流转的日常监管工作，切实做到三个规范：即规范土地流转程序、规范土地流转合同和规范土地流转行为。二是要组建以“两个中心、一个服务站”为运作模式的农村土地流转中介服务体系，即乡镇成立农村土地流转信息服务中心和合同纠纷调处中心，村级建立土地流转服务站，县、乡、村三级按照各自职责，及时开展土地流转供求登记、信息发布、土地评估、法律政策咨询、提供流转合同文本、建立土地流转档案、调处合同纠纷等服务，实现依靠市场调节完善流转机制，推动土地流转的健康运行，籍以提高土地流转交易的成功率，降

低流转交易成本。三是要建立健全县级农村土地纠纷仲裁机构和乡镇农村土地纠纷调处机构，着力解决各类农村土地纠纷。

3、加强扶持，提供保障，不断拓展农村土地流转空间。一是要拓宽劳务输出渠道，为农民外出就业创造条件。要加强对农村劳动力的技术、技能培训，搞好信息服务、政策服务、法律服务和组织管理，为农村劳动力永久性、实质性向二、三产业转移提供条件，让大量的农村劳动力能够出得去，挣到钱，留得住，使大量的农村人口离开土地，离开农村，向城市转移，为农村土地流转创造必要条件和有效空间。二是要健全农村社会保障机制。加强以农村最低生活保障、社会保险、大病救助、子女教育、农民工保护等为主的农村社会保障体系建设，逐步弱化土地的福利性和社会保障功能，解除农民的后顾之忧，使农民放心走出去，进而为农村土地流转创造良好的条件。三是要大力发展农民专业合作社。充分发挥农民专业合作社在资源整合，带动农户搞规模经营的方面的积极作用。引导有能力的农民专业合作社，探索农户土地入股等流转方式，自创品牌，扩大规模，自主开发经营农业项目。大力扶持农业龙头企业、农民专业合作社、专业购销大户，使他们做大做强，进一步促进农村土地的流转。四是大力发展烤烟、水果、蔬菜、速生丰产林、牲猪等优势主导产业，扩大板块规模，增强对农村土地流转的吸引力。

4、加强领导，协调配合，不断优化农村土地流转工作环境。要把农村土地流转工作纳入县、乡镇两级政府的重要议事日程，成立由主要领导负责的组织机构，综合协调、统一领导本地的农村土地流转工作。要把农村土地流转同新农村建设、农村综合配套改革、创新农村经营管理制度、发展现代农业、加强农村基层组织建设等工作有机结合起来，加大扶持力度，从资金、政策等方面给予倾斜。各部门要发挥职能作用，加强协调配合，进一步优化农村土地流转工作环境。国土部门要加强对耕地，特别是基本农田的保护和监管，并通过土地

整理、农业综合开发等项目建设，改善农田基础设施条件，增强抗灾能力，为农村土地规模经营打好基础；劳动保障部门要积极做好统筹城乡劳动就业及社会保障工作，落实有关劳动保障政策；财政、经管部门要加强业务指导，保障必要的工作经费，农业、畜牧、农机、林业等部门要加强技术指导和服 务；总之，全县上下要形成一盘棋，共同推进农村土地流转。

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，2019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。2019年底，我县共有转包土地2090.14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业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，积极起草农村土地承包经营权流转

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。

## 村土地流转调研报告篇六

### 土地承包管理经营权流转情况的调研报告

为全面深入贯彻落实科学发展观，掌握了解我镇土地流转现状，采取有效措施促进土地流转，实现农村土地流转又好又快进行，按照区委安排组织力量对全镇土地流转情况进行了调研。走访了全镇15个行政村100户农户。在村分别召开了座谈会，充分听取了基层群众意见。根据调研情况汇总如下：

#### 一、我镇土地流转的现状 & 主要成效

全镇耕地总面积为7.5万亩，农业户数1.09万户，农业人口4.3万人，人均耕地面积为1.74亩。根据调查了解的情况，，我镇共流转土地面积0.42万亩，占耕地面积的5.6%。流转价格基本保持在600—800元/亩·年水平。，流转方式主要有代耕带种、租赁、转包、互换、转让、等形式。其中代耕带种和租赁分别占流转总面积的40%和28%。流转合同以口头协议为主，占98%；签订书面合同的很少，仅占2%。

