附件1：

广东省农村承包土地经营权流转合同

（示范文本）

甲方（出租方）：         住址(地址)：

身份证号码或统一社会信用代码：

乙方（受让方）：         住址(地址)：

身份证号码或统一社会信用代码：

为明确当事人的合同权利义务，维护当事人合法权益，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》《农村土地承包经营权流转管理办法》《农村土地经营权流转交易市场运行规范（试行）》等法律法规和有关规定，经双方自愿平等协商，订立本合同。

**第一条**  流转标的、形式、期限、用途和交付标准：

甲方将享有经营权的座落在               的农村土地（地块详细信息见下表）共       亩以       流转（出租/转包）方式流转给乙方。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块  名称 | 地块  编码 | 土地承包经营权证书号 | 地块  面积 | 地力  等级 | 四至 |
|  |  |  |  |  | 东：          南：  西：          北： |
|  |  |  |  |  | 东：          南：  西：          北： |
|  |  |  |  |  | 东：          南：  西：          北： |
|  |  |  |  |  | 东：          南：  西：          北： |
|  |  |  |  |  | 东：          南：  西：          北： |
| 合计：（大写）            亩   （小写）             亩 | | | | | |

（注：表格不够填写全部地块信息的，可照此样式增加）

流转期限：从     年   月     日起至   年   月    日止，共     年（不得超出原土地承包期剩余期限；再次流转的，不能超过原流转合同的剩余期限）。

交付时间：    年   月     日。

交付时地上附着物及设施状况：                     。

流转用途：                                       。

**第二条**  双方权利及义务：

（一）甲方的权利和义务：

1.按时收取流转价款。

2.该土地被依法征收的，依法获得相应补偿。

3.不得干涉和破坏乙方依法依规从事农业生产与经营。

（二）乙方的权利和义务：

1.在流转期内对流转土地依法享有占有、使用和收益的权利，有权依照合同约定的用途从事农业生产。

2.按照合同约定的用途使用土地，从事农业生产，严禁改变该土地的农业用途，严禁用于非农建设,严禁占用基本农田用于发展林果业和挖塘养鱼。

3.经承包方同意，可以依法依规改良土壤，提升地力，建设必要的农业设施，双方应当对合同期满后乙方投入的补偿问题协商签订补充协议。

4.保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害。

5.严格执行国家环保方面的法律法规和政策要求。

6.在流转期内将承包土地经营权再流转的，须取得甲方书面同意，并向发包方书面备案。

7.为方便连片耕作，需改变流转土地四至边界的，应征得甲方同意。

8.如改变合同约定从事的农业生产经营活动可能造成土地地力明显削弱或降低的，应取得甲方书面同意，经双方协商一致后签订补充合同。

**第三条** 流转土地在流转期内被征收的，地上附着物补偿归□甲方□乙方，青苗补偿费归□甲方□乙方。

**第四条**  流转价款及支付方式：

双方协商同意以第        方式支付流转价款：

（一）现金形式支付：

1.第一年流转价款为人民币      元/亩，以后递增方式及比例为                      。

2.本合同生效后      天内乙方向甲方支付      元人民币作为定金，乙方对土地无损害的情况下定金按以下第   方式处理：（1）在最后一年的流转价款中抵扣；（2）在合同到期后全额免息退还。

3.本合同生效后      天内乙方向甲方一次性支付本年度的流转价款，以后每年    月    日前乙方向甲方支付下一年度的流转价款。

4.一次性支付流转价款，于    年   月  日前全部支付完毕。

（二）实物（稻谷）折现形式支付：

1.协议流转价款为每年每亩    斤稻谷，以后递增方式及比例为                      。

2.本合同生效后     天内乙方向甲方支付     元人民币作为定金，在合同到期后全额免息退还。

3.每年结算支付两次，分别以当年   月   日和   月   日当地稻谷市场价为依据折现兑付，每年   月   日和   月   日为兑付日。

（三）其他形式支付：             。

**第五条**  合同的变更、解除和终止：

（一）本合同效力不受甲乙双方户代表或法定代表人变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同。因国家依法征收土地或者不可抗力严重毁损该土地，造成合同无法履行的除外。

（二）经双方协商一致，可另签协议对本合同内容进行变更。

（三）合同期满后，甲方收回该土地的经营权，乙方应清理所有流转土地的地面设施，将土地整平基本恢复原貌（含四至界限）后交给甲方，如甲方提出要保留地面设施的，可由甲乙双方平等协商确定。乙方如需继续经营，需与甲方重新协商签订流转合同。

（四）土地流转的期限超承包期的剩余期限，超过部分无效。

（五）合同期内，如因国家及农业基础设施占用或征收该土地的，本合同自动终止，补偿款按本合同第三条规定和国家有关征地补偿政策进行分配，甲乙双方均不负违约责任，若乙方已一次性支付土地流转价款的，甲方应退还流转合同剩余期所对应的土地流转价款给乙方。

**第六条**  违约责任：

（一）乙方应按照合同规定时间足额向甲方支付土地流转价款，逾期未能支付的，从逾期之日起每日应向甲方支付应付当年流转价款的    %滞纳金。逾期   个月以上的视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同，收回该流转土地及没收定金。

（二）乙方擅自改变该土地的农业用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的，甲方有权单方解除合同，收回该流转土地及没收定金，乙方还应承担恢复土地功能或赔偿损失法律责任。

（三）甲方应按合同规定时间向乙方交付土地，逾期未能交付的，从逾期之日起每日应向乙方支付当年流转价款的    %滞纳金。逾期     个月以上的视为甲方严重违约，乙方有权单方解除合同，甲方应双倍返还乙方所交定金，定金不足以弥补乙方损失的，甲方还应承担赔偿责任。

（四）甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方依法依规从事农业生产经营,使乙方无法进行正常的生产经营活动的，自影响生产经营活动之日起，每日应向乙方支付当年流转价款的    %作为违约金；因甲方原因导致乙方无法进行正常生产经营活动达   日的，视为甲方严重违约，乙方有权单方解除合同，甲方应双倍返还乙方所交定金，定金不足以弥补乙方损失的，甲方还应承担赔偿责任。

**第七条**  合同争议的解决方式：

发生合同纠纷，双方应协商解决；协商不成，可申请村民委员会、乡镇人民政府调解；调解不成时，采取以下第   种解决方式：

（一）向       土地承包仲裁委员会申请仲裁，不服仲裁裁决的，可向人民法院提起诉讼；

（二）向广州市增城区人民法院提起诉讼。

**第八条**  本合同如有未尽事宜，经双方平等协商后可在补充栏目中（附后）完善合同内容并与本合同具有同等法律效力。

本合同生效后，国家或广东省新颁布的法律、法规、规章和政策中的强制性规定与本合同不一致的，依照有关规定执行。

**第九条**  本合同自     年  月  日起生效，一式  份，甲乙双方、发包方和镇（街）土地流转服务中心、镇综合保障中心各执一份，若有合同鉴证单位的，鉴证单位一份。

双方应于本合同签订后五日内向土地所属的农民集体组织（原发包方）进行书面备案。

甲方（出租方）：（签字盖章）      乙方（受让方）：（签字盖章）

      年  月  日                 年  月  日

鉴证方：                       鉴证经办人：

      年  月 日                  年   月  日

附：

补充栏目

|  |
| --- |
| 甲方签字：      乙方签字：                                            年   月    日 |