《平阳县加快放活农村土地经营权实施方案(送审稿)》网上征求意见

　　为广泛听取意见，现将《平阳县加快放活农村土地经营权实施方案(送审稿)》全文在网上公布。欢迎社会各界提出宝贵意见和建议。

　　征求意见截止日期为：2018年8月14日（星期二）17:00。

　　电子信箱： pyfz2014@126.com

　　传真：63728664

　　通信地址：平阳县政府机关大院1号楼117室

　　邮件编码：325400

　　附件：《平阳县加快放活农村土地经营权实施方案(送审稿)》

**平阳县加快放活农村土地经营权实施方案**

**（送审稿）**

为加快实施乡村振兴战略，全面深化农村产权制度改革，进一步探索农村承包地“三权分置”模式，加快放活土地经营权，建立土地经营权委托流转机制，引导农村土地承包经营权规范有序流转，促进土地适度规模经营，在南雁镇、闹村乡率先试点的基础上，特制定平阳县加快放活土地经营权实施方案。

1. **总体要求**
　　坚持农村基本经营制度不动摇，全面完成农村土地承包经营权确权登记，完善农村土地承包档案，保障农民土地承包权益。建立农村土地承包经营权委托流转机制，健全流转服务平台，引导土地承包经营权向专业大户、家庭农场、农民专业合作社、农业企业等新型农业主体集中，扶持发展多种形式的适度规模经营，推动现代农业发展，促进农民增收。
2. **基本原则**
　　1、尊重农民意愿。坚持农民主体地位，维护农民合法权益，把选择权交给农民，发挥其主动性和创造性。加强示范引导，不搞强迫命令、不搞一刀切。
3. 守住政策底线。坚持和完善农村基本经营制度，坚持农村土地集体所有，坚持家庭经营基础性地位，坚持稳定土地承包关系。
4. 坚持循序渐进。充分认识农村土地制度改革的长期性和复杂性，保持足够历史耐心，审慎稳妥推进改革。
5. 坚持因地制宜。充分考虑各地资源禀赋和经济社会发展差异，鼓励进行符合实际的实践探索和制度创新。

**三、主要步骤。**

1、成立机构。成立由县分管领导挂帅的平阳县农村土地承包经营权流转管理服务工作领导小组，下设平阳县农村土地承包经营权流转管理服务办公室，设在县农办（县农业局），主要负责协调、指导、平阳县土地流转委托管理工作。各乡镇成立相应的管理工作领导机构，负责领导本辖区土地流转工作的具体实施。

2、搭建平台。建立健全县、乡（镇）、村三级土地流转服务平台，县级成立平阳县土地流转服务中心，充分利用我县农村产权交易服务平台，及时发布全县农村土地流转供求信息、优惠政策等，指导各乡镇规范有序做好土地流转工作；乡镇挂牌成立农村土地承包经营权流转管理服务站，负责宣传解读本地土地流转相关政策，积极推介本地区土地资源要素，指导村集体与村民依法依规签订土地流转协议；村级设立土地流转服务点，负责向村民宣传土地流转政策，做好本村流转土地用途规划，适时申请发布招商信息，负责与村民签订流转合同、与承包商签订承租合同。

3、创新方式。在原有转包、转让、入股、合作、租赁、互换等土地流转方式的基础上，各乡镇可以大胆创新承包地“三权分置”模式，鼓励农民将承包地向专业大户、家庭农场、合作社等新型农业经营主体流转,发展农业适度规模经营。可通过村集体承接农户土地承包权，再进行发包给新型农业经营主体；也可成立土地流转开发公司，利用市场行为集中土地资源，进行规模性招商引资开发；还可以通过有偿保留承租权，根据需要随时签订流转协议等形式。同时，鼓励经营主体创新经营模式，推动农业经营向集约化、规模化、组织化、社会化的现代农业发展。

4、政策扶持。各地各部门对土地流转工作要全力配合，大力支持。一要加强金融支持。金融部门要根据《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》(国发〔2015〕45号)的文件精神，以土地委托流转的推进为契机，加强农村金融创新，包括加大信贷力度、创新融资模式等；二要强化项目支持。对土地流转期限5年以上，签订规范流转合同，连片规模经营面积300亩以上的各类农业经营主体，予以优先享受农业产业发展有关扶持政策。

**四、强化督查考核。**

县委县政府要把土地流转改革工作，列入各地各部门工作目标责任制考核的重要内容。全县要建立农村土地流转督查工作机制，出台乡镇农村土地流转绩效考核管理办法，并以定期召开现场会的形式推进工作。县土地流转工作领导小组对土地委托工作试点进行跟踪指导，及时发现问题、解决问题、完善办法，确保土地委托流转改革顺利推进。