总结我镇近几年土地流转工作，尽管规模不大、面积不多、组织化程度不高，但还是为提高土地效益、发展农村经济起到了重要的推动作用。一是减少了耕地抛荒现象。事实证明，土地流转已经成为制止耕地抛荒的重要途径。二是提高了土地经济效益。三是促进了农村劳动力转移。土地流转的实现，

使那些希望外出务工的农户摆脱了土地的束缚，能集中精力外出务工、经商等，为他们在外打实经济基础、掌握专业技术后重新返乡自主创业奠定基础，更能带动当地经济的发展。四是增加了土地农民收入。五是推动了现代农业发展。通过土地流转，为加快全镇农业产业化发展提供了充足的土地资源，较好地解决了农户各自经营、管理不便、机械化程度不高，难以形成规模效应等问题。

## 二、存在的主要问题及原因

1. 观念未改进。一是守地思想严重。由于传统思想的影响，农民“守地”思想根深蒂固，念土情结较为严重，认为土地就是农村人的立业之本，不愿轻易放弃。特别担心土地流转后找不到新的就业途径，就连饭都吃不上。因此宁愿将地抛荒也不愿意合同转让，最多只是请人代耕带种。二是奋进意识不强。部分农民小农意识较重，小富即安，投资兴业怕担风险，不敢投资也不愿投资。即使有组织的规模化经营也不愿意参加，担心经营失败，出现亏本。三是既得想法过重。随着农业税全面取消、种粮补贴不断增加，农民把土地看得更加珍贵。认为土地只要在自己手中，就能享受到国家补贴。特别是一些曾经缴纳过大量“皇粮国税”和“三提五统”的农民家庭非常希望能够更多、更长久地享受国家补贴，既可以增加当年收入，又可以弥补以往“负债”。因此，有的农户就算随意种植作物，也不愿流转土地。四是政策理解有误。部分农民觉得土地一经流转就会失去对其所有权，尤其担心土地流转后，经过整理，原有界限被清除，待合同到期，难以收回土地。四是在现有情况下，因为土地承包法的颁布，特别强调“添人不添地，去人不去地”，造成部分家庭人多地少或人少地多。人多地少的和人少地多的收入不平衡，意见大，也是农村工作的一个不稳定因素。在换证补证的工作中，也出现了不配合的现象。

2. 规模未形成。一是流转面积偏少。我镇的家庭承包耕地总面积是7.5万亩，而真正流转中的耕地仅。042万亩，占总面

积的5.6%。二是流转规模不大。现行流转的土地多是1-10亩的小型耕地，三是流转期限较短。流转的土地一般为1-3年的短期承包，承包户抱着种一年算一年的得过且过心理，对周边年久失修的农田灌溉所需水利设施不予修复，只要勉强使用就行。等到设施不能用时，耕地缺水，继而变成荒地，更加难以流转。

3. 程序未规范。一是流转前交易形式不规范。由于缺乏土地流转交易机构，全镇土地流转基本处于自发状态，大多发生在父子、叔侄、亲戚及邻居之间，基本上是农户要外出打工，为不让自己承包耕地抛荒，临时委托他人耕种。二是流转中合同签订较随意。调查发现，土地流转双方通常是讲好价钱后就可以种地，多是口头协议为主，即使签订书面合同，其合同条款不规范，双方的权利义务不明确，容易发生纠纷且难以解决。有的承租户为了方便种植和管理，自行打乱地界或与其他农户换地，造成地界不清，容易引发矛盾。三是流转后责任落实有困难。因没有登记备案，土地流转后一旦出现抛荒现象或耕地损毁现象，很难找到责任人，容易推诿扯皮。水利设施损毁后，修复补偿也比较困难。同时，种粮补贴难以实现“谁种粮谁受益”的目的。

