

邵阳市大祥区人民政府办公室

大政办函〔2021〕29号

邵阳市大祥区人民政府办公室 关于印发《大祥区农村土地承包经营权流转 实施方案(试行)》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直机关相关单位：

已经区人民政府同意，《大祥区农村土地承包经营权流转
实施方案（试行）》现印发给你们，请认真贯彻执行。

邵阳市大祥区人民政府办公室

2021年11月24日

办公室



大祥区农村土地承包经营权流转实施方案

（试 行）

为规范我区农村土地流转管理工作，现就加强农村土地承包经营权流转管理和服务工作，提出如下实施方案。

一、指导思想

以党的十九大精神为指引，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以推动农业供给侧结构性改革为主线，以稳定农村土地承包关系为基础，以维护农民合法权益为根本，以规范土地流转行为、防范土地流转风险为要求，以有效配置土地资源、加快现代农业产业发展为目标，建立“政府引导、市场调节、农民自愿、依法有偿”的土地流转机制，发展多种形式的适度规模经营，促进传统农业向现代农业转变，促进农村增效、农业增产、农民增收。

二、基本原则

- 1、坚持稳定和完善农村土地承包关系不变的原则。
- 2、坚持依法、自愿、有偿的原则。
- 3、坚持合理规划、注重效益的原则。
- 4、坚持保护生态、保护耕地、维护权益的原则。

三、组织机构

成立区农村土地流转管理工作领导小组。

组 长：曾峤林 区委副书记、区长

副组长：刘玉兰 区委常委、区人民政府副区长

李胜祥 区人民政府副区长、区公安分局局长

常务副组长：刘海龙 区人民政府副区长

成员单位：区纪委监委、区政府办、大祥公安分局、区财政局、区发改局、区农业农村局（区农经服务站）、区自然资源局、大祥生态环境分局、区司法局、区畜牧水产中心。

领导小组下设办公室（设区农经服务站），由区农经服务站站长兼任办公室主任。

四、工作职责

领导小组各成员单位在履行部门职责的基础上承担以下职责：

领导小组办公室（区农经服务站）：负责全区农村土地流转管理工作的日常事务，统筹指导全区农村土地流转及规范管理、建立健全农村土地流转交易市场，提供相关政策咨询，协调处理土地流转纠纷。

区纪委监委：负责全区农村土地流转工作监察检查。

区政府办公室：负责农村土地流转工作综合协调和督查管理。

大祥公安分局：负责对土地流转双方不遵守合同，故意破坏财物等违法行为及时进行打击处理。

区财政局：负责将相关工作经费纳入财政预算，落实各项财政扶持政策。

区发改局：负责全区农村流转土地投资项目的审批、核准或备案。

区农业农村局：负责全区农村流转土地农业林业水利设施建设及保护、恢复的指导与监管。

区自然资源局：负责全区农村流转土地用途管理，查处违法违规改变土地农业用途的行为。

大祥生态环境分局：负责全区农村流转土地投资项目的环境影响评价审批与监管。

区司法局：负责指导全区矛盾纠纷调处工作，为土地流转双方提供有效的法律服务和保障。

区畜牧水产中心：负责全区农村流转土地畜牧设施建设及保护、恢复的指导与监管。

各乡镇人民政府及辖有村的街道办事处：负责辖区范围内农村土地流转工作的规范管理、综合服务与矛盾纠纷调处工作。

五、管理和服务体系

为确保我区农村土地承包流转管理工作正常有序开展，建立区、乡镇（街道）、村三级农村土地承包流转管理体系，具体负责本辖区内农村土地承包经营权流转管理和服务工作。

1. 以区农村经营服务站为依托，成立区级农村土地承包经营权流转管理服务中心，构建农村土地流转管理服务平台，

安排经费。负责指导和管理乡镇、村两级农村土地承包经营权流转工作，建立全区农村土地流转信息网络平台，收集发布全区农村土地流转供需信息。

2. 以乡镇（街道）经济发展和经营管理办公室为依托，成立乡镇（街道）农村土地承包经营权流转管理服务所，明确专人负责，保障工作经费。负责收集发布本辖区内的土地流转供需信息，价格评估，法律和政策咨询，合同签订鉴证，合同登记备案，纠纷调处等指导、管理和服务工作。

