# 土地流转的调查报告8篇

来源：piedai.com 作者：撇呆范文网 更新时间：2024-03-28

*调查报告需要对可能的局限性和假设进行说明，以保证研究的透明度，调查报告是基于实证数据和事实的科学性文档，以下是职场范文网小编精心为您推荐的土地流转的调查报告8篇，供大家参考。土地流转的调查报告篇1接到市政府研究室的通知后，我县高度重视，专门*

调查报告需要对可能的局限性和假设进行说明，以保证研究的透明度，调查报告是基于实证数据和事实的科学性文档，以下是职场范文网小编精心为您推荐的土地流转的调查报告8篇，供大家参考。

土地流转的调查报告篇1

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。

一、我县农村土地流转的现状

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。

二、存在的问题

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%。

三、几点建议

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。

土地流转的调查报告篇2

调查时间：20xx 年8月3日至8月8日

调查地点：河北省泊头市文庙镇

调查对象：全镇人民

调查方法：实地考察、访谈、查阅相关资料

调查内容：土地资源的使用情况，土地流转现状

调查目的：土地是人类赖以生存的根本，所以解决土地问题是解决民生问题的关键所在。

随着我国生产力的逐渐提高，农民的生活水平快速提高。但是随着二三产业的快速发展，本村的外出务工经商的人员大幅度增加，致使出现了土地使用分散,闲置等问题，甚至出现了土地荒废的现象，这一问题制约了农村经济就的发展。因此我们应该抓好土地流转工作，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》，把分散的土地集中起来，优化土地资源配置，实施农业规模经营，降低生产交易成本，从而增加农民收入，促进农业发展。

为了了解现在农村土地流转的状况，就文庙镇的土地流转状况进行了专题调研。现将此次调查的情况报告如下：

一、 本镇的基本情况

从统计数据来看，截止到今年七月底，全镇家庭承包经营的农户有4987户20092人，13209个劳动力，承包耕地面积14883亩。土地承包经营权流转受让方53户119起，本镇土地流转面积达1034亩，占承包耕地面积的2.8 %，其中耕地流转面积达出624亩，林地流转面积达410亩。全镇流转情况涉及10个村民委员会，39个村民小组，256户农户。流转出的土地主要以种植粮食作物为主。流转期限以中短期为主，以5年以下为主。同时不少土地正面临着被废弃的现状。由于本镇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。

二、存在的问题

近年来，本镇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，但还存在许多有待完善的地方。

1、 现有土地使用不规范

我国实施土地承包30年不变的政策，农村现存的农用地管理模式落后，传统的模式给土地资源的合理利用带来了很多弊病。村里的人口变动使土地出现多寡现象，土地分配有失公平。还有一些人随意改变土地的使用类型，在耕地上建房、种树，严重浪费了有限的耕地。

2、法律意识较淡薄，农村土地流转手续不规范，引发矛盾纠纷多。表现在：一些农民对土地承包经营法律、法规认识度低，知道有《土地承包法》的多，但通读过全文了解精

神的不多，有的土地流转未经村委会同意或备案。调查中发现多数流转不签订合同或合同不规范，大部分土地流转都没有合同，更多的是口头协议。有些人认为签不签合同不重要，以口头协议代替合同，有的流转后再签合同，埋藏下矛盾纠纷隐患；即使有合同，也存在不规范、不完善之处，不规范的主要因素是农民法律意识淡薄，自我保护意识不强，不知晓土地流转的程序及相关手续；另外农户间土地流转期限较短，短期行为严重。农民务工经商收入不稳定，农民仍把土地作为经营风险的退路，土地转出方怕失去土地，所以大部分采取短期转包的形式流转土地，由于流转期限较短，造成转入户在生产上的短期行为和掠夺式经营，导致土壤肥力严重不足；三是单家各户经营的土地面积碎化；土地承包工作中，仍有一些村组干部对党的土地承包政策和法规领会不够，为解决人地矛盾，搞“几年一调”，土地打乱重分，给土地流转造成了困难和障碍。

3、 对土地流转的意义和认识不足，流转机制不完善。

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，不愿意离开那块能提供给自己有限收入的土地。土地流转需要进一步规范。各地没有完全健立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，亲戚、邻里关系不和谐，有的甚至反目成仇。

