

农村土地使用权流转登记管理办法的探讨

山东省淄博市临淄区农业局 吕兴富 孙长法 王增文

《农村土地承包法》的颁布和实施,引起人们的广泛关注。为保证土地承包法的顺利实施,积极探索土地使用权流转登记管理办法,具有很大的现实意义。现结合淄博地区土地使用权流转管理的实际,对土地使用权流转登记的意义、内容、程序、管理办法等方面做简单探讨。

一、土地流转登记的目的和意义

加强农村土地使用权流转管理的目的是规范农村土地使用权流转的行为,依法保护发包方、出让方、受让方三者的合法权益,保证农村土地的农业用途,搞活农村土地使用权流转,促进土地资源的合理配置具有重大意义。同时加强流转档案管理,能够有效地正确处理流转纠纷,保证农村社会稳定,促进农村经济发展。

二、土地使用权流转登记的范围

农村土地使用权流转登记的范围是:依法取得土地承包权,经发包方同意由原承包人以外的其他人员经营的耕地、园地、林地、草地、荒山、荒滩、荒沟、荒丘等土地资源,即转包、转让、互换、承包、入股、出租等方式流转的土地。主要包括几种情况:(1)首次流转。指将原承包集体土地在承包期内将土地使用权流转给其他人。(2)再次流转。转入方(承转方)将流转期限内的收益、权限出租转让给其他人,包括两次和两次以上的流转。(3)合伙入股。承包方将承包土地作为资本与他人合作或入股的土地。(4)小城镇建设用地。在省级以上确定的小城镇建设规划范围内,改变了原农业用途的土地,无论自主经营或转让他人经营均属登记范围。(5)农业基础设施、道路建设、工业园区用地。无论是否获得补偿均在登记范围

内。(6)农村宅基地的出租、租赁、转让、拍买等。(7)其他。企业占地、社会公益事业占地、荒废的宅基地等。

个别农户将土地暂时托付他人代耕,代耕时间不超过一年的不在登记范围内。

三、土地使用权流转登记的内容和程序

1.土地现状登记帐。为全面登记农村土地资源现状及承包经营情况,为防止以权谋私,造成集体资源流失,总量上控制土地资源,所有土地资源必须全部登记。

土地使用权登记以村为基本单位进行登记,参与登记的主体为村集体、乡村企业、农户、集体、乡村公益事业、乡村企业、农户所依法拥有、占用、承包的土地均为统计登记的对象。土地面积登记要依据第二轮延包合同、《农村土地承包经营权证书》及农村费税改革后的土地核实表,编制账表后张榜公布并入户签字。账表的内容包括:单位、土地面积合计、机动地、宅基地、公益事业占地、乡村企业占地、农户承包地等。

2.土地使用权流转情况登记表。为便于管理和了解土地流转动向,土地使用权流转情况登记,按受让者的主体性质分为五类:本组织农户、本组织以外的个体工商户、外资企业、国内企业、其他。登记内容包括:登记编号、原承包方单位或姓名、原承包户姓名、原合同编号、土地承包经营权书编号、原承包起止日期、土地流转合同编号、转让或出租面积、转让或出租起止日期、受让方单位或姓名、受让方住址、担保人姓名单位等。

3.土地流转登记的程序。(1)规范土地流转样本。全区要统一使用权流转合同文本,以保证合

同文本内容齐全,责权明晰。对已发生土地使用权流转的要进行清理整顿,无合同的要签订合同,手续不完备的要完善手续,违反土地承包法合同的要终止。(2)凡涉及的土地使用权流转,出让方、受让方要对流转土地的用途、流转时间、收益分配等进行充分协商,达成一致意见。(3)涉及本经济组织以外的单位或个人,受让方必须提交合法身份证明,及承包费用的财产担保或人员担保。(4)由村集体对外单位组织和个人的身份进行验证,验证其经营能力及财产担保人员的担保能力及个人财产资料的真实性,确保集体及原承包方的利益。(5)出让方与受让方双方到村委进行土地使用权流转登记,办理有关手续。(6)在镇村两级农村经济承包合同管理部门的指导下签订流转合同。(7)双方持土地流转登记证明到乡镇农村经济承包合同管理部门进行鉴证。(8)受让方持流转合同书、合同鉴证书、流转登记证明申请领取《土地承包经营权证书》,确保自身利益。

四、对于土地使用权流转登记的管理

农村土地使用权流转登记是农村合作经济经营管理指导的一项新的内容,必须依法加强管理。

1. 以经管站为依托建立县(市、区)、乡、村三级管理机制。村级成立土地使用权流转登记办公

室,负责村土地资源情况登记、土地使用权流转情况登记及外单位土地受让者的身份验证、经营能力考查、担保人财产情况登记及财产资料审核。乡镇以经管站为依托建立土地使用权流转管理办公室,负责本乡镇的土地使用权流转管理,土地使用权流转情况的汇总分析,制定管理办法,处理合同纠纷,指导农户签订土地使用权流转合同、负责土地使用权流转合同的鉴证等。区县成立农村土地使用权流转管理办公室,办公室设在区县经管站。负责制定土地使用权流转管理办法,土地使用权流转合同样本、流转登记账表的设计,合同纠纷仲裁,对长期流转土地的受让方发放土地承包经营权证书。检查督促各乡镇工作落实。

2. 各级各部门根据各自的分工列入各级正常业务管理范围,加大年度考核力度。

3. 土地使用权流转不登记的情况处理办法。依法到农村承包合同管理部门进行登记是土地承包户及土地受让方的权力和义务,是保护使用权流转双方权力的有效手段。凡不进行登记的土地流转行为,村不得发放土地经营权流转合同书,乡镇不对其流转合同进行鉴证,区县不对受让方发放《土地使用权证书》。

(收稿日期:2004-02-13 淄博市 255400)

·技术金桥·

河北省农林科学院农业科技产业化情况调查和发展思路

1. 基本情况

(1)有潜在应用价值的新技术:①棉铃虫低龄幼虫寄生蜂——中红侧沟茧蜂中试生产及应用技术;②甜椒雄性不育系列杂交种中试与示范;③棉花黄萎病生物防治菌剂 NCD-2 中试及防治示范;④苹果新品种“昌红”中试与示范;⑤设施蔬菜无公害生产技术体系的建立与应用。

(2)正在实施的产业化项目:①冬小麦快速育种技术示范工程;②高油、高蛋白、无腥大豆新品种产业化示范工程;③衡水市大型优质麦基地建设项目。

(3)具备产业化开发前景的项目:①“衡 95 观 26”抗旱高产型小麦新品种;②“冀玉 9 号”优质高

产玉米新品种;③春夏播兼用高产花生“冀花 2 号”;④甘薯新品种“冀薯 6-8”;⑤高产、高效棉花新品种“冀 668”;⑥优质高产谷子新品种“谷丰 1、谷丰 2 号、小香米”。

2. 发展产业化的主要设想和建议。结合我国当前农业产业结构调整的实践,利用该院取得的各种物化成果,根据我国农产品及加工产品的市场需求情况及发展趋势,发展具有我国及河北特色的农业产业,使该院科研成果尽快转化为现实生产力,为我国农业的发展做出积极贡献。建议国家加大对农业产业化项目的支持力度,更快的提高农业生产水平,加速实现我国农业现代化。