4. 机制未健全。一是信息相对闭塞。我镇的土地流转农户想要流转土地多数是通过邻里四周的口传才能打听到消息。如果是外地客商想要租赁土地搞农业开发，基本上是通过当地政府或熟人帮忙联系后才能找到满意的土地，费时又费力。这就大大降低了客商在本地投资创业的积极性，他们拥有的技术、资金、项目以及土地整理、水利设施修建等一系列利于本地农业发展的条件也会相继失去。对有流转欲望的农户来说，流转收入与承包方的聘请耕种收入也会随之消失。二是监督制约机制未形成。由于常年的习惯所致，各农户在进行土地流转时从合同签订是否潦草到执行合同是否马虎都存在事前无人指导、事后缺乏监督的弊端，法律公正意识淡薄。由于合同的不规范引发纠纷缺乏流转调处机制，()致使当事人因争执不下而爆发冲突的现象较多，成为农村不稳定因素

的又一诱因。

### 三、对我镇加强土地流转工作的几点建议

（一）转变观念，进一步强化干部群众对农村土地流转工作的认识。要用发展的眼光看待地土流转问题，现在在相当部分镇村干部中，存有很大的误区，认为国家三十年不变的政策，发展各项占地事业无从解决土地，捆住了干部工作的手脚从而产生了畏难情绪。在当前以至今后的一个很长时间内，土地承包政策恐怕不会发生太大的变化，而土地流转就是解决两者矛盾的合法而有效的途径之一。要加强土地流转现实作用与深远意义的宣传，转变干部群众的观念，增强农户参与土地流转的主动性和积极性，有针对性选择典型，示范引导土地流转。

（二）加大农业劳动力转移力度，逐步完善建立农村社会保障体系，使土地做为农民安身立命之本的重要性逐步降低，解除农民的后顾之忧，从而推动土地流转深入进行。

（三）建立区、镇、村三级农村土地经营权流转交易服务体系。区级成立农村土地经营权流转交易中心，镇级成立农村土地经营权流转服务站，村级设土地经营权流转信息员。坚持“依法、自愿、有偿”的基础上，切实为流转双方服务，明确流转双方的经济利益关系，根据地理位置、肥力等自然属性和物价水平、农产品市场发育程度等社会属性，确立土地使用信息的价格机制，建立和健全农村土地流转中介和交易网络，及时调查、收集农村土地流转的供求、价格等信息资料，并通过一定渠道甚至媒体公开对外发布，使土地流转的双方都能获得可靠的市场信息，沟通供求双方联系，为土地使用权流转双方提供信息指导、政策咨询、法律服务，为土地流转创造良好的条件。

（四）充分发挥镇村集体经济组织在土地流转中的作用。发挥镇村集体经济组织的协调、担保、管理的作用，克服农户

自行流转的诸多弊端；发挥镇村集体组织的牵线搭桥作用，尤其是在目前尚未真正建立起土地流转中介组织和交易网络的情况下，这种职能只能暂时由镇村经济组织来行使。

（五）建章立制，规范流转。建立健全土地流转的各项制度，包括土地流转的登记备案，流转合同的签订、鉴证、兑现、流转合同的纠纷调解与仲裁以及日常监管等一系列规章制度，使土地流转走上法制化、制度化的发展轨道。

## 村土地流转调研报告篇七

xx县农村土地流转经过近几年的不断摸索、实践，已形成了一定规模，并积累了丰富的经验。为了进一步探索xx县农村土地承包管理及流转方式，建立承包土地经营权市场，我局组织力量对全县土地承包管理及经营权转让等土地流转问题进行了一次专项调查。调查情况如下：

1、土地流转规模□xx县共有40个乡镇，839个村，25万农户，77.1万农业负担人口，农村土地承包总面积122.7万亩，其中水田91.6万亩。全县二轮承包签订承包合同23.5万份，承包耕地116.6万亩，发放土地承包经营权证22.1万份。截至去年底止，全县土地流转总面积11.8万亩，占承包土地总面积的10%，涉及承包农户4.6万户，占承包数的19%。从乡镇看，40个乡镇都存在土地流转现象，流转面积多的达3200多亩，占总面积的18%，流转面积最少的仅占承包面积的3.2%；从行政村看，有土地流转的村共825个，占总村数的98%。

2、土地流转成因。我们一行深入到本县青林、漆河、盘塘、枫树、茶庵铺、郑家驿等6个乡镇，走访了部分村组干部和农户，从中了解到农村土地流转的主要成因有以下几个方面：一是承包者外出务工，不能经营土地；二是劳动力进城经商，不便经营土地；三是种田效益不高，不想经营土地；四是为了方便生产，需要调整土地。这些原因虽然各有不同，但有一个共同点，都认识到土地是农民的基本生产资料，是最可