4、土地流转范围窄，流转收益少。调查中发现多数农户土地流转都是发生在亲戚及邻居之间，甚至有些是被动流转。农户因无力耕种，导致土地质量下降，有能力耕种的，因土地流转渠道不畅通，转入土地困难。土地无法向大户和种田能手集中，土地流转收益少，尤其是在取消农业税、乡统筹、村提留前，还存在转出土地“倒贴钱”的现象，税费改革后许多农户又返要回了自家原转包出去的承包田地（顺水村、赵米克村有这情况），就这样守着、认着、规模窄小地经营着。

三、对策与建议

1、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。

2、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）、乡村和农户对泊头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。

3、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。

4、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。加强具体指导帮助，及时帮助解决土地承包经营权流转中出现的困难和问题，加快土地承包经营权流转步伐。确保流转主体和行为符合有关法律和政策规定，规范引导农民依法、自愿、有偿进行土地流转，从源头上化解农村土地纠纷，通过构筑县、乡（镇）、村、组四级服务平台，对农民自行协商达成土地流转协议并要求主管机关给予变更登记的，要做到有人办理、限时办理、办就办好的工作程序流程。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。

5、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20xx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。

6、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。

土地流转的调查报告篇3

为巩固和扩大学习实践科学发展观活动成果，进一步转变不适应科学发展的工作作风，增强党员干部的宗旨意识、服务意识、群众观念，20xx年初，万年县委、县政府要求全县干部结合“创业服务年”活动，下乡进村入户做群众工作。万年县人保局积极响应县委、县政府号召，全局干部分成三组分别到\*\*村，通过民情调查、上门访谈等形式宣传党的基本政策及法律知识;发现矛盾与纠纷，积极协助基层干部进行调解，从源头上防范和化解矛盾;协助基层党组织抓好基层各项工作的落实，进一步加强对基层组织党建工作的指导;围绕提高群众收入水平这一中心，为发展出谋划策，促进群众增收。配合基层做好防灾减灾、项目推进和群众工作。本文为局干部在对\*\*村土地流转情况进行深入调查后形成的调研报告。

\*\*地处梓埠镇东南方，东面、北面与\*\*接壤，是进入梓埠镇的东大门。全村辖10个村小组，800户，农业人口4000人。实有耕地面积\*\*亩，山林6000多亩。近年来，该村根据《土地承包法》及有关政策精神，按照“依法、有偿、自愿”的原则，率先在全县实行农村土地经营权的流转，推动农村土地规模经营，加快了农业产业化进程。

一、土地流转的主要特点

\*\*村土地流转始于20xx年，在全县属于较早实行土地经营权转包的行政村。经过6年来的不断探索，已形成了比较成熟的操作模式，主要有以下几个特点：

1、土地流转形式以出租和转包为主。在全村土地流转中，以出租形式流转1210亩，占流转面积的46%;以转包形式流转1420亩，占流转面积的54%。

2、土地流转类型多为耕地流转。到目前为止，全村3420亩耕地面积，用于土地流转面积达2630亩，占家庭承包面积的77%;涉及全村719户农户，占家庭承包户的93%。从土地流转的类型上看，主要是耕地流转，占流转总面积的100%;6000多亩林地和“四荒地”流转较少。

3、土地发包以党员“首议制”制度集中发包。该村在土地经营权转让中按照“党员先酝酿、支委定方向、两委拿意见、群众作决定”的党员“首议制”原则集中发包，增加了土地转包过程中的透明度，土地租金逐年提高。20xx年，土地转包租金平均达到300元/亩。

4、村集体组织和农民的维权意识较强。流转合同都以书面形式签订，据调查统计，全村所有流转耕地均签订了正式的书面合同，占总流转面积的100%。

二、椒源村土地流转产生的成效

1、促进了规模化经营，实现了农民专业化。农户将土地经营权委托给村小组，由村小组统一发包给经营大户。土地经营权的转变，既解决了土地季节性抛荒的难题，又使土地经营权向大户集聚。随着规模化程度的不断提高，一批新型的专业农民正在形成。

