江北区农村土地经营权流转管理实施办法

（征求意见稿）

一、基本原则

土地经营权流转，是指在承包方与发包方承包关系保持不变的前提下，承包方依法在一定期限内将土地经营权部分或者全部交由他人自主开展农业生产经营的行为，应遵循以下原则：

（一）集体所有原则。土地经营权流转应坚持农村土地农民集体所有、农户家庭承包经营的基本制度，保持农村土地承包关系稳定并长久不变。

（二）自愿有偿原则。土地经营权流转遵循依法、自愿、有偿原则，任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方流转土地经营权，不得擅自截留、扣缴土地经营权流转收益。

（三）依法合规原则。土地经营权流转不得损害农村集体经济组织和利害关系人的合法权益，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得改变其农业用途。禁止闲置、荒芜耕地，禁止占用耕地建窑、建坟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，禁止从事破坏粮食生产功能区的活动，制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

二、加强土地流转管理

街道（镇）是土地经营权流转的监督主体，要切实做好本行政区域内土地经营权流转及流转合同管理工作，建立健全农村土地经营权流转风险防范和保障机制。农村集体经济组织负责具体做好本村（社）土地经营权流转管理工作，指导流转双方签订规范的流转合同，平等保护经营主体合法权益。

（一）强化合同规范。流转合同未经发包方审核备案或审核不通过的，流转双方不得开展土地经营权流转活动。土地流转双方应签订规范的书面流转合同，合同样式统一参考农业农村部制定的《农村土地经营权流转（出租）合同（示范文本）》，流转期限不得超过承包期的剩余年限。承包方自愿委托发包方、中介组织或者他人流转其土地经营权的，应当由承包方出具流转委托书，流转合同应当由承包方或者其书面委托的受托人签订。受让方将流转取得的土地经营权再流转以及向金融机构融资担保的，应当事先取得承包方书面同意或在流转合同中对相关事项作出约定。

（二）强化流转管理。要严格按照《农村土地经营权流转管理办法》的相关规定，规范土地经营权流转行为，及时制止违法违规行为。

1.强化权益保障。经承包方同意，受让方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的，土地经营权流转合同到期或者未到期由承包方依法提前收回承包土地时，受让方有权获得合理补偿。具体补偿办法可在土地经营权流转合同中约定或者由双方协商确定。发包方为工商企业等社会资本流转土地经营权提供服务的，可以收取适量管理费用。在同等条件下，本集体经济组织成员享有土地流转优先权。流转期限届满后，受让方享有以同等条件优先续约的权利。

2.强化风险防范。土地经营权流转的受让方应当为具有农业经营能力或者资质的组织和个人。发包方要开展定期巡查，及时纠正违法违规行为，依法保护基本农田和粮食功能区土地，严格防止工商资本流转土地搞非农建设。对受让方擅自改变土地的农业用途，弃耕抛荒连续两年以上，给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境，或其他严重违约行为的，承包方有权单方解除流转合同，承包方在合理期限内不解除流转合同的，发包方有权要求终止流转合同，对土地和土地生态环境造成的损害由受让方依法予以赔偿。承包经营基本农田的单位或者个人连续两年弃耕抛荒的，发包单位应当终止承包合同，收回发包的基本农田。

3.强化责任落实。区农业农村部门要加强对街道（镇）土地流转工作的指导，提升土地经营权流转规范化水平，发展适度规模经营。街道（镇）要强化对本辖区土地经营权流转的指导、监督、协调、管理和服务，做好土地经营权流转台账和流转档案管理；鼓励发包方将土地集中管理、统一流转，引导土地经营权上农村产权交易平台进行交易；鼓励和引导工商企业等社会资本适度规模经营，发展适合企业化经营的现代种养业，鼓励受让方发展粮食生产。发包方要加强对农民集体所有土地的管理力度，积极宣传土地流转政策，自觉接受上级业务部门工作指导和监督，指导好流转双方签订规范的流转合同，落实好对承包方流转土地经营权、受让方再流转土地经营权以及承包方、受让方利用土地经营权融资担保的审查备案和上报制度，安排专人负责土地流转信息的收集、登记、核实、汇总、上报工作，对全村土地流转情况进行一次全面的调查摸底、登记造册，形成完善的土地流转合同管理基础数据。

