

最新乡镇土地流转调查报告 土地流转情况调查报告(通用5篇)

在现在社会，报告的用途越来越大，要注意报告在写作时具有一定的格式。报告的格式和要求是什么样的呢？下面我就给大家讲一讲优秀的报告文章怎么写，我们一起来了解一下吧。

乡镇土地流转调查报告篇一

几年来，**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xx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%□5□xx年占4.3%□xx年以上占7.3%。由于**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，**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。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**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。健立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xx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。

乡镇土地流转调查报告篇二

近年来，全县各地在坚持稳定农村土地承包政策的前提下，积极引进业主，不断探索和创新土地流转机制，推进土地集约化经营，有效地促进和带动了农村产业结构调整 and 农业产业化经营，促进了土地资源向土地资本转变。为深入了解全县土地流转和经营状况，对全县土地流转情况进行了调查，并就目前土地流转中还存在的问题及对策进行了探讨。

一、基本情况

截止目前，全县土地流转面积已达17000亩，占全县耕地总面积的xx%□涉及29个乡镇112个村314个组8500余户33940余人。全县从事土地承包经营的业主共有108个，其中土地承包经营规模达1000亩以上的业主共有xx个，承包经营面积达5000亩的xx个，业主共投资1326万元，年创造产值5060万元，年收入3100万元，农户年获益896万元，年人均增收29元。土地流转的年限一般为30年，短的二、三年，最长的达到50—70年（主要是荒山、荒坡），其中，土地流转年限30年以上的约占土地流转总面积的xx%□

二、主要形式

1、转包。经村社同意，在农民集体经济组织内部，承包农户将土地经营权以不超过剩余年限转包给第三方，自己仍保留

承包权，转入方拥有使用权，双方签订契约，明确各方权利与义务，而承包方与发包方仍按原承包合同履行双方的权利、义务。这种方式目前较为普遍，涉及农户1500户，5000余人，土地面积余亩（主要是田），约占流转面积的12%。

2、租赁。集体经济组织或承包农户，将土地使用权出租给社外的业主从事农业开发，并为之签订相应的土地租赁协议，由业主向农户或集体支付租金。全县最具代表性的是xx镇南阳片区（原xx乡）的南阳村、川山村、石桅村、南峰村和凤阳村，土地被成都桃园实业有限公司租赁，现租赁面积xx亩，公司规划三年间在%片区租凭土地1万亩，独资经营50年，发展伏季水果、种草养畜和发展旅游业。当地农民不但可以直接从土地上每亩收入100—300元租金外，还可在该公司务工，人平年劳务收入可达3000—5000元。该种流转形式涉及农户6000余户，20000余人，土地面积14000亩，约占流转面积的82%。

3、借用。承包农户将土地承包经营权无偿借给他人使用，借用人无需向出借人支付土地承包经营权的使用费，农业税仍由原承包人承担。涉及农户500余户，1500余人，土地面积1000余亩，约占流转面积的6%。

4、入股。承包农户在自愿的基础上，将拥有的土地使用权作价入股，与其他生产要素相结合，组建股份制或股份合作制企业。如双河镇铜锣、佛头、大佛、笔架、犁头、杨柳等8个村社，通过土地入股，建立股份合作制茶场，经营收入在扣除应交税费和成本后，按股分红，农户还可应聘进企业务工，获得劳动报酬。

5、拍卖。主要是对那些闲置的“四荒”地，由乡镇、村社以公开招标的方式，对其年限的使用权进行拍卖。如竹海镇益心村集体有荒山40亩，原以每亩10元/年的价格分户承包给农户经营，由于农户经营能力弱，效益低下，承包费从未收齐过，后村两委经批准对荒山使用权进行公开招标拍卖，每

亩25元/年，30年一次付清，既壮大了集体经济，盘活了闲置资产，农户又可就近打工，增加收入。

6、互换。农户为方便耕种或流转，与集体或其他农户在自愿互利的基础上，对各自的土地经营权进行交换。目前全县互换土地涉及农户100余户，200余人，100余亩土地，约占流转面积的12%。

三、存在的问题

从目前情况看，我县土地流转机制改革还处于探索阶段，总体上是健康、有序的，对提高农民组织化程度和农业综合效益起了积极作用。但由于土地使用权流转政策性强，涉及面广，当前在一些地方仍然还存在以下几方面的问题：

