FXZD01-2021-0011

嘉兴市秀洲区人民政府办公室文件

秀洲政办发〔2021〕58号

|  |
| --- |
|  |

嘉兴市秀洲区人民政府办公室

印发《秀洲区农村土地承包经营权有偿转让

退出管理办法（试行）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区级机关各部门：

《秀洲区农村土地承包经营权有偿转让退出管理办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

嘉兴市秀洲区人民政府办公室

2021年12月31日

（此件公开发布）

秀洲区农村土地承包经营权有偿转让退出管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步贯彻中共中央办公厅 国务院办公厅《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》要求，赋予农民更多财产权利，不断推进城乡融合发展，根据《中华人民共和国农村土地承包法》等法律法规和《秀洲区关于建立农村“三权”自愿有偿转让退出机制实施方案》（秀洲政发办〔2020〕66号）等文件精神，结合秀洲区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于秀洲区范围内农村土地承包经营权（以下简称“土地承包权”）有偿转让、退出和农村土地经营权（以下简称“土地经营权”）流转管理。

第三条 取得合法土地承包权的农户，有权申请转让或退出其全部或部分土地承包权，有权依法流转其全部或部分土地经营权。

进城落户农户已合法取得的土地承包权在承包期内受法律保护，有权按照本办法规定申请转让或退出其全部或部分土地承包权，有权流转全部或部分土地经营权。

第四条 土地承包权的转让、退出和土地经营权流转，应当坚持依法、自愿、平等、有偿的原则。

农户土地承包权的转让、退出，该土地的所有权性质不变。土地经营权流转，该土地承包权（与发包方的承包关系）不变。

土地承包权转让、退出不影响已经签订的土地流转合同的效力。

第五条 区农业农村和水利局负责对土地承包权转让、退出和土地经营权流转工作的管理与指导。

各镇人民政府负责对本镇土地承包权转让、退出和土地经营权流转工作的管理。

第二章 土地承包权转让

第六条 土地承包权转让的受让方应为同一村民小组内部的农户，以村为单位发包的，应为同一村集体经济组织内部的农户。

第七条 承包方转让其土地承包权，需遵循以下程序：

（一）承包方向村经济合作社提出书面转让申请。

（二）村经济合作社对申请进行公示，公示三日无异议后，经村民小组和村经济合作社审核通过。

村民小组和村经济合作社不同意转让的，由村经济合作社于七日之内向承包方书面说明合法理由。

（三）转让受让双方当事人签订规范的转让合同。

第八条 土地承包权转让的价款、交付时间等约定，由双方当事人自行平等协商，转让的期限不得超过承包期的剩余期限。

转出农户不得以转让行为导致承包面积减少或无承包地为理由要求增加或新分配承包地。

第九条 转让合同生效后，受让方同发包方确立新的土地承包关系，原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。

第三章 土地承包权退出

第十条 土地承包权退出应当遵循以下程序：

（一）承包方提前半年以上以书面形式通知村经济合作社，村经济合作社及时告知该承包方所在村民小组；

（二）村经济合作社在收到书面通知（申请）半年后，经会商村民小组同意，对退出价款等开展公开协商；

退出价款由组集体支付的，公开协商的结果应由组户主会议讨论通过；对组级没有支付能力的，也可以在村、组两级集体公平协商一致的基础上，由村集体支付，但要处理好村、组两级经济关系，并经村社员（代表）大会三分之二以上表决通过。

（三）村经济合作社与退出方签订土地承包权退出合同，收回原土地承包合同和承包权证，加盖作废章，按照合同约定向退出方支付款项。

第十一条 土地承包权退出后，原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。

本承包期内退出农户不得以退出导致承包地面积减少或无承包地为理由要求集体增加或新分配承包地。

第十二条 承包方退回的承包土地，可以在本组集体讨论通过的前提下，由集体收储并经营管理，也可以委托村经济合作社等出租经营。

第四章 土地经营权流转

第十三条 鼓励农户委托村经济合作社及其他组织流转承包土地的经营权。农户也可以自主采取出租（转包）、入股或者其他方式流转承包土地的经营权，但流转用途应符合法律法规及国家政策规定，并将流转合同送发包方备案。

