附件1

农村土地经营权流转委托书

****甲方（委托人）：****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_

****乙方（受托人）：****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号（统一社会信用代码）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依据《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》等法律、法规和国家有关政策的规定，本着平等协商、自愿、有偿的原则，甲方同意将位于下列承包土地的经营权委托给乙方进行流转。

一、委托流转土地面积、位置及用途

委托流转土地基本情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块  名称 | 地块  代码 | 四至界限 | | | | 面积（亩） | 土地承包合同编码 | 用途 |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

二、委托流转方式

甲方委托乙方将以上土地共计\_\_\_\_\_亩，以\_\_\_\_\_方式流转他人。

三、委托流转期限

土地委托流转期限为\_\_\_年，自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。超出该期限委托书自行失效。

四、委托流转价格与支付方式

（1）甲方授权乙方按每亩每年人民币（现金）\_\_\_元的标准进行流转，土地实现流转后，甲方按每亩每年（现金）\_\_\_元的标准收取土地流转收益。

（2）支付方式：待乙方与土地承租人签订流转协议后支付给甲方，付款时间为签订流转协议后\_\_\_\_\_天之内。

五、委托流转用途

受让方不得改变土地的农业用途。

六、委托权限

1.乙方可以与受让方协商流转事宜。

2.经协商，乙方与受让方达成流转意向的，乙方与受让方签订土地流转合同。

3.经甲方同意，乙方可以不同于本委托书中约定的内容与受让方签约，但乙方必须另行出具委托证明。

4.按本委托书约定，乙方与受让方签订流转合同的，甲方反悔要求解除该合同的，该行为无效。

5.土地流转后，甲方需按本委托书约定向乙方支付委托费用。

6.乙方超越委托权限以外的行为，自行承担法律责任。

7.其他约定。

七、委托收费

1.收费：委托流转服务费在流转给受让方成功后，按流转费的\_\_\_\_\_%收取。

2.不收费。

八、本委托书一式四份，当事人双方各执一份，村集体经济组织和乡（镇）农村经营管理部门备案各一份。

按本委托书约定签订流转合同的，委托书需作为合同附件由当事人双方、村集体经济组织、乡（镇）农村经营管理部门按流转合同管理有关规定进行管理。

九、其他需说明的事项：

十、委托书的变更和解除

有下列情况之一的，本委托书可以变更或解除。

1.经当事人双方协商一致，又不损害国家、集体和其他个人利益的；

2.订立委托的国家政策发生重大调整和变化的；

3.一方违约，使委托无法履行的；

4.因不可抗力使委托无法履行的；

5.因国家行政征收或征用。

十一、因土地承包经营发生纠纷的，双方当事人可以通过协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解解决，调解不成的，可以向\_\_\_\_\_县（市、区）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。

甲方：                  乙方：

甲方代表签章：          乙方代表签章：

日期：                  日期：

签订地点 ：

附件2

农村土地经营权再流转备案表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 出让方基本情况 | 姓名 |  | 身份证号（统一社会信用代码） |  |
| 联系电话 |  | 住所 |  |
| 受让方基本情况 | 姓名 |  | 身份证号（统一社会信用代码） |  |
| 联系电话 |  | 住所 |  |
| 流转土地情况 | ①申报再流转面积    亩；    ②流转期限   年，    年    月起，   年   月止；    ③地块编码： | | | |
| 承包方和发包方意见 | 承包方意见：  签名：  年     月     日 | | | |
| 发包方意见：  签名：  年     月     日 | | | |
| 所在村委会意见 | 签名：   （公章）   年    月    日 | | | |
| 所在乡（镇）经管部门意见 | 签名：   （公章）  年    月    日 | | | |
| 县（市、区）农业农村部门意见 | 签名：   （公章）                                         年    月    日 | | | |

注：1.此表一式五份，县（市、区）、乡（镇）、村、申请人（单位）、家

庭承包地农户各一份；

2.在土地再流转之前，需填写此表，并按附件内容提供资料清单。

出让方需提供的资料清单

1.出让方为个人（农业大户）的，应提供本人身份证复印件和常住人口登记卡（户口本）复印件（加盖个人签名和手印）和原流转转入合同。

2.出让方为村委会的，应提供在任期内（有权签署流转合同）的村委会主任的身份证复印件和当选证书复印件（加盖村委会公章），和原流转转入合同。

3.出让方为村集体经济组织的，应提供村集体经济组织组织机构代码证副本复印件和在任期内（有权签署流转合同）的村集体经济组织理事长的身份证复印件和当选证书复印件（加盖村委会公章），和原流转转入合同。并提供村集体经济组织章程及理事会（董事会、股东会）同意流转（转出）土地经营权的决议，决议中需包含土地经营权流转面积、流转期限、流转价款等内容（全体理事、董事或股东签名并加盖公章）。

4.出让方为农民合作社、家庭农场和农业企业的，需提供近期年检的营业执照副本复印件、组织机构代码证副本复印件、法定代表人身份证复印件、章程及理事会（董事会、股东会）同意流转（转出）土地经营权的决议，决议中需包含土地经营权流转面积、流转期限、流转价款等内容（全体理事、董事或股东签名并加盖公章）。

5.有效证明文件，如：土地承包经营权证复印件（加盖农户本人手印）或承包合同复印件（加盖村委会公章）。

附件3

农村土地经营权再流转同意书

本人对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（地块编码）耕地拥有承包经营权，并就该地块于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 日与\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（承租人）签署了土地流转合同，将经营权出租给其使用。

