

金昌市农业农村局 金昌市市场监督管理局

金农函〔2021〕388号

金昌市农业农村局 金昌市市场监督管理局 关于转发《农村土地经营权出租合同（示范文本）》 和《农村土地经营权入股合同（示范文本）》的通知

县区农业农村局、市场监督管理局：

现将农业农村部和国家市场监督管理总局制定的《农村土地经营权出租合同（示范文本）》和《农村土地经营权入股合同（示范文本）》转发你们，请你们认真组织学习，积极宣传推广，引导经营主体规范签订合同，同时做好流转档案管理工作，确保全市农村土地流转管理工作进一步规范化、法制化。

附件：甘肃省农业农村厅关于转发《农村土地经营权出租合同（示范文本）》和《农村土地经营权入股合同（示范文本）》

金昌市农业农村局

金昌市市场监督管理局

2021年11月11日

甘肃省农业农村厅

甘农经函〔2021〕26号

甘肃省农业农村厅关于转发《农村土地 经营权出租合同（示范文本）》和 《农村土地经营权入股合同 （示范文本）》的通知

各市州农业农村局，兰州新区农林水务局：

为了贯彻落实好《农村土地承包法》和《农村土地经营权流转管理办法》，加强农村土地经营权流转管理，使农村土地流转管理工作规范化、法制化，农业农村部和国家市场监督管理总局制定了《农村土地经营权出租合同（示范文本）》和《农村土地经营权入股合同（示范文本）》，现转发你们，请各地认真组织学习，加大宣传力度，积极推广，引导当事人签订规范的流转合同，并做好农村土地经营权流转档案管理工作。



农业 农村 部 文件 国家市场监督管理总局

农政改发〔2021〕3号

农业农村部 国家市场监督管理总局关于 印发《农村土地经营权出租合同(示范文本)》和 《农村土地经营权入股合同(示范文本)》的通知

各省、自治区、直辖市农业农村(农牧)厅(局、委)、市场监管局(厅、委)：

为加强农村土地经营权流转管理,引导和规范农村土地经营权流转行为,减少合同纠纷隐患,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》,农业农村部和国家市场监督管理总局制定了《农村土地经营权出租合同(示范文本)》和《农村土地经营权入股合同(示范文

本)》。现印发给你们,请各地积极推广,引导当事人参照合同示范文本订立合同,做好相关使用宣传和档案管理等工作。

附件: 1. 农村土地经营权出租合同(示范文本)

2. 农村土地经营权入股合同(示范文本)



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												

(二) 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;
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用

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。				

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

（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。

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												

(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。

3. 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；
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)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。				

