

LYCR-2016-027001

## 临沂市农业局

# 关于印发《临沂市农村土地经营权 流转交易规则（试行）》的通知

临农字[2016]13号

各县区农业局，临沂高新技术产业开发区农工办、临沂经济技术开发区农林畜牧机械局、临沂临港经济开发区农业局、蒙山旅游区农林局：

为规范我市农村土地经营权流转行为，保障交易双方当事人合法权益，维护农村土地经营权流转交易秩序，市农业局制定了《临沂市农村土地经营权流转交易规则（试行）》，现印发给你们，请参照执行。

临沂市农业局

2016年8月5日

## 临沂市农村土地经营权流转交易规则（试行）

### 第一章 总 则

**第一条** 为规范农村土地经营权流转行为，保障交易双方当事人合法权益，维护农村土地经营权流转交易秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》、《山东省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉办法》等有关规定，结合我市实际，制定本规则。

**第二条** 农村土地经营权流转应当在坚持农户家庭承包经营制度和稳定农村土地承包关系的基础上，遵循平等协商、依法、自愿、有偿的原则。

**第三条** 农村土地经营权流转不得改变承包土地的农业用途，流转期限不得超过承包期的剩余期限，不得损害利害关系人和农村集体经济组织的合法权益。

**第四条** 本市行政区域内依法通过家庭承包方式取得的农村土地经营权的流转交易，除同一集体经济组织内部农户之间期限在一年之内的互换、转让、转包之外，其他期限超过一年的本村内部农户之间的流转、农村集体经济组织、农业生产经营组织、企业和个人之间以转让、出租、转包、股份合作（入股）等方式流转的，包括农村土地经营权依法再次流转的，委托村集体统一流转的，应通过市、县（区）农村产权交易中心、乡镇农村产权交易中心或服务中心（以下简称“农交中心”）进行。

农村集体经济组织“四荒”（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）地的发包须经市、县（区）、乡镇农交中心依法通过招标、拍卖、公开协商等方式进行。通过该方式取得的经营权采取转让、出租、

入股、抵押或者其他方式流转和再流转的也必须经市、县（区）、乡镇农交中心公开进行。

农村集体经济组织整合打包流转的农用地和未利用地，应通过市、县（区）、乡镇农交中心进行。鼓励农民专业合作社、家庭农场、种植大户、农业龙头企业及个人通过市、县（区）、乡镇农交中心进行流转交易。

**第五条** 本规则适用于临沂市行政区域内，依法进入市、县（区）、乡镇农交中心的转让、出租、互换、转包、股份合作（入股）等形式的农村土地经营权流转和再流转。

## 第二章 交易范围和方式

**第六条** 农村土地经营权流转交易范围是农村土地经营权及土地相关权益。农村土地包括农用地和农村集体所有的未利用地，其中农用地指直接用于农业生产的土地，包括耕地、园地、养殖水面、畜禽饲养用地、设施农业用地及其他农用地；农村集体所有的未利用地包括荒山、荒沟、荒丘、荒滩等。

**第七条** 农村土地经营权流转交易可采取协议转让、电子竞价、一次性密封报价、招标投标、公开竞买及国家法律法规规定的其他方式进行交易。

**第八条** 市、县（区）、乡镇农交中心负责受理本辖区范围内农村土地经营权流转的申请和资料审核、发布交易公告、组织开展流转交易、组织交易双方签订交易合同并进行鉴证。流转面

积 2000 亩以上的，由市农交中心组织交易备案；流转面积 500-2000 亩之间的，由县（区）农交中心组织交易备案；流转面积 500 亩以下的，由乡镇农交中心组织交易备案，跨行政区域流转土地的由上一级农交中心组织交易。