经上报村集体经济组织（村委会）、乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门同意，县（市、区）农业农村局备案，现本人同意\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（承租人）有权将该承包地块转租他人或与他人合作经营，该转租或合作行为不视为违约行为。转租的期限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 日。

特此确认！

附：农村土地经营权再流转备案表

签名:

 年    月    日

附件4

农村土地经营权抵押登记备案表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押人 | | 名称（姓名、法定代表人） | | | |  | | | |
| 地 　　址 | | | |  | | | |
| 抵押权人 | | 名称（姓名、法定代表人） | | | |  | | | |
| 地 　 址 | | | |  | | | |
| 抵押物情况 | 土地  流转前  经营人 | 土地  流转后经营人 | 土地座落方位及四至 | 土地面积（亩） | | 农村土地承包经营权  证号 | 经营期限 | 地上附着物和种养物名称及规模 | 抵押认定价值  （以评估书认定为准） |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| 抵押名称及种类 | | |  | | | | | | |
| 债务人履行债务的期限 | | |  | | | | | | |
| 抵押担保范围 | | |  | | | | | | |
| 抵押起止时间 | | |  | | | | | | |
| 申请人（抵押人）签章 | | | 年  月 　日 | | 申请人（抵押权人）签章 | | | 年  月　日 | |
| 土  地  抵  押  备  案 | 承包方（代表）签字：    村委会（村集体经济组织）（公章）  发包方（签字）：  年  月 　日 | | | | | | | | |
| 经办人（签字）：    乡（镇）人民政府（公章）  　　　　　　　　　　　　　　　　年  月    日 | | | | | | | | |

附件5

农村土地经营权抵押贷款同意书

本人对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（地块编码）耕地拥有承包经营权，并就该地块于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日与\_\_\_\_\_\_\_\_（承租人）签署了土地流转合同，将经营权出租给其使用。

经上报村集体经济组织（村委会）同意、乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门审核、县（市、区）农业农村局复核，现本人同意\_\_\_\_\_\_\_\_\_（承租人）有权将该承包地块经营权进行抵押贷款。该地块的经营权抵押贷款的期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_ 月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_ 年\_\_\_\_\_ 月\_\_\_\_\_ 日。

特此确认！

附：农村土地经营权再流转备案表

户主签名:年月  日

家庭成员签名（与户主\_\_\_关系）：  年  月  日

家庭成员签名（与户主\_\_\_关系）：  年  月  日

家庭成员签名（与户主\_\_\_关系）：  年  月  日

家庭成员签名（与户主\_\_\_关系）：  年  月  日

家庭成员签名（与户主\_\_\_关系）：  年  月  日

附件6

                合同编号：

 农村土地经营权出租合同

（示范文本）

  农业农村部    制定

国家市场监督管理总局

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:

□身份证号码:

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 □公司 □其他:

乙方（承租方）：

□社会信用代码：

￡身份证号码:

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 □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 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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活动；

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:                      。

（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:                        。

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:                                          。

（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：                          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 | 出租土地的权属证明 |  |  |  |
| 3 | 出租土地四至范围附图 |  |  |  |
| 4 | 其他（例如：附属建筑及设施清单、村民会议决议书及公示材料、代办授权委托书和证件复印件等） |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 共计      份，   页。 | | | |  |

附件7

     合同编号：

农村土地经营权入股合同

（示范文本）

农   业 农   村 部      制定

国家市场监督管理总局

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）经营权入股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入股取得土地经营权的，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，就土地经营权入股事宜，签订本合同。

一、当事人

甲方（入股方）：

□社会信用代码:

□身份证号码:

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 □公司 □其他:

乙方（受让方）：

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：□农民专业合作社 □公司 □其他                      二、入股标的物

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

（一）经自愿协商，甲方将           亩土地经营权（具体见下表及附图）入股乙方。

（二）入股土地上的附属建筑和资产情况现状描述：

 入股土地上的附属建筑和资产的处置方式描述（可另附件）：



三、入股土地用途

入股土地用途为                。

四、入股期限

入股期限自     年   月   日起至    年   月   日止。

五、入股土地交付时间

甲方应于       年       月       日前完成土地交付。

六、股份分红及支付方式

（一）股份分红标准

双方当事人约定入股土地所占的□出资额         (大 写：       )□股份数         (大写：           ) □其他:                  。

双方当事人选择第    种股份分红标准。

1.按股分红。即根据□出资额 □股份数 □其他:       分配盈余或者利润。

2.保底收益+按股分红。保底收益每亩每年    元(大写：           )，每    年调整一次保底收益。具体调整方式：

          。

按股分红根据□出资额 □股份数 □其他:       分配盈余或者利润。

其他：

（二）股份分红支付

双方当事人选择第      种方式支付股份分红。

1.按股分红。乙方须于每年    月   日前分配（□前一 □当）年盈余或者利润。

2.保底收益＋按股分红。乙方须于每年     月    日前支付（□当□后一）年保底收益       元(大写：               )。乙方须于每年     月     日前分配（□前一 □当）年盈余或者利润。

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股份分红；

2.按照合同约定和乙方章程规定行使成员或者股东权利；

3.监督乙方按合同约定的用途依法合理利用和保护入股土地；

4.制止乙方损害入股土地和农业资源的行为；

5.入股期限届满后收回土地经营权；

6.其他:                      。

（二）甲方的义务

1.按照合同约定交付入股土地；

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活动；

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入股土地；

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.入股期限届满，有权在同等条件下优先续约；

5.其他:                      。

（二）乙方的义务

1.按照合同约定及时接受入股土地并按照约定向甲方支付股份分红；

2.保障甲方按照合同约定和章程规定行使成员或者股东权利；

3.在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用入股土 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；

