

信 阳 市 农 业 农 村 局

关于印发《高标准农田示范区土地经营权规范有序流转工作导则（修订）》的通知

各县、区农业农村局：

为切实保护群众利益、严格遵守有关政策规定，市农业农村局对《信阳市高标准农田示范区土地经营权规范有序流转工作导则》进行了修订，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

信阳市农业农村局

2024年7月7日



信阳市高标准农田示范区 土地经营权规范有序流转工作导则

土地流转要严格遵守《中华人民共和国农村土地承包法》《农村土地经营权流转管理办法》《农业农村部关于稳妥开展解决承包地细碎化试点工作的指导意见》等政策法规。必须坚持依法、自愿、有偿的原则，平等协商，不得损害农民权益，不得损害村集体经济组织和利害关系人的合法权益。

一、经营权流转和置换

1. 以村为单位，乡、村联合成立土地流转调查组，全面调查摸排辖区农户土地利用状况及流转意向，分村建立土地流转意向台账，分为自愿流转的农户、无意愿流转的农户两大类，为开展规模化土地流转提供基础资料。

2. 划地选区。根据调查摸底结果，通过“四议两公开”程序，根据实际情况，在村民组范围内，按照“先选地、再划区”，相对集中划分自种区、租种区和预留区。经营权的置换限制在村民组范围内。

3. 自种区要优先选择地理位置好，路、渠、井等基础设施好的块地划定。无意愿流转的农户，按照“一户一田、小田并大

田“方案，通过经营权置换，在自种区集中连片经营。村委会要分别记录承包农户“一户一田，小田并大田”前后的地块四至边界信息。“一户一田、小田并大田”方案，由村委会在乡镇人民政府的指导下制定，并报乡镇人民政府批准和县级农业农村部门备案。

4. 租种区要保障群众生活所需的菜地、小果园，房前屋后的自留地等。

5. 预留区从租种区中划定，不能影响规模经营。预留区的划定要提前与相关规模经营主体在合同中约定。由于特殊原因，有意愿重新种地的农户，在预留区划分土地经营。

6. 流转土地面积的核算方式，可以以确权面积为准、也可以以二轮延包面积为准、也可以以实际丈量为准。

7. 土地规模化经营以土地流转为主，也可因地制宜、因人而异选择托管。

8. 流转的期限不超过二轮延包的剩余期限，首次流转应与承包户的约定流转年限为5年之内。流转期限届满，新一轮土地承包开始，经营主体享有同等条件优先续约的条件，可续签合同延期流转土地。

二、租金与建设还款本息管理

1. 土地流转价格依据市场行情，不得限定价格范围。租金要全部发放到承包农户，村集体经济组织不得截留。

2. 乡镇人民政府规范引导土地流转价格保持在合理区间，防止大幅波动。

3. 租金由合同约定，以稳定为主，根据粮食市场价波动，经村集体经济组织提议，双方协商进行调整。租金支付坚持“先付钱、后种地，不付钱、不种地”（当年支付下一年租金），一次性付清。

4. 提供运营服务的村集体经济组织，收取管理费用的金额与方式，要与农户、运营企业协商确定。建议每年30-50元/亩，鼓励采取绩效管理方式，提高村集体经济组织服务水平。

5. 土地租金（县级国有平台公司支付给村集体经济组织的土地流转费和管理费）及高标准农田示范区建设的还款本息（县级国有平台公司支付给银行），由乡镇人民政府负责协助收取。

三、合同管理

1. 无意愿流转的农户，按照“一户一田、小田并大田”方案，由村委会调整到自种区。同时，要通过签订协议规范。

2. 自愿流转的农户与村集体经济组织签订土地经营权流转合同，将农户的土地经营权集中起来。农户不在家的，书面委托他人与村集体经济组织签订土地经营权流转合同。委托书要明确委托人信息、委托流转土地的面积和位置、委托流转期限、土地经营权流转费用及支付方式等。

3. 村集体经济组织将土地经营权流转给县级国有平台公司。

县级国有平台公司委托乡镇，与涉农企业、种植大户等经营主体签订合同，流转土地经营权。两次再流转，须经原承包农户的书面同意（可以签订一次书面同意，说明两次再流转），并按程序办理备案。

