

琼中黎族苗族自治县人民政府办公室
关于印发琼中黎族苗族自治县进一步规范
农村土地经营权流转指导意见（试行）的
通知

琼中府办规〔2023〕15号

各乡镇人民政府，县政府直属机关、企事业各单位：

《琼中黎族苗族自治县进一步规范农村土地经营权流转指导意见（试行）》已经2023年县委常委会第34次会议、十六届县人民政府第68次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

琼中黎族苗族自治县人民政府办公室

2023年11月13日

（此件主动公开）

琼中黎族苗族自治县进一步规范农村土地经营权流转指导意见（试行）

为合理确定农村土地经营权的租金价格，解决并防范农村土地经营权流转“三过”（即“期限过长、面积过大、地价过低”）问题，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》《农村土地承包合同管理办法》《海南省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉办法》《海南经济特区集体林地和林木流转规定》《海南省林地管理条例》等相关法律法规，结合实际制定本指导意见。

一、农村土地经营权流转的基本要求

本指导意见所指的农村土地，是指农民集体所有的用于农业用途的土地，包括耕地、林地、园地等在内的和其他用于农业开发的农村集体土地。

（一）农村土地经营权流转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，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。

（二）农村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，不得改变承包土地的所有权性质、承包关系和农业用途。

（三）农村土地经营权流转应当因地制宜、循序渐进，流转规模应当与城镇化进程和农村劳动力转移规模相适应，与农业科技进步和生产手段改进程度相适应，与农业社会化服务水平提高相适应。

二、农村土地经营权的流转方式

（一）出租。承包方将承包土地经营权出租给专业大户、龙头企业等新型农业经营主体从事农业生产经营，出租后原承包关系不变，按租赁合同支付土地租金。

（二）入股。承包方以承包土地经营权入股，产业经营业主以资金、技术等入股组建公司，由公司实施农业生产经营，年终按出资协议约定分红。

（三）其他方式。包括但不限于通过招标、拍卖、公开协商等方式进行流转。农村土地经营权以其他方式对外流转的，应当符合法律法规和国家政策规定。

三、农村土地经营权的流转范围

（一）农户取得《农村土地承包经营权证》或《林权证》上登记的部分或全部承包地块进行的经营权流转；

（二）农村集体经济组织对外发包的土地经营权；

（三）采取招标、拍卖、协商等其他方式依法取得农村土地经营权流转，林地流转的范围需符合《海南经济特区集体林地和林木流转规定》；

（四）林地经营权的流转范围应当符合《海南经济特区集体林地和林木流转规定》；

（五）其他依法可流转的土地经营权。

四、农村土地经营权流转的程序及规范要求

（一）农村土地经营权流转的土地权属必须清晰无异议。

（二）农村土地经营权进行流转的，流转期限由流转双方在法律规定的范围协商确定，流转期限不能超过承包的剩余的承包期限。

（三）农村集体经济组织将本村集体土地对外发包的，土地承包金必须存入农村集体经济组织集体银行账户，禁止村干部个人收取土地承包金，未将土地承包金存入村集体经济组织集体银行账户，视为未支付。

（四）农村土地经营权进行流转的，须先将流转合同上报乡（镇）人民政府事前审核，乡（镇）人民政府收到流转合同之日起。7个工作日内完成流转合同的审核，再由农村集体经济组织通过召开村民大会或者村民代表大会进行表决，表决通过后报乡（镇）人民政府和县农业农村局备案。备案后，农村集体经济组织应及时将农村土地经营权流转的具体情况在所在地予以公示3日，公示期满无异议后，再签订农村土地经营权流转合同，并接受村民监督，保障村民的知情权。农村土地经营权进行流转的，鼓励进入我县农村产权交易中心进行交易流转。

（五）对已实施项目，土地已开发利用但未报经乡（镇）人民政府审核的，应补办审核手续，由村集体经济组织提出

申请补办手续，乡（镇）人民政府收到补办手续之日起，10个工作日内完成补办手续。

自本指导意见发布之日起，未补办土地开发利用项目手续的，各乡镇要在半年内完成所在辖区内的土地开发利用补办手续。

（六）乡（镇）人民政府在审核时要把好审核关。基础审核包括但不局限于主体资格证明材料、流转合同原件、土地承包经营权证书复印件、备案表，农村土地经营权流转合同的签订应使用统一印制的规范合同文本。