4.依据有关法律法规保护入股土地，禁止改变入股土地的农业用途，禁止占用入股土地建窑、建坟或者擅自在入股土地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，禁止占用入股的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；

5.其他:                             。

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:                             。

（二）该入股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，入股土地被依法征收、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入股到期日的期限内已收取的股份分红退还给乙方；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，股份分红可以作相应调整。

（二）如乙方在合同期满后需要继续经营该入股土地，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    日内将原入股的土地交还给甲方。

（三）合同到期或者未到期由甲方依法提前收回入股土地时，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         元(大写：             )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）甲方入股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股份分红，逾期 一日应向甲方支付       元(大写：                )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）乙方擅自改变入股土地的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给入股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入股土地交还给甲方，逾期一日应向甲方支付     元(大写：           )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：                        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 | 入股土地的权属证明 | |  |  |  |
| 3 | 入股土地四至范围附图 | |  |  |  |
| 4 | 其他（例如：附属建筑及设施清单、村民会议决议书及公示材料、代办授权委托书和证件复印件等） | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |
|  | 共计 | 份， | 页。 |  |  |

附件8

承包地性质查询申请书

       县（市、区）农业农村局：

我系         （个人填姓名，合作社、家庭农场、农业企业填名称），身份证号码（统一社会信用代码）         ，因规划农业生产需要，拟对下列地块性质进行查询，请予支持为盼。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块编码 | 承包户主  身份证号 | 承包人签字 | 地块性质 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |

此致

                                 申请人（单位）：

                                                年   月   日

申请提交要件

1.查询人系承包方时需提供身份证、承包合同复印件；

2.查询人系受让方时，需提供受让方身份证复印件或营业执照执照复印件，原流出方承包合同和流转合同复印件；

附件9

关于XXX地块性质的复函

          同志（单位）：

来函收悉。经核查，现就你查询地块性质信息答复如下。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块编码 | 地块性质 | 是否是粮食生产功能区 |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |
| 6 |  |  |  |
| 7 |  |  |  |

   县（市、区）农业农村局（盖章）

年  月  日

地块性质栏选择填写：永久基本农田或一般农田；是否是粮食功能区选择填写是或者否。

附件10

陕西省农村土地经营权流转价格发布表

 附件11

XX县农村土地经营权流转风险保障金管理办法

第一章  总 则

第一条  为使我县农村土地流转工作持续、健康发展，加快现代农业的发展步伐，切实保障农村土地流转主体的利益，根据《农村土地经营权流转管理办法》规定，制定《XX县农村土地经营权流转风险保障金管理办法（试行）》，以下简称“本办法”。

第二条  本办法适用于本县范围内农户委托或入股形式进行承包土地经营权流转，对接受委托的村（股份）经济合作社或以入股形式组建的土地专业合作社所对外签订的土地流转合同，并经县或镇土地流转服务组织进行合同鉴证的流转土地承担风险保障。

第二章   资金管理

第三条  风险保障金实行分级管理、分级核算、滚动使用、以丰补歉。

第四条  县财政设立县级土地流转风险保障金管理账户，对县级土地流转风险保障资金实行专款专用，专户核算。

第五条  乡（镇）财政设立乡（镇）及以下土地流转风险保障金管理账户，对乡（镇）、村、经营主体的风险保障资金实行专款专用，专户核算。

第三章   资金来源

第六条  县财政每年按上年新增土地流转面积每亩50元的标准安排，并纳入县财政年度预算。

第七条  乡（镇）财政每年按上年新增土地流转面积每亩50元的标准安排，并纳入乡（镇）财政年度预算。

第八条  村按当年县财政土地流转补助资金的30%提取的风险保障金，并上缴乡（镇）统一建立专账管理。

第九条  土地流入的经营主体按每亩不少于100元缴纳的风险保障金，由村收取后，缴乡（镇）统一建立专账管理。

第四章   资金使用

第十条  风险保障金的使用坚持公开、公平、公正原则，专项用于补偿因经营主体无法履行合同给流出农户所造成的流转费损失。

第十一条  当出现下列情况之一的，可启用风险保障金：

（一）经营主体（法人）依法宣告破产、撤销或解散，并终止法人资格，无法履行合同的；

（二）经营主体（自然人或法人代表）死亡、或者宣告失踪、或者丧失劳动能力，无其他流转合同的承担者，流转合同无法继续履行的；

（三）经营主体遭受重大自然灾害或者意外事故，损失巨大且不能获得保险赔偿，或者经保险赔偿后无力支付租金的，流转合同不能继续履行的；

（四）经营主体（法人）虽未宣告破产、关闭、撤销、解散，但已完全停止经营活动或下落不明的；

（五）经营主体犯罪被追究刑事责任，无其他流转合同承担者，原流转合同无法履行的；

（六）其他事宜造成土地流转合同无法履行的。

第十二条  当出现第十一条所述情况时，各有关乡（镇）、村要采取有效措施，一年内落实新的经营主体，以切实解决土地的经营问题，尽最大努力减少损失。

第十三条  因经营主体无法履行合同，造成农户流转费损失的，首先确认经营主体承担份额，然后启动风险保障金，由县、乡（镇）、村按3：3：4的比例承担。

第十四条  经营主体缴纳的风险保障金在经营过程中无风险承担者，自合同到期后7个工作日内全额归还本金。

第十五条  风险保障金的使用程序

（一）申请。由村集体经济组织或土地专业合作社向乡（镇）土地流转管理部门提出申请，并填写《XX县农村土地流转风险保障金使用申请表》，并提供法人代表身份证明、流转合同、损失情况报告等相关材料。