（一）政策宣传不到位，群众思想认识有待提高。一些乡镇政府没有把推进农村土地流转放到推进农业结构调整和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分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。二是部分业主怕政策不稳，政府收回土地承包租赁权，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）土地流转的管理机制、服务机制不健全，制约了土地流转的进程。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。一些乡镇和村社没有认识到土地流转的主体是农民，在工作中还存在错位、越位的现象，在土地流转问题上采取“一刀切”的简单化操作方式，个别村社强行要求农民退出承包地统一转包给业主，群众对此不满意，甚至引发了新的干群矛盾。

（三）土地集中成片流转难，业主开发难成规模。在农村家庭联产承包制下，土地分户经营的分散性、随意性与土地流转的计划性、规模性之间存在矛盾。由于推行土地家庭联产承包责任制后，业主在实施土地规模流转时，往往因为一户或几户承包户不能谈妥，而使土地规模化流转难以成功，从而导致土地流转比较分散，制约了规模经济的发展。

（四）融资困难，业主开发资金匮乏，制约了土地流转的规模。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，又不能将土地使用作为贷款抵押，因此很难从银信部门贷到贷款，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。

（五）部分土地流转合同不规范，容易产生合同纠纷，影响农村社会、政治稳定。突出表现为一是合同的主体不合法，《农村土地承包法》明确规定家庭承包经营土地流转的主体是农户，集体“四荒地”流转的主体是农业社，而部分业主承包土地时不管是何种土地，一律与村社直接签订协议，致合同的主体不合法，不能生效。二是合同承包期限不合法。协议中签定的土地流转的期限超过了第二轮土地延包期的剩余期限，致使合同无法履行。三是部分业主借土地流转改变了土地所有权的性质和土地的农业用途，致使合同不合法。这三种表现形式都会造成维系农户与承包经营户、业主之间土地承包关系的协议无法生效和履行，加之农民的法律意识不强，受市场经济的趋利性、排他性的影响，使作为农民最后生活底线的土地，必然是农民的最终选择，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、对策建议

（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，打破阻止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、搞资本主义”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。其次，政府要切实转变观念，要把土地流转放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。

（二）加强引导和规范，切实解决好土地流转的管理机制、服务机制的问题。

正确引导和规范是加快土地流转速度的关键。为此我们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。一是要政策引。要加大土地流转政策的宣传力度，切实做好土地流转示范工作。在平等、自愿、互利原则下，通过公司加农户、业主加农户等方式，鼓励、支持、引导农民大胆试点，以点带面，滚动发展，进一步加快农业产业化经营。同时，要坚决杜绝“一刀切”、“运动式”、简单化的操作处置。二是要环境促。加强软硬环境建设，对运用土地流转进行优势产业和新兴产业立项开发的，给予资金、技术、税费等方面的倾斜。同时，要抓好市场建设，疏通流通环节，缩短小生产与大市场之间的距离，让农民、业主有想头、有干头。三是要服务帮。加强信息服务、科技服务，为农民、土地承包户提供准确的市场信息和科技信息，主动做好政策、法律的咨询和指导调解工作，引导土地流转步入正轨。

（三）科学规划、统筹安排，切实解决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，地方乡村两级在完善土地承包经营责任制时要统一规划，科学安排。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，以土地托管为载体，对撂荒土地进行统一规划和开发。建立土地信托服务中心，对拟流转的土地集中统一管理，使之形成规模开发。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，促进土地合理、有序流转。

（四）加大资金扶持，切实解决好业主开发资金匮乏的问题。

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。一是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，银信部门要积极给予贷款支持。二是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。三是通过公司、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搞高效农业、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。

（五）加强对契约的规范管理，切实解决好土地流转契约不规范的问题。

当前，农民与承包经营户、业主之间的承包关系都是用契约来维系，而且大部分契约又具有不规范性、不稳定性和松散性。因此，在推进土地流转工作中，一方面要加强对契约的规范管理，进一步明确承租双方的责、权、利，引导承包方

和农民遵守合同协议，积极做好法律咨询和法律服务。另一方面，要切实加大《合同法》、《农业法》、《农村土地承包法》等法律法规的宣传力度，增强农民的法律意识，规范双方的履约行为，促进土地流转健康有序发展。

乡镇土地流转调查报告篇三

近年来，全县各地在坚持稳定农村土地承包政策的前提下，积极引进业主，不断探索和创新土地流转机制，推进土地集约化经营，有效地促进和带动了农村产业结构调整 and 农业产业化经营，促进了土地资源向土地资本转变。为深入了解全县土地流转和经营状况，对全县土地流转情况进行了调查，并就目前土地流转中还存在的问题及对策进行了探讨。