3. 村委会要在村支两委干部中明确一名农村土地承包经营权流转信息员，负责本村范围内土地流转管理和服务工作，具体指导和引导农户流转土地承包经营权。

六、规范流转行为

（一）规范农村土地承包经营权流转程序

土地流转管理服务部门要切实履行职责，指导土地流转规范进行。农村土地承包经营权流转按下列程序进行。

1、洽谈协商。有流转土地承包经营权意向的双方当事人就

流转方式、流转期限、流转价格等相关事项进行商议，达成流转意向。各涉农乡镇街道成立土地流转中心，负责辖区内村级土地流转协调。支持以村集体为单位，与承包方签订农村土地经营权流转委托书，受承包户委托，作为流出方代表承包户统一与受让方进行协商。村集体经济组织可以按

照土地流转金额 10%收取管理服务费用。

集体经济组织经营的土地流转及收益分配，应当经拟流转土地所有权人所在的村或村民小组会议三分之二以上成员同意并经全体涉地村民同意。

2. 流转申请。受让方持流转申请报告向乡镇农业农村部门提出流转申请。

3. 受理和评审：

(1) 流转面积 50 亩（不含 50 亩）以下的，由乡镇（街道）农业农村部门负责评估审查，报区农村经营服务站备案；

(2) 流转面积 50－500 亩的，由乡镇（街道）农业农村部门评估审查通过后，报请区农村土地流转管理工作领导小组办公室评审。

(3) 流转面积 500 亩（含 500 亩）以上的，由乡镇（街道）农业农村部门评估审查通过后，报请区农村土地流转管理工作领导小组进行联席评审。

(4) 评审内容：受让方的经营资格（法人需提供工商、税务登记，自然人需提供身份证明）、信誉度、资金实力、技术水平、经营管理能力、履约能力等；实施项目是否符合国家法律政策、是否符合区域产业布局与产业定位、是否存在环境影响和经营风险、是否符合土地流转规定等。

4. 签订流转合同。评审通过后，要进入大祥农村产权流转交易平台交易，并签订规范农村土地承包经营权流转合

同。流转合同一式四份，流转双方各执一份，发包方和乡镇（街道）农业农村部门各执一份。属委托流转的，应向乡镇（街道）农业农村部门提交承包农户委托书。农村土地流转合同签订之时，乡镇（街道）农业农村部门要进行鉴证，如发现流转双方有违反法律法规的约定，要及时予以纠正。

5. 流转合同备案及资料归档。乡镇（街道）农业农村部门对土地流转合同及有关文件、文本、资料进行归档并妥善保管，建立农村土地承包经营权流转情况登记册，及时准确记载农村土地承包经营权流转情况，流转面积在 50 亩以上的同时报区农村经营服务站备案，作为扶持补贴的依据。区农村经营服务站对上报备案的流转合同要认真审核，对流转主体、流转土地用途、流转期限等不符合法律规定、合同条款不清、流转价格显失公平、违背农民群众意愿或损害农村集体和农民群众利益的流转合同要依法纠正，并不予补贴。

（二）规范农村土地承包经营权流转合同

除不满 1 年的代耕外，流转双方都要签订规范的书面流转合同，明确流转双方的权利和义务。流转合同要载明以下内容：1. 双方当事人的姓名、住所；2. 流转土地的四至、座落、面积、质量等级；3. 流转的期限和起止日期；4. 流转方式；5. 流转土地的用途；6. 双方当事人的权利和义务；7. 流转价款及支付方式；8. 流转合同到期后地上附着物及相关设施的处理；9. 违约责任。

（三）规范农村土地承包经营权流转估值定价机制

为确保农村土地流转双方当事人的利益，实行农村土地承包经营权流转指导价制度。根据经济发展水平、土地常年收益、基础设施配套、地理位置等不同情况，乡镇农业农村部门应当对辖区内规模流转农民承包土地并从事农业生产经营的耕地，根据水田、旱地、养殖水面等不同土地类型或辖区内不同区域的具体实际，制定分类指导价或片区指导价，为农村土地承包经营权流转当事人按照市场原则协商确定流转价格提供参考。