靠的生活保障和生产条件。因此，不愿放弃承包权，只愿出让使用权。

3、土地流转形式。从调查了解到的情况看□xx县土地流转的形式主要有以下几种：一是托管。一些外出务工或经商的农户，将承包的土地部分或全部委托给亲友、邻居，只享受惠农补贴，不参与产品分配，这种形式大都是口头协议，一般是一年一定。他们都是双方交涉议定，一般是未经发包方认可并且未办理任何手续，这种形式的转让户约占45%。二是转包。这种形式是原承包户将承包地全部或部分转包给承接户。转包的权利和义务由双方议定或请中介人鉴证达成协议，多为口头协议，一般也未经过发包方，也是一年一定一结算，这种形式的转让户占约41%。三是互换。这种形式主要表现在户与户之间为方便耕作或防止牲畜践踏，将原承包地块互相兑换，兑换条件及补偿等事宜，由双方协商达成协议，原承包关系不变。这种形式的转让户约占5%。四是租赁。这种形式是承包户将承包地租赁给本村本组农户或本村组以外的单位和个人用于开发性生产。承租方一次或分年度付给出租方租金，这种形式占转出户的9%。

4、土地流转效应。一是促进了家庭承包经营制度的进一步稳定和完善。这种土地流转机制，不仅解除了从事非农产业户的后顾之忧，而且扩大了种地农户的发展空间，尤其是拓展了解决农村人地矛盾突出的途径。二是加速了农村劳动力的转移，促进了民营私营经济的发展。这种流转机制，使从事非农业的农户摆脱了土地束缚，集中精力外出打工、经商、从事二、三产业等。目前xx县这类人员约占10万人以上，加速了xx县农村产业结构的合理调整。三是推动了农业产业化规模经营。目前全县已有规模经营面积2.1万亩，占到总流转面积的20%，其中经营面积在30—50亩的大户就有120多户，这些农户经营规模扩大以后，有的发展优质稻生产，有的发展烟叶、果蔬等。郑家驿乡高岩村朱明春发展种植优质稻60多亩，每年增效1.2万元，取得了可观的经济效益。四是创新

了经营理念。土地的有序流转带动了劳动力的合理转移，他们走出家门，开阔视野，不仅增加了收入，还学会了一定的技能，了解外界各种信息以及市场经济的思路，更新了理念。他们凭借与外地的营销渠道和合作关系，利用当地资源发展自己的事业，为振兴经济起到了典型引路和示范推动作用。如目前比较兴旺的跃宇竹业、三尖农牧等，他们的领办者都是从土地流转中解脱出来的农民和打工成长起来的民营企业家。

在调查了解中，我们还发现xx县在土地流转过程中还存在着以下几个带倾向性的问题：一是各级基层干部对土地流转的认识不清，理解和说法不一，依法管理意识差；二是土地流转方面的法律、法规和政策制度滞后，缺乏执法手段，操作难度大；三是土地流转形式五花八门，程序上随心所欲，制度不完善，管理不规范；四是对土地流转，发包方不清楚，与出让方、受让方三者之间没有履行合法手续，多为口头协议，私下流转属于个人行为，在诚信制度尚不完善的情况下，土地稳定性差，双方利益无法受到法律保护，一旦发生纠纷，无法调处，导致部分农户土地纠纷、矛盾突出。

针对xx县农村土地流转过程中暴露出来的问题，我们建议应从以下几个方面采取对策措施。

一是认识要统一□xx县虽有一部分农民离土甚至离乡，但大部分农民还是继续与土地相依为命。推进土地流转是小农经济向现代化农业经济转变的重要途径；是为从事农业生产的农民获得更多的土地，发展规模农业、效益农业，从而达到以地生财的目的提供了保障。因此，各级政府和相关涉农部门要把土地流转当作一个重要问题进行调查研究，作为依法管理土地的一件大事来抓，特别是加强各级党政领导的法律法规的培训学习，真正掌握《农村土地承包法》的精神实质，做到依法行政，使土地流转真正实现“自愿、依法、有序”。