截止目前，全县土地流转面积已达17000亩，占全县耕地总面积的 %，涉及29个乡镇112个村314个组8500余户33940余人。全县从事土地承包经营的业主共有108个，其中土地承包经营规模达1000亩以上的业主共有 个，承包经营面积达5000亩的 个，业主共投资1326万元，年创造产值5060万元，年收入3100万元，农户年获益896万元，年人均增收29元。土地流转的年限一般为30年，短的二、三年，最长的达到50-70年（主要是荒山、荒坡），其中，土地流转年限30年以上的约占土地流转总面积的 %。

1、转包。经村社同意，在农民集体经济组织内部，承包农户将土地经营权以不超过剩余年限转包给第三方，自己仍保留承包权，转入方拥有使用权，双方签订契约，明确各方权利与义务，而承包方与发包方仍按原承包合同履行双方的权利、义务。这种方式目前较为普遍，涉及农户1500户，5000余人，土地面积20xx余亩（主要是田），约占流转面积的12%。

2、租赁。集体经济组织或承包农户，将土地使用权出租给社外的业主从事农业开发，并与之签订相应的土地租赁协议，由业主向农户或集体支付租金。全县最具代表性的是##镇南

阳片区（原3#乡）的南阳村、川山村、石桅村、南峰村和凤阳村，土地被成都桃园实业有限公司租赁，现租赁面积 亩，公司规划三年间在%%片区租凭土地1万亩，独资经营50年，发展伏季水果、种草养畜和发展旅游业。当地农民不但可以直接从土地上每亩收入100-300元租金外，还可在该公司务工，人平年劳务收入可达3000--5000元。该种流转形式涉及农户6000余户□20xx0余人，土地面积14000亩，约占流转面积的82%。

3、借用。承包农户将土地承包经营权无偿借给他人使用，借用人无需向出借人支付土地承包经营权的使用费，农业税仍由原承包人承担。涉及农户500余户，1500余人，土地面积1000余亩，约占流转面积的6%。

4、入股。承包农户在自愿的基础上，将拥有的土地使用权作价入股，与其他生产要素相结合，组建股份制或股份合作制企业。如双河镇铜锣、佛头、大佛、笔架、犁头、杨柳等8个村社，通过土地入股，建立股份合作制茶场，经营收入在扣除应交税费和成本后，按股分红，农户还可应聘进企业务工，获得劳动报酬。

5、拍卖。主要是对那些闲置的“四荒”地，由乡镇、村社以公开招标的方式，对其年限的使用权进行拍卖。如竹海镇益心村集体有荒山40亩，原以每亩10元/年的价格分户承包给农户经营，由于农户经营能力弱，效益低下，承包费从未收齐过，后村两委经批准对荒山使用权进行公开招标拍卖，每亩25元/年，30年一次付清，既壮大了集体经济，盘活了闲置资产，农户又可就近打工，增加收入。

6、互换。农户为方便耕种或流转，与集体或其他农户在自愿互利的基础上，对各自的土地经营权进行交换。目前全县互换土地涉及农户100余户，200余人，100余亩土地，约占流转面积的12%。

从目前情况看，我县土地流转机制改革还处于探索阶段，总体上是健康、有序的，对提高农民组织化程度和农业综合效益起了积极作用。但由于土地使用权流转政策性强，涉及面广，当前在一些地方仍然还存在以下几方面的问题：

（一）政策宣传不到位，群众思想认识有待提高。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”：一是部份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”，因此部份农民外出打工后，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，不敢大胆投入。三是部份业主怕市场前景不佳，承包无效益，不敢大规模搞开发。

（二）土地流转的管理机制、服务机制不健全，制约了土地流转的进程。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。一些乡镇和村社没有认识到土地流转的主体是农民，在工作中还存在错位、越位的现象，在土地流转问题上采取“一刀切”的简单化操作方式，个别村社强行要求农民退出承包地统一转包给业主，群众对此不满意，甚至引发了新的干群矛盾。

（三）土地集中成片流转难，业主开发难成规模。在农村家庭联产承包制下，土地分户经营的分散性、随意性与土地流转的计划性、规模性之间存在矛盾。由于推行土地家庭联产承包责任制后，业主在实施土地规模流转时，往往因为一户或几户承包户不能谈妥，而使土地规模化流转难以成功，从而导致土地流转比较分散，制约了规模经济的发展。

（四）融资困难，业主开发资金匮乏，制约了土地流转的规模。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*款担保单位，又不能将土地使用作为*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，致使部份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。

