

附件 1:

拉萨市工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审批管理实施细则

第一章 总则

第一条 为加强对工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审批工作，保障流转当事人合法权益，根据《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》等法律法规及有关规定，结合拉萨实际，制定本实施细则。

第二条 工商企业等社会资本在本市行政区域内通过流转取得农村土地经营权的审批工作，适用本实施细则。

纳入本实施细则审批范围的农村土地是指：除林地、草地以外的，农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地以及其他依法用于农业的土地。

本集体经济组织内部流转土地暂不纳入审批范围。

第三条 任何组织和个人禁止改变土地的所有权性质和土地的农业用途原则，不得强迫或者阻碍农村土地经营权流转。

第四条 本实施细则所称工商企业等社会资本主体，是指流转农村土地的有限责任公司、股份有限公司和其他企业法人等营利法人；社会团体等非营利法人；农民专业合作社法人（非集体经济组织所有）；个人独资企业、合伙企业、不具有法人资格的

专业服务机构等非法人组织；从事工商业经营、经依法登记的个体工商户；本集体经济组织成员以外的自然人。

第五条 工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权所经营的项目，应当符合国土空间规划、国家粮食生产、土地管理、环境保护等相关要求；产业发展应符合区域农业产业布局 and 现代农业发展规划。

第二章 审查审核

第六条 工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审批实施机关分别为自治区、市、县（区）、乡（镇）人民政府（含街道办事处，下同），具体承办部门分别为自治区农业农村厅、市县（区）农业农村部门、乡（镇）人民政府。

第七条 本实施细则所称工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权，需纳入审批范围的主体指：流转农村土地的有限责任公司、股份有限公司和其他企业法人等营利法人；社会团体等非营利法人；农民专业合作社法人（非集体经济组织所有）；个人独资企业、合伙企业、不具有法人资格的专业服务机构等非法人组织；从事工商业经营、经依法登记的个体工商户；本集体经济组织成员以外的自然人。

第八条 工商企业等社会资本流转土地经营权准予行政许可的条件，一般包括：

（一）土地经营权流转程序合法合规，遵循依法、自愿、有偿的原则；

（二）不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境。禁止闲置、荒芜耕地，禁止占用耕地建窖、建墓或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

（三）受让方须有农业经营能力或资质；

（四）流转期限一般为 3-10 年，流转期限届满后，受让方享有以同等条件优先续约的权利。

（五）经营项目须符合粮食生产等产业规划。

第九条 工商企业等社会资本拟通过流转取得农村土地经营权的，应当符合下列资格条件：

（一）在市场监督管理部门企业信用信息公示平台“国家企业信用信息公示系统”状态为在营、开业、在册且没有被列入严重违法失信名单；

（二）未被列入全国信用信息共享平台（“信用中国”网站及“中国执行信息公开网”网站）严重失信或失信被执行人名单；

（三）未发生过《中华人民共和国农村土地承包法》第四十二条规定的违约行为；

（四）未因违反《中华人民共和国土地管理法》农用地相关条款受到行政处罚或者被追究刑事责任；

（五）有适宜的农业经营能力；

第十条 综合考虑本市耕地状况、城镇化进程和农村劳动力转移规模、农业科技进步和生产手段改进程度、农业社会化服务

水平等因素，工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权，实行分级审批。

（一）乡（镇）审批权限。单宗流转农村土地经营权面积在140亩（含）至200亩以下，或整村（组）流转面积达所在村、组土地总面积90%以上的。

（二）县（区）审批权限。单宗流转农村土地经营权面积在200亩（含）至1000亩之间；整村（组）流转的不限面积（村、组）承包到户的土地流转面积达到所在村、组农村土地面积的90%（含）以上的，下同。

（三）拉萨市审批权限。单宗流转农村土地经营权面积在1000亩（含）至3000亩之间。

（四）自治区审批权限。单宗流转农村土地经营权面积在3000亩（含）以上的。

跨乡（镇）、跨县（区）、跨市的流转，由上一级地方人民政府组织审查审核。

第十一条 工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权应当按照以下程序进行：

（一）提出申请。按照分级审查审核规定，工商企业等社会资本向乡（镇）人民政府或者县级以上农业农村部门提交流转土地经营权审批申请材料。

（二）审查审核。自治区、市、县级农业农村部门和乡（镇）人民政府按照权限组织农村集体经济组织代表、农民代表、专家

等对工商企业等社会资本进行资格审查和项目审核，作出审查审核意见。

（三）征求意见。属于县级以上审批范围的，县级以上农业农村部门可征求乡（镇）人民政府关于流转土地经营项目是否符合耕地用途管制、粮食等农业产业规划要求的意见。乡（镇）人民政府应组织农村集体经济组织代表、农民代表、专家等对流转土地进行现场考察，确保反馈意见情况准确。