二是运作要规范。所发生的土地经营权流转，要符合法律法

规和政策的規定；要嚴格按程序辦理，確保土地流轉真實性、合法性和有效性；確保土地用途不變，提升地力；維護流轉雙方的合法權益；明確土地流轉操作辦法，包括土地流轉申報、審批、登記和流轉合同簽訂、鑒證、兌現、糾紛調處與仲裁以及日常監督等一系列辦法。

三是保障要落實。農村承包合同管理是農經部門的重要職責，要加強農村承包合同管理機構建設，進一步明確土地執法主體、並賦予相關的管理權力和執法手段，包括人員和經費等都要予以保障，做到有人員、有位置、有責任、有權利。只有這樣才有可能把該項工作抓好抓出成效，才能真正做到農業增效、農民增收和農村大局的穩定。

四是服務要到位。各級政府還要積極培育 and 發展土地經營權流轉的中介服務組織，尤其是《物權法》的頒布實施，農村土地承包經營權流轉應該逐漸走向市場，逐步使土地向專業大戶、經營能手等集約經營者集中，建立相應的土地流轉服務系統，使土地從隨意無序流轉向有序規範流轉方面轉變。同時，村級經濟組織要發揮流轉中介的核心作用，協助解決好流轉雙方的矛盾，做好審定承包者資格、簽訂轉讓合同及資料歸檔等工作。

## 村土地流轉調研報告篇八

土地流轉是当前深化农村改革的重要课题。为了解我县土地流轉現狀，探索建立規範、有序的土地流轉機制，我部組織人員先後到新城、池江、\*\*、黃龍、浮江、吉村、\*\*鎮等7個鄉鎮17個行政村19個村小組，採取座談、問卷、實地察看等形式進行了深入調研。現將調研情況報告如下：

我县农村土地流轉始於第一輪土地承包期，但在1998年農村土地第二輪承包之前土地流轉只是個別現象，此後土地流轉才呈現出較大的規模，並以較快速度發展[]20xx年縣農業部門對全縣農村耕地流轉情況進行了一次調查統計，根據調查統

计结果，全县有51282家农户，共承包耕地145566亩，截止20xx年12月全县共发生耕地流转面积18956亩，占总耕地面积的13.02%，其中农户自发流转18176亩，占95.88%。

这次调研组调查的17个行政村19个村小组，共有农户814户，承包耕地面积3897.43，其中发生流转行为的有325户，占到39.92%，耕地流转面积1432.82亩，占36.76%。流转的形式，主要有以下五种：

（一）代耕。因外出务工等原因，无劳力耕作，将土地以口头协议形式委托亲友、邻居耕种，这种流转大多是临时性短期行为，随机性较大，农民一旦返乡，土地自然交回本人耕种。这是当前我县土地流转的普遍形式。分析原因主要是进厂务工的时间长短、待遇好差无定数，因此流转的期限多在1年左右。这种不放弃土地承包权的流转形式占整个流转形式的27.11%。

（二）转让。有两种情况，一种是全家外迁户将土地交回村集体，由村集体将土地经营权重新发包给他人；另一种是部分人均耕地面积多的村组，农户当时为了减轻农业税，把一些边远、不易灌溉的排田、坑田的经营权永久性转让给他人。如吉村镇中村20xx年一次性把280亩排田转让给果业专业户用于脐橙开发。

（三）转包。即农户在承包期内，自找对象，自行协商权利义务，自定转包期限。有二种情况，一种是无偿，农户将种不了或不愿种的土地转包给愿意种的农户。这种流转形式多发生在父子、兄弟及亲朋好友之间，一般期限较短，流转面积较小，不经过集体办理任何转包手续，原承包关系不变。另一种是低偿（每亩50-100斤稻谷）转包给愿种又种得好的能人，如池江镇团口村沙背上村小组种田能手刘太阳承包本村民小组耕地126亩，用于全程农机化种植水稻，并计划逐年增加到500亩。这种流转形式占该村小组流转户的48.6%，占该村小组流转总面积的77.13%。