2、促进了村集体事业建设，加快了新农村建设步伐。椒源村在土地流转中实行土地租金归集体所有，国家对土地的补贴归家庭承包户所有，使村集体建设有了经济来源。全村2630亩土地参与流转，每年给全村带来70多万元的财务总收入，村里把这部分钱投入到新农村建设中，全村10个村小组都对道路进行了硬化。几年时间，使乡村道路变通畅了、环境变得优美了。如：椒上村建起了村文化广场、老人活动中心、硬化了近10公里的村内道路;毛公山村建起了村小组办公场所。

3、促进了农村劳动力转移就业，增加了农民收入。土地使用权的流转，使村内劳动力持续稳定地向非农产业转移提供了可能，越来越多的农民转让土地经营权，实现了就业转移，拓宽了农民增收渠道。从土地中解放出来的农民一是外出务工。全村外出务工人员达860多人，每个务工农民一年可增加收入近万元;二是从事养殖业。该村养殖20头母猪以上的家庭有30多户，成立了生猪养殖协会，带动了生猪养殖的发展;三是从事废品收购。在村废品收购协会的帮助下，目前从业人员已达600多人，遍布省、内外十多个城市，已成为椒源村民重要的创收渠道。通过土地流转，村民收入有了大幅度提高，全村农民年人均纯收入由20xx年的2700元年增到20xx年的4600元。

三、存在的问题

1、缺乏专业技术人才的指导。调查中发现，在所有的承包户中还是依靠较为传统的方式种植，大多没有农业专业技术人员的指导。农民种田、养殖的科技水平还比较低。要建设现代农业和繁荣农村经济，依靠科技进步和提高劳动者的素质是必不可少的。

2、缺乏土地流转中介组织和支持农村土地流转的政策措施。我县目前尚无土地流转中介组织，更未形成统一规范的土地流转市场，流转信息渠道少而不畅。

3、规模经营效益不高。目前，承包户规模还不大，20多家承包户共承包了2630亩耕地，最多的承包了210亩，最少的只有10多亩。承包户不敢大规模搞农业开发，土地规模经营效益不高。

4、种植品种较为单一。据调查，全村转包的土地中种植的农作物大多是水稻，蔬菜、花卉等其它高产值的经济作物种植较少，土地收益率不高。

5、租赁期限较短，投资回报率不高，不敢大胆投入。全村所有出租和转包的土地期限都是一年时间，期限短，承包户不敢加大投入，特别是水利设施得不到有效建设，影响土地综合利用率和产出率。

四、对策及建议

加快农村土地流转，既是当前我县加快农业结构调整，提高农业规模效应，促进农业产业发展的必然选择，也是当前解决农民收入不高、增长不快的关键所在。()不仅有利于促进农业规模经营和产业发展，推动农村土地资源优化配置，提高单位土地产出效益和农业生产比较收益，实现农业增效农民增收，而且有利于促进资本进村、科技和信息进村，农村劳动力出村、农产品出村的“双进双出”，实现农村经济的健康稳定发展。

1、成立土地流转中介组织。依托乡镇农业综合服务站组建土地流转中介组织，及时提供和更新土地流转、技术咨询等方面的消息，确保土地流转供求信息的畅通。

2、加强对土地流转合同的管理，积极引导农民在进行土地流转时签订书面协议，制定切合实际的流转合同样本，并加强对签订合同的指导，明确双方的责、权、利，避免因此造成的纠纷隐患。

3、建议制定全县土地经营权合法流转的暂行办法，确保土地流转规范、有序进行。

4、借鉴外地土地流转的成功经验，鼓励农民以土地使用权作价入股，兴办企业或合作组织，提高土地收益效率。

土地流转的调查报告篇4

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和农业产业化经营,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 %,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 %。

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%。

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产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。

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。

土地流转的调查报告篇5

为全面了解当前农村土地经营权流转情况，加强对农村土地承包经营权流转工作的指导，前段时间，同有关部门一起，就农村土地承包经营权流转工作进行了专项调查。

一、延州市农村土地承包经营权流转的基本现状

去年以来，特别是《中华人民共和国农村土地承包法》出台后，农民依法流转土地的意识有所提高，土地流转步伐明显加快并趋规范。据统计，截止到目前，延州市土地流转户数达到23538户，流转土地面积34028亩，分别占总户数和承包土地总面积的93%和21%。调查的46个村，有1140 户进行了土地流转，流转土地面积23904亩，分别占调查村总户数和承包土地面积的94%和4%。从面上情况看，主要有六种流转形式：