### 第三章 交易条件和限制

**第九条** 农村土地经营权流转交易应具备以下条件：

（一）交易双方必须是具有完全民事行为能力 and 民事行为能力的自然人、农村集体经济组织、法人或其他组织，且具有出让（或受让）土地承包经营权的真实意愿；

（二）农村土地承包经营权权属明晰，权证齐全有效；

（三）受让方具有相应的农业生产投资经营能力；

（四）流转交易项目要符合国家的法律法规、环境保护、农业产业发展规划、土地利用总体规划和城乡一体化建设规划等政策规定。

**第十条** 有下列情形之一的禁止流转交易：

（一）农村土地承包经营权权属不合法、不明晰或有争议的；

（二）不利于重点承担保护重要生态功能的（生态湿地、饮用水源保护地等）；

（三）农村集体经济组织的“四荒”地的承包，未经村民（代表）大会三分之二以上成员同意的；

（四）以转让、互换方式流转的，没有事先向发包方提出或虽提出但未通过转让、互换申请的；

（五）受让方将承包方以转包、出租方式流转的土地实行再流转，没有取得原承包方同意的；

（六）法律法规规定或原流转交易合同约定其他限制土地经营权流转的。

## 第四章 交易程序

**第十一条** 出让方向市、县（区）、乡镇农交中心提出书面出让申请，并提交下列材料：

（一）有效身份证明。出让方为自然人的，须提供身份证或户口簿；出让方为其他组织或企业法人的，必须提供组织机构代码证或营业执照、法人代表身份证及其他资格证明文件；

（二）权属证明材料，包括农村土地承包经营权证、农村土地承包合同等；

（三）批准出让的文件，包括内部决议及相关批准和备案文件，承包方以转让方式流转交易土地经营权的，提交发包方同意转让的文件；承包方以转包、出租、互换或者其他方式流转的，提交发包方备案的文件；

（四）再流转交易的出让方必须提供原出让方同意再次流转的证明和原流转交易合同（或有效证明），并不得超过合同的剩余期限；

(五) 标的情况说明, 包括四至、地上附着物、基础设施等;

(六) 需要评估、竞价的必须提供评估、竞价报告;

(七) 市、县(区)、乡镇农交中心要求提交的其他材料。

以上材料均须提交复印件并验证原件。

**第十二条** 需求方已明确需求项目区域位置的向所在市、县(区)、乡镇农交中心提出书面受让申请, 并提交下列材料:

(一) 有效身份证明。受让方为自然人的, 须提供身份证或户口簿; 受让方为其他组织或企业法人的, 必须提供组织机构代码证或营业执照、法人代表身份证及其他资格证明文件;

(二) 需求土地的位置、面积及其质量要求, 土地受让后的利用和发展规划;

(三) 能接受的受让价格;

(四) 市、县(区)、乡镇农交中心要求提交的其他材料。

以上材料均须提交复印件并验证原件。

**第十三条** 市、县(区)、乡镇农交中心依据出让方提交的出让申请材料发布出让信息, 依据需求方提交的需求申请材料发布需求信息, 信息公告不得少于5个工作日。交易面积500亩以下的由乡镇农交中心发布, 交易面积500亩-2000亩的由县(区)农交中心发布, 交易面积2000亩以上的由市农交中心发布。

**第十四条** 农村土地经营权出让信息应当包括下列内容:

(一) 出让标的的基本情况(区位、面积、农户数量、产业布局规划、交通状况、基础设施、流转方式、流转期限、指导价格等);

- (二) 出让标的持有人的基本情况;
- (三) 出让标的资产评估、核准及备案情况;
- (四) 受让方应当具备的准入条件;
- (五) 法律法规规定的其他事项。

**第十五条** 农村土地经营权需求信息应当包括下列内容:

- (一) 需求标的基本情况(区位、面积、土地质量、交通状况、基础设施、流转方式、流转期限、指导价格等);
- (二) 需求方的基本情况;
- (三) 需求标的使用用途;
- (四) 供应方应当具备的基本条件;
- (五) 法律法规规定的其他事项。

**第十六条** 信息公告期间,市、县(区)、乡镇农交中心接受意向受让方(意向供应方)的咨询洽谈。

**第十七条** 凡对出让(需求)项目有受让(出让)意向者,应在信息发布期间按规定向市、县(区)、乡镇农交中心递交受让(出让)申请及相关材料。

- (一) 受让(出让)申请书;
- (二) 意向受让方(意向出让方)的身份有效证件或文件;
- (三) 需要提交的其他材料。

**第十八条** 农村土地经营权出让过程中,集体经济组织内部成员有权行使优先权的,应当向所在县(区)、乡镇(街道、开发区)农交服务中心提交证明材料,依照交易规则参与交易。

**第十九条** 信息公告期满，市、县（区）、乡镇农交中心对意向受让方（出让方）的受让（出让）申请进行登记，对意向受让方（出让方）进行资格审查。

如只产生一个符合条件的意向受让方（出让方），可以采取协议出让的方式；产生两个及以上符合条件的意向受让方（出让方），市、县（区）、乡镇农交中心结合出让方的意见，可采取一次性密封报价、招标投标、拍卖等形式组织交易。

