宣城市公共资源交易监督管理局
宣城市农业委员会 文件

宣公管〔2017〕32号

关于印发《宣城市农村土地经营权流转交易规则（试 行）》、《宣城市农村集体经营性资产流转交易规则（试 行）》的通知

各县（市、区）人民政府、市直有关单位:

根据《宣城市农村产权交易市场建设实施方案》要求，规范我市农村土地经营权、农村集体经营性资产流转交易行为，现将《宣城市农村土地经营权流转交易规则（试 行）》、《宣城市农村集体经营性资产流转交易规则（试 行）》印发给你们，请遵照执行。

宣城市公共资源交易监督管理局　　宣城市农业委员会

2017年5月19日　　2017年5月19日

宣城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交易行为，促进农村土地经营权交易市场的健康发展，保障流转各方的合法权益，根据《农村土地承包经营权流转管理办法》、《安徽省实施<农村土地经营权流转交易市场运行规范（试行）>办法》、《宣城市农村产权市场建设实施方案》等有关法律、法规和规范性文件的规定，制定本交易规则。

第二条 在市（县、市、区）农村产权交易市场进行农村土地经营权流转交易的，适用本规则。

第三条 农村土地经营权流转交易应当遵守法律法规有关规定,遵循公开、公平、公正的原则。

第二章 交易范围和方式

第四条 农户委托村组集体经济组织流转的家庭承包土地经营权，农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩、水面使用权的流转及再流转应进入农村产权交易市场公开交易。鼓励和引导农户、农民合作社、涉农企业等拥有的土地经营权入市交易。

第五条 农村土地经营权流转交易应具备以下条件:

（一）权属清晰无争议，权证齐全有效;

（二）交易双方必须是具有完全民事权利能力和民事行为能力的自然人、法人或其他组织，且有流转交易的真实意愿;

（三）流出方必须是产权权利人，或者受产权权利人委托的组织或个人;

（四）流转交易要符合法律法规和环境保护规划、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。

（五）流转的期限不得超过第二轮承包期的期限。

第六条　农村土地经营权流转交易方式有协议、竞价、招标、拍卖以及国家法律、法规规定的其他方式。采用竞价方式流转的，实行全流程电子化交易。

第三章 交易程序

第七条　乡（镇、街道）依托为民服务中心等载体设立农村产权交易服务窗口，在市（县、市、区）农村产权交易市场指导下，负责本区域内农村产权交易资源信息收集整理、上报等服务工作。农村土地经营权流出方可以委托中介机构办理流转有关事宜。

第八条　流出方向所在乡（镇、街道）农村产权交易服务窗口提出申请，并提交以下材料:

（一）家庭承包方式取得的土地经营权：

1、身份证明;

2、《农村土地承包经营权证》;

3、农村集体经济组织或中介组织（个人）受托流转承包土地的，应当提供《土地经营权委托流转协议》、户主身份证、土地承包经营权证、二轮承包合同的正本和复印件，委托协议应载明

委托的事项、权限和期限等;

4、土地情况介绍书(主要包括土地位置、四至、面积、质量等级、利用现状、预期价格、流转方式、流转用途等内容);

5、《项目申报（受理）登记表》;

6、市（县、市、区）农村产权交易市场要求提交的其他材料。

（二）其他承包方式取得的土地经营权：

1、身份证明;

2、《农村土地承包经营权证》或其他权属证明材料;

3、土地情况介绍书(主要包括土地位置、四至、面积、质量等级、利用现状、预期价格、流转方式、流转用途等内容);

4、《项目申报（受理）登记表》;

5、市（县、市、区）农村产权交易市场要求提交的其他材料。

（三）农村集体经济组织未发包的土地（水面）经营权：

1、农村集体经济组织主体资格证明材料;

2、具体承办人的身份证明;

3、集体土地所有权权属证明材料;

4、农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表签署同意流转土地的书面证明（会议决议书）;

5、土地情况介绍书(主要包括土地位置、四至、面积、质量等级、利用现状、预期价格、流转方式、流转用途等内容);

6、《项目申报（受理）登记表》;

7、市（县、市、区）农村产权交易市场要求提交的其他材料。

（四）其他依法可流转交易的土地经营权参照以上情形，按要求提供相关材料。

第九条 土地经营权流出方可以委托评估机构对土地经营权流转交易价格进行评估。集体经济组织未发包的土地经营权流转交易底价应当由农民集体民主协商决定。

第十条 乡（镇、街道）农村产权交易服务窗口收到土地流转交易申请后对有关材料进行登记，将申请材料交乡（镇、街道）农经部门初审，并出具初审意见。初审合格后，交易服务窗口将申请材料上传至宣城市农村产权交易系统。