其他组织接受农户委托流转土地经营权的，除法律法规和国家政策规定以外，不得擅自增加或修改有损承包农户合法权益的内容。

第十四条 村经济合作社应当加强土地经营权流转的管理和服务，及时接受农户委托并履行相关权利义务，对农户自主流转要加强指导和监督管理，确保及时依法备案。

农户自主流转中存在违反法律法规及国家政策规定行为的，村经济合作社要及时制止，并向镇人民政府报告。

第十五条 土地经营权委托流转，遵循以下程序：

（一）承包方与村经济合作社签订委托流转协议，委托价格等要素由双方当事人协商确定。委托流转期限不得超过承包期的剩余期限；

（二）村经济合作社根据承包方的委托，向镇农村产权交易平台申请挂牌交易；

（三）村经济合作社与确定的受让方签订流转合同。

对因产业发展需要，可采取“一事一议”的方式，经镇人民政府审批同意，以公开协商、定向交易的形式确定交易对象。

鼓励村集体在符合规划的前提下探索农业“标准地”改革。

第十六条 土地经营权流转期限为五年以上的，当事人可以按照有关规定向登记机构申请土地经营权登记。未经登记，不得对抗善意第三人。

受让方通过流转取得的土地经营权，经承包方书面同意并向发包方备案，可以向金融机构融资担保。

第十七条 村经济合作社要加强土地流转委托合同的管理，及时收取相应的流转租金并及时支付给委托农户。对违反法律法规和合同约定的行为要及时制止。

第十八条 鼓励村集体因地制宜开展土地经营权股份化改革。

实施土地经营权股份化改革的，可因地制宜采取“保底+分红”等群众认可的方式，确保土地入股农户收益稳定。

第十九条 村集体或土地股份合作组织可以将农户入股的土地对外出租。

第五章 备案登记管理

第二十条 承包方土地承包权部分退出的，应当向登记机构申请变更登记。当事人申请变更登记，应当提交书面变更申请、承包地退出合同或其他证明以及土地承包权证原件等资料。

承包方土地承包权全部退出的，应当交回原土地承包合同和承包权证，并申请注销登记。当事人申请注销登记的，应当提交书面注销申请、土地承包权退出合同或其他证明以及土地承包权证原件等资料。

承包地退出方不申请变更或注销登记的，可以由所在农村集体经济组织提出，并附相关证明材料，依照有关规定变更或注销。

第二十一条　建立健全土地流转合同备案管理制度。

承包方自主流转土地经营权的，应当将流转合同原件向村经济合作社备案。

村经济合作社要加强土地经营权流转合同备案管理，将村级备案后的委托流转合同和农户自主流转合同报镇人民政府土地承包管理部门备案。

备案单位应在加强备案审查的基础上，健全土地流转管理台账和档案，及时登记备案合同。

涉及土地流转管理的各级财政奖补项目要与流转合同备案情况挂钩。

第二十二条 土地承包权部分或全部转让的，当事人可以向登记机构申请变更或注销登记。未经登记，不得对抗善意第三人。

当事人申请变更登记，应当提交书面变更申请、已变更的土地承包合同或其他证明以及土地承包权证原件等资料。

第六章 附则

第二十三条 本办法由秀洲区农业农村和水利局负责解释。

第二十四条 本办法自2022年2月1日起实施。

|  |  |
| --- | --- |
| 抄送：区委各部门，区人大办，区政协办，区纪委、区监委，区人武部， |  |
|  | 区法院，区检察院。 |  |
| 嘉兴市秀洲区人民政府办公室 | 2021年12月31日印发 |  |