七、风险防范和化解机制

1. **建立健全准入制度和风险评估制度。**区、乡镇（街道）农村土地流转管理部门要对流转双方进行风险评估，对规模流转土地的流入方的资金实力、诚信程度和生产经营状况要进行全面审查，从严把关，防止经营不善而中途毁约。

2. **建立健全土地流转风险保障金制度。**土地流转流入方向乡镇（街道）农业农村部门缴纳土地流转风险保障金，对土地流转合同期限5年（含5年）以上的，按土地面积收取100元/亩的风险保障金。在土地流转期间，如出现违反合同约定的行为，损害了流转土地农户的合法权益，则使用土地流转风险保障金对流转土地农户进行补偿。若流转合同期满，无违约行为发生，则归还其缴纳的土地流转风险保障金（不计利息）。

3. **建立健全土地流转租金预付制度。**土地流转费的支付应严格按照“先付后用”的原则，合同条款中约定第一年流转费流入方必须在合同签订前支付，以后每年于当年的起始前2个月支付。

八、政策扶持

(一) 加大财政支持力度

对土地流转工作进行奖励，凡流转合同报区农村经营服务站备案、新增流转耕地（仅限于水田和旱土）面积50亩以上且流转期限5年以上的，由区农村土地流转管理工作领导小组办公室核实，以宗为单位，按50元/亩奖励乡镇（街道），专项用于保障流转过程中的相关工作。

(二) 整合项目资源，实行倾斜政策

各职能部门在安排农业产业建设项目时要征求区农村土地流转管理领导小组的意见，对集中连片流入土地在50亩以上的农场大户、专业合作社、产业化龙头企业，在符合国家扶持政策和区域规划的基础上，同等条件下予以支持倾斜，优先立项、优先安排土地开发整理、农业综合开发、农业产业化、农民工技能培训、农业科技示范园、标准化养殖小区、扶贫开发、农村能源、交通、水利等项目建设。

(三) 提供配套工程建设方便，实行费用减免优惠政策

对流转期限5年以上、基地面积50亩以上的经营主体，因基地生产需要，在不改变集体土地性质和农业用途，不占

用基本农田，且具备复耕条件的前提下，允许其在流转土地范围内占用土地建造生产所需的附属设施和配套设施。附属设施用地规模原则上进行工厂化作物栽培，控制在项目用地规模的 5% 以内，但最多不超过 10 亩；规模化种植的附属设施用地，控制在种植面积的 2% 以内，但最多不超过 10 亩；规模化畜禽养殖的附属设施用地，控制在项目用地规模的 7% 以内，但最多不超过 15 亩；水产养殖的附属设施用地规模，原则上控制在项目用地规模的 7% 以内，但最多不超过 10 亩。农业经营主体向区农村土地流转管理部门提出设施用地申请后，按法律规定的程序由国土、农业、林业等有关部门审查备案，视作设施农用地，按农用地管理，不需办理农用地转用审批手续，用地费用实行减免。

（四）加大金融信贷支持力度

农村金融机构要把规模经营主体作为信贷支农的重点，每年安排一定额度的农业信贷资金解决规模经营主体季节性、临时性经营资金不足的问题。对实力强、资信好的规模经营主体，应给予一定信贷授信额度。要扩大农村有效担保物范围，推行种养大户土地承包经营权证、家庭农场证抵押、联户担保等办法，优先发放生产性贷款，满足生产需要。

九、工作要求

1. **加强组织领导。**各职能部门要全面理解，准确把握国家、省、市、区关于土地流转的政策与要求，将规范农村

土地流转作为农业农村改革发展的一项重点工作,加强领导,认真落实。乡镇(街道)党政一把手要亲自抓、负总责,分管领导要具体抓。

2. 加强综合服务。各职能部门和乡镇(街道)要积极履行职责,为土地流转提供宣传培训、业务指导、政策咨询、价格评估、信息发布、合同签订、利益协调、矛盾调处等服务。要在规范流转的同时,有序推进农村土地向专业大户、家庭农场、现代农庄、农民专业合作社、农业龙头企业等新型经营主体适度集中。要协调解决农村土地流转投资项目中设施农用地建设问题,帮扶项目建设,助推产业发展。