附件：

1. **土地经营权委托流转操作步骤**
2. **农村土地承包经营权委托流转协议（委托合同）**
3. **农村土地承包经营权流转协议（租赁合同）**

**附件1、土地经营权流转操作步骤**

**（一）土地经营权委托流转程序**

**1、**土地委托。农户将全部或部分土地经营权，委托村集体代为转让，并与其签订《平阳县农村土地承包经营权委托协议》（见附件2）。

**2、**委托登记。村集体经济组织根据受委托地块的性质、用途、方位等情况，进行分门别类，向乡镇土地流转服务站提出书面委托登记，登记时应注明委托地块地名、面积、土地状况、委托价格、可经营范围、涉及农户数等信息。

**3、**信息发布。乡镇土地流转服务站将委托土地面积、土地状况、产业重点等信息，提供给县土地流转服务中心备案，并通过平阳县农村产权交易信息平台向社会公开发布。

**（二）土地经营需求流转程序**

**1、**需求申请。土地经营需求方根据产权交易信息平台上获得信息，向乡镇土地流转服务站提出土地需求申请；或根据需求的土地面积、地块性质、产业用途、租金报酬等信息，通过产权交易信息平台发布，寻求意向出让方。

**2、**资格审查。土地流转服务站对流入方的营业执照、经营范围、投资能力、个人或企业资信等进行审查。

**3、**地块选择。土地流转服务站根据流入方的需求及经营范围，选择适合的委托土地，并在3个工作日内，由乡镇土地流转服务站、流入方一同对委托土地进行实地考察。

**4、**签订合同。流入方通过对地块实地考察后，有承租意向的，需与村集体经济组织签订土地流转意向书，并按当年租金的30%缴纳履约保证金。7个工作日内，由村集体经济组织与流入方签订土地委托流转合同（见附件4），根据合同约定交付土地。

**附件2：**

**农村土地承包经营权委托流转协议**

（本协议适用于农户委托村集体经济组织）

甲方（委托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

乙方（受托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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》、《浙江省实施<中华人民共和国农村土地承包法>办法》等法律、法规和国家有关政策的规定，甲方愿将以下土地承包经营权委托乙方进行流转。经双方协商一致，特订立此协议。

**一、委托事项**

1.委托流转土地基本情况表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 地类 | 面积 | 四 至 界 限 | 原土地承包经营权证或承包合同编号 |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计（大写） 亩 （小写） 亩 |

2.委托流转方式。

 甲方委托乙方将以上土地共计\_\_\_\_\_亩以\_\_\_\_\_\_\_（转包、转让、出租、互换、入股、合作）方式流转他人。

 3.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（最长不得超过土地承包期剩余期限）。

4.委托流转价款与支付方式。

（1）甲方授权乙方按每亩每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_元进行流转，合计\_\_\_\_\_\_\_\_\_（大写 ）。

（2）考虑物价等因素的约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（3）支付结算方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5.委托费用与支付方式

委托费用与支付方式约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**二、其他委托事项**

**三、委托权限**

1.乙方与土地受让方协商流转事宜并代为签订土地委托流转合同，监督土地受让方履行流转合同约定。

2、按本委托书约定，受托方与受让方签订流转合同的，委托方反悔要求解除该合同的，该行为无效。

3、受托方超越委托权限以外的行为，自行承担法律责任。

**四、违约责任**

1、因变更或解除协议而使相关当事人遭受损失的，除依法可免除责任外，应由责任方负责赔偿。

2、如一方当事人违反协议约定，应向守约一方支付违约金 ＿＿元。如果违约金尚不足以弥补守约方及相关当事人一方经济损失的，违约方应在违约金之外增加支付赔偿金。赔偿金的数额依具体损失情况，由有关当事人协商。

五、其他约定

1、乙方按本协议授权范围行使相关权利。

2、乙方在本委托协议权限范围内的行为由甲方承担法律责任。

3、其它需要说明的事项： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、本协议在履行过程中发生争议，双方协商解决。协商不成，可以请求村民委员会、乡镇人民政府调解，不愿调解或调解不成的，可以向农村土地承包纠纷仲裁机构申请仲裁，也可以向人民法院起诉。

5、 本协议自双方签字后生效。未尽事宜，由双方共同协商补充，并报村和乡镇备案，有关补充条款与本合同具有同等法律效力。

6、 本协议一式＿＿ 份，双方各执一份，乡镇土地流转服务中心备案一份。（如有鉴证，相应增加一份）。

甲方（签字）： 乙方（代理人签字、盖章）：

身份证号： 身份证号：

 年 月 日 年 月 日

 鉴证单位：（签章）

 鉴证人：（签章）

 年 月 日

**附件3：**

**平阳县农村土地承包经营权流转合同**

（村集体经济组织与租赁对像）

甲方(受托方)：

住所：　　　　　　　　　　　　　 　　　联系电话：

乙方(受让方)：

住所：　　　　　　　　　　　　　 　　　联系电话：

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》、《浙江省实施<中华人民共和国农村土地承包法>办法》等有关法律、法规和国家有关政策的规定，甲方受