（二）审核。由申请单位所在乡（镇）政府负责在本乡（镇）政务公开栏和所涉村村务公开栏中进行7天公示，如经营主体为本县范围内的，经营主体所在乡（镇）政府要协助申请单位所在乡（镇）政府将申请情况在经营主体所在乡（镇）、村的政务、村务公开栏中进行7天公示；对经公示和情况核实，符合申请条件的，由乡（镇）政府签署公示情况和审核意见后报县土地流转管理部门；

（三）审批。县土地流转管理部门收到申请后，组织有关部门对申请情况进行核实，提出初审意见并报县农业农村局审批；县农业农村局审批同意后，会同县财政部门下发农村土地流转风险保障金同意使用划拨文件。

（四）拨付。县财政根据划拨风险保障金文件，在5个工作日内将县承担的风险保障金拨付给乡（镇）财政，乡（镇）财政在3个工作日内将县、乡（镇）、村、经营主体承担的风险保障金拨付给申请单位。

第五章   资金监督

第十六条  县财政局、县农业农村局要做好风险保障金日常管理、使用的指导和监督，县审计局要对风险保障金进行审计监督。

第十七条  任何单位和个人不得弄虚作假，以骗取风险保障金，一旦发现将追究有关单位和责任人的责任，并将风险保障金全额收回。

第六章   附  则

第十八条  本办法自20XX年X月X日起实施。

    第十九条  本办法由县农业农村局、财政局负责解释。

附件12

XX县农村土地经营权流转费履约保证保险

实施方案

为贯彻实施乡村振兴战略，推进农村承包地经营权流转，健全农村土地流转风险防范机制，保障土地承包户的合法权益，降低土地经营权流入成本，根据《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）、《关于加强对工商资本租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发〔2015〕3号）等文件精神，在继续实行土地流转风险保障金制度的基础上，试行农村土地流转费履约保证保险，特制订本实施方案：

一、指导思想

深入学习贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，大力施行乡村振兴战略，坚持和完善农村基本经营制度，以放活土地经营权、发展多种形式的适度规模经营为重点，按照政府引导、市场调节、农民自愿、依法有偿的总要求，积极引入保险机构对农村土地流转双方的合同行为进行保险，进一步健全土地流转风险防范机制，维护社会和谐稳定。

二、基本原则

（一）坚持市场运作原则。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，按照市场规则试行农村土地流转费履约保证保险。同时，发挥政府引导作用，努力为试行工作提供良好的政策环境和制度保障。

（二）坚持自主自愿原则。实行农村土地流转费履约保证保险与风险保障金制度并行的双轨运作机制。充分保障市场主体的自由选择权，尊重土地流转合同签订双方的意愿，二选一作为风险保障形式。

（三）坚持风险可控原则。保险机构要严格遵守国家法律法规和保险监管要求，强化风险管控，依法合规经营，及时防范和化解业务风险。政府相关部门要完善风险防控体系，避免出现各类区域性、系统性风险。

（四）坚持循序渐进原则。稳妥推进全县农村土地流转费履约保证保险工作。鼓励新增土地流转的农业经营主体参加履约保证保险；审慎开展原缴纳土地流转风险保障金的农业经营主体转入履约保证保险。及时总结试行经验，完善相应制度政策。

三、运作机制

（一）险种定义

本实施方案所称农村土地流转费履约保证保险，是指投保人在农村土地经营权流转中，向保险公司投保，由保险公司向被保险人承诺，在保险期间内，如果投保人未按照土地经营权流转合同履行支付流转费义务，则由该保险公司承担赔偿责任的一种保险形式。

（二）参与主体

1．投保人。在本县境内，经县或镇（街道）产权交易服务或农村土地流转中心鉴证流转土地，从事农业种植经营，能自觉履行土地经营权流转合同，无逾期支付流转费、逃避债务和违法违纪等不良记录的新型农业生产经营主体（家庭农场、农民专业合作社、农业龙头企业等）。

2．被保险人：村集体经济组织或土地专业合作社。

3．保险人：开设农村土地流转费履约保证保险业务的保险公司。

（三）保险期间

一年一期。即根据保险合同约定，已签订流转合同并缴纳一年度土地流转费后，下一个尚未缴纳土地流转费的待履约年度。

（四）保险金额、费率及投保费用

1．保险金额=每亩年度流转费×流转面积

2．保险费率由保险双方按照市场化原则自主协商确定。

3．年度投保费用=每亩年度流转费×流转面积×2.5%

（五）保费补贴

县财政和投保人参保土地所在镇（街道）相应各给予投保人年保费20%的补贴，即投保人自己承担年保费的60%。在续保日（截止日）之后续保的，取消相应年度保费补贴。

（六）业务流程

1．投保申请：投保人持土地经营权流转合同（合同经交易中心鉴证）及相关投保资料向保险人申请投保履约保证保险。已缴纳风险保障金的投保人，申请转入履约保证保险的，须经被保险人同意并签订土地经营权流转补充合同，且应在缴纳下一年度土地流转费之时同步实施，投保人持土地经营权流转合同与补充合同（合同经交易中心鉴证）及相关投保资料向保险人申请投保履约保证保险。

