

巫溪县人民政府办公室 关于印发巫溪县农村承包土地经营权流转 管理实施细则的通知

巫溪府办发〔2017〕17号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府有关部门，有关单位：

经县政府同意，现将《巫溪县农村承包土地经营权流转管理实施细则》印发给你们，请遵照执行，认真抓好落实。

特此通知

巫溪县人民政府办公室

2017年3月7日

巫溪县农村承包土地经营权流转 管理实施细则

第一条 为了规范全县农村土地经营权流转行为，维护双方当事人合法权益，促进土地适度规模经营，加快现代农业发展，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国物权法》《农村土地承包经营权流转管理办法》《中共中央办公厅国务院办公厅关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》（中办发〔2014〕61号）《中共中央办公厅国务院办公厅关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》（中办〔2016〕67号）《农业部、中央农村工作领导小组办公室、国土资源部、国家工商行政管理总局关于加强工商资本租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发〔2015〕3号）《中共重庆市委办公厅重庆市人民政府办公厅关于印发〈重庆市落实农村土地集体所有权稳定承包权放活经营权实施方案〉的通知》（渝委办发〔2017〕9号）规定，结合我县实际，制定本细则。

第二条 本实施细则仅适用于全县范围内农民集体所有以及国有土地依法由集体经济组织使用的以家庭承包方式承包的耕地。

第三条 县农业行政主管部门依法负责全县农村承包土地经营权流转的指导管理工作。乡镇人民政府（街道办事处）、村民委员会依法负责本辖区内农村承包土地经营权流转的管理指导工作。建立健全县、乡镇（街道）、村三级服务体系，在县农经站加挂巫溪县农村承包土地流转管理办公室，乡镇（街道）成立农村承包土地流转服务中心，各村成立农村承包土地流转服务站；县、乡镇（街道）、村三级服务机构具体负责农村承包土地经营权流转管理和服务工作。

第四条 农村土地承包经营权流转应当遵循下列原则：

- （一）坚持遵循依法、自愿、有偿、平等协商的原则；
- （二）坚持农村土地承包经营权流转收益归承包方所有的原则。任何组织和个人不得侵占、截留、扣缴流转收益；
- （三）坚持“三不得”的原则。不得改变土地所有权性质，不得改变土地农业用途，不得损害利害关系人和农村集体经济组织的合法权益；
- （四）坚持优先权原则。在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先流转土地的权利。

第五条 承包农户依法取得的农村土地承包经营权，其经营权可以采取转让、转包、互换、入股、出租或者其它符合有关法律和政策规定的方式流转。承包农户转让土地承包权的，应在本集体经济组织内进行，并经农民集体同意。

第六条 农村承包土地经营权流转按下列程序进行：

（一）收集流转信息。有土地流转意向的承包农户，以书面形式向村土地流转信息员或村服务站提供流出流入土地的位置、面积、适宜用途、参考底价等信息。村土地流转信息员或村服务站将收集到的土地流转信息汇总后，定期向乡镇（街道）农村土地流转服务中心上报。承包农户也可以委托发包方或中介组织流转其承包土地，由承包方出具土地流转委托书，注明委托的事项、权限和期限等，并有委托人的签名。

（二）发布流转信息。乡镇（街道）农村土地流转服务中心要及时收集、整理各村上报的土地流转信息，建立土地流转台账。要对所辖村土地流转的数据进行采集、分析整理，将收集到的流转信息每周通过土地经营权流转平台上报县农村土地流转管理办公室，以建立土地流转信息库。

（三）双方对接洽谈。在乡镇（街道）农村土地流转服务中心的指导下，土地流转供求双方按照平等、自愿、互利的原则，对所流转土地的位置、面积、用途、价格等进行协商洽谈。

（四）签订流转合同。土地流转双方达成一致意见后，应在乡镇（街道）农村土地流转服务中心或村服务站的指导下，采用县级农业行政管理部门制作的规范合同文本签订土地流转合同，合同一式四份。乡镇（街道）农村土地承包管理部门要做好对流转合同的审核工作，对不符合法律法规规定的内容进