（五）部份土地流转合同不规范，容易产生合同纠纷，影响农村社会、政治稳定。突出表现为一是合同的主体不合法，《农村土地承包法》明确规定家庭承包经营土地流转的主体是农户，集体“四荒地”流转的主体是农业社，而部份业主承包土地时不管是何种土地，一律与村社直接签订协议，致合同的主体不合法，不能生效。二是合同承包期限不合法。协议中签定的土地流转的期限超过了第二轮土地延包期的剩余期限，致使合同无法履行。三是部份业主借土地流转改变了土地所有权的性质和土地的农业用途，致使合同不合法。这三种表现形式都会造成维系农户与承包经营户、业主之间土地承包关系的协议无法生效和履行，加之农民的法律意识不强，受市场经济的趋利性、排他性的影响，使作为农民最后生活底线的土地，必然是农民的最终选择，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。

（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，打破阻止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、搞资本主义”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。其次，政府要切实转变观念，要把土地流转放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。

（二）加强引导和规范，切实解决好土地流转的管理机制、服务机制的问题。

正确引导和规范是加快土地流转速度的关键。为此我们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。一是要政策引。要加大土地流转政策的宣传力度，切实做好土地流转示范工作。在平等、自愿、互利原则下，通过公司加农户、业主加农户等方式，鼓励、支持、引导农民大胆试点，以点带面，滚动发展，进一步加快农业产业化经营。同时，要坚决杜绝“一刀切”、“运动式”、简单化的操作处置。二是要环境促。加强软硬环境建设，对运用土地流转进行优势产业和新兴产业立项开发的，给予资金、技术、税费等方面的倾斜。同时，要抓好市场建设，疏通流通环节，缩短小生产与大市场之间的距离，让农民、业主有想头、有干头。三是要服务帮。加强信息服务、科技服务，为农民、土地承包户提供准确的市场信息和科技信息，主动做好政策、法律的咨询和指导调解工作，引导土地流转步入正轨。

（三）科学规划、统筹安排，切实解决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，地方乡村两级在完善土地承包经营责任制时要统一规划，科学安排。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，以土地托管为载体，对撂荒土地进行统一规划和开发。建立土地信托服务中心，对拟流转的土地集中统一管理，使之形成规模开发。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，促进土地合理、有序流转。

（四）加大资金扶持，切实解决好业主开发资金匮乏的问题。

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。一是加大银信部门的*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，银信部门要积极给予*款支持。二是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。三是通过公司、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搞高效农业、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。

（五）加强对契约的规范管理，切实解决好土地流转契约不规范的问题。

当前，农民与承包经营户、业主之间的承包关系都是用契约来维系，而且大部分契约又具有不规范性、不稳定性和松散性。因此，在推进土地流转工作中，一方面要加强对契约的规范管理，进一步明确承租双方的责、权、利，引导承包方和农民遵守合同协议，积极做好法律咨询和法律服务。另一方面，要切实加大《合同法》、《农业法》、《农村土地承包法》等法律法规的宣传力度，增强农民的法律意识，规范双方的履约行为，促进土地流转健康有序发展。

乡镇土地流转调查报告篇四

xx县xx镇xx第__组农业社社员（以下简称甲方）

xx县xx镇xx第__组农业社社员（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国农村土地承包法》通过家庭承包取得的土地承包经营权，因承包方之间为方便耕种或各自需要，可以对属于同一集体经济组织的土地的土地承包经营权进行互换的有关规定，经甲乙双方本着平等协商、自愿、相对集中、有利于耕种的原则，依法达成如下互换协议，双方共同遵守。

一、甲方自愿将本家庭承包的座落在托县五申镇xxxx第____组农业社的承包地____块，面积____亩，折合面积____亩。与乙方家庭承包的座落在托县五申镇xxxx第____组农业社的承包地____块，面积____亩，折合面积____亩，进行互换。

甲方地块名称_____，性质____，合计面积_____（亩）

乙方地块名称_____，性质_____合计面积_____（亩）

二、互换起止日期：自____年____月____日起到永远。

三、互换后如果遇到土地被国家征用或集体规划使用时，所得到的补偿，各自享受或承担互换前的土地。

四、粮食补贴等各项惠农政策面积不变，与农业社的承包地面积不变，与农业社的承包合同不变。各自享受自己原来该享受的，各自承担自己原来该承担的。即各自享受或承担互换前的土地。