2．登记存档。投保人购买农村土地流转费履约保证保险后，保单原件交予被保险人存档保管，土地经营权流转合同副本和保单副本由保险人归集，转交土地流转交易中心登记备案。

3．续保申请。投保人应在土地经营权流转合同中将支付土地流转费的日期（截止日）同时约定为续保日期（截止日）。投保人应在续保日（截止日）前自行办理续保手续，保单原件交予被保险人存档保管，保单副本由保险人归集，转交土地流转交易中心登记备案。

4．保险理赔。保单生效后，投保人违反土地经营权流转合同约定，逾期7天以上未支付流转费的，被保险人须如实告知保险人违约情况。自土地流转费约定支付时间之日起60天，为赔款等待期。赔款等待期内被保险人仍追索无果，视为保险事故发生，被保险人向土地流转交易中心登记备案后，持相关资料向保险人索赔。

5．风险保障金返还。已缴纳风险保障金的投保人，转入履约保证保险的，被保险人收验保单原件确认存档后，由被保险人向镇（街道）财政提出申请办理投保人风险保障金返还手续。投保人原缴纳的风险保障金由相应镇（街道）予以一次性全额返还。县、镇（街道）安排的相应的风险保障金也可同步一次性全额退出。

6．政策衔接。本实施方案自发文之日起试行，试行前下发的有关政策文件与本方案规定不一致的，以本方案的规定为准。

四、风险管控

（一）实行违约支付权益转让制度。投保人出现违约情况，在赔款等待期内，若被保险人将土地经营权重新流转并重新签订土地流转合同，被保险人无损失的，保险人不负责赔偿；若处置资金不足，保险人赔偿不足部分。被保险人获得赔款后，将索赔权益转让给保险人，保险人在赔款金额范围内，对违约投保人进行追偿。追偿所得，扣除赔款金额后，剩余部分返还被保险人。追偿过程中，被保险人须积极配合保险人开展工作。

（二）实行投保人续保预警制度。投保人至续保日（截止日）仍未办理续保手续的，保险人应及时向投保人发出续保提醒，同时向被保险人发出预警提醒。被保险人催缴无果的，按照合同约定处置。

（三）实行土地流转违约失信黑名单制度。建立土地流转经营主体专项名录库，将在土地流转过程中存在恶意违约行为的经营主体列入黑名单并予以全县公开。凡列入黑名单的经营主体将取消在本县范围内办理土地流转和申报相关财政奖补资格。同时，将失信黑名单信息接入人民银行企业信用信息辅助系统，作为全省范围内银行放贷的信用依据。

（四）实行试行赔付预警叫停制度。当保险人的赔款金额（已决赔款+未决赔款）达到保险人实收保费的200%时，暂停新承办该项业务，已签订的保险合同继续有效。待研究原因，完善政策制度后恢复业务开展。

五、组织保障

（一）加强组织领导。农村土地流转费履约保证保险试行工作由县土地流转工作领导小组统一领导。县农村工作领导小组办公室要加强对开展农村土地流转费履约保证保险工作的组织协调，及时研究、处理实施过程中出现的矛盾和问题。镇（街道）要高度重视，明确专人，具体负责指导村（社区）、组开展农村土地流转费履约保证保险工作。保险人要积极参与保险政策制定，宣传、培训和推广相关保险业务。

（二）加强宣传引导。坚持正确的舆论导向，综合运用多种媒体加强宣传，做好农村土地流转费履约保证保险政策措施的宣传解读，积极宣传报道试行工作典型经验和进展成效，合理引导社会预期，激发农业经营主体和广大农民的参与热情，共同营造改革的良好氛围。

（三）加强指导培训。加强试行工作的跟踪指导和业务培训，提高各方运用保证保险的认知与能力，及时总结相关工作经验做法，及时分析解决工作过程中的问题，逐步健全工作体系、完善推进机制，努力构建符合市场规则的土地流转履约担保制度。

六、其他

本实施方案自XXXX年XX月X日起施行。

附件13

XX县农村土地经营权流转交易鉴证操作指南

为进一步规范XX县农村产权交易中心交易鉴证工作，促进XX县农村产权交易市场规范发展，现就农村土地经营权流转交易鉴证有关工作规范如下。

一、农村土地经营权交易鉴证需提交资料清单

（一）以家庭承包方式取得的土地经营权流转，出让方在履行有关审批程序后，同时提供以下资料：

1．《农村产权交易流转申请书》（一式三份，发包方、乡（镇）农村土地承包管理部门、农村产权交易中心各留存一份）；

2．身份证（原件、复印件）；

3．《农村土地承包经营权证》（原件、复印件）；

4．如需委托其他人办理需提供：

（1）受委托人身份证(原件、复印件)

（2）《授权委托书》

5．《农村产权交易出让方基本情况登记表》；

6．《农村产权流转项目基本信息汇总表》；

7．《农村产权交易委托合同》。

（二）其他承包方式取得的土地经营权流转，出让方在履行有关内部决策程序和有关审批程序后，同时提供以下资料：

1．《农村产权交易流转申请书》；

2．《法人身份证明书》和身份证(原件、复印件)；

3．《农村土地承包经营权证》和土地经营权流转合同（原件、复印件）

4．如需委托其他人办理需提供：

（1）受委托人身份证(原件、复印件)