行纠正。

（五）鉴证流转合同。乡镇（街道）农村土地承包管理部门根据流转双方当事人的申请，可以对土地流转合同进行鉴证。

（六）办理流转记载。乡镇（街道）农村土地流转服务中心要建立农村承包土地经营权流转情况记录册，及时准确记载农村承包土地经营权流转情况并在承包经营权证书上备注。

（七）资料归档保管。乡镇（街道）农村土地流转服务中心要设立专门档案柜，对土地流转合同及有关文件、文本、资料等及时进行归档并妥善保管。

（八）监测履行合同。土地流转双方当事人应当积极履行合同，乡镇（街道）农村土地流转服务中心加强土地流转动态监测。

第七条 承包方委托发包方或者中介服务组织流转其承包土地的，流转合同应当由承包方或其书面委托的代理人签订。

第八条 农村承包土地经营权流转合同一般应包括以下内容：

- （一）双方当事人的姓名、住所；
- （二）流转土地的四至、坐落、面积、质量等级等；
- （三）流转的期限和起止日期；
- （四）流转方式；
- （五）流转土地的用途；

- (六) 双方当事人的权利和义务；
- (七) 流转价款及支付方式；
- (八) 流转合同到期后地上附着物及相关设施的处理；
- (九) 违约责任；
- (十) 解决争议的方式；
- (十一) 双方当事人认为需要约定的其他条款；
- (十二) 签约日期。

第九条 在农村土地转包、出租、入股合同期内，因自然灾害或不可抗力严重毁损承包地等特殊情形的，双方可协商终止合同或变更合同。流转合同中有约定的，按照其约定执行。

第十条 国家、市实施的农业生产支持保护补贴等强农惠农政策的享受，按照相关政策执行。

第十一条 县农业行政主管部门、乡镇（街道）农村土地流转服务中心、村（居）农村土地流转服务站负责本行政区域农村土地承包经营权流转的管理和指导工作。各自职责如下：

（一）县农业行政主管部门职责：负责农村土地承包及承包合同管理工作，指导农村承包土地经营权流转及合同签订工作。协助县产权交易中心建立全县农村土地流转市场，开发信息网络平台，对需要流转的土地进行挂牌交易和实行网上交易。受理农村土地流转服务中介组织的申请备案并做好管理和指导工作。指导做好农村土地承包和流转纠纷调解仲裁工作。提供



土地承包管理和土地流转政策法规咨询服务。

（二）乡镇（街道）农村土地流转服务中心职责：负责本乡镇（街道）土地流转信息的搜集和发布工作，对所辖村土地流转的数据进行采集、分析整理，上传县土地流转平台进行交易，也可以在乡镇（街道）完成土地经营权流转所需程序。负责向达成流转意向的流转双方提供统一文本格式的流转合同，并指导其签订。负责为流转当事人提供合同鉴证申请服务。负责建立农村承包土地经营权流转情况记录册，及时准确记载农村承包土地经营权流转情况。负责农村土地承包合同及流转的相关文件、表册、资料的归档保管工作。负责审查纠正流转合同中违反法律法规的约定。负责农村土地承包和土地经营权流转纠纷的调解工作。依法开展其它农村承包土地经营权流转的指导、管理和服务工作。提供土地承包及土地流转政策咨询服务。

（三）村级土地流转服务站职责：负责土地流转供求信息的搜集整理，并向乡镇（街道）土地流转服务中心及时上报本村土地流转供求信息。协助乡镇（街道）做好农村土地承包和土地经营权流转纠纷的调解处理工作。

第十二条 农村承包土地经营权流转实行市场准入备案审查制和建立风险防范机制。

一般流转分级备案管理。在农村承包土地经营权进行流转



时，须向农民集体书面备案。受让方一次性受让土地 100 亩以下，由乡镇（街道）农村土地流转服务中心对受让方的资信情况、经营能力、履约能力、拟经营的项目等，按照国家的法律法规、环境保护政策、产业发展规划和区域经济政策、项目效益风险等进行评估审查备案；受让方一次或累计受让 100 亩(含 100 亩)以上，由乡镇（街道）农村土地流转服务中心初审后报县农业行政主管部门进行评估审查备案；工商资本租赁农地超过 1000 亩及以上的报市农业行政主管部门评估审查备案。涉及跨行政区域的，按程序进行初审后，报上一级部门进行评估审查备案。

工商资本租赁农地监管和风险防范。工商资本租赁农地实行先付租金后用地制度，并按规定缴纳风险保障金。在乡镇人民政府（街道办事处）财政所设立土地经营权流转风险保障专用账户，受让方在合同签订之前，按照每亩不低于 1 年租金金额缴纳一定金额的风险保障金；合同到期予以返还，存款利息归受让方所有。

第十三条 乡镇（街道）农村土地流转服务中心应当及时准确记载土地流转情况。在指导流转合同签订或流转合同鉴证、备案中，发现流转合同不符合法律法规政策规定或显失公平的，应当指导流转双方当事人对合同进行修订。