第十一条 市（县、市、区）农业行政主管部门对申请材料进行审查，审查通过的，市（县、市、区）农村产权交易市场进行项目受理和信息发布。

第十二条 市（县、市、区）农村产权交易市场公开发布的信息主要包括以下内容:

（一）流转土地的基本情况(主要包括土地位置、四至、面积、质量等级、利用现状、预期价格、流转方式、流转用途等内容);

（二）流出方或流入方的基本情况和相关条件;

（三）需要公布的其他事项。

第十三条 流转交易信息的发布公告期限不少于 10 个工作日。信息公告期间，不得擅自变更转出公告中公布的内容和条件。因特殊原因确需变更信息公告内容的，应当由流出方出具文件，在

原信息发布渠道进行公告，并重新计算公告期。

第十四条 意向流入方在申请流转交易前应向交易标的所在的乡（镇、街道）农经部门提交《宣城市农村土地经营权流转流入方资质审查申请表》，乡（镇、街道）、县（市、区）农经部门按照分级审查原则对流入方的农业经营水平、资信诚信、履约能力、项目可持续发展前景等进行审查论证和风险评估。流转面积 500 亩以下的由乡（镇、街道）组织审查；流转面积 500 亩及以上的由县（市、区）农业和国土部门会同乡（镇、街道）组织审查，经审查审核具备从事农业生产主体资格条件和项目实施条件的，出具审查意见。

第十五条 通过资格审查后，意向流入方向市（县、市、区）农村产权交易市场申请受让产权，提交以下资料:

1、主体资格证明材料;

2、《意向申请登记表》;

3、《宣城市农村土地经营权流转流入方资质审查申请表》;

4、市（县、市、区）农村产权交易市场要求提交的其他材料。

第十六条 流出方和意向流入方应当对所提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责。

第十七条 公告期间，市（县、市、区）农村产权交易市场接受意向流入方的咨询，并对意向流入方的申请进行登记。

公告期满，如只有一个符合条件的意向流入方的，可以以不低于底价的报价交易或采取协议成交的方式；有两家或以上符合

条件的意向流入方的，采取竞价、拍卖等方式组织交易。经公开交易获得土地经营权的流入方，由市（县、市、区）农村产权交易市场出具《成交确认书》。流入方确定后，市（县、市、区）农村产权交易市场在一个工作日内公示交易结果。

第十八条 农村土地经营权流转交易过程中，出现下列情形之一的，经农业行政主管部门确认后终止交易:

（一）农村土地经营权存在权属争议且尚未解决的;

（二）因不可抗力致使交易活动不能按约定的期限和程序进行的;

（三）农村产权交易市场认为有必要，并经农业行政主管部门同意的;

（四）人民法院或者仲裁机构依法发出终止交易书面通知的;

（五）其他依法应当终止交易的情形。

第四章 流转合同签订及备案

第十九条 流入方与流出方凭《成交确认书》，在乡（镇、街道）农经部门监督下，在 7 个工作日内与流出方签订《农村土地经营权流转合同》。

第二十条 农村土地经营权流转合同一般包括以下内容:

（一）双方的基本信息;

（二）流转土地的四至、坐落、面积、质量等级;

（三）流转的期限和起止日期;

（四）流转土地的用途;

（五）流转价款及支付方式;

（六）合同到期后地上附着物及相关设施的处理;

（七）双方的权利和义务;

（八）双方的违约责任、争议解决方式、合同变更和解除的条件;

（九）双方认为需要约定的其他事项。

第二十一条 流转交易双方签订合同且按合同支付流转租金后，市（县、市、区）农村产权交易市场应向流出方和流入方出具《农村产权交易鉴证书》。

第二十二条 农村土地经营权流转交易鉴证应载明如下事项:

（一）项目编号;

（二）签约日期;

（三）流出方及委托人全称;

（四）流入方及委托人全称;

（五）合同期限和起止日期;

（六）成交金额;

（七）支付方式;

（八）其他事项。

第二十三条 流出方和流入方可凭《农村产权交易鉴证书》到县、乡镇的有关部门办理土地经营权相关变更或备案手续。

第二十四条 流转交易合同到期后，流入方在同等条件下可优先续约。

第二十五条 经有权机关授权，市（县、市、区）农村产权交易市场可以开展土地经营权抵押登记。

第二十六条 土地经营权抵押人向市（县、市、区）农村产权交易市场提出抵押登记申请的，应提供以下材料:

（一）农村土地经营权抵押申请;

（二）抵押登记申请人身份证明，法人和其他组织还需提供统一社会信用代码、工商营业执照副本或其他证明材料;

（三）相关方同意土地经营权用于抵押和合法再流转的证明;