重点审核内容：土地经营权流转是否存在耕地“非粮化”和“非农化”；土地经营权流转是否包括及不限于属于再次流转的，如再次流转的要经过原发包方同意才可流转。土地经营权流转是否涉及存在“三过”问题。

（七）各乡（镇）人民政府、县农业农村部门、县林业部门等职能部门要指导流转双方就流转面积、期限、价款等进行协商，和签订土地经营权流转合同。涉及耕地流转的，由乡（镇）人民政府和县农业农村部门负责指导，涉及林地流转的，由乡（镇）人民政府和县林业部门负责指导，流转合同的签订要使用统一印制的规范合同文本，进一步规范农村土地经营权流转。

五、农村土地经营权流转期限、面积及价款

（一）流转期限。根据《中华人民共和国农村土地承包法》第二十一条的规定：“耕地的承包期为三十年。林地的

承包期为三十年至七十年。前款规定的耕地承包期届满后再延长三十年，林地承包期届满后依照前款规定相应延长”。以家庭承包方式流转的土地，土地经营权再次流转的最长不得超过承包期剩余期限。农村集体经济组织将农村土地以出租、入股或以其他方式对外发包的，发包期限一般不超过三十年，承包人将土地经营权再次流转的，流转承包期限最长不得超过承包期的剩余期限。

（二）流转土地面积。现有法律法规对土地经营权流转土地面积没有明确限制，应按当地的土地供求情况合理确定流转土地面积，避免流转土地面积过大。

（三）流转价款。目前我省尚未建立健全农村土地经营权流转价格评估及基准地价体系，对于已签订的农村土地经营权流转合同约定的价款与现阶段经济发展状况严重不符，明显不公平的，可以通过协商或者法定程序调整。现根据实际情况，重新制定我县农村土地经营权流转指导价格。

1. 林地类：本农村集体经济组织成员受让林地经营权，每年每亩不低于 120 元；本农村集体经济组织以外的单位或者个人受让林地经营权，每年每亩不低于 150 元。

2. 耕地类：耕地分为水田和一般耕地，水田经营权流转的每年每亩不低于 300 元，一般耕地经营权流转的每年每亩不低于 400 元。

3. 园地类：用于其他经济作物种植和进行淡水养殖的地块，土地经营权流转每年每亩不低于 500 元。

流转双方应协商确定土地流转价格调整机制。流转期限不超过 5 年的，流转双方协商确定是否定期调整流转价格；流转期限超过 5 年的，一般每 5 年调整一次，每次调整上浮比例不低于 5%。但在流转期限内，双方可以按年度自愿协商，可选择一次性或者分期支付流转价款，选择一次性资金支付且流转年限超过 5 年的应当在流转协议内明确价格上浮比例支付本金额。

六、农村土地经营权流转的管控

加强农村土地用途管控。农村土地流转用途要加强管制，严格防止流转耕地“非农化”“非粮化”。农村土地经营权流转不得违反《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》及生态红线管控等法律法规的相关规定。林地流转要严格按照《中华人民共和国森林法》和《海南经济特区集体林地和林木流转规定》执行，禁止改变林地用途。禁止以农业开发为名变相圈占土地。

乡（镇）人民政府要认真履行属地管理职责，要加强日常土地利用巡查，如发现违规改变土地用途的行为，要及时通告县自然资源和规划、县农业农村、县综合行政执法等部门，同时县综合行政执法部门要依法依规负责处置违法用地行为，禁止流转土地撂荒。

七、附则

本意见自 2023 年 12 月 13 日起施行，有效期三年。原 2021 年 9 月印发的《琼中黎族苗族自治县进一步规范农村土

地承包经营权流转的指导意见(试行)》(琼中府办函〔2021〕117号)同时废止。本指导意见有效期三年内,根据国家政策、省政府相关规定及琼中县经济社会发展情况,可适当进行调整。