五、违约责任：本协议签订后，甲乙双方要共同遵守，如一方违约，将赔偿另一方由此所造成的一切经济损失。

六、本协议一式三份，甲乙双方和中间人各一份。

七、本协议由甲乙双方签字之日起生效。

八、甲乙双方应尊重对方在使用土地（互换后）上的生产经营自主权，互不干涉对方经营活动；各自利用该土地所产生的一切成果全部归新主人。

甲方（签字）：_____

乙方（签字）：_____

签约日期：____年____月____日

乡镇土地流转调查报告篇五

接到市政府研究室的通知后，我县高度重视，专门成立了由主管县长为组长，政府办、农委等相关部门参与的调查组，深入到各乡镇，通过召开乡村干部座谈会、走访农户、问卷调查等方式，对全县农村土地流转情况进行了全面认真的调查。现将有关情况作以简要汇报。

近年来，我县紧紧围绕农业增效和农民增收这个主题，切实把推动土地流转作为促进“三农”工作的重点来抓，强化引导，注重规范，使农村土地流转呈现出了较好的态势，有力地促进了农业结构调整，加快了农业产业化经营和农村经济的发展步伐。从调查的情况看，我县农村土地流转主要有五个特点：

1、流转规模日趋扩大化。我县耕地总面积**万亩，其中水田**万亩，旱田**万亩，人均耕地面积6.15亩。家庭联产承包责任制实行以来，我县农村土地流转规模小，数量少，范围窄，并且多是一种零星、分散式的流转。但自20xx年以来，随着农村经济的不断发展，特别是劳务输出规模的不断壮大，农民的择业渠道日益拓宽，许多农民离开土地，走出家门寻找致富门路，加速了农村土地的流转。加之专业大户、农业龙头企业、下岗职工等纷纷进入农业领域创业开发，扩大了对流转土地的需求□20xx年我县土地流转面积达到15.1万

亩，占总耕地面积的11.1%□20xx年全县土地流转面积达16.6万亩，占总耕地面积的12.2%，同比提高了1.1个百分点。

2、流转形式日趋多样化。从调查看，我县的土地流转主要有四种类型。一是转包型。指原承包方将部分或全部土地的经营权转移给其他农户，承包方与发包方原承包关系不变。目前这种形式是我县土地流转的主要形式□20xx年全县转包土地面积达x万亩，占土地流转总面积的x%□二是租赁型。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□20xx年以这种形式流转土地的面积达x亩，占土地流转总面积的x%□三是互换型。为了耕种方便或发展规模经营的需要，农户之间或农户与集体经济按照自愿、互利的原则串换承包地，原承包关系不变□20xx年以互换的形式流转土地x亩，占土地流转总面积的x%□四是入股型。就是农民将土地以股份的形式参与公司经营，按照风险共担的原则，与公司结成共同体。目前全县有x亩土地以入股型进行流转，占土地流转总面积的x%□

3、流转主体日趋多元化。过去农村土地流转主要在农户间进行，参与的主体也主要是农户。现在，参与农村土地流转的主体除农户外，工商企业、科研机构、城镇居民等都纷纷下乡租地、包地开发农业□20xx年农户间的土地流转面积为13.7万亩。非农业户参与土地流转达到300多户，流转面积达x万亩。

4、流转用途仍呈单一化。从调查的情况看，流转后的土地用途基本都是用于种植业生产，搞其他行业的较少□20xx年土地流转后用于种植业生产的达x亩，占流转总面积的90.3%□20xx年土地流转后用于种植业生产的达x亩，占流转总面积的88.6%。

5、流转效益日趋综合化。从调查的情况看，土地流转对于农村经济发展，促进农民增收起到了积极的推动作用。一是提

高了农产品品质。土地流转使土地向种田能手转移，形成规模经营，促进了农业机械化水平的提高，统一了粮食品种，提高农产品品质，增强市场竞争力。二是节约种粮成本。土地经过流转形成规模经营，生产者可以对规划决策、组织生产等各方面进行科学安排，合理配置，精确计算，从而实行科学种田，节约成本，提高效益。三是增加了农民收入。从调查的情况看，土地流转之后，对促进农民增收主要体现在三个方面：一方面转出方增加了地权收入□20xx年，农民人均转让承包土地土地经营权收入达x元。另一方面，转出方从事二、三产业或外出劳务获得新的收入。仅20xx年，我县外劳务输出实现总收入x万元，拉动农民人均增收650元。再一方面，转入方形成规模经营，增加收入。据统计□20xx年，土地流转的转入方平均增收x元。