1、转让。指农户之间土地承包经营权剩余期限的转移。有些农户因无力继续承包土地，与其他户协商一致，经村委会同意，将全部或部分土地转让给第三方，由第三方与村委会确立新的土地承包关系，出让方与村委会在转让土地上的承包关系即行终止。这种流转形式的好处是：出让方可以有更充足的时间从事非农产业；受让方可以根据自己的需要，转入土地扩大经营规模。延州市共有7030家农户进行了土地转让，转让土地6805亩，分别占流转土地总户数和总流转面积的299%和20%。

2、互换。即农户之间土地承包经营权剩余期限的相互转移。互换的主要目的是为了耕种方便或种植结构调整的需要。互换后，互换地块的土地承包权、经营权和原承包合同约定的相应地块的权利义务关系随之互相转移。从方式上看，有同等面积互换，也有不等面积互换，双方视互换土地的地级和远近条件决定。延州目前有2689户进行了土地互换，互换土地3743亩，分别占流转土地总户数和总流转面积的114%和11%。林家村镇西麻沟村张进富，为了种植方便，自愿以18亩与张乐玉134亩地级相同的地块互换，建冬暖式油桃大棚。在他的带动下，该村共有7户农民通过互换土地建起油桃大棚。

3、退包。指农户将土地承包经营权的剩余期限退回村委会。由于各种原因，农户无力或不愿继续承包土地，便将全部或部分土地承包经营权的剩余期限退回村委会重新发包。退包后，退包户在承包期内不再要求重新承包土地。退包的主要原因有农户农转非、务工经商、不愿或无力继续承包土地、承包地自然条件差等。延州市退包户有5784户，退包土地7486亩，分别占流转土地总户数和总流转面积的246%和22%。

4、转包。就是土地承包方将全部或部分承包土地的使用权包给第三方，农户间一定期限内土地使用权实现转移。转包期限一般由双方协商确定，但不超过承包合同的剩余期限，转包方与发包方的原承包关系不变。延州市共有转包户数4032户，转包土地6638亩，分别占流转土地总户数和总流转面积的171%和195%。

5、出租。主要指农户与承租方之间一定期限内土地使用权的转移，是承包土地收益权的一种分配形式，收益是固定的。这种方式，主要在农户与用地单位之间进行，农户自愿将全部或部分土地使用权出租给承租方，承租方给出租方固定的收益。出租的期限一般由双方协商确定，但不超过承包合同的剩余期限。目前，延州市共有3993户进行了土地出租，出租土地9306亩，分别占流转土地总户数和总流转面积的17%和273%。昌城镇西河崖村，有123户自愿将2906亩土地出租给本镇东老庄日龙食品有限公司，由其组织种植出口蔬菜，期限2年，每年每亩租金400元，全部由出租方获得。

6、入股。农户将全部或部分承包土地使用权作价为股份，参与股份制或股份合作制经营，以入股的土地使用权作为分红依据，入股收入按经营效益的高低确定。枳沟镇南老屯村王法茂等10户农民，将50亩承包土地使用权作价入股，实行股份制，由王法茂经营，种植花卉和苗木，每年根据经营的情况，按照入股股份分红。

另外，由于工业园区建设用地，部分农户的土地承包权和经营权也随之转移。

二、农村土地流转的主要原因

当前市农村土地承包经营权流转步伐加快，究其原因，主要有以下几点：

一是农民依法流转土地的意识有所提高。过去，多数农民不知道要依法流转土地，农户间土地流转基本处于随意和无序状态，矛盾纠纷不断。《农村土地承包法》颁布实施后，延州市根据上级指示精神，结合实际制定出台了《延州市农村土地承包经营权流转暂行办法》，并加大宣传力度，使广大农民初步认识到了依法流转土地的好处，依法流转土地的意识有所提高，流转程序趋向规范。去年以来，流转土地的农户大都签订了合同，部分过去私自流转土地的户，也纷纷要求补签了合同。

