

关于进一步规范农村土地经营权流转工作的通知

(征求意见稿)

为进一步规范农村土地经营权流转行为，保障流转当事人合法权益，促进农业适度规模经营健康发展，壮大农村集体经济，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》(农业农村部令 2021 年第 1 号)及《浙江省农业农村厅关于进一步做好农村土地经营权流转工作的通知》(浙农政发〔2022〕11 号)等法律法规和文件精神，结合我市实际，现就有关事项通知如下：

一、总体要求

(一) 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大及二十届二中、三中、四中全会精神和中央农村工作会议关于发展农业适度规模经营的决策部署，坚持农村土地集体所有、家庭承包经营的基本制度，稳定土地承包关系并长久不变。以处理好农民与土地关系为主线，以保障粮食安全和促进农民增收为核心，强化政府引导，发挥市场作用，规范流转程序，健全服务体系，引导农村土地经营权依法、自愿、有偿、有序流转，为发展现代农业、全面推进乡村振兴提供坚实支撑。

(二) 基本原则

1. 坚持依法自愿，保障农民权益。坚持依法、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。在依法依规组织整村、整组、整畈连片流转时，对少数仍想耕种土地的农户，可通过互换承包地或保留原承包关系、另行安置土地经营权等方式予以妥善解决。

2. 坚持农地农用，严守耕地红线。农村土地经营权流转不得改变承包土地的所有权性质及其农业用途，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，确保农地农用，优先用于粮食生产，坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

3. 坚持稳慎引导，强化风险防控。发挥政府引导与农村集体经济组织服务作用，健全覆盖流转全过程的风险防范机制，规范主体行为，引导适度规模经营，因地制宜、循序渐进，确保流转平稳健康、社会和谐稳定。

二、规范土地经营权流转管理

（一）进一步推动农村土地经营权规范流转

1. 关于流转方式。涉及未承包到户的集体土地等集体资源发包流转，或农户承包地委托集中流转的，原则上以公开招标等公开竞争方式进行。其中，招标过程中产生两个及以上符合条件的意向受让方的，由交易机构按照公告载明的交易方式组织交易；只产生一个符合条件的意向受让方的，可以由双方协商成交并签约，或按挂牌价与买方报价孰高原则直接签约。未承包到户的集体土地等集体资源发包，必须经集体经济组织成员代表会议三分之二以上成员代表同意，并与集体经济组织签订流转意向协议书。对于承包期内合同到期后，在原合同履行良好、双方均有续约意向且续约价格不低于市场价或原合同价格的前提下，原受让方享有优先续约权，经镇乡（街道）审批同意，可通过双方协商续签合同，

但合同期限不得超过规定年限。对于涉及市级以上重大项目落地，确需通过协商方式快速流转的，在充分保障承包户知情权、参与权的前提下，须取得拟流转土地承包户的书面同意，且同意流转的承包户数(或土地面积)原则上不低于90%。在此基础上，经集体经济组织成员代表大会决议并报乡镇(街道)党委(班子)研究同意，方可开展协商签订合同。

2. 关于流转期限。农村土地经营权流转期限应综合考虑法律规定、农业生产周期、市场影响、双方利益等因素，且不得超过承包期的剩余期限。在承包剩余期限内，合同期限由流转双方协商确定，一般不超过15年。涉及公益事业或流转面积500亩以上、计划投资1000万元以上的项目，经镇乡(街道)审批同意，并在确保不超过承包剩余期限的前提下，合同期限可适当延长，但最长不得超过20年。

3. 关于流转约定。实施农村土地特别是基本农田、高标准农田的经营权流转，需设置相应的条件，以遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。合同应依法约定改变用途、弃耕抛荒、私自转租、破坏土地生态环境等的违约责任，也可约定受让方优先续租、设施设备捆绑转让等事项。镇乡(街道)可探索建立土地经营权流转市场主体信用评价与异常名录制度，对存在严重违约、违法违规行为的受让方，依法依规限制其参与本区域内的土地流转招标活动。

(二) 严格实行分级审查审核与公开交易制度

1. 建立分级审查准入机制。对工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的，实行资格审查和项目审核。流转面积50亩(含)以上、500亩以下的，由镇乡人民政府(街道

办事处)组织审查;500亩(含)以上或跨镇域流转的,由镇乡(街道)初审后,报市农业农村局组织审查。审查应于受理后20个工作日内完成,重点审查受让方的主体资质、农业经营能力、信用状况、项目可行性及风险保障能力。