（四）签订合同。审批通过后，工商企业等社会资本与承包方签订土地经营权流转合同；涉及未承包到户集体土地的，与集体经济组织签订土地经营权流转合同。

第十二条 申请审批应当提供以下材料：

（一）流转土地经营权申请书，申请书应当附流转土地项目规划；

（二）土地经营权流转意向协议书，协议书应当包含“不改变土地所有权性质和土地农业用途，不破坏农业综合生产能力和农业生态环境”的条款；

（三）涉及未承包到户集体土地的，应经村民（代表）会议或者本集体经济组织成员大会全体成员三分之二以上同意，并提交会议纪要复印件；

（四）承包方自愿委托流转土地经营权的，应当附承包方书面流转委托书复印件；整村（组）流转的，应当附承包方逐户签订的书面委托书或者流转合同复印件；

（五）法定代表人、负责人、本集体经济组织以外的自然人的身份证原件或复印件，工商企业等社会资本的农业经营能力或资质相关资料；

（六）至少需要提供以下一项农业经营能力资质材料：从事农业生产经营经历和资质说明，农业生产经营类培训结业证复印件，农业技术人员职称复印件，拥有农业设施设备合法使用权复印件。应签署承诺，保证提交的所有复印件与原件一致，并承诺对提供所有材料的真实性、准确性负责，否则一切法律责任由申请人承担。发现提供虚假材料的，已经受理审查审核的，终止本次审查审核；已经作出行政许可审批意见的，撤销行政许可审批意见。

第十三条 行政许可审批完成时限为受理之日起 20 个工作日。需要开展现场勘验、组织听证、招标、拍卖、挂牌交易、鉴定、专家评审等，所需时间不计算在审批完成时限内。审批实施机关应当将所需时间告知申请人。未按照规定提交审查审核申请或审批未通过的，不得开展土地经营权流转活动。

第十四条 各县（区）可以根据本实施细则，制定工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范实施细则。县级以上地方人民政府农业农村主管部门和乡镇人民政府应当对工商企业等社会资本流转农村土地经营权审查审核有关材料进行归档并妥善保管。

第三章 风险防范

第十五条 出让方自愿委托流转农村土地经营权的，应当出具书面流转委托书。整村（组）流转的，应当逐户签订流转合同。无出让方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式决定流转出让方的农村土地经营权。

第十六条 出让方委托发包方、中介组织或者他人流转农村土地经营权的，流转合同应当由出让方或者其书面委托的受托人签订。

第十七条 获得行政审批许可的，出让方与受让方签订农村土地经营权流转合同。合同文本应按照《西藏自治区农业农村厅关于印发<农村土地（耕地）承包合同（家庭承包方式）><农村土地经营权出租合同><农村土地经营权入股合同>示范文本藏汉双语版的通知》要求，采用规范合同文本。

第十八条 经出让方书面同意并向本集体经济组织备案，受让方可以再流转农村土地经营权，但新的受让方须按首次申请审批的要求申请行政许可审批。

第十九条 各级地方人民政府不得通过行政手段强行流转农民土地，人为垒大户，搞不切实际的大规模甚至超大规模经营，防止强行收回农民承包地搞“返租倒包”。

第二十条 县级以上地方人民政府应当建立健全工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权的风险防范制度。探索建立健全风险保障金制度，鼓励双方协商设立一定比例的风险保障金，专户存储，共同管理，防止支付风险。

第二十一条 县级以上地方人民政府应当建立健全乡村调解、县级仲裁、司法保障的农村土地承包经营纠纷调解仲裁体系，逐步将调解仲裁工作范围覆盖所有县（区）、乡（镇）、村（居），把矛盾化解在当地，把纠纷解决在基层，切实维护流转各权利主体的合法权益。

第二十二条 县级以上地方人民政府应当鼓励保险机构为农村土地经营权流转提供流转履约保证保险等多种形式保险服务。

第二十三条 涉及未承包到户集体土地的流转应当在拉萨市农村产权交易信息服务平台进场交易。

第二十四条 县（区）农业农村局和各乡镇（街道办事处）应当完善农村土地经营权流转监测制度和农村土地流转风险保障政策。

（一）提前支付土地租赁费。强化对农户合法流转收益的保护，提倡“先交租金后用地”，引导双方签订的土地流转合同约定土地受让方向农户提前支付一年以上的租金，以后每年提前一个月付清下一年度土地租金。

（二）建立风险保证金。在提前支付土地租赁费同时，土地受让方须缴纳年租金 20% 比例的土地流转风险保证金，风险保证金用于经营主体因经营不善可能欠付的土地租赁费等，防范土地流转风险。风险保证金专款专户专储专用，由镇（街道）、村（居）及土地受让方共同监管资金使用情况。合同期满土地受让方未发生违反合同约定的行为，将在合同到期后 30 日内无偿退还保证