第十四条 依法从事农村土地流转服务的中介组织，应当

向县农业行政主管部门备案并接受其指导，依照法律和有关规定提供流转中介服务。

第十五条 农村土地流转发生争议或纠纷，当事人可以依法协商解决，可以请求村民委员会、乡镇（街道）农村土地流转服务中心调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向县农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

第十六条 对于工作成绩突出的农村土地流转服务工作人员，进行通报表彰奖励。

第十七条 本细则自印发之日起 30 日后施行，本细则与相关法律法规之规定相抵触的，以国家法律法规为准。

巫溪县农村土地经营权流转合同

(示范文本)

巫溪县农业委员会制

巫溪县农村土地经营权流转合同

合同编号：巫溪县 乡（镇、街道）土流转字第〔 〕号

甲方（转出方）：_____

委托代理人：_____

乙方（转入方）：_____

委托代理人：_____

为进一步稳定和完善农村土地承包关系，坚持农村土地集体所有，稳定农户承包权，放活土地经营权，发展农业适度规模经营，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地承包经营权流转管理办法》等法律、法规和国家有关政策的规定，按照依法、自愿、有偿的原则，经双方协商一致，订立本合同。

一、土地流转形式：_____（填写转让 转包 互换 出租 入股）

二、标的基本情况

甲方将其承包的位于_____县_____乡（镇、街道）_____村（社区）_____组（社）的_____亩（土地承包经营权证所登记的面积）土地（详见下表）经营权，流转给乙方从事（主营项目）_____生产经营。

土地基本情况表

序号	地块名称	登记面积 (亩)	实际面积 (亩)	质量 等级	地类	土地承包经营权证记载的四至界限				土地承 包经营 权证或 承包合 同编号
						东	西	南	北	
1										
2										
3										
4										
合计										

（本表不够填写时可另附页）



三、流转期限

土地经营权流转期限为_____年，自_____年_____月_____日起至年_____月_____日止（不得超过2028年6月30日土地承包期的剩余期限）。

四、流转价款及支付方式

1.该土地实际面积（按土地承包经营权证记载的四至界限所丈量的面积）与登记面积（土地承包经营权证所登记的面积）不一致的，双方约定流转价款按：实际面积计算；登记面积计算。

2.双方同意按下列第_____种方式支付转包价款：

①货币支付：第一年流转价款为每亩人民币_____元，合计人民币_____（大写：_____）元，以后递增方式及比例为_____。

②实物支付：第一年流转价款为每亩_____斤_____（填稻谷、玉米或双方议定的其他实物），合计_____（大写：_____）斤，以后递增方式及比例为_____。

③其他：_____

3.如果双方约定以实物或其他非货币方式支付流转价款的，甲方要求变更为以货币方式支付，乙方应当同意，并参照当地当年中等市场价格折算。

五、支付时间

双方同意按下列第_____种方式支付流转价款

1.提前1年支付：本合同生效后_____天内，乙方向甲方一次性支付第一年度的流转价款；以后每年_____月_____日前，乙方向甲方支付下一年度的流转价款。

2.逐年支付：本合同生效后_____天内，乙方向甲方一次性支付第一年度的流转价款；以后每年_____月_____日前，乙方向甲方支付当年度的流转价款。

3.一次性支付：_____年_____月_____日前，乙方向甲方一次性支付全部流转价款。

4.其他：_____

六、补偿标准、方式及时间

甲方在流转前对该土地投入而提高土地生产能力，以及在该土地上的青苗、构（附）着物等，双方约定补偿标准、方式及时间为：



七、土地交付方式及时间

1.甲方按下列第（ ）项方式将流转土地交付给乙方：

①一次性全部交付。

②_____

2.交付资料：

①土地承包经营权证或承包合同复印件（含红线图）；

②土地交付时的地形、地貌、土质、青苗、构（附）着物等情况的书面描述、图片等（经双方确认）；

③_____

3.交付时间为：_____。

八、甲方的权利和义务

1.依法获得土地经营权流转的收益。

2.依法或按照合同约定收回流转的土地承包经营权。

3.有权监督乙方合理利用、保护土地，制止乙方损坏土地和其他农业资源、污染环境等行为。

4.协调乙方与本集体经济组织内其他承包户之间发生的用水、用电、治安等方面的纠纷。

5.尊重乙方的生产经营自主权，不得干涉乙方依法进行正常的生产经营活动。

6._____

九、乙方的权利和义务

1.依法享有流转土地的使用权、收益权、自主生产经营权。

2.合同期内，改变合同约定主营项目，需经得甲方书面同意。

3.依法保护和合理利用土地，不得给土地造成永久性损害。

4.合同期满后，及时向甲方交还流转的土地承包经营权。

5._____

十、合同到期后地上构(附)着物及相关设施的处理

合同期满后，甲方收回该土地经营权。乙方对该土地进行投入而提高土地生产能力的、在当时为生产经营需要而设立的相关设施及地上构(附)着物等，双方约定处理方式、时间为：



十一、合同的变更、解除

- 1.经双方协商一致，可变更或解除本合同。
- 2.乙方不按照国家法律法规和有关政策规定使用流转土地，给该土地造成永久性损害的，甲方有权解除合同，收回土地经营权。
- 3.甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产与经营,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。
- 4._____