二是农业结构调整带动了土地流转。延州市34万亩流转土地中，仅用于经济作物种植和扩大养殖面积的，占流转土地总面积的50%。全市100多家农业龙头企业，在农村建立种苗繁育、示范推广和农产品生产基地，带动了土地流转。延州万洋食品有限公司在昌城镇建立农产品生产基地，以租赁的方式，租用土地1300亩，平均每亩租金400元，全部由出租户获得。马庄镇龙宿村，有94户种植大棚蔬菜，现有日光温式大棚99个，其中28户的33个蔬菜大棚就是通过互换土地建起来的。

三是农村劳动力转移加快了土地流转。调查发现，农村土地承包经营权流转，呈现乡镇（街道）驻地村庄流转土地多于其他村庄，平原村庄多于山区和丘陵村庄的现象，这反映了二三产业发展是带动土地流转的重要因素。二三产业发展越快，务工经商劳动力越多，土地流转力度就越大。我市424万名农村劳动力中，目前从事非农产业的有22万名，占农业劳力总数的519%。程戈庄镇程戈庄四村，在本镇木器厂、翻沙厂、织布厂和商业街经商的劳力，占本村劳力的70%，因劳动力不足转让土地的有38户，转让土地面积81亩。

四是园区建设用地不断增加。为促进招商引资工作开展，构筑加快发展的平台，各地加大园区建设力度，使园区建设用地连年增加，成为拉动农村土地承包经营权流转的重要原因。

??┐逋恋爻邪经营权流转工作虽然取得较大成绩，但从调查了解的情况看，也存在一些不容忽视的问题。主要是少数干部对土地流转认识不够到位，对土地流转的形式、应把握的原则掌握不够，对土地流转指导不力；土地流转还存有不规范的问题，特别是农户间随意流转，不签合同问题比较突出；个别村庄存有以土地流转为名改变土地农业用途的问题，等等。对这些问题，必然在思想上高度重视，认真加以解决。

三、下步农村土地承包经营权流转工作应注意的问题

针对当前土地流转工作中存在的问题，下步推进农村土地承包经营权流转，要在严格遵循“依法、自愿、有偿”原则的前提下，重点处理好四个方面的关系：

一是被动流转与主动流转的关系。需要指出的是，在土地流转中，农民是土地流转的市场主体，土地流转应充分尊重农民的自主选择，政府“引导”不能变为变相“逼迫”，必须靠宣传、引导、服务使农民由被动调整变为主动调整。要进一步加大宣传力度，让土地流转成为农民的自觉行动，积极主动地参与土地流转。要充分利用广播、电视、报纸等新闻媒体，大张旗鼓地宣传《农村土地承包法》，宣传土地流转的意义、应遵循的原则、流转的形式和应履行的手续，达到家喻户晓，人人皆知。乡、村两级干部要加强对土地流转工作的学习与研究，熟悉和掌握土地流转的政策和做法，争当明白人，指导和帮助农民进行土地流转。要注意培育土地流转的好典型，依靠典型带动引导和鼓励农民进行土地流转。

二是自发流转与依法规范的关系。“依法、自愿、有偿”是土地流转的基本原则，自愿是前提，依法是保证。只有依法流转土地，农民的土地承包权、经营权和使用权才能得到保障，流转土地的收益权才能得到保护。无论采用哪种形式流转土地，都应当依法签订合同。农村经管部门要发挥好职能作用，做好土地流转的业务指导工作，帮助基层完善土地流转手续，签订土地流转合同，建立土地流转登记制度，及时掌握土地流转动向。乡镇（街道）要完善干部岗位责任制，把土地流转纳入考核村干部工作的重要内容，增强责任心和压力感。要加大监督检查力度，定期组织开展土地流转工作执法检查，发现问题，及时解决。要严厉打击私自改变土地农业用途、搞掠夺性经营的违法行为，保证土地流转健康有序进行。

三是土地流转与社会稳定的关系。土地流转政策性强，涉及农民的切身利益，事关农村改革发展稳定大局，工作中必须加强组织领导，严格把握政策。要坚持“依法、自愿、有偿”的原则，土地流转不得损害国家、集体和第三人利益，不得动摇农户土地流转的主体地位，不得改变承包合同约定的土地农业用途和土地所有权权属关系。要充分尊重农民的意愿，不搞行政命令，强迫农民流转土地，不搞“一刀切”，不下指标、限时间、限面积流转土地，不准擅自截留、扣缴农户土地流转的收益。工业园区占地，要按照国家有关规定，落实好减免和补偿政策，维护农民利益，确保社会稳定。