（四）土地经营权权属证明材料或土地经营权流转交易鉴证。

第二十七条 将交易过程中形成的文字、图片等相关资料由市（县、市、区）农村产权交易市场妥善保存，建立健全档案管理制度。

第五章 交易保障

第二十九条 宣城市农村产权交易市场制定全市统一合同鉴证、操作规程等相关制度，保障农村土地经营权流转交易公开、公正、规范运行。

第三十条 市（县、市、区）农村产权交易市场可以引入财会、法律、评估等中介服务组织以及银行、保险等金融机构和担保公司，开展资产评估、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资、处置变现等配套服务。收费标准由当地物价部门核定并予以公示。

第三十一条 农村土地经营权流转交易发生争议或者纠纷，

相关权利人可以依法申请调解、仲裁或提起诉讼。

第六章 附则

第三十二条 本交易规则由宣城市农业委员会会同宣城市公共资源交易监督管理局负责解释。

第三十三条 本规则自发布之日起施行。

附件:

1.农村土地经营权委托流转协议（范本）

2.项目申报（受理）登记表

3.《宣城市农村土地经营权流转流入方资质审查申请表》

4.意向申请登记表

5.《农村土地经营权流转合同》（范本）

附件 1:

农村土地经营权委托流转协议

甲方(委托人):

性别:

身份证号:

联系电话:

乙方（被委托人）:

组织机构代码:

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》等法律、法规和国家有关政策的规定，甲方愿将以下土地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

（一）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				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								

（二）委托流转方式

甲方委托乙方将以上共计____亩土地经营权以_____（转包、出租、互换、股份合作）方式流转他人。

（三）委托流转期限

土地经营权委托流转期限为___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）。

（四）委托流转价款与支付方式

1、甲方授权乙方以每年不低于_____（现金、实物或实物折价）的标准进行流转。

2、考虑物价等因素的约定:_____。

3、支付结算方式:_____。

（五）委托费用与支付方式约定:_____。

二、其他委托事项

协议到期土地恢复原状等事项的处理:____。

三、委托权限

乙方按照下列第_____种方式授权范围内行使相关权利:

（一）乙方与土地流入方协商流转事宜，流转合同由甲方与流入方签订。

（二）乙方与土地流入方协商流转事宜并代为签订土地委托流转合同，监督土地流入方履行流转合同约定。

（三）其它权限:_____。

四、违约责任

（一）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。

（二）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

（一）乙方按本协议授权范围行使相关权利。

（二）乙方在本委托协议权限范围内处理委托事项所产生的权利义务由甲方承担。乙方超越委托权限所产生的权利义务，除甲方追认的以外，由乙方自行承担，且乙方应当赔偿由此给甲方造成的损失。

（三）其它需要说明的事项:_____。

（四）本协议在履行过程中发生争议，双方协商解决。协商不成，可以请求乡（镇、街道）人民政府（办事处）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。

（五）本协议自双方签字后生效。经协商，决定 （是或否）鉴证。未尽事宜，由双方共同协商补充，并报村和乡（镇、街道）备案，有关补充条款与本协议具有同等法律效力。

（六）本协议一式四份，双方各执一份，发包方和乡（镇、

街道）农经部门各备案一份（如有鉴证，相应增加一份）。

甲方（签字）：　　年　月　日

乙方（代理人签字、盖章）：　　年　月　日

鉴证单位:（签章）：　　年　月　日

鉴证人:（签章）：　　年　月　日

附件 2

项目申报（受理）登记表

<table>
<tr><td>流出方</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">联系人</td><td rowspan="3"></td><td>移动电话</td><td></td></tr>
<tr><td>办公电话</td><td></td></tr>
<tr><td>QQ</td><td></td></tr>
<tr><td>流转期限</td><td></td><td>是否首次流转</td><td>是 □ ； 否□</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>项目类别</td><td colspan="3">土地经营权流转□ 林权□ 小型水利设施使用权□
集体经营性资产□ 其他□</td></tr>
<tr><td>挂牌底价</td><td colspan="3">转让：出让底价____万元；评估价____万元；
租赁：租金底价(万元/年)：_____；租金总价(万元)：_____；租金单价(元/亩*年)：_____</td></tr>
<tr><td>流转方式</td><td colspan="3">出租□ 转让□ 转包□ 出资入股□ 其他方式□</td></tr>
<tr><td>项目资料</td><td colspan="3">详见申报材料。</td></tr>
<tr><td>乡镇农经部门初审意见</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>县（市、区）农业行政部门审查意见</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

注：本表一式四份。

附件 3

宣城市农村土地经营权流转流入方资质审查申请表（试行）

项目编号:

项目名称:

出让方名称:

流入方名称:

流转价格:

申报日期:

主要内容填写说明

一、标的简况

1、标的名称：拟交易的土地名称，应填列为土地所在地区名称加流转面积。

2、拟出让期限：符合《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》和《中华人民共和国合同法》的相关规定,其中租赁期限不得超过 20 年。3、权属类型：土地的所有权类型。