三、落实审查审核制度

对工商企业等社会资本流转土地经营权的，街道（镇）要组织开展资格审查和项目审核。审查审核的一般程序如下：

（一）受让主体与承包方就流转面积、期限、价款等进行协商并签订流转意向协议书。涉及未承包到户集体土地等集体资源的，须经社员大会三分之二以上社员或者三分之二以上社员代表的同意，并与集体经济组织签订流转意向协议书。

（二）受让主体向街道（镇）提出申请，并提交流转意向协议书、农业经营能力或者资质证明、流转项目规划等相关材料。

（三）街道（镇）依法组织相关职能部门、农村集体经济组织代表、农民代表、专家等就土地用途、受让主体农业经营能力，以及经营项目是否符合粮食生产等产业规划等进行审查审核，并于受理之日起20个工作日内作出审查审核意见。

（四）审查审核通过的，受让主体与承包方签订土地经营权流转合同。未按规定提交审查审核申请或者审查审核未通过的，不得开展土地经营权流转活动。

附件：1、农村土地经营权流转（出租）合同（示范文本）；

 2、农村土地经营权流转（出租）合同编号规则。

附件1：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

合同编号：

**农村土地经营权流转（出租）合同**

**（示范文本）**

农业农村部

 制定

国家市场监督管理总局

202 年 月

**使 用 说 明**

一、本合同为示范文本，由农业农村部与国家市场监督管理总局联合制定，供农村土地经营权出租（转包）或者其他方式流转的当事人签订合同时参照使用。

二、合同签订前，双方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地农业农村主管部门或农村经营管理部门咨询。

三、本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或者补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

四、双方当事人应当结合具体情况选择本合同协议条款中所提供的选择项，在选择项前的□打√。

五、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

六、当事人订立合同的，应当在合同书上签字、盖章或者按指印。

七、统一社会信用代码，自然人填写身份证号码，市场主体填写市场监管部门赋予的统一社会信用代码，农村集体经济组织填写农业农村部门赋予的统一社会信用代码。

八、本合同编号由县级以上农业农村主管部门或农村经营管理部门按统一规则填写。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地经营权流转管理办法》等相关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信的原则，经甲乙双方协商一致，就土地经营权出租事宜，签订本合同。

一、当事人

甲方（出租方）： 统一社会信用代码:

法定代表人（负责人/农户代表人）：

身份证号码：

联系地址： 联系电话：

经营主体类型：□自然人□农村承包经营户□农民专业合作社

□家庭农场 □农村集体经济组织 □企业法人 □事业单位法人

□其他

乙方（承租方）： 统一社会信用代码：

法定代表人（负责人/农户代表人）：

身份证号码：

联系地址： 联系电话：

经营主体类型：□自然人□农村承包经营户□农民专业合作社

□家庭农场 □农村集体经济组织 □企业法人 □事业单位法人

□其他

二、租赁物

（一）经自愿协商，甲方将 亩土地经营权（具体见下表及附图）出租给乙方。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 地块代码 | 四至界限 | 面积（亩） | 质量等级 | 土地类型 | 土地承包合同代码 | 备注 |
|  |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

（可另附页）

（二）出租土地上的附属建筑和资产情况现状描述：

出租时地上附属建筑和资产处置方式描述（可另附件）：

三、土地用途

出租土地用途为 。

四、租赁期限

租赁期限共 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

五、出租土地交付时间

甲乙双方应于 年 月 日前完成土地交付。

六、租金及支付方式

乙方按第 种形式向甲方支付租金。

1.分期付款方式。租金按照 元/亩计算，合计人民币 元/年（大写： ）。乙方须于 （当、前一）年 月 日前支付当年租金。

2.一次性付款方式。租金按 元/亩•年计算，共计人民币 元，（大写： ）。乙方须于 年 月 日前支付全部租金。

3.以实物或实物折资方式。乙方须于 （当、前一）年 月 日前按每亩 公斤 （大写： ） （如稻谷等）实物或按照□市场价□当地政府收购指导价为标准折合成货币向甲方支付当年租金。

4.其他支付方式：

5.租金变动：根据当地土地流转价格水平，每 年调整一次租金。具体调整方式： 。（选择1、3两种结算方式的填写）

七、甲方的权利和义务

**（一）甲方的权利**

1.要求乙方按合同约定支付租金；

2.监督乙方按合同约定的用途依法合理利用和保护出租土地；

3.制止乙方损害出租土地和农业资源的行为；

4.租赁期限届满后收回土地经营权；

5.法律、法规、规章、政策规定或者当事人约定的其他权利。

**（二）甲方的义务**

1.按照合同约定交付出租土地；

2.合同生效后10日内向发包方备案；

3.不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营活动；

4.法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他义务。

八、乙方的权利和义务

**（一）乙方的权利**

1.要求甲方按照合同约定交付出租土地；

2.在合同约定的期限内，依法享有出租土地占有、使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；

3.该出租土地被征收、征用、占用的，有权依法获得地上附着物和青苗等补偿费用；

4.经甲方书面同意，乙方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的，土地经营权租赁合同到期或者未到期由甲方依法提前收回出租土地时，乙方有权获得合理补偿；