四是土地流转与经济发展的关系。土地流转有利于推进农业结构调整，有利于提高土地经营效益，有利于增加农民收入，有利于农村经济社会事业发展。要把土地流转的出发点和立足点放在加快发展、富裕农民上，既不能片面强调土地承包30年不变影响发展用地，也不能因为加快发展而随意变更土地承包经营权。要充分发挥土地流转的积极效应，通过健康有序地流转，促进经济发展。

土地流转的调查报告篇6

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组织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。

主要问题

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。各地没有完全健立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。

对策与建议

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。

土地流转的调查报告篇7

为进一步摸清我县农村土地流转现状，更好地促进农村土地承包经营权健康有序流转，积极探索土地规模经营的新路子。县委办公室组织人员对我县农村土地流转情况进行了全面调查。通过调查基本摸清了农村土地流转的总体情况、主要特点和存在的问题，提出了促进农村土地依法有序流转的措施建议。现将调查情况汇报如下：

一、总体情况

我县家庭承包耕地面积481654亩，承包农户 83341户。截止20xx年7月底，全县土地流转面积达16567亩，占家庭承包面积的3.4%。流转出土地的农户2466户，占承包总户数的3.0%，其中已签订流转合同的1060户，占流转出土地户数的43%。现对我县土地流转情况分析如下:

1、按土地流转形式分：转包的3985亩，出租12557亩，互换25亩，分别占流转总面积的24.1%、75.8%、0.1%；

2、按土地流转受让方分：流转入农户4864亩，流转入企业的11703亩，分别占流转总面积的29.4%、70.6%；

3、按形成的规模分：形成规模经营11179亩，没形成规模5388亩，分别占流转总面积的67.5%、32.5%；

4、按流转的组织形式分：农户自发流转面积2834.7亩，委托乡村组织流转面积13732.3亩，分别占流转面积17.1%、 82.9%。

5、按流转的期限分：流转期限30年以上10207亩，10年以下6360亩，分别占流转总面积的61.6%、38.4%。

二、土地流转的主要特点

（一）土地流转以出租为主，转包为辅。从调查情况看土地流转有三种形式，出租、转包、互换，分别占流转面积的75.8%、24.1%、0.1%，由此看出我县土地流转以出租为主，转包为辅。转让和入股等形式的流转还没形成。

（二）流转面积虽然不大，但已形成规模经营。尽管土地流转面积仅占总面积3.4%，流转面积较小，但土地大部分流转给农业龙头企业，形成了规模经营，促进了农业产业化的发展。如xx集团租赁秦xx乡10000亩土地从事种植和养殖。xx有限公司租赁xx乡1394亩土地发展观光农业。xx公司以每亩900元价格租赁xx镇农民565亩土地建立蔬菜基地，产品加工后出口国外。

（三）土地流转时间长期化。从调查情况看流转期限30年以上的面积10207亩，占总流转面积的61.6%，流转时间出现长期化现象。

（四）土地流转动机发生变化。前些年，一些村级组织和农户为了完成税费上缴任务或避免土地撂荒受罚，把土地无偿甚至“倒贴皮”转包给别人，土地使用经营权不仅没有收益，反而成为一种负担。近年来，中央对新农村建设实行了“多给予，少收取”的政策，特别是取消了农业税，实行了粮食贴补政策后，农民种粮的积极性高涨，加快了结构调整和土地流转步伐，土地产出效益明显提高，不论是村社集体组织规模流转，还是农户自主进行流转，其动机都是为了增加收入，因此，农民土地流转的积极性比过去有所提高。

（五）土地流转的范围不断拓宽。中央实行一系列惠农政策后，农民种田的成本进一步降低，惜地意识提高。流转的土地由当初主要是撂荒地扩展到良田。土地流转从农户相互间的自发流转向组织化、有序化流转发展。土地流转的对象由原来的村内进行，扩展到龙头企业。经营内容从种粮为主转向发展优质高效农业。

三、土地流转存在的问题

（一）流转机制不健全。土地流转处于初级阶段，缺少有效的市场机制，还没有形成市场化运作的土地流转机制，缺少土地流转中介服务组织，流转信息不畅，乡镇办农经人员缺少指导而忙于其他事务，思想上不够重视，导至土地流转程序不规范，大部分土地流转没有到村和乡镇办备案。流转以口头协议为主，书面协议很少，双方的权责利没有明确约定，容易引发不必要的协议纠纷。