3. 加强台账管理。乡镇(街道)要对近年来农村土地流转情况进行一次全面清理,对原合同中存在问题的要按规定进行调整、完善或签订补充合同。对原合同已不具备实施条件的要审慎协调流转双方,稳妥终止合同。要及时进行台账登记,对辖区内所有流转土地要全面实行台账管理制度。各有关部门要联动配合,加强监管,及时查处、纠正土地流转过程中的违法违规行为。

4. 加强督查考核。建立健全农村土地流转管理考核体系,考核结果纳入区政府对乡镇农业农村工作目标责任考核范畴。各相关单位要加强土地流转后的跟踪管理,严控土地流转后受让方随意改变项目规划、改变土地用途、破坏土地肥力及生态环境;严管土地流转后流出方随意阻挠、破坏受

让方合法、正常生产经营活动等行为。区农村土地流转管理领导小组办公室会同区监委、区委区政府督查室等单位对全区农村土地流转情况进行督查与检查，对违反政策、违反规定、违反程序流转土地的组织和个人，将依法严肃处理。

附件：土地流转合同（模板）

附件：

土地流转合同（模板）

合同编号：

甲方（出让方）

法定代表人_____

法定代表人身份证号_____

地址_____镇（乡）_____村_____组

土地承包经营权证号码：

乙方（受让方）：

法定代表人_____

法定代表人身份证号_____

地址_____镇（乡）_____村_____组

为规范农村土地流转，稳定农村土地承包关系，切实维护土地流转双方的合法权益，根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》及其它有关法律法规的规定，经双方当事人协商一致，达成如下合同条款。

一、土地流转方式 甲方采用 转包（转包、租赁、转让等）方式将其承包经营的水田、旱田、旱土、山地流转给乙方经营。

二、流转土地的用途 乙方只能将流转的土地用于种植业、养殖业、旅游观光、农业设施及农业综合开发等相关产业，乙方不得改变土地性质和用途。

三、土地流转时限 从____年____月____日至____年____月____日止，共____年。

四、土地流转面积 甲方将第六条所列水田合计____亩、旱田合计____亩、旱土合计____亩、山地合计____亩、流转给乙方经营，流转按____面积计算（合同面积、权证面积、实测面积）。

五、付费方式及时间 土地流转费按水田每亩每年____斤谷子、旱田每亩每年____斤谷子、旱土每亩每年____斤谷子、山地每亩每年____斤谷，以当年国家对杂交中季水稻谷子收购价为标准折算成现金支付，土地流转费按年支付，第一次在签订本合约并转包（转包、租赁、转让等）土地后支付，以后每年相同时间支付。

六、流转土地类型、面积、金额、四至。

户主姓名	地块序号（丘块名称）	地块类别	面积（亩）	土地流转费（折算稻谷斤数）	土地四至			
					东（东北）	南（东南）	西（西南）	北（西北）
合计								

七、甲方的权利和义务

1、权利：①按合同约定收取土地流转费；②监督乙方依照合同约定的用途使用流转土地；③合同到期或解除后，有权要求乙方对需要复耕的流转土地进行恢复，收回流转土地。④该流转土地被依法征用，占用的，有依法获得相应土地使用补偿的权利。

2、义务：①应确认拥有该流转土地承包经营权，且该流转土地承包经营权权属合法，清晰，无任何与该流转土地有关的权属纠纷和经济纠纷；②应向乙方提供该流转土地合法的集体决议记录或与集体经济组织签订的原承包合同，流转经营合同等证明材料，作为本合同附件；③协助乙方按照合同约定使用流转的土地，帮助协调本村组内与其他农户之间发生的用水、用电、治安等方面的纠纷；④不得干涉乙方正常的生产经营活动，不得在合同有效期内，擅自将该土地经营权再次流转或收回。

八、乙方的权力和义务

1. 权利：①在流转的土地上享有土地整改权，机耕道和水利设施等相关农业设施的建设权、自主生产经营权、管理权、产品所有权和收益；②流转土地被依法征用、占用造成经济损失的，有权获得相应的补偿；③合同期满后，如甲方继续将该土地对外流转，乙方在同等条件下有优先续租的权利。