（2）《授权委托书》

5．《农村产权交易出让方基本情况登记表》；

6．《农村产权流转项目基本信息汇总表》；

7．公司章程、营业执照(原件、复印件)；

8．流转合同中未明确规定可以再流转的需提交《土地经营权流转合同补充协议》；

9．内部同意流转的《股东会决议》；

   10．《农村产权交易委托合同》。

（三）农村集体经济组织统一经营管理（未发包）的土地经营权流转的，出让方在履行有关内部决策程序和有关审批程序后，同时提供以下资料：

1．《农村产权交易流转申请书》；

2．《法人身份证明书》和身份证（原件、复印件）；

3．农村集体经济组织主体资格证明材料(农村集体经济组织登记证/营业执照）；

4．集体土地所有权权属证明材料；

5．农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表签署同意流转土地的书面证明，应当及时向本集体经济组织村民进行公示；

6．如需委托其他人办理需提供：

（1）受委托人身份证(原件、复印件)

（2）《授权委托书》

7．《农村产权交易出让方基本情况登记表》；

8．《农村产权流转项目基本信息汇总表》；

9．《资产评估报告》；

   10．《农村产权交易委托合同》。

（四）受让方需提供的资料：

1．《农村产权流转申请书》；

2．主体资格证明材料；

3．经营能力和资信证明情况；

4．《意向受让方基本情况表》。

（五）双方：

1．《农村土地经营权流转合同》；（一式五份，甲、乙双方各执一份，发包方、乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门、XX县农村产权交易中心各留存一份）。

2．《成交确认书》；

3．《农村土地经营权流转交易鉴证书》。

注：出让方、受让方提供的所有材料复印件需加盖单位公章。

二、严格流转交易鉴证程序

1．提交申请

2．XX县农业农村（XX县农村经营管理）部门审核

3．XX县农村产权交易中心形式审查

4．确定流转方式

5．签订委托合同

6．发布信息

7．征集意向受让方

8．组织交易

9．成交签约

10．交易结算

11．XX县农村产权交易中心出具交易鉴证书

附件14

农村土地经营权流转交易鉴证申请书

XX县农村产权交易中心：

位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_县\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_镇（街办）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_村（社区）的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩的土地经营权已于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_\_\_日以\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（出租或入股）的方式流转到我（公司）名下，流转价格\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/年/亩，流转期限\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。特申请贵中心出具交易鉴定证书。

申请人：

（公司）盖章：

年 月 日

附件15

农村土地经营权流转交易鉴证书

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 转  让  方 | 转让方名称 | 标的物详细名称及地址 | | |
| 转让方性质 | 农村基层群众组织 | | |
| 受  让  方 | 受让方名称 | (受让方名称或机构名称 | | |
| 受让方性质 | 农民专业合作经济组织 | | |
| 标  的  内  容  及  流  转  方  式 | 标的名称 | 标的物地址 例：163.2亩农村土地经营权项目 | | |
| 流转面积 |  | 流转期限 |  |
| 签证日期 |  | 交易方式 |  |
| 交易底价 |  | 成交单价 |  |
| 成交总金额 |  | 交易编号 |  |
| 合  同  签署日期 |  | 合同编号 |  |
| 流转历史  记录 |  | | |
| 县级  农村  产权  交易  机构  意见 | 交易行为符合规定程序。                                    年  月  日 | | | |
| 备  注 |  | | | |

使用须知

1.本鉴证书是各方交易主体履行了产权交易程序后由本所出具的交易鉴证书。

2.本鉴证书记载的事项，由各方交易主体和受托机构按照各自职责自行负责，不因此鉴证书的出具而转移其相关法律责任。

3.本鉴证书不得私自涂改、伪造或改变其用途，违者将自行承担法律责任。

4.本鉴证书一式四份，交易双方、XX县农村产权交易中心各执一份，一份提供相关主管部门备案。

5.本鉴证书加盖XX县农村产权交易中心印章后生效。

6.本鉴证书到期后，交易双方提交相关资料，经XX县农村产权交易中心审核同意并缴纳工本费后，可换领新证。

7.本鉴证书的解释权属于XX县农村产权交易中心。

附件16

XX农经评字〔2021〕4号

XX县农村产权流转交易服务中心

关于XX合作社流转土地经营权价值

评估报告（示例）

XX合作社:

我们接受委托，对你流转土地经营权及地面附着物进行价值评估。你的责任是对所提供的相关资料、实物的真实性、合法性、完整性及数量规格的准确性负责，我们的责任是对你提供的资料、实物发表评估意见。

一、评估单位情况

XX县农村经济经营服务中心（农村产权流转交易服务中心）成立于XX年X月，为XX县农村经营管理行政主管部门。主要承担全区农村土地承包管理及流转、农村集体“三资”管理等工作。

根据中共XX委办公室、XX县人民政府办公室《关于确定农村资产产权价值评估机构的通知》(X办字〔2010〕51号)文件规定，县农村经济经营服务中心为县委、县政府授权的农村产权价值评估单位。办公地址：XX街道XX号；办公电话：XXXXXXXXX。

二、被评估单位（委托人）基本情况

公司名称：XX合作社

法人代表：XXX

身份证号码：XXXXXXXXXXXXXXXXX

家庭住址：XX县XX街道XX号

联系电话：XXXXXXXXXX

经营场所：XX县XX街道XX村

申请时间：XXXX年X月X日

三、评估依据

《中华人民共和国农村土地承包法》 〔中华人民共和国主席令第73号（2002年8月29日）〕，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议进行修正。

《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）

国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见(国办发〔2014〕71号)