采取拍卖方式出让的，应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

采取招标投标方式出让的，应当按照国家有关规定组织实施。

**第二十条** 交易完成后，市、县（区）、乡镇农交中心要对交易情况进行公示，接受社会监督，公示期限不少于5个工作日，公示过程中出现异议，按照相关规定处理。

**第二十一条** 确定受让方和出让方后，交易双方在平等、协商、自愿的基础上签订相关交易合同。

流转交易合同一般包括以下条款：

- （一）转出标的；
- （二）交易双方的姓名（名称）、住所；
- （三）转出标的权属性质及内容；
- （四）转出标的的现状（土地名称、坐落、四至范围、面积、质量等级等）；
- （五）流转方式、期限和起止日期；

- (六) 流转价款及支付方式和期限;
- (七) 经营方向、用途及相关责任;
- (八) 交易双方权利和义务;
- (九) 违约责任、合同争议的解决方式、合同变更和解除的条件;
- (十) 签订日期;
- (十一) 交易双方认为需要约定的其他事项。

**第二十二条** 交易双方通过规范程序进行成交价款结算。市、县(区)、乡镇农交中心留取相关结算凭证。

**第二十三条** 交易双方按照国家相关规定支付交易服务费。为了扶持农村产权的流转,对作为出让方的集体经济组织和农户,免收交易服务费用,对其他交易主体按规定收取相关费用。

**第二十四条** 交易完成后,市、县(区)、乡镇农交中心对产权交易进行鉴证,并依据申请出具《产权交易鉴证书》。涉及权属变更的,交易双方应执相关书面证明材料到出让方原发证机关办理农村土地承包经营权变更登记手续或换取权属证书。

**第二十五条** 农村土地承包经营权变更完成后,所在县(区)农业行政主管部门、乡镇(街道)人民政府农村土地承包管理部门要对合同履行情况适时进行监控,确保不改变农村土地性质和用途,防止违法行为的发生,并对违法行为及时纠正。

**第二十六条** 采取土地承包经营权入股合作成立农民专业合作社的,除将土地承包经营权评估作价资产量化之外,流转交易程序相同。

## 第五章 行为规范

**第二十七条** 农村土地经营权流转交易价格原则上由出让方自行定价。也可根据当地制定的土地流转交易片区指导价，土地流转出让方的自行定价原则上不得低于片区指导价，逐步形成农村土地经营权流转价格自然增长机制。

**第二十八条** 村集体未利用土地的承包和流转交易价格，以资产评估机构评估值作为参考依据，流转价格不应低于评估值；低于评估值的，取消交易。

**第二十九条** 在农村土地经营权交易过程中，出现下列情形之一的，经市、县（区）、乡镇农交中心确认后终止交易。

（一）农业行政主管部门因适当理由提出终止交易的；

（二）出让方、受让方或与农村土地承包经营权有直接关系的第三方向农业行政主管部门提出终止交易书面申请，并经农业行政主管部门批准的；

（三）人民法院依法发出终止交易书面通知的；

（四）农村土地承包经营权存在权属争议的；

（五）应当依法终止农村土地经营权流转交易的其他情形。

**第三十条** 在交易活动中，禁止下列行为：

（一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；

（二）有损于出让方、受让方进行公平交易的；

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

**第三十一条** 市、县（区）农业行政主管部门、乡镇（街道）人民政府农村土地承包管理部门应当按照《中华人民共和国土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》等规定，对农村土地经营权交易流转活动进行监管，对违反《中华人民共和国农村土地承包法》的当事人依法进行处理。

**第三十二条** 在流转交易的过程中，农村土地经营权流转交易发生争议或者纠纷的，当事人应当依法协商解决，协商不成的可以向市、县（区）、乡镇农交中心申请调解；也可以申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

## **第六章 附 则**

**第三十三条** 本交易规则由临沂市农业局负责解释。

**第三十四条** 本交易规则自 2016 年 9 月 1 日起施行，有效期至 2017 年 12 月 31 日。

**( 2016 年 8 月 5 日印发 )**