附件 1

合同编号：_____

农村土地（耕地）承包合同（家庭承包方式） 示范文本

中华人民共和国农业农村部 制定
二〇二二年二月

发包方：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村_____
社会信用代码：_____
发包方负责人：_____身份证号：_____
联系电话：_____

承包方代表：_____身份证号：_____

联系电话：_____

承包方地址：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村_____组_____

为巩固和完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，保持农村土地承包关系稳定并长久不变，维护承包双方当事人的合法权益，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》等法律法规和本集体依法通过的承包方案，订立本合同。

一、承包土地情况

地块名称	地块代码	坐落				面积 (亩)	质量等级	备注
		东至	西至	南至	北至			
总计	-	-	-	-	-		-	

备注：承包地地块示意图见附件

二、承包方家庭成员信息

姓名	与承包方代表关系	身份证号	备注

三、承包期限：_____年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

四、承包土地的用途：农业生产

五、发包方的权利与义务

(一) 发包方享有下列权利

1. 发包本集体所有的或者国家所有依法由本集体使用的农村土地；
2. 监督承包方依照承包合同约定的用途合理利用和保护土地；
3. 制止承包方损害承包地和农业资源的行为；
4. 法律、行政法规规定的其他权利。

(二) 发包方承担下列义务

1. 维护承包方的土地承包经营权，不得非法变更、解除承包合同；
2. 尊重承包方的生产经营自主权，不得干涉承包方依法进行正常的生产经营活动；
3. 依照承包合同约定为承包方提供生产、技术、信息等服务；
4. 执行县、乡（镇）土地利用总体规划，组织本集体经济组织内的农业基础设施建设；
5. 法律、行政法规规定的其他义务。

六、承包方的权利与义务

(一) 承包方享有下列权利

1. 依法享有承包地使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；
2. 依法互换、转让土地承包经营权；
3. 依法流转土地经营权；
4. 承包地被依法征收、征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；
5. 法律、行政法规规定的其他权利。

(二) 承包方承担下列义务

1. 维持土地的农业用途，未经依法批准不得用于非农建设；

2.依法保护和合理利用土地，不得给土地造成永久性损害；

3.执行国家有关粮食和重要农产品种植的规定；

4.法律、行政法规规定的其他义务。

七、违约责任

1.当事人一方不履行合同义务或者履行义务不符合约定的，依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》的规定承担违约责任。

2.承包方给承包地造成永久性损害的，发包方有权制止，并有权要求承包方赔偿由此造成的损失。

3.如遇自然灾害等不可抗力因素，使本合同无法履行或者不能完全履行时，不构成违约。

4.法律、行政法规规定的其他违约责任。

八、其他事项

1.承包合同生效后，发包方不得因承办人或者负责人的变动而变更或者解除，也不得因农村集体经济组织的分立或者合并而变更或者解除。

2.承包期内，承包方交回承包地或者发包方依法收回时，承包方有权获得为提高土地生产能力而在承包地上投入的补偿。

3.承包期内，承包方或承包地发生变化的，发包方应当与承包方重新订立、变更或者终止承包合同。

4.因土地承包经营发生纠纷的，双方当事人可以依法通过协商、调解、仲裁、诉讼等途径解决。

5.其他： _____

九、本合同自双方当事人均签名、盖章或者按指印时成立。本合同自成立之日起生效。承包方自本合同生效时

取得土地承包经营权。

十、本合同一式_____份，发包方、承包方各执一份，乡镇人民政府、县级人民政府农业农村主管（或者农村经营管理）部门、_____，各备案一份。

发包方（章）：_____

负责人（签章）：_____ 承包方代表（签章）：_____

签订日期：_____年____月____日

签订地点：_____

附件： 承包地地块示意图

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_____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_____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、县级农业农村主管部门或农村经营管理部门、_____，各执一份。

甲方：

乙方：

法定代表人（负责人/农户代表人）签字：
字：

法定代表人（负责人/农户代表人）签

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。				