《农村土地经营权流转管理办法》（中华人民共和国农业农村部令 2021年 第1号）

四、资产评估情况

经过现场勘察，该宗土地经营权为三块，总面积为183.9亩,土块等级为一级，地块质量优。地块坐落于XX区XX街道XX村。地块一为XXX亩，四至为XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX。地块二为XX亩，四至为XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX。地块三为XX亩，四至为XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX。该宗土地属于流转取得。

当前地面无附着物。

五、土地经营权价格估值

根据2020年XX县XX镇土地经营权流转价格是平均600元/年/亩,XX合作社取得的三宗地共计XXX亩，年经营权价格为60000元，共签订了20年的流转合同，20年的经营权估值为1200000元。

地面无附着物，附着物估价为零。

六、结论

综上所述，XX县XX合作社在2021年土地承包经营权估价值为60000元。

七、评估报告使用限制说明

1.本评估结果是对2021年6月1日这一基准日被评估资产价值的反映，XX县农村经济经营服务中心（农村产权流转交易服务中心）对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。本评估结果依据委托方提供资料并经实地勘测确认，如因委托方提供资料真实性发生偏差，评估单位不承担任何责任。

2.根据国家有关部门的规定，评估结果有效期为资产评估基准日2021年6月1日至2022年5月31日。

3.本报告专为被评估单位（委托方）及报告所列明的报告使用方所使用，未经本单位同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位或个人提供；除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，任何机构不得转载或引用本报告部分或全部内容。

XX县农村产权流转交易服务中心

                        2021年6月1日

附件17

XX县人民政府办公室关于加强

农村土地经营权流转审查备案方案

为适应农村土地经营权流转新形势，加强农村土地经营权流转规范化管理和服务，落实《农村土地经营权流转办法》，对我县土地流转面积30亩及以上的实行分级审查备案。

一、审查内容

重点审查受让方的主体资格、征信情况、农业持续经营能力及拟经营项目是否符合本区域产业布局和现代农业产业发展规划等。

二、分级审查备案

（一）乡级审查备案。对土地流转面积30亩及以上100亩以下的，由乡镇（街道）组织审查备案。

（二）县级农业农村行政主管部门审查备案。对土地流转面积100亩及以上500亩以下的，由乡镇（街道）初审后，报县级农业农村（负责承包地管理）行政主管部门审查备案。

（三）县政府审查备案。对土地流转面积在500亩及以上的，由乡镇（街道）初审后报县级农业农村行政主管部门复核，审核无误后报县政府审查备案。

三、审查备案方式

（一）乡级审查备案。乡（镇、街道）可授权土地流转服务中心审查备案，加盖乡镇（街道）土地流转服务中心公章；也可由乡镇（街道）分管领导签署意见后，加盖乡镇（街道）公章。审查意见注明“经审查，符合规定，同意备案”字样。

（二）县级农业农村行政主管部门审查备案。需县级农业农村行政主管部门审查备案的，经乡（镇、街道）初审后，报县农业农村局。县农业农村局可授权县农村土地流转服务中心审查备案，并加盖县农村土地流转服务中心公章。审查意见注明“经审查，符合规定，同意备案”字样。

（三）县政府审查备案。成立县政府农村土地流转规范化管理和服务领导小组，由分管农业的副县长任组长；领导小组下设办公室，由县政府办主任兼任办公室主任；成员为县委农工办、县农业农村局、县自然资源局、县水务局、县财政局、县政府法制办、县环保局、各乡镇（街道）主要负责人。需县政府审查备案的，由乡镇（街道）初审后报县级农业农村行政主管部门复核，审核无误后，报县政府农村土地流转规范化管理和服务领导小组。领导小组收到审查备案资料后，由领导小组办公室主任牵头召集成员按规定进行审查。审查资料由县农业农村主管部门装订归档。

