

# 海口市农村土地 经营权流转交易管理暂行办法

(2021年11月26日海口市人民政府海府规〔2021〕11号  
公布)

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范农村土地经营权流转交易行为，保障交易双方合法权益，维护市场交易秩序，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》《海口市农村产权交易管理暂行办法》（海府规〔2020〕10号）等相关法律法规及政策规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 村集体经济组织的农村土地经营权的流转交易以出租、转包、转让、入股或其他方式流转的，应当统一在海口农村产权交易中心进行。

**第三条** 农村土地经营权是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地、四荒地，以及其他依法用于农业的土地经营权。

**第四条** 农村土地经营权流转交易包括：

- (一) 以家庭承包方式以及通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包的农村土地经营权;
- (二) 集体经济组织未发包的土地经营权;
- (三) 其他依法可流转交易的土地经营权。

## **第二章 交易原则与方式**

**第五条** 农村土地经营权流转，应当遵循以下原则：

- (一) 依法自愿有偿和平等协商原则；
- (二) 不得损害农民的土地承包权益；
- (三) 不得改变土地的集体所有性质；
- (四) 不得改变土地用途、不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境；
- (五) 流转期限不得超过第二轮土地承包期的剩余期限；
- (六) 受让方须有农业经营能力或资质；
- (七) 同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

**第六条** 农村土地经营权流转可以采取互换、转让、出租、转包、入股以及法律法规规章等规定的其他方式。

**第七条** 受让方将流转取得的土地经营权再流转的，应事先取得承包方书面同意，并向发包方备案。

**第八条** 农村土地经营权的流出方，可以委托村组集体经济

组织或中介机构流转其农村土地经营权。受委托的集体经济组织或中介机构应与流出方签订书面委托协议。

### **第三章 交易程序**

**第九条** 农村土地经营权流转交易应具备以下条件：

- （一）农村土地经营权权属明晰，权证齐全有效；
  - （二）具有流转交易土地经营权的真实意愿；
  - （三）交易双方必须是法人、其他组织或具有完全民事行为能力
- 能力和民事行为能力的自然人；
- （四）土地流转用途符合国家的法律法规、农业产业发展规划等政策规定；
  - （五）其他应具备的条件。

**第十条** 有下列情形之一的禁止流转交易：

- （一）农村土地经营权权属不合法、不明晰或有争议的；
- （二）不利于重点生态功能保护区建设的（生态湿地、饮用水水源保护区等）；
- （三）法律法规规定或原流转交易合同约定其它限制土地承包经营权流转的。

**第十一条** 流出方向农村产权交易服务机构提出申请并提交下列材料：

- (一) 流转信息发布申请书;
- (二) 流出方的声明与保证;
- (三) 流出方主体资格证明;
- (四) 土地经营权证、第二轮承包有效合同的正本和复印件;
- (五) 农村集体经济组织申请流转交易的,需提交本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表签署同意土地流转的书面证明;
- (六) 需要评估的必须提供评估报告文书;
- (七) 法律法规规定的其他材料。

**第十二条** 农村土地经营权流转过程中,农村集体经济组织内部成员有权行使优先权的,应当向海口农村产权交易中心提交证明材料,依照本办法参与交易。

**第十三条** 流出方与海口农村产权交易中心签署《委托交易协议书》后,由海口农村产权交易中心对流转申请进行登记、审查。

**第十四条** 海口农村产权交易中心依据流出方提交的材料制作招标公告信息,在农村产权交易信息平台或者当地有影响力的报刊上统一对外发布,信息公告期不得少于10个工作日。在公告期限内,未经海口农村产权交易中心同意,流出方不得撤回交易。同一交易品种再次流转交易的时间间隔不得少于5个工作

日。

**第十五条** 农村土地经营权流出信息应当包括下列内容：

（一）流转标的的基本情况（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）流转标的权利人的基本情况；

（三）流转标的资产评估及核准、备案情况；

（四）流入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** 公告期间，海口农村产权交易中心接受意向流入方的咨询洽谈。