的委托，就土地承包经营权委托流转事宜，经甲乙双方平等协商同意，订立本合同。

一、流转土地的状况、流转方式与用途

甲方将 等农户在 等地承包经营、面积合计（大写） 亩的土地，以 方式流转给乙方，从事 生产经营。具体见委托流转土地明细表。

**委托流转土地明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **委托方****（承包方）** | **土地****类型** | **座落地名或****地块名称** | **面积****（亩）** | **四 至 界 限** | **委托方（承包方）持有的土地承包经营权证编号** | **用途** |
| **东** | **南** | **西** | **北** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

二、流转期限

流转期限为　 年 ，自　 　 年　 月　 日至　 年　 月　 日（最长不得超过土地承包期剩余期限）。

甲方应在 年 月 日交付流转土地，乙方应在合同到期日归还土地。

三、流转价款与支付方式

1、每亩每年支付人民币\_\_\_ \_元，共\_\_ \_\_元(大写: )。

2、考虑物价等因素的约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、流转价款按下列方式支付：每年 月 日前支付下一年的流转价款。

四、甲方的权利和义务

1、甲方按委托方的授权权限行使相关权利。

2、按时向乙方收取约定的流转价款，按时交付约定流转的土地。

3、监督乙方履行合同规定的各项义务，对乙方违反土地用途等行为有义务制止和检举，有权获得由此造成的损失赔偿。

4、协助乙方获取国家和当地政府的各项支农惠农政策补贴与服务，提供必要的服务。

5、支持、配合乙方开展正常的农业生产经营活动，协调好委托方和当地群众关系，协助解决生产经营过程中发生的矛盾，维护乙方合法权益。

6、有权获取合同约定的土地经营权流转投入补偿。

五、乙方的权利和义务

1、遵守法律、法规和有关政策，接受当地党委政府的领导和所在村集体经济组织的农业生产管理、指导、服务，不得损害利害关系人和集体经济组织的合法权益，依法享受国家和政府提供的各项支农惠农政策与服务。

2、按合同约定的土地用途和期限，享有公共设施的使用权，依法享有生产经营自主权、产品处置权和收益权。

3、按约定支付土地承包经营权流转款和相关费用，按规定交纳水电等有关生产费用。

4、土地流转期间，乙方将土地进行再流转，必须取得甲方的书面同意。

5、土地流转到期时，及时向甲方交还流转的土地或者协商继续流转。

六、违约责任

1. 因变更或解除本合同使一方遭受损失的，除依法可免除责任外，应由责任方负责赔偿。

2.甲方非法干预乙方生产经营活动，给乙方造成损失的，应予以赔偿。

3.乙方逾期支付流转费用，每延迟一天，按应支付费用的\_\_\_%承担违约金。

4.乙方不按合同约定使用土地，改变土地用途、破坏水利等基本设施或给土地造成永久性损害的，甲方有权解除合同，并由乙方向甲方支付违约金\_\_\_\_\_元。如果违约金尚不足以弥补守约方及相关当事人一方经济损失的，违约方应在违约金之外增加支付赔偿金。赔偿金的数额依具体损失情况，由有关当事人协商。

七、其他约定

1、土地流转后，甲乙双方应向乡镇土地流转服务站备案。

2、乙方为提高土地生产能力而进行设施改建，应征得甲方同意，并将方案报经发包方和上级有关部门审核同意。

3、乙方应服从国家和集体建设用地需要，支持农业基础建设。土地流转期间土地被依法征收、占用时，乙方应服从，但有权获得相应的青苗补偿费和已投入建设的地面附着物补偿费。

4、土地流转到期及复耕与恢复原状的责任约定：　　　　。

5、其它需要说明的事项： 　　　　　　　　　　　　　 。

6、本协议在履行过程中发生争议，双方协商解决。协商不成，可以请求村民委员会、乡镇人民政府调解，不愿调解或调解不成的，可以向农村土地承包纠纷仲裁机构申请仲裁，也可以向人民法院起诉。

7、本协议自双方签字后生效。未尽事宜，由双方共同协商补充，并报乡镇备案，有关补充条款与本合同具有同等法律效力。

8、本协议一式＿＿ 份，双方各执一份，乡镇土地流转服务站、县土地流转服务中心各备案一份。

甲方（代理人签字、盖章）： 乙方（签字、盖章）：

身份证号： 身份证号：

 年 月 日 年 月 日

 鉴证单位：（签章）

 鉴证人：（签章）

 年 月 日