十二、违约责任

- 1.乙方不按期支付流转价款的，每延迟壹天，按应付费用的_____ %承担违约金；超过_____天仍未付款的，甲方有权解除合同，收回土地经营权。
- 2.甲方不按期交付土地的，每延迟壹天，按转包费用的_____ %承担违约金；超过_____天仍未交付的，乙方有权解除合同。
- 3.一方无故擅自解除合同的，违约方应向对方支付_____元违约金。
- 4.一方违反合同其他约定的，违约方应向对方支付_____元违约金。
- 5.一方违约给对方造成了损失的，应赔偿损失。
- 6.违约金不足以弥补对方损失的，违约方应在违约金外增加支付赔偿金，以补足对方损失。
- 7.因不可抗力不能履行合同时，一方当事人应及时通知对方，并在_____日内提供证明，可根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。
- 8._____

十三、争议解决方式

双方发生合同纠纷可协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解。不愿协商、调解或协商、调解不成的，可以向县农村土地承包仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向县人民法院起诉。

十四、其他约定

- 1.合同期内，该土地涉及的国家有关政策性补贴、补助及其他费用等权利按如下方式处理：

- 2.合同期内，如果该土地被依法征收、征用、占用，相关补偿款按如下方式处理：



3.土地经营权在合同期内发包人及原承包农户是否同意对流转土地经营权进行抵押、再流转约定如下:

4.合同期内,对转入土地是否可以改变原有土地界限或土地形态约定如下:

5.本合同自双方签字(盖章)后生效。未尽事宜,经双方协商一致后订立补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

6.双方向乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门: 申请合同鉴证; 不申请合同鉴证。

7.在本合同期满后,若甲方需继续流转该土地,在同等条件下乙方享有优先权。

8.其他: _____

9.本合同一式__份,双方各执一份,发包方和乡镇人民政府农村土地承包管理部门各备案一份(如有鉴证,相应增加一份)。

甲方(签章):

乙方(签章):

身份证号:

法定代表人:

身份证号:

住 所:

住 所:

联系电话:

联系电话:

委托代理人:

委托代理人:

年 月 日

年 月 日

鉴证单位: (签章)

鉴证人: (签章)

年 月 日



六、流转用途：

七、委托权限：

受托人可在第（ ）种方式范围内行使相关权利：

- 1.受托人可以与转出方协商流转事宜；
- 2.受托人可以与转出方协商流转事宜并签订流转合同；
- 3.其他权利：_____

受托人在本委托权限以内的行为由本人承担法律责任。

八、本委托书有效期限：

自_____年___月___日起至_____年___月___日止。

此致：_____（填委托书受理人名字）

_____委托人（签字或盖章）：

年 月 日



- 1.受托人可以与转入方协商流转事宜；
- 2.受托人可以与转入方协商流转事宜并签订流转合同；
- 3.其他权利：_____

受托人在本委托权限以内的行为由本人承担法律责任。

六、本委托书有效期限：

自_____年__月__日起至_____年__月__日止。

此致：_____（填委托书受理人名字）

_____委托人（签字或盖章）：

年 月 日



农村土地经营权转让申请表

申请人(姓名、年龄,文化程度)				申请人联系电话		
住 址						
转让总面积: 亩, 其中: 田 亩, 土 亩; 地块数: 块						
转让地块名称	田(土)	面积	四至界限			
			东	南	西	北
转让事由						
转让人的职业和收入状况						
受让人姓名				年龄、文化程度		
住 址						
受让人经营情况						
受让人联系电话			承包经营权证号			转让合同号及签订时间

<p>申请人意见 (凡年满18周岁的家庭成员均应在 此签署意见)</p>	<p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>发包方意见</p>	<p style="text-align: right;">(签字): 年 月 日</p>