XX县人民政府办公室

                                    年  月  日

附件18

XX****县****流转土地经营权资格审查意见书

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 意向受让方 | 名称 |  | | | | | 联系人 | | |  | |
| 地址 |  | | | | | 电话 | | |  | |
| 受让类型 | □单独受让□联合受让，联合受让方名称 | | | | | | | | | | |
| 经纪机构 | 名称 |  | | | | | 联系人 | | |  | |
| 地址 |  | | | | | 电话 | | |  | |
| 基本情况 | 法人或其他组织 | | | | | | | | | | |
| 详细地址 |  | | | | | | | | | |
| 成立时间 |  | | | | | 注册资本（万元） | | |  | |
| 企业规模 | □大型  □中型  □小型 | | | | | 法定代表人/负责人 | | |  | |
| 所属行业 | □工业  □建筑业  □交通运输业  □通信业  □贸易业  □社会服务业  □地质勘探及水利业  □住宿餐饮及旅游业  □房地产  □教育文化广播业  □仓储业  □信息技术服务业  □农林牧渔业  □金融业□科研及技术服务业  □其他行业： | | | | | | | | | |
| 企业类别 | □国有独资公司（企业）  □国有控股企业  □国有参股企业  □国有事业单位、社会团体等  □内资民营企业  □民营社团  □中外合资经营企业  □中外合作经营企业  □外商独资企业  □其他类别： | | | | | | | | | |
| 组织机构代码 |  | | | | | | | | | |
| 经营范围 |  | | | | | | | | | |
| 近期资产状况 | 以下数据出自：□审计报告  □财务报表 | | | | | | | 报表时间： | | |
| 总资产  （万元） |  | 总负债  （万元） | |  | | | 净资产  （万元） | |  |
|  | 自然人 | | | | | | | | | | |
| 证件名称 |  | | | 证件号码 | | | |  | | |
| 工作单位 |  | | | 职务 | | | |  | | |
| 资金来源 | □自有          □融资         □其他： | | | | | | | | | |
| 流转用途 | □粮油生产  □畜禽生产  □花卉种植  □果树种植  □茶桑种植  □水产养殖  □林竹种植  □中药材种植  □休闲观光农业  □其他 | | | | | | | | | | |
| 受让意向描述 |  | | | | | | | | | | |
| 附件  （附件是否齐全，如齐全，请在相应材料前划√） | 自然人 | □自然人身份证复印件 | | | | | | | | | |
| □经办人授权委托书原件 | | | | | | | | | |
| □经办人身份证复印件 | | | | | | | | | |
| □项目网络竞价须知原件 | | | | | | 成交方式为网络竞价时须提供 | | | |
| □网络竞价项目承诺函原件 | | | | | |
| □打款证明（备注项目编号）原件 | | | | | |
| 法人/其他组织  （如农业企业，  农民专业合作社） | □营业执照副本复印件（盖章，注明与原件一致） | | | | | | | | | |
| □机构代码证复印件（盖章，注明与原件一致） | | | | | | | | | |
| □法定代表人或负责人身份证明原件（盖章） | | | | | | | | | |
| □法定代表人/负责人身份证复印件（盖章，注明与原件一致） | | | | | | | | | |
| □经办人授权委托书原件（盖章） | | | | | | | | | |
| □经办人身份证复印件（盖章，注明与原件一致） | | | | | | | | | |
| □合作社章程/公司章程复印件（封面盖章，骑缝盖章，注明与原件一致） | | | | | | | | | |
| □合作社成员大会决议/股东会决议/董事会决议复印件（盖章，注明与原件一致） | | | | | | | | | |
| □项目网络竞价须知原件 | | | | | | 成交方式为网络竞价时须提供 | | | |
| □网络竞价项目承诺函原件 | | | | | |
| □打款证明（备注项目编号）原件 | | | | | |
| 联合受让时，还需提供 | □联合受让协议书原件 | | | | | | | | | |
| □联合受让推举书原件 | | | | | | | | | |
| 意向受让方 | 印章  法定代表人/负责人签字：                                  年  月  日 | | | | | | | | | | |
| 经纪机构 | 意见：  印章  法定代表人签字：                                      年  月  日 | | | | | | | | | | |
| 乡（镇）审  查备案 |  | | | | | | | | | | |
| 县级农业农村主管部门审查备案 |  | | | | | | | | | | |
| 县政府  审查备案 |  | | | | | | | | | | |

附件19

XX县流转土地经营权项目审核意见书

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 投资额度 |  |
| 可行性分析：项目是否可行，可操作性强不强 |  |
| 必要性分析：投资此项目有无必要性，是否符合当地产业发展要求，为当地农业发展能带来哪些益处 |  |
| 市场状况分析：投资此项目的市场需求情况如何，投资额是多少，成本是多少，多长时间可以盈利，投资回收周期需要多长时间 |  |
| 项目优势分析：投资方的优势有哪些，劣势和不足是哪些，最需要注重解决的问题有哪些 |  |
| 项目难点分析：可能存在的问题有哪些，最大的困难会是什么 |  |
| 建议和结论：对项目实施的建议有哪些，对存在问题的解决办法是什么 |  |
| 乡（镇）审核意见 |  |
| 县级农业农村主管部门审核意见 |  |
| 县政府审核意见 |  |

附件20

农村土地经营权抵押登记证

编号：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押人 | | |  | | | | | |
| 抵押权人 | | |  | | | | | |
| 抵押认定价值（合计） | | |  | | | | | |
| 抵押名称及种类 | | |  | | | | | |
| 抵押起止时间 | | |  | | | | | |
| 抵  押  物  情  况 | 土地  流转前  经营人 | 土地  流转后  经营人 | 地块编码 | 土地面积（亩） | 农村土地家庭承包经营权  证号 | 经营期限 | 地上附着物和种养物名称及规模 | 抵押认定价值（以评估书认定为准） |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合  计 | |  |  |  |  |  |  |

经审核，该土地经营权已抵押，合法有效，准予登记，特发此证。

经办人（签字）：

分管副局长（签字）：

局 　　 长： 　　　　　　　　　　　　　　　　农业农村局（盖章）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　年 　 月 　 日

（注：一式五份：登记机关、土地承包经营权人、农村产权交易中心、银行、抵押人各留存一份）

附件21

农村土地经营权他项权利证

 XX县人民政府监制

地他证   字第         号

|  |  |
| --- | --- |
| 土地经营权他项  权利人 |  |
| 义务人 |  |
| 权属证号 |  |
| 坐落  （地块编码） |  |
| 经营权面积 |  |
| 四  至 | 东： |
| 西： |
| 南： |
| 北： |
| 他项权  利种类 |  |
| 评估价值 |  |
| 登记时间 |  |

|  |
| --- |
| 附      记 |
|  |

填发单位（盖章）

|  |
| --- |
|  |

注意事项

一、本证是权利人享有农村土地经营权他项权利的证明。

二、农村土地经营权他项权利人、利害关系人可到农村土地承包经营权登记机构依法查询农村土地承包经营权登记簿。

三、本证记载的事项与农村土地承包经营权登记簿不一致的，除有证据证明农村土地承包经营权证登记簿确实有错误外，以农村土地承包经营权登记簿为准。

四、除农村土地承包经营权登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。