金及活期利息。出让方无故不做确认的，自通知送达出让方满 30 日时视为出让方已确认。

第四章 监督管理

第二十五条 县级以上地方人民政府应当加强工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权工作的领导，强化支撑条件，保障工作经费。健全农业农村主管部门牵头，自然资源、市场监督管理、发展改革等有关部门各司其职，共同监管的工作机制。

第二十六条 各级农业农村主管部门、乡（镇）人民政府要对整村（组）流转农村土地经营权或者面积较大、涉及农户较多、经营风险较高的项目，建立全过程监管台账，落实好事中事后监管。

第二十七条 各级农业农村、自然资源主管部门、乡（镇）人民政府要以有效避免抛荒撂荒、破坏农业综合生产能力、损害农业生态环境、“非农化”“非粮化”等为重点，加强对农村土地经营权流转的日常监督，及时查处纠正违法违规行为，排除风险隐患，如受让方拒不纠正违法违规行为的，原审批部门有权撤销行政许可。

第二十八条 各级各有关部门应当加强工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审查审核工作的宣传培训，充分利用现代传播方式和平台，广泛宣传农村土地承包经营管理有关法律法规。

第二十九条 各级审批承办部门应当加强工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审查审核工作的档案管理，有关审查审核文件资料，应及时归档并妥善保管。

第五章 附则

第三十条 县级以上地方人民政府应当根据本细则，结合本行政区域实际，制定工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范实施细则或审批具体办法。

第三十一条 本办法由拉萨市农业农村局负责解释。

第三十二条 本实施细则自印发之日起施行，有效期为 5 年。

附件 2:

拉萨市工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审批（市级）办事指南

一、受理范围

申请事项：工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审批

申请人范围及申请条件：

（一）本行政许可适用于拉萨市行政区域内通过流转取得土地经营权的工商企业等社会资本。工商企业等社会资本是指流转农村土地的有限责任公司、股份有限公司和其他企业法人等营利法人；社会团体等非营利法人；农民专业合作社法人；个人独资企业、合伙企业、不具有法人资格的专业服务机构等非法人组织；从事工商业经营、经依法登记的个体工商户；本集体经济组织成员以外的自然人。村、组级集体经济组织内部流转土地暂不纳入审批范围。

（二）土地经营权流转，是指除林地、草地以外的，农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地以及其他依法用于农业的土地。

（三）有以下情形之一的土地经营权受让方可以向相关部门提出申请：

1.受让方单次流转土地经营权面积在 140 亩（不包含）以下向村（居）提交申请；

2.受让方单次流转农村土地经营权面积在 140 亩（含）至 200 亩以下，或整村（组）流转面积达所在村、组土地总面积 90%以上的向乡镇（街道）人民政府提交申请；

3.受让方单次流转流转农村土地经营权面积在 200 亩（含）至 1000 亩之间；整村（组）流转的不限面积（村、组）承包到户的土地流转面积达到所在村、组农村土地面积的 90%（含）以上向县（区）农业农村局提交申请。

二、设定及办理依据

（一）《中华人民共和国农村土地承包法》第四十五条

（二）《农村土地经营权流转管理办法》（农业农村部令 2021 年第 1 号）第二十八条

（三）《农村土地经营权流转管理办法》（农业农村部令 2021 年第 1 号）第二十九条

（四）《农村土地经营权流转管理办法》（农业农村部令 2021 年第 1 号）第三十条

（五）西藏自治区农业农村厅关于印发《西藏自治区工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权管理实施办法（试行）》《西藏自治区工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权审批（自治区级）办事指南（试行）》的通知

三、审批条件

（一）土地经营权流转程序合法合规，遵循依法、自愿、有偿的原则。

（二）工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权必须在拉萨市农村产权交易信息服务平台进场交易。

（三）不得改变土地所有权的性质和土地的用途，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境。

（四）生产经营项目符合国土空间规划、国家粮食生产、土地管理、环境保护等相关要求；产业发展符合区域农业产业布局 and 现代农业发展规划。

四、申请材料

受让方需提供以下材料：

（一）流转土地经营权申请书，申请书应当附流转土地项目规划；

（二）土地经营权流转意向协议书，协议书应当包含“不改变土地所有权性质和土地农业用途，不破坏农业综合生产能力和农业生态环境”的条款；

（三）涉及未承包到户集体土地的，应经村民（代表）会议或者本集体经济组织成员大会全体成员三分之二以上同意，并提交会议纪要复印件；

（四）承包方自愿委托流转土地经营权的，应当附承包方书面流转委托书复印件；整村（组）流转的，应当附承包方逐户签订的书面委托书或者流转合同复印件；

（五）法定代表人、负责人、本集体经济组织以外的自然人的身份证原件或复印件，工商企业等社会资本的农业经营能力或资质相关资料；

（六）至少需要提供以下一项农业经营能力资质材料：从事农业生产经营经历和资质说明，农业生产经营类培训结业证复印件，农业技术人员职称复印件，拥有农业设施设备合法使用权复印件。应签署承诺，保证提交的所有复印件与原件一致，并承诺对提供所有材料的真实性、准确性负责，否则一切法律责任由申请人承担。发现提供虚假材料的，已经受理审查审核的，终止本次审查审核；已经作出行政许可审批意见的，撤销行政许可审批意见。