农村土地经营权互换申请表

甲申请人 (姓名、年龄、 文化程度)		甲申 请人联 系电话				
住 址						
换出总面积: 亩, 其中: 田 亩, 土 亩; 地块数: 块						
换出地 块名称	田(土)	面积 (亩)	四至界限			
			东	南	西	北
互换事由						
乙申请人 (姓名、年龄、 文化程度)				乙申 请人联 系电话		
住 址						
换出总面积: 亩, 其中: 田 亩, 土 亩; 地块数: 块						
换出地 块名称	田(土)	面积(亩)	四至界限			
			东	南	西	北

农村土地经营权互换变更登记申请表

巫溪县农业委员会:

一、申请事由: _____

二、流转土地坐落: _____ 县 _____ 乡镇 _____ 村 _____ 社。

三、申请人详情:

项目 申请人	名称	住址	法定代表人	备注
甲申请人				
乙申请人				
发包方				

(一) 代理人(经办人)详情:

姓名	被代理 方	与被代理人 关系	地址	电话	备注

甲申请人: (签章)

乙申请人: (盖章)

年 月 日

农村土地经营权流转备案申请书

**乡镇（街道）农村土地流转服务中心：

申请人（单位名称）*****因建设****项目，自愿在**乡镇（街道）**村**社（承包户名***等**户农户，以土地（转包、出租、租赁等）方式转入土地***亩，流转期限自****年**月**日至****年**月**日，共计**年。特申请办理农村土地经营权流转备案。

附件材料名称：

- 1.农村土地经营权流转备案登记申请表；
- 2.公司营业执照、税务登记证或组织机构代码证和法定代表人身份证复印件；
- 3.重庆市企业投资项目备案证等文件、批复的复印件；
- 4.巫溪县农村土地经营权流转合同；
- 5.支付土地流转费凭据复印件；
- 6.农村土地承包经营权证复印件；
- 7.巫溪县农村土地经营权流转备案登记表。

申请人：

（盖章）

年 月 日

农村土地经营权备案登记申请表

**乡镇（街道）农村土地流转服务中心：

一、 申请事由： _____

二、 流转土地坐落： _____ 县 _____ 乡镇 _____ 村 _____ 社。

三、 申请人详情：

项 目 申 请 人	名 称	住 址	法定代 表 人	备注
转出方				
转入方				
发包方				

四、 代理人（经办人）详情：

姓 名	被代理 方	与被代理人 关系	地 址	电 话	备 注

转出方：（签章）

转入方：（盖章）

年 月 日



初 审 意 见	发包方	负责人： 年 月 日
	村委会	信息员： 负责人： 村委员（盖章） 年 月 日
	乡镇农 村土地 流转服 务中心	审查人： 负责人： 服务中心（盖章） 年 月 日
复 审 意 见	审查人： 负责人： 乡镇人民政府（盖章） 年 月 日	

注：流转在 100 亩以上的上报县农村经营管理站登记。

巫溪县农村土地经营权流转备案通知书

编号：**土流转备〔 〕**号

:

你提出的在**乡镇（街道）**村**社***等**户农户，需土地**方式转入土地**亩（附备案登记表），用于建设*****项目。双方于****年**月**日签订的农村承包土地流转合同，已经我单位备案，符合有关规定。备案合同标的土地面积**亩，合同约定的土地流转期限自****年**月**日起至****年**月**日止，共计**年。

附件：农村土地经营权流转备案登记表

巫溪县**乡镇（街道）农村土地流转服务中心

年 月 日

农村土地经营权流转备案登记表

巫溪县 农村土地流转服务中心 年 月 日 单位：亩 元/亩.年

序号	流转合同编号	转出方	详细地址	转入方	流转方式	流转面积	地块数	流转价格	流转期限 (起止时间)	流转用途	备注
+											
	合计										

巫溪县土地流转登记管理台账

巫溪县 乡（镇）

年 月

流转合同编号	流转合同签订日期	转出方		转入方		鉴证方	流转方式	土地类别	面积(亩)	地块坐落	土地承包证编号	流转期限		流转价格(元/亩.年或斤稻谷/亩.年)	登记时间
		名称	地址	名称	地址							期限	起止时间		

登记人：

巫溪县土地流转管理登记账簿

巫溪县

乡镇

单位：人、元、亩

土地转出方基本情况					土地转入方基本情况												
姓名		性别		年龄		姓名		性别		年龄							
家庭人口		承包人口				家庭人口		身份									
家庭地址					家庭地址												
承包面积	其中：			块数	转让方 签名		受让方 签名		签字 时间								
	旱地		水田									经办人 签名		鉴 证 单 位		鉴 证 时 间	
流转方式		流转期限		流转价格													
流转面积		起止时间															
流 转 土 地 状 况					备 注：												