5.租赁期限届满，有权在同等条件下优先承租；

6.法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他权利。

**（二）乙方的义务**

1.按照合同约定及时接受出租土地并向甲方支付租金；

2.配合做好土地经营权出租的资格审查、项目审核工作，并做好风险防范；

3.在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用出租土地，确保农地农用，优先用于粮食生产，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得给出租土地造成永久性损害；

4.应当依照有关法律法规保护出租土地，禁止改变出租土地的农业用途，禁止占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上建房、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；

5.法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他义务。

九、其他约定

1.同意乙方依法

 □投资改良土壤 □建设农业生产附属、配套设施

□以土地经营权融资担保 □转租土地经营权

□其他

2.该出租土地的财政补贴等归属：

3.乙方向 □缴纳 □不缴纳 风险保障金 元（大写： ），到期后的处理：

4.本合同期限内，出租土地因被依法征收、征用、占用时，有关补偿费的归属：

5.其他事项：

十、合同变更、解除和终止

（一）合同有效期间，因不可抗力因素致使合同全部不能履行时，本合同自动终止，甲方将合同终止日至租赁到期日的期限内已收取的租金退还给乙方；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，租金作相应调整。

（二）合同期满后，如乙方继续经营该出租土地，必须在合同期满前90日内书面向甲方提出申请。如乙方不再继续经营，在合同期满后 日内将原出租的土地交还给甲方。

（三）合同期满后，租赁期间乙方投资建设的附属、配套设施处置方式：

□由甲方无偿处置。

□经有资质的第三方评估或双方协商后，由甲方支付价款购买。

□其他

十一、违约责任

（一）任何一方违约给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

（二）甲方应按合同规定按时向乙方交付土地，逾期一日应向乙方支付应缴纳租金的 ‰作为违约金。逾期超过 日，乙方有权解除合同，甲方承担违约责任。

（三）甲方出租的土地存在权属纠纷或经济纠纷的，致使合同全部或部分不能履行，甲方应承担违约责任。

（四）甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营,致使乙方无法进行正常的生产经营活动的，乙方有权解除合同，甲方应承担违约责任。

（五）乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付租金，逾期一日乙方应向甲方支付本期（年）应付租金的 ‰作为违约金。逾期超过 日，甲方有权解除合同，乙方应承担违约责任。

（六）乙方擅自改变出租土地的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给出租土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境以及有其他严重违约行为的，甲方有权解除合同、收回该土地经营权，并要求乙方赔偿损失。

十二、合同争议解决方式

本合同发生争议的，甲乙双方可以协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇、街）人民政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以直接向人民法院起诉。

十三、 附则

（一）本合同未尽事宜，经出让方、受让方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

补充条款（可另附件）：

（二）本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式四份，由甲方、乙方、农村集体经济组织和乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门，各执一份。

甲方： 乙方：

法定代表人（负责人/农户代表人）签字： 法定代表人（负责人/农户代表人）签字：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：

附件清单：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 附件名称 | 是否具备 | 页数 | 备注 |
| 1 | 甲方、乙方的证件复印件 |  |  |  |
| 2 | 代办授权委托书和证件复印件 |  |  |  |
| 3 | 出租土地四至范围附图 |  |  |  |
| 4 | 出租土地的权属证明 |  |  |  |
| 5 | 村民会议决议书及公示材料 |  |  |  |
| 6 | 附属建筑及设施清单 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 共计 份， 页。 |

附件2：

农村土地经营权流转（出租）合同编号规则

合同编号共18位，1-2为固定编码HT,3-8位为区级代码，9-11位为街道（镇）级代码，12-14位为村级代码，15-18位为合同码。区级、街道（镇）级、村级代码按民政局对组织代码的要求填写，合同码从0001开始编码，最多编至9999。合同编号具体格式见下图示例：

HT×××××× ××× ××× ××××

区级段代码 街道（镇） 村级段代码 合同码

级段代码