**第十七条** 凡对流转项目有意向流入者，应在公告期间按规定向海口农村产权交易中心递交受让申请及相关材料。

（一）受让申请书；

（二）流入方的身份证明文件或有效证件（照）；

（三）同意受让的内部决议书；

（四）需要提交的其他材料。

**第十八条** 公告期满，海口农村产权交易中心对意向流入方的受让申请进行登记，对意向流入方进行资格审查。如只产生一个符合条件的意向流入方，可以采取公开协商的方式；如产生两

个及以上符合条件的意向流入方，应采取竞价、拍卖或招标等方式确定流入方。

**第十九条** 确定流入方后，交易双方在平等、协商、自愿的基础上签订农村土地经营权流转交易合同。

流转交易合同一般包括以下条款：

- （一）流转标的；
- （二）交易双方的姓名（名称）、住所；
- （三）流转标的权属性质及内容；
- （四）流转标的现状（土地名称、坐落、四至范围、面积、质量等级）；
- （五）流转期限和起止期限；
- （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）合同双方的违约责任、合同争议的解决方式、合同变更和解除的条件；
- （十）签约日期；
- （十一）交易双方认为需要约定的其他事项。

**第二十条** 流出方、流入方按照合同约定通过海口农村产权交易中心进行成交价款结算。

**第二十一条** 流出方、流入方按照国家相关规定支付交易服务费，收费标准由市发改委核定。流出方、流入方为农村集体经济组织、农民合作经济组织或者农民的，免收交易服务费用；对其他交易主体按规定收取相关费用。

**第二十二条** 海口农村产权交易中心对农村土地经营权流转交易合同进行审核。涉及权属变更的，交易双方应凭农村土地经营权流转交易合同等材料到原发证机关办理农村土地经营权变更手续。

#### **第四章 交易行为规范**

**第二十三条** 农村集体经济组织未发包的经营权的流转交易价格，以当地区域农村土地经营权价格指数为依据；流转价格低于区域土地流转价格指数的，应经本集体经济组织成员(代表)会议同意。

**第二十四条** 在农村土地经营权交易过程中，出现下列情形之一的，经市或区农村产权交易监督管理委员会确定后中止交易：

- (一) 交易项目权属不清晰或者权属有纠纷；
- (二) 交易项目登记信息不真实有效；
- (三) 交易项目登记材料不齐全、无效或者流程不规范；



(四) 交易项目发生重大变更;

(五) 法律法规规章禁止的其他行为。

**第二十五条** 当引起中止的情形消失后,由市或区农村产权交易监督管理委员会通知海口农村产权交易中心及时恢复交易。

**第二十六条** 在农村土地经营权交易过程中,出现下列情形之一的,经市或区农村产权交易监督管理委员会确定后终止交易:

(一) 中止期限届满后,仍未能消除影响交易中止的因素导致交易无法继续进行;

(二) 交易方或与产权有直接关系的第三方以书面形式提出正当终止理由并举证,经行政主管部门确认的;

(三) 违反规划或者环保要求;

(四) 人民法院、仲裁机构依法发出终止交易法律文件的;

(五) 其他依法应当终止交易的情形。

上述行为造成交易无效或应予撤销的,依法申请宣告无效或予以撤销;构成犯罪的,应移交司法机关处理。

**第二十七条** 在交易过程中,禁止下列行为:

(一) 操纵交易市场或者扰乱交易秩序;

(二) 有损于流出方、流入方进行公平交易;

(三) 法律法规规章禁止的其他行为。



**第二十八条** 各级行政主管部门按照《中华人民共和国农村土地承包法》等规定，对农村土地经营权交易流转活动进行监管，对违反相关法律法规的当事人依法进行处理。

**第二十九条** 流转双方因土地流转合同的订立、履行、变更及终止等发生纠纷的，当事人可自行协商和解，也可以请求当地集体经济组织或乡镇人民政府（街道办事处）进行调解，或者依据合同的约定申请仲裁或者依法向人民法院提起诉讼。

## **第五章 附 则**

**第三十条** 本办法由海口市农业农村局负责解释。

**第三十一条** 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行，有效期三年。