2. 严格执行“先审查、后交易、再签约”的公开交易流程。对农村集体经济组织统一组织的流转、单宗流转面积达到50亩(含)以上的,以及所有工商企业等社会资本参与的流转项目,须严格遵循“先审查、后交易、再签约”的流程。应当进行分级审查的项目,在通过相应层级审查审核后,方可进入市、镇农村产权交易平台进行公开交易。交易应采取招标、拍卖、竞价等公开竞争方式。在公告期限满后,产生两个及以上符合条件的意向受让方的,由交易机构按照公告载明的交易方式组织交易;只产生一个符合条件的意向受让方的,可以由双方协商成交并签约,或按挂牌价与买方报价孰高原则直接签约。

3. 规范合同管理与信息化应用。土地经营权流转必须签订统一规范的书面合同。合同签订后,须在15个工作日内由承包方或受托方向发包方(村集体经济组织)备案。村集体经济组织应同步将合同信息和备案情况准确录入“浙农经管土地承包管理系统”。各镇乡(街道)要督促指导村集体经济组织,将历史及新增的流转合同、审查审核资料等信息全量归集至该平台,形成完整的数字化档案。

(三) 健全风险防范与权益保障机制

1. 完善流转价格指导与调整机制。各镇乡(街道)应结合本地实际,定期发布区域性土地经营权流转市场价格参考

信息。鼓励在长期流转合同中设立租金动态调整条款，明确调整周期、参照指数（如主要粮食收购价）及协商方式，保障农民长期收益和经营者稳定预期。

2. 全面推行风险保障金制度。对整村（组）流转、流转期限五年以上、或一次性流转面积达到 200 亩以上的项目，应要求受让方缴纳风险保障金，缴纳标准原则上不低于一年土地流转租金总额，并在合同中明确。对于信用记录良好、实力雄厚的经营主体，经镇乡（街道）审核同意，可探索通过购买土地流转履约保证保险等方式替代现金缴纳风险保障金，构建多层次的风险保障体系。

3. 强化履约监督与纠纷化解。农村集体经济组织及镇乡（街道）应加强对流转合同履行情况的日常监督。对受让方发生擅自改变土地农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、严重破坏土地生态环境或拖欠租金等违约行为的，要依法依规及时处理，并责令限期恢复土地原状和耕种条件。健全并畅通“村协商、镇调解、市仲裁、司法保障”的农村土地承包经营纠纷多元化解机制。

三、加强流转管理与服务能力建设

（一）强化镇村管理服务职能。各镇乡（街道）要切实承担属地管理主体责任，健全农村土地流转管理服务机构，确保有机构负责、有人员办事、有经费保障。具体负责本辖区流转政策的宣传解读、信息收集发布、流转合同指导、备案服务、档案台账管理及初步纠纷调解等工作。

（二）提升流转数字化管理水平。全面应用“浙农经管土地承包管理系统”，建立健全农村土地流转信息备案机制，

土地流转成功签约后 7 天内将流转当事人基本信息和流转方式、面积、价格、用途、期限等信息应录尽录。土地流转信息由村级填报、镇乡（街道）审核。充分运用平台的“统计分析”功能，对辖区土地流转规模、流向、价格、经营主体等情况进行动态监测与分析，为优化产业布局、制定扶持政策、惠农补助发放等提供精准数据支撑。

（三）加强流转土地用途全程监管。建立镇村两级常态化巡查机制，对流转土地的实际用途进行严格监管。坚决查处各类改变农业用途、破坏耕地、闲置荒芜等违法违规行为。鼓励并引导流转土地优先用于粮食生产，对符合条件的粮食规模经营主体给予重点扶持。

- 附件：1. 农业农村部农村土地经营权流转示范文本
2. 农村土地经营权流转意向协议书
3. 诸暨市土地流转审查情况表

附件 1

GF-2021-2606

合同编号

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

农村土地经营权出租合同 (示范文本)

二〇二一年九月

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（耕地）经营权出租（含转包）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，可向当地农业农村部门或农村经营管理部门咨询。

三、合同签订前，工商企业等社会资本通过出租取得土地经营权的，应当依法履行资格审查、项目审核和风险防范等相关程序。

四、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或者补充约定。双方当事人依法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。

五、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，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

六、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

七、当事人订立合同的，应当在合同书上签字、盖章或者按指印。

八、本合同文本“当事人”部分，自然人填写身份证号码，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，其他市场主体填写市场监督管理部门赋予的统一社会信用代码。

九、本合同编号由县级以上农业农村部门或农村经营管理部门指导乡（镇）人民政府农村土地承包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、有偿的原则，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）：_____

社会信用代码：_____

法定代表人（负责人）：_____

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 公司 其他：_____

乙方（承租方）：_____

社会信用代码：_____

法定代表人（负责人）：_____

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 公司 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	村(组)	地块名称	地块代码	坐落(四至)				面积(亩)	质量等级	土地类型	承包合同代码	备注
				东	南	西	北					