从调查的情况看，我县的土地流转仍处于较低层次，流转范围较窄，流转的规模较小，流转的层次不规范。主要表现为“五多五少”。

一是农户间转包的多，租赁、转让、拍卖等流转形式少。全县转包土地x亩，占土地总流转面积的x%□其收益普遍偏低。土地租赁的收益较高，全县土地租赁总面积x亩，仅占总土地流转面积的x%□农村土地转让、拍卖等流转形式发展缓慢。

二是流转给一般农户的多，流转给专业大户的少。全县土地流转共涉及x户，其中流转给一般农户的达x户，而流转给专业大户的仅有x户，占总户数的x%□没有形成规模效应。

三是流转期短的多，期长的少□20xx年全县土地流转期5年以下的土地面积为x亩，占流转总面积的x%□流转期在5年以上的土地面积为x亩，仅占流转总面积的x%□这种情况容易出现短期行为，不利于土地的可持续利用。

四是口头流转的多，书面流转的少。调查中发现，多数农户

在土地流转时，以口头协议进行流转的多，未签订书面协议或合同。即使有的签订了书面协议，内容也很简单，形式不规范不健全。由于落实“一免两补”政策使土地增值，部分转出土地农民借合同不规范的机会索要回土地经营权，引发了很多农村土地纠纷，给农村社会造成了不稳定因素。

五是农户间自发流转的多，经村集体组织流转的少。土地流转多以农户自发的流转为主，经过村集体统一组织或上报经村集体备案的很少□20xx年全县土地流转的x亩土地，经过村集体组织或报村委会备案的只有x亩，仅占x%□

加快农村土地流转是提高土地集约化使用、推进农业产业化经营、加快小城镇建设、增加农民收入的有效途径，是解决“三农”问题的现实选择。结合**的实际，我们认为要加快土地流转进程，提高土地流转质量，需抓好以下四项工作。

- 1、要把转变农民的思想观念放在首位，不断提高农民流转土地的积极性。让农民意识到土地流转的重要性，是加快土地流转的前提。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。要大力宣传政策法规。要大力宣传《土地承包法》、《合同法》以及中共中央《关于做好农户承包地使用权流转工作的通知》精神以及相关的政策法规，教育广大农民和基层干部知法、懂法、用法。要加大典型引导力度。乡镇和涉农部门要充分发挥外出创业有成人员和种田大户的典型示范作用，用身边的事教育身边的人，使农民看到实实在在的效果，从而转变思想观念，投身非农产业，加快土地流转。

- 2、要把加强管理作为根本，不断规范农村土地流转行为。一方面，要加强土地转出方的管理。对农户自发的土地流转行为，教育引导农户签订流转协议，并报所属村集体经济组织备案。要规范乡村集体经济组织参与土地流转的行为，不得以任何名义强迫农户流转土地，也不得阻挠农户自愿合理地

流转土地。另一方面，要加强土地转入方的管理。为防止土地投机行为，已流转的农村土地，受让方不得进行再流转。土地流转年限不能超过农户家庭承包土地的剩余承包期。流转期满后，经双方协商，可续签土地流转协议。应引导有条件的地方探索组织以股份制为基础的农业公司，农户间以土地使用权为股权，本着自愿、互利的原则，发展土地股份合作制。

3、要把加快劳务经济发展作为重中之重，不断拓宽农村土地流转的空间。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然条件和有效空间。

4、要把提供优质服务突出出来抓，为农村土地流转营造良好的环境。一要建立健全组织体系。要把土地流转工作纳入县、乡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、统一领导当地的土地流转工作。二要积极发展市场中介组织。要注意发展农村土地流转的中介组织，使土地流转进入市场，依靠市场调节完善流转机制，推动土地流转的健康运行。三要认真解决土地纠纷。土地纠纷是农民土地流转后的遗留问题，如果解决不到位，势必影响农民的积极性，从而影响整个土地流转工作。针对农村土地纠纷的实际，县、乡两级应建立强有力的专门仲裁机构，着力解决土地纠纷工作，化解矛盾，理顺情绪，排除隐患。从绥棱的实际看，应该抽调农委、信访办的人员和公、检、法部门的退休人员，组成土地仲裁委员会，专门研究解决土地纠纷问题。四要健全农村社会保障机制。要加强以养老保险为主的农村社会保障体系建设，把长期以来农民主要依靠土地作为唯一社会保障的现象转向依靠基金式的社会保险和保障上来，解除农民的后顾之忧，使农民放心走出去，进而为土地

流转创造良好的条件。