（二）流转文书管理不完整。所有乡镇办没有建立流转台账。即使有的签订了合同或协议，也没到村备案，更没有到乡镇办农经部门鉴证、存档和备案，至使农经部门对土地流转的真实情况难掌握，一旦发生土地纠纷，由于无依据，无法进行审核，不利于纠纷及时解决。

土地流转的调查报告篇8

从家庭联产到劳责任制以后，农民赖以生存的土地发生了质的变化，从靠土地吃饭、土地为家庭主要收入来源，出门打工叫副业，到现在所有劳力几乎全部出门打工，土地仅靠在家的老弱病残人士种植，甚至发生抛荒现象;年轻人不想也根本不会种植土地，这一部分年轻人占95%左右，我国农民在1——2代后，农民种地这个古老的技术“活儿”面临失传的危险。

在新形势下如何抓好土地流转工作，是基层财经工作者应该思考的问题。

一现有状况

我国农村居住环境较差，特别是我国贫困山区农民居住环境极其恶劣，80%的农民住在贫困山区的山上，生产生活条件十分落后，更谈不上经济条件，农民大多数并不富裕，贫困山区农民人均纯收入只有1500元左右，农村经济发展还面临许多现实困难。从改革开放以后农民从依赖土地生活到主抓经济收入，发生了翻天腹地变化，现在农村外出人口占农村人口的30%左右，18岁到45岁的青年、中年男女几乎全部出门打工，而全家外出农户占农村总户数的15%左右，在家的全部是妇女、老人、孩子或者是体弱多病，不能出门打工的人。虽然出门打工给农民带来了一部分经济效益，但是也带来了许多负面效应;中国是个农业大国，土地是国家根本命脉，也是农民赖以生存的最基本的生产资料。而现在贫困山区的年轻人全部出门打工挣钱，根本没有年轻人想做农业生产、也根本不会做农业生产有关的“技术活儿”，中国山区年轻人再有1——2代人，到二十一世纪末期，农业生产这一种古老的特有技术“活儿”在山区年轻一代人的身上将会失传，到那时候山区土地命运不敢想象，农民基本生活粮食就会出现问题。如果影响了农民群众农产品的安全供给，就会影响社会的安定和谐。虽然现在国家给以农业生产很多的优惠政策，如减免农业税、特产税等，虽然减轻了一部分农民负担，增加了一部分农民收入，但是与群众实际生活需求相差太远，对贫困山区来说是杯水车薪，对现实困境根本改变不了多少。因为农业生产是一个周期长、见效慢、效益低、很多时候种在人收在天也就是说受气候影响很大的弱质产业。在山区一亩田地正常年景全年纯收入在800——1000元之间，还赶不上出门打工10天的收入，并且农业生产得一年四季付出沉重的体力劳动，如果遇到天干雨涝连生产投入资金都得赔进去，更谈不上一年有多大的收益。所以现在农村只要具有正常劳动力的群体，几乎全部外出打工挣钱。现在农民出门时有的将土地托付给自己信任的人，有的干脆抛荒，使很多土地没有通过正常的途径流转，因为农户有两怕：一怕丧失土地经营权，没有了生活的“保障线”，外出打工后宁愿抛荒也不愿意转包出去，加之农民防备出门打工没有赚到钱的时候，回到家里随时可以种到土地，不会与别的农户扯皮，以免伤害邻里之间的情感;二怕土地流转后，一旦土地被租用得不到全部补偿费。农户与农户之间土地流转大多数是口头协议，很少经过集体经济组织或者合同约定，使土地流转的权、责、利不够明确，一旦出现纠纷很难协调。从而出现了“要转的，转不出;要租的，租不到”的现象。山区土地流转滞后的主要原因是，山区农村自然条件制约了土地流转。由于山区地理条件的限制，山区土地大小、形状不一、远近不同而且分布十分零散，每户最少的有4—5块田地，多的有7——9块田地，零散的土地不能、也不利于流转，更影响了新农村建设步伐，阻碍了农村生产力的发展。