(二)出租土地上的附属建筑和资产情况现状描述:

_____。

出租土地上的附属建筑和资产的处置方式描述(可另附件):

_____。

三、

出租土地用途

出租土地用途为

四、租赁期限

租赁期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

五、出租土地交付时间

甲方应于_____年_____月_____日前完成土地交付。

六、租金及支付方式

(一) 租金标准

双方当事人选择第_____种租金标准。

1. 现金。即每亩每年人民币_____元(大写:_____)。

2. 实物或实物折资计价。即每亩每年_____公斤(大写:_____) 小麦 玉米 稻谷 其他:_____或者同等实物按照市场价 国家最低收购价 为标准折合成货币。

3. 其他:_____。

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:_____。

(二) 租金支付

双方当事人选择第_____种方式支付租金。

1. 一次性支付。乙方须于_____年_____月_____日前支付租金元(大写:_____)。

2. 分期支付。乙方须于每年_____月_____日前支付(当 后一) 年租金_____元(大写:_____)。

3. 其他:_____。

(三) 付款方式

双方当事人选择第_____种付款方式。

1. 现金

2. 银行汇款

甲方账户名称: _____

银行账号: _____

开户行：_____

3. 其他：_____。

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. _____ 其他：_____。

（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____日内依据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十六条的规定向发包方备案；
3. 不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营；
4. _____ 其他：_____。

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占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益；
3. 经甲方同意，乙方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，并有权按照合同约定对其投资部分获得合理补偿；

4. 租赁期限届满，有权在同等条件下优先承租；

5. _____ 其他

他：_____。

(二) 乙方的义务

1. 按照合同约定及时接受出租土地并按照约定向甲方支付租金；

2. 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，符合当地粮食生产等产业规划，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；

3. 依据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，禁止占用出租的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；

4. _____ 其他

他：_____。

九、其他约定

(一) 甲方同意乙方依法

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 再流转土地经营权

_____ 其他

他：_____。

(二) 该出租土地的财政补贴等归属：_____。

(三) 乙方向_____ 缴纳 不缴纳 风险保障金元 (大写：_____)，合同到期后的处理：_____。

(四) 本合同期限内, 出租土地被依法征收、征用、占用时, 有关地上附着物及青苗补偿费的归属: _____。

(五) 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, 租金可以作相应调整。

(二) 如乙方在合同期满后需要继续经营该出租土地, 必须在合同期满前_____日内书面向甲方提出申请。如乙方不再继续经营的, 必须在合同期满前_____日内书面通知甲方, 并在合同期满后_____日内将原出租的土地交还给甲方。

(三) 合同到期或者未到期由甲方依法提前收回出租土地时, 乙方依法投资建设的农业生产附属、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后, 由甲方支付价款购买。

经双方协商后, 由甲方支付价款购买。

由乙方恢复原状。

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年租金的万分之_____（大写：_____）作为违约金。逾期超过_____日，乙方有权解除合同，甲方应当赔偿损失。

(三) 甲方出租的土地存在权属纠纷或经济纠纷，致使合同全部或部分不能履行的，甲方应当赔偿损失。

(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，甲方应当赔偿损失。

(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年租金的万分之_____（大写：_____）作为违约金。逾期超过_____日，甲方有权解除合同，乙方应当赔偿损失。

(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。

(七) 合同期限届满的，乙方应当按照合同约定将原出租土地交还给甲方，逾期一日应向甲方支付年租金的万分之_____（大写：_____）作为违约金。

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）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，可以依据《中华人民共和国农村土地承包法》第五十五条的规定向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

十三、附则

(一) 本合同未尽事宜, 经甲方、乙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) 本合同自甲乙双方签字、盖章或者按指印之日起生效。本合同一式 _____份, 由甲方、乙方、农村集体经济组织、乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门、_____, 各执一份。

甲方: (盖章)

乙方: (盖章)

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:

附件 2

农村土地经营权流转意向协议书

出让方 基本情况	名称(姓名)		统一社会信用代码 证(身份证号)	
	联系电话		联系地址	
受让方 基本情况	公司(或业 主)名称		统一社会信用代码 证(身份证号)	
	联系电话		联系地址	
流转土地情况	流转土地 面积	总面积: _____亩, 其中耕地_____亩, 基本农田_____亩。 XX地_____亩, XX地_____亩。		
	地块位置、 四至(可附 矢量图)			
	流转期限	_____年____月____日起至_____年____月____日止。		
	流转土地 主要用途			
	流转价格及 给付方式	最高单价: _____; 最低单价: _____; 给付方式: _____。		
出让方意见	签名: _____ 年 月 日			
受让方意见	签名: _____ (盖章) 年 月 日			
发包方意见	签名: _____ (盖章) 年 月 日			