2. 义务：①在国家法律法规和政策允许范围内从事生产经营活动，依照合同规定按时足额交纳土地流转费；②对流转土地不得擅自改变用途，不得使其长时间荒芜；③合同期内要保护好流转的土地，不得损毁流转土地；④合同到期或解除后，若造成流转土地损毁，须负责流转土地复耕，在当年期应将土地恢复可以正常使用。⑤加强安全生产，防止事故发生，因生产经营造成任

何人身财产损失的，乙方自行承担责任。如给甲方造成损失，应赔偿甲方所有损失。

九、合同的变更与解除

1、有下列情况之一者，本合同可以变或解除：①经当事人双方协商一致，有不损害国家、集体和第三人利益的；②因国家政策发生重大变化或不可抗力（重大自然灾害，国家和集体征占用土地等）使合同无法履行的，双方可协商解除合同，双方应按合同解除日期，结清合同履行期间相关费用。

2、乙方有下列情况之一者，甲方有权终止合同，收回流转的土地：①不按合同规定用途使用土地的；②长时间（超过一年）荒芜土地的；③超过按约定时间半年以上未交纳土地流转费的。

3、甲方非法干预乙方生产经营，或以其他形式使用或占用流转给乙方土地的，乙方有权终止合同。

十、违约责任

1、甲方非法干预乙方生产经营，擅自变更或解除合同，给乙方造成损失的，由甲方赔偿乙方全部损失。

2、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本期（年）应付流转价款的 3‰ 作为违约金。逾期 30 日，乙方有权解除合同，甲方承担违约责任。

3、乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付该土地流转价

款，逾期一日乙方应向甲方支付本期（年）应付流转价格的3%作为违约金。逾期半年，甲方有权单方解除合同，乙方应承担违约责任。

4、如该土地手续不合法，或权属不清产生纠纷，致使合同全部或部分不能履行，甲方应承担违约责任，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，乙方有权单方解除合同，甲方应承担违约责任。

5、乙方给给土地造成永久性损害，或者擅自改变该土地用途，经国家有关部门确认后，甲方有权要求乙方赔偿违约损失，有权单方解除合同，收回该土地经营权，所收取的费用不予退还。

十一、合同纠纷处理

如双方发生合同纠纷，在双方协商不成时，按《中华人民共和国民法典》，《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》等法律法规和有关农村土地经营权流转管理政策执行，由甲方所在地村委，乡镇土地承包管理部门或农业农村局土地承包管理部门进行调解或仲裁；也可以直接向流转土地所在地人民法院提起诉讼。

十二、法律文书送达地址

甲乙双方指定以下地址为本协议履行中所有文书或者进入法律纠纷后法律文书的指定送达地址，如任一方地址变更，从

变更之日起三日内应书面通知对方，否则不产生地址变更的法律效力，由此产生的所有责任均由其自行承担。

甲方指定送达地址：

联系人：

联系电话：

联系地址：

乙方指定送达地址：

联系人：

联系电话：

联系地址：

十三 其他约定

1、在合同期内如国家政策性征地，则土地补偿款和劳动力安置补偿款归甲方所有，地上附属物补偿归乙方享有。

2、在合同期内经甲方书面同意后乙方可以将土地转让给第三方经营。

3、在合同期满后，若双方需继续流转土地承包经营权，在同等条件下乙方可享有优先权，若双方不需继续流转土地承包经营权，乙方有权取回修建的附属设施，如甲方要求以市价购买的，乙方不得拒绝。

4、本合同未尽事宜，由双方共同协商，达成一致意见后形

成书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

5、本合同一式四份，经双方签章后生效。甲方、乙方、甲方所在的_____村（鉴证方）各执一份，具有同等法律效力。

附件：1、流转土地坐落方位简易图和土地照片；

2、甲方身份证复印件和农村土地承包经营权证复印件；

3、乙方营业执照复印件。

甲方：（签章）

乙方：（签章）

联系电话：

联系电话：

鉴证方：_____（签章）

_____年_____月_____日