（四）租赁。集体或农户将土地经营权租赁给企业、单位和个人，用于发展开发性农业，经营者一次性或分期付款给集体或农户一定的租金。这种形式流转的土地一般是交通方便和容易连片开发的耕地或难以发包的弃耕地或荒山荒坡地，流转期限较长，履行租赁合同或协议手续。如\*\*镇二塘村□20xx年将连片的600亩耕地，以每亩年500元租金租赁给\*\*兴邦公司种仙人掌。又如池江镇板棚村20xx年将500亩荒坡山地租给庄下村张节科等人搞农庄立体开发，现已种脐橙300亩，开发鱼塘180亩，年出栏生猪8000头，在张节科的示范带动下，板棚村农民兴起了种果高潮。这一成功实践说明，土地流转为开发利用土地资源，扩展企业发展空间创造了条件。

（五）互换。为了方便耕作与管理或发展某项专业性生产，通过自愿协商的办法，将地块相互交换经营权，兑换条件由双方商定或村集体或亲戚朋友出面调解，土地的承包权不变，流转期限具有一定的周期性。这种形式通过土地互换不仅解决了地块零散、不便耕作与倒茬的矛盾，还克服了统一布局规模经营的困难。如\*\*镇长里村□20xx年为发展规模养殖，村民自发规划几条低产垌田60亩，通过养鱼户与种地户的地块调整兑换，解决了规模养殖问题。采用互换流转的办法，该村共开发200多亩水面搞规模立体养殖。

一是主要劳力外出务工无力耕作。从调查情况来看，所调查的村组外出务工人数均在20-40%之间，而且外出的大多数是青壮年劳力。农村家庭主要劳力外出务工后，留守在家的老人、孩子或妇女无力耕作全部土地，把部分土地委托亲友代耕或无偿或低回报转包给邻居耕种。

二是种植大户或能人扩大种植规模。花卉、脐橙、蚕桑、甜玉米、水稻、养鱼等种养植大户为扩大规模，通过与周边农户协商，达成土地流转协议，如吉村镇沙村的养蚕专业户曾庆红经过多年发展，积累了丰富经验和一定资金，去年一次性租下100亩土地用于发展蚕桑产业。

三是农业龙头企业连片开发需要。一些农业龙头企业为了方便管理，一般都要求有连片开发的土地，如\*\*镇引进的\*\*兴邦公司，已租赁当地农户连片土地600亩用于种植食用仙人掌。

从调查的情况看，目前我县农村土地经营权的流转基本处于初始探索阶段，尽管出现了多种流转形式的典型，对促进生产要素的优化组合，提高土地利用效率，解决人地矛盾和发展规模经营起了积极作用，但也存在一些应引起注意与防范的问题。

（一）土地流转宣传不到位。一些乡镇政府没有把推进农村土地流转放到推进农业产业结构调整 and 增加农民收入这个大局来认识。对土地流转政策的宣传不够深入，群众对土地流转的认识还存在误区，主要表现为一些农户和部份土地承包业主对推进土地流转还存在“三怕”：一是部分农民怕土地转包出去后，自己丧失了土地经营权，没有了生活的最低“保障线”，因此部分农民外出打工后，宁愿土地荒芜也不愿转包出去。二是部份业主怕政策不稳，政府收回土地承包租赁权是一句话的事，不敢大胆投入。三是部分业主怕市场前景不佳，承包无效益，不敢大规模搞开发。

（二）流转管理机制不健全。当前土地流转大都是群众的自发性行为，缺乏约束力和规范性，政府在土地流转上缺少应有的管理、引导和服务，制约了土地流转的规模和速度。一些乡镇和村组没有认识到土地流转的重要性，在工作中还存在不作为的现象，从调查中了解到，如果租金适当，有相当一部分农户还是愿意把土地拿出来流转的，而且各地也有一些种植大户想扩大规模，但是到目前为止，县乡二级还没有出台一个比较健全、完善和规范的土地流转制度和办法，更没有一个土地流出、流入的信息平台和市场环境。主要原因是一些基层干部及有关部门对土地流转的意义认识不足，对流转的范围、程序、补偿标准、配套政策、管理措施研究不够，对流转中存在的苗头性问题没有引起重视，工作缺乏主动性和超前性。