二有效方法及途径

一是继续落实中共中央有关方针政策，以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制是党的农村政策的基石，不仅要保持现有的土地承包关系长久不变，还要赋予农民更加充分而有保障的土地承包经营权。给农民一个“定心丸”，使农民自己能够充分支配、自由流转自己的土地。

二是继续加大国家对农村的优惠政策扶持，继续加大种粮补贴扶持力度，调动农民的种粮积极性。

三是加大政府资金投入，以突出重点为原则。集中有限的资金用于改善农村的居住环境和生活条件，加大农田水利基本建设;加大对贫困山区交通设施建设的扶持力度，交通不畅是制约农村发展的关键，山区村级集体经济底子薄弱，修路成本高，一公里路需要二十一万元左右，国家每公里补助十一万元，村级集体至少每公里要付出十万元，以平均每个村五公里测算村级集体需要支付公路款五十万元，五十万元对一个贫困山区的村级集体经济来说是一个天文数字，根本无力负担。国家只有让农民群众有一个较好的居住环境，改善了现有的生活条件后，才能留住年轻人的心，使他们能够安心的在家务农。

四是加大土地流转工作宣传力度，积极引导农户主动参与土地流转。目前土地流转最大障碍是思想认识不统一;一方面干部思想有误区，认为土地流转工作是农民自己的事情，政府、村集体没有必要干预;另一方面流转双方各有担心，农户怕丧失了土地经营权，没有了生活保障，承包方怕政策不稳定，农民扯皮。为了保障土地流转双方利益和合法权益，要加强农村《中华人民共和国农村 土地承包法》等法律法规的宣传教育工作，提高农民群众的法律知识和守法、维权意识。现在对农民闲置、抛荒土地失去约束力，没有组织机构进行监管，农村组织机构应对闲置、抛荒土地的农户实行停发各种惠农补贴资金，并对闲置、抛荒的土地按照国家有关规定征收土地闲置费，迫使农民出门时将土地正常流转。

五是建立健全土地流转服务机制，规范土地流转。

作为农村土地流转主管部门的基层财政所应该担负起这个责任，收集供求双方有关信息，建立农村土地流转平台，并且利用先进的电子化工具建立起土地流转数据库，为供求双方提供有关的信息，使土地流转工作能够顺利进行，并逐步走向市场化流转，促进土地规模化经营。

六是制定土地流转基本原则。土地流转的基本前提是要确保家庭承包经营制度的长期稳定，所有权不变;在此基础上尊重农户意愿，确保农户利益，因地制宜地对土地流转做好分类指导工作。一要坚持“自愿、依法、有偿、公平、公正”的原则，尊重农民愿意，遵守操作程序，既要保障农民的流转权利，又要保障农民的合法收益;二要在组织方式上坚持农民自愿的原则，不侵犯农民生产经营自主权，保障农民的合法权益;三要坚持“鼓励、支持、引导”的原则，规范土地流转行为，切实保障农民根本利益;四要因地制宜，切忌千篇一律。

七是发挥土地规模效应，提高土地利用效率和产出率。实行“国家扶持、政府推动、龙头企业带动、农民积极参与”的发展机制，大力引导农民土地流转，发展特色农业产业规模经营。而土地流转发展规模经营的关键在于招商引资，没有企业和承包大户大规模的经营，山区农村土地流转将变成“纸上谈兵”，只有引进企业参与土地开发经营，才能使土地流转工作有序进行，只有发展规模经营才能提高土地使用效益增加农民收入。其次在保证农户土地所有权不变的前提下，将连片的土地统一规划，统一整理，将高低不平的土地整平连片，将各户原先小块、零星的田地集并成大田便于管理，可采取统一组织，统一发包给一位或者多位经营能手经营，提高土地利用效率和产出率增加农民收入。

八是建立健全土地纠纷调处和仲裁机构，及时化解各种矛盾，规范土地流转行为。基层财政所应该和各个村委会加强联系，随时掌握各个村的土地流向及动态，盘好盘活流动田地，并抓好土地流转的合同签订、鉴定、档案管理、纠纷调处等日常指导和管理工作，及时有效地解决土地流转纠纷，规范流转双方的履行合同行为，确保土地流转工作依法、自愿、规范进行健康发展。

本文档由撇呆范文网网友分享上传，更多范文请访问 撇呆文档网 https://piedai.com