（七）拟流转土地所在地的乡(镇、街道)、县(区)级出具的审查审核通过的意见材料。

五、办结时限

市级农业农村部门审批承诺办结时限：**20** 个工作日。（需要开展现场勘验、组织听证、招标、拍卖、挂牌交易、鉴定、专家评审等的，所需时间不计算在该时限内。）

六、许可收费及依据

本行政许可事项不收费。

七、办理流程

（一）申请

申请人提交申请材料。

提交方式：

1.窗口提交：西藏自治区拉萨市城关区纳如路1号拉萨市三级政务服务大厅1楼个人综合窗口，2楼法人综合窗口。

2.网络提交：萨都办（网址：<https://smfw.lasa.gov.cn/>）—>网上办事—>拉萨市农业农村局—>审批—>在线办理

提交时间：

1.窗口提交：夏季：周一至周五，上午9:30—13:00，下午15:30—18:30（节假日除外）；冬季：周一至周五，上午9:30—13:00，下午15:30—18:00（节假日除外）

2.网络提交：时间不限

（二）审查审核

市级农业农村部门自受理之日起15个工作日内作出审批决定。认为需要勘察的，组织现场勘查时间最长不超过5个工作日内且不计算审批期内。

现场勘验：部分情况下开展

组织听证：部分情况下开展

招标、拍卖、挂牌交易：部分情况下开展

检验、检测、检疫：否

鉴定：部分情况下开展

专家评审：部分情况下开展

向社会公示：部分情况下开展

实行告知承诺办理：部分情况下开展

委托服务机构开展技术性服务：部分情况下开展

（三）审批发证

市农业农村局提出的审查审核意见进行审批，于接到报告之日起 5 个工作日内作出行政许可审批意见。

八、审批服务

（一）审批咨询

1. 咨询方式

（1）实地咨询。拉萨市城关区林聚路 31 号农业农村局政策与改革科。

（2）电话咨询。拉萨市农业农村局咨询电：0891-6657715。

（3）信函咨询。拉萨市农业农村局咨询地址：拉萨市城关区林聚路 31 号农业农村局政策与改革科。邮政编码：850000。

2. 咨询回复

通过实地和电话咨询的，及时予以回复。通过信函咨询的，自收到信函后 10 个工作日内回复。

（二）土地流转(材料收集)咨询

1. 咨询方式

（1）实地咨询。拉萨市城关区纳如路 1 号拉萨三级政务服务大厅 1 楼个人综合窗口，2 楼法人综合窗口

（2）电话咨询。联系电话：0891-6657715

2. 咨询回复

通过实地和电话咨询的，及时予以回复。

（三）监督投诉

1.投诉地址：拉萨市城关区林聚路 31 号农业农村局办公室

2.电话投诉：0891-6323228

3.信函投诉：拉萨市城关区林聚路 31 号农业农村局办公室；
邮政编码：850000

（四）行政复议或行政诉讼

利害关系人自知道或者应当知道该具体行政行为之日起六十日内申请行政复议，或六个月内提起行政诉讼。

拉萨市工商企业等社会资本通过流转取得农村土地经营权申请审批表（示范文本）

申请人（签章）：

编码：202（5）001

出 让 方 基 本 情况	姓 名		身份证号（统一 社会信用代码）	
	联系电话		住所	
受让方（申请 人）基本情况	姓名（主体 名 称 及 法 人代表）		身份证号（统一 社会信用代码）	
	联系电话		住所	
流 转 土 地 情 况	①申报流转土地面积 亩（其中：永久基本农田 亩，一般耕地 亩，其他农业用地（不含林地、草地） 亩；坐落： 县（区、市） 乡（镇） 村 ②流转期限 年， 年 月 日起， 年 月 日止； ③地块编码： ④计划用途：			

	⑤其它说明：
承包方和发包方意见（续约优先权不属于审批事项）	承包方意见： 签名： 年 月 日
	发包方意见： 签名： 年 月 日
农业农村部门审查审核意见	签名： （公章） 年 月 日
人民政府审批意见	签名： （公章） 年 月 日