（三）土地流转行为不规范。主要表现：一是交易自由化。目前农村土地流转，特别是农户之间的转包转让，多数情况是私下协商交易，一方将多余的或不愿种的土地转让给另一方耕种，双方确定转包转让期限、应承担的义务或补偿标准，很少通过村组干部出面协调，也不签订转包或转让手续。农民之所以这样做，是认为这种做法灵活、方便、简捷，怕依法履行手续后不易更改，因而农户自发流转积极，依法流转被动。二是流向不合理。由于集体缺乏管理与规范，土地流转出现流向不合理的倾向，没有向规模化、效益化、产业化流转。三是流转权属与用途不清晰。土地经营权的每一次流转，都是对土地使用权的重新界定，这种界定必须以明确权属为前提，以法律为依据。但在调查中发现一些业主借土地流转改变了土地所有权的性质（借土地流转变为自己长期所有）和土地的农业用途（如租用农田改鱼塘、种果树等），致使合同不合法。从而形成农民与承包户间的矛盾，严重的甚至会造成新的社会矛盾，阻碍土地流转进程，影响农村稳定。四是不在期限内流转。一些承包者借农民不了解“土地管理法”和“农村土地承包法”，违法违规签订一些“官司”合同。

（四）土地集中流转难成片。当年土地联产承包分地时，大部分地方都是把全村、组土地按好、中、差分等级后平分到各家各户的，导致每家每户的土地分散，单位面积内土地户头多。这种现状对土地的规模流转产生较大影响，有的连片租用10亩地就要跟十几户人打交道，一户、两户谈不好就影响整片土地的流转，这种土地分户经营的分散性、随意性与土地流转的计划性、规模性之间的矛盾制约了规模经济的发展。如新城镇想引进甜叶菊、黑玉米等几个农业项目都是因为租不下连片土地而放弃的。另外，地块分散也是制约农机推广的主要因素。

（五）土地规模流转难融资。大面积承包土地从事高效农业开发需要较大的资金投入，而土地承包大户一般没有贷款担保单位，又不能将土地使用权作为贷款抵押，因此很难从银信部门贷到款，加之一些地方交通等基础设施和自然基础条

件较差，更难筹集资金或引进资金，致使部分业主在土地开发上存在严重的资金困难，规模难以扩大，效益难以提高。如池江镇池江村的张鹤誉想规模种植100亩芋荷，团结村的刘太阳想再扩大100亩（已有126亩）水稻，新城镇莲塘村的吴至波想推开一条坑的垌田养鱼，吉村镇沙村村的罗春林想大规模种桑养蚕都苦于没有资金。

土地经营权的流转，是一个新的课题，也是党在农村一项政策性很强的工作。针对土地流转存在的问题及未来发展趋势，我们认为，要加快农村土地流转步伐，使之走上规范健康的轨道，应采取以下对策。

（一）解放思想转变观念，切实解决好认识问题。土地流转是农村产业结构调整的重点内容，是实现规模农业、效益农业，推动农业产业化经营的前提和基础。土地是最基本的生产要素，土地流转的主体是农民。因此，解决好农民的思想认识问题，打破阻碍土地适度规模流转的思想桎梏尤为重要。首先，要打破传统的小农经济意识，摒弃“搞土地流转就是搞土地私有化、肥水不流外人田”等思想观念，牢固树立发展的观念、创新的观念、市场的观念、效益的观念，正确处理短期利益和长远利益的关系，充分认识到承包权和经营权相分离是必然的趋势。其次，政府要切实转变观念，要把土地流转放到推进农业产业化经营和发展农村经济这个大局来认识，正确引导规范，强化服务意识，改进工作方法，切实将农民的积极性保护好、发挥好、引导好。同时要积极开展试点工作，及时总结典型和成功的经验，向农户推广和展示土地流转所带来的好处。

（二）加强引导，切实解决好土地流转的管理机制、服务机制问题。正确引导和规范是加快土地流转速度的关键。为此，要进一步建立健全土地流转的管理机制、服务机制，促进土地流转的健康快速发展。先进地区的经验表明，组建土地流转服务中心，用市场化手段规范土地流转，是促进土地规模流转，提高土地经营效益的重要途径。针对我县土地流转的