4. 对于自行流转、没有备案的种粮大户，要引导农户与村集体经济组织补签流转合同，村集体经济组织将农户的土地经营权流转给县级国有平台公司，县级国有平台公司再委托乡镇，将土地经营权流转给种粮大户。

5. 土地经营权流转合同的制定，要简单明了，条理清晰，方便农户理解、签订。合同要明确双方义务、保护双方权利，保障运营方和农户的合法权益。

6. 市农业农村局参照农业农村部土地经营权流转合同示范文本，结合实际，制定全市统一的土地经营权流转合同文本，供参照使用，乡镇指导签订。

7. 乡镇要建立土地流转管理台账，对流转合同进行备案管理。土地流转合同文本一式四份，流转双方各执一份，村集体一份，其余一份由乡镇连同与土地经营权流转有关的文件、资料等进行归档并妥善保管。

8. 有条件的县区，土地经营权可以通过农村产权交易中心进行交易。

9. 对工商企业等社会资本流转土地经营权的，要落实分级

审查审核和分级备案要求。

四、高标准农田示范区管理

1. 高标准农田示范区坚持“先流转、后建设”。
2. 高标准农田示范区基础设施建设占地，根据规划设计，村委会做好统筹协调。
3. 高标准农田建设整理多出土地，无条件归村集体所有。
4. 高标准农田示范区内严禁“非农化”“非粮化”。已种的苗木、中药材等非粮作物，要引导农户逐步有序退出，不搞“简单化”“一刀切”。原则上，苗木、中药材等售出后，立即恢复粮田。
5. 高标准农田示范区内的坟墓，由村集体分类施策，依法稳妥自行处理。鼓励老坟迁出，向公墓集中，合理补偿，坚持不入新坟。核准土地流转面积时，扣减原坟地占用面积。
6. 高标准农田示范区内，不符合田间林网规划、影响耕作的树木，按照林业有关政策要求，由所有者自行迁走或砍伐。
7. 高标准农田示范区内，之前建设的电力、通讯等设施，影响机械化作业、规模化经营的，要纳入高标准农田示范区统一规划设计，与电力、通讯等部门对接，实施迁移。
8. 鼓励原种植大户继续生产，已购置的农业机械、仓储等设施，可以自己使用。原种植户经营的土地流转后，在原位置上自费建设的机井、沟渠等设施，不再继续使用的，新的经营主体

要与其协商，有偿使用。

9. 村集体要妥善处理五保户、大病户、双女户、外嫁女、外迁户等特殊群体的问题，保障各方合法权益不受侵犯。

五、高标准农田示范区运营

1. 县负总责，乡镇实施。乡镇负责组织、指导高标准农田示范区的建设、运营和监管。

2. 乡镇政府负责统一对外招引涉农企业、合作社、种植大户等经营主体；负责协助收取土地租金、服务费和高标准农田示范区建设产生的本息。

3. 建成的高标准农田示范区，20%的土地由国内外知名农业企业示范运营。其余80%的土地由其他涉农企业、种植大户等市场化运营，鼓励其按照“六统一”（统一技术规范、统一品种供应、统一测土配方施肥、统一植保服务、统一保险理赔、统一收购加工）标准化模式生产，降低成本、提高收益。

4. 鼓励1万亩以上的经营主体，自建“六统一”模式，实现标准化生产。

5. 县、乡、村要积极招商，吸引中粮、中发投、中信等涉农企业参与运营；鼓励原种植大户继续参与生产经营；鼓励村集体经济组织托管经营或领办经营。

6. 在高标准农田示范区内推行小麦、水稻等农产品完全成本保险全覆盖。根据省财政厅的推荐，依法优选保险公司。

7. 规范种粮大户与原土地承包户的关系，在村集体经济组织的指导下，完善合同，规范流转行为。

8. 运营企业产生的农作物秸秆，“谁经营、谁处理”，鼓励开展秸秆综合利用，禁止焚烧。

9. 县、乡、村等要加强对土地流转的全过程监督管理，重点监督损害农民利益、改变农地用途、违规搞非农建设等行为。监管经营、履约、用途等三方面情况，看经营效益是否稳定，租金是否按时支付，土地是否农地农用。