实际情况，建议以乡镇为单位，每个乡镇组建一个土地流转服务中心，形成乡镇流转服务中心、村级流转服务站、组服务员三级服务网络，其中乡镇土地流转服务中心2-3人（成立之初可由乡干部兼任），主要职责是为全乡镇农村土地承包经营权流转提供政策和法律咨询等服务，发布土地流转信息，组织协调跨村、跨乡和大规模土地流转，建立全乡（镇）土地流转档案；村土地流转服务站1-2人（可由村干部和村组农资经营点业主担任），主要职责是将各组服务员收集的土地流转供求信息汇总、发布，协调本村土地流转，对土地流转合同的订立、变更进行鉴证，建立本村土地流转档案，并将本村土地流转情况报乡镇服务中心备案；组服务员1人，一般由村小组长担任，主要职责是负责做好本组土地流转供求信息的上户调查、收集，登记需转出的土地面积、方位、等级、意向价格等，信息汇总后上报村土地流转服务站。鉴于目前土地流转尚处在起步阶段，市场发育还不成熟，建议土地流转服务中心暂定位为政府领办的非营利性事业性中介机构，暂时与乡镇农服中心合署办公，免费为农民提供土地流转服务，待土地流转市场发育逐渐成熟，再逐步推向市场，与政府脱钩，成为纯社会性中介服务组织。

（三）加强管理健全制度，切实解决土地流转的规范问题。农村土地流转是一项新事物，各级各部门要加强管理和指导。一是要规范土地流转程序。坚持农户申请、选择对象、双方协商、签订合同，服务中心鉴证，并报村、乡镇管理部门备案的土地流转程序。二是规范土地流转合同。土地流转合同要明确流转的形式、流转土地的面积、质量、年限、用途、流转费、复耕费的标准及支付方式、当事人双方的权利义务、期满后地上附着物的归属、违约责任等。委托流转的要有委托书，受托人只能在委托的权利范围内行使权利。对土地流中形成的合同、协议等，要整理归档。三是规范乡镇、村、组和乡镇、村、干部参与土地流转的行为。乡镇、村、组和乡镇村组干部不得以任何名义强迫农户土地流转，要积极做好土地流转的管理与服务，对土地流转的具体内容要进行审查、监督，防止集体土地权益流失，防止经营者损害生态和

生产环境，搞掠夺式经营或随意改变土地用途，以维护农民的合法权益，使土地流转走上健康、有序、规范、法制的轨道。

（四）科学规划统筹安排，切实解决好土地流转的规模问题。现代经济越来越朝着规模经济的方向发展。没有规模，就没有效益，也就没有市场竞争力。加快土地流转速度，突出规模效益的关键是要解决好土地难以集中成片，不易形成规模的问题。解决土地流转规模问题，（）首先，乡村两级要按照本地农业结构调整的要求，围绕培育适宜本地的主导产业和优势项目，精心制定土地生产经营规模的规划。其次，要做好“四荒”土地的调查和统计，在此基础上超前规划，合理安排，要在耕地的深度开发，非耕地的广度开发上下功夫。第三，要在充分尊重农民自愿的基础上，以土地中介服务组织为载体，对拟流转的土地集中统一管理，有目的地筛选出适宜本地的生产经营项目，采取统一规划和开发。政府要积极引导，健全土地流转机制，充分发挥农民、业主的主动性和积极性，依托资源优势，发挥比较优势，突出土地流转的规模经营，体现规模效应，以提高土地流转的综合效益，促进土地合理、有序流转。

（五）加大资金扶持，切实解决好业主开发资金匮乏问题。生产启动资金匮乏是阻碍土地流转进程的主要因素之一，因此必须从多方面加大对土地流转所需资金的扶持力度。一要加大银信部门的贷款支持力度。对利用流转土地搞规模开发，比较效益高，优势明显的项目，要在政策和资金上给予扶持，银信部门要给予贷款支持。二要积极向上争取专项资金。政府要加大农业资金投放力度，对利用流转土地搞高效农业、规模农业的优先投放资金。三要通过公司、业主的投入解决资金问题。采取承租反包、购买土地使用权、股份合作等模式，让公司、业主和农户共同投入资金开高效农业、特色农业，从而降低业主和农户风险，有效解决土地流转资金难的问题。四要建立土地流转风险基金，确保流转合同兑现。租赁承包农民土地的企业、业主，应按实际用地面积交纳一定

资金建立土地流转风险基金，政府也注入一定资金，实行专户储存，全县统一管理，如遇企业破产倒闭，不能履行合同时，则用该基金履行相应农户的土地流转合同。