4、权证编号：填写土地承包经营权证编号或集体土地使用证的编号或不动产证书的编号。

5、承包方：土地承包经营权证中的土地使用权人。

6、座落：填写土地承包经营权证中的土地座落名称。

7、地上物：所流转土地上的地上设施以及苗木等。

8、其它农户是否放弃行使优先权：本集体经济组织成员是否放弃在同等条件享有优先权的权利。

9、其他需要披露的内容：出让方认为对产权出让需要说明的其他问题。包括权利限制状况，如标的质押、抵押等情况；租赁情况、风险（国家征地）揭示等。

二、流入方简况

1、流入方名称、法定代表人、注册资本、经济性质：按营业执照登记内容填列。

2、内部决议文件：按照法律法规和章程的要求履行的内部决议形成的文件。

三、交易条件与流入方资格条件

1、交易条件：指包括合同价款支付、标的公告价格等相关交易条件。

2、流入方资格条件：指对意向流入方提出的包括资质资信、财务状况、经营项目等方面的要求，不能具有明确指向性或违反公平竞争的内容，须逐条填列。

四、表中选择项请在□内划勾。

五、带“*”号标记的部分为必填部分。

六、表中各栏、各项指标内容，请如实、准确填列。本说明未能解释的栏目，如有疑义，最终解释权归宣城市农业委员会。

一、标的简况

标的基本情况	\	
	*拟出让期限	
	*权属类型	□国家所有 □集体所有
	*土地用途	□耕地□园地□草地□林地□四荒地□养殖水面□其他_____
	权证编号	
	承包方	

	*是否存在他项权利人	□是 □否	他项权利人	
	他项权利内容（如存在）	□抵押 □质押 □其他____		
	*座落			
	*持有面积		*拟出让面积	
	原承包/租赁期	年 月 日至 年 月 日		
	*土地四至	东至		
		南至		
		西至		
		北至		
	*地上物情况			
	交通状况	土地附近公路状况:		
	*出让用途			
	*是否属再次出让	□是（前次出让方式 □转让 □互换 □转包 □出租 □出资入股） □否		
	如是再次出让,原承包人/原出租人是否同意	□是 □否		
	*拟出让方式	□转让 □互换 □转包 □出租 □出资入股 □发包 □转租		
	*其他农户是否放弃行使优先权	□是 □否		

二、流入方资质资信情况

核查内容	申报情况	审核情况
流入方名称*		
法定代表人姓名、电话*		
注册地址*		
营业执照注册号*		
组织机构代码*		
企业（组织）类型*		
经营范围*		
企业（组织）章程*		
组织构架*		
经营管理团队*		
注册资本（万元）		
验资报告*		
银行信用等级证书		
资产负债与损益表*		

注：经营管理团队一栏需填写企业管理、技术人员数量等数据，同时需提供企业员工职称证书原件与复印件，包括中级以上涉农专业职称、无公害农产品或绿色食品企业内检员证书等证书；资产负债与损益表为会计事务所出具的近 3 年企业资产负债与损益表。

三、经营项目情况

核查内容	申报情况	审核情况
项目简介*		
产业规划*		
市场分析		
效益分析		
经营风险评估*		
环评报告*		
产品质量证明材料*		
科技成果、获奖等证书		
是否符合土地管理政策*		
是否符合环境保护政策*		
是否符合农业产业政策*		
是否符合区域总体规划*		

注：项目简介包括企业基本情况、采取的经营模式、投资额度、与基地农户的利益联结方式、辐射带动农户情况等。产品质量证明材料包括企业产品获无公害农产品、绿色食品、有机产品认证， ISO9000 系列、HACCP 等质量体系认证，ISO14000 环保体系认证等。

四、审查意见

<table>
<tr><td colspan="2">核查内容</td><td>申报情况</td></tr>
<tr><td colspan="2">流转土地位置</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">流转土地面积</td><td>亩</td></tr>
<tr><td colspan="2">流转年限</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地类型</td><td>耕地</td><td></td></tr>
<tr><td>非耕地</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">流转费用</td><td>耕地</td><td>亩</td></tr>
<tr><td>非耕地</td><td>亩</td></tr>
<tr><td colspan="2">流转费用支付形式</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">涉及村、组、户数</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">预付风险保障金数额</td><td>万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">流转合同是否规范
（查看合同原件并随机抽查部分农户）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">是否统一规模经营</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">是否改变土地性质和用途</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">实地勘察其他情况</td><td></td></tr>
</table>

审查意见	乡（镇、街道）审查意见	
	县（市、区）农业部门审查意见	
	县（市、区）国土部门审查意见	
	市农委备案意见	

注：流转面积 500 以下的由乡镇政府审查；500 亩以上的由乡镇会同县（市、区）农业、国土部门审查。

附件 4

意向申请登记表

<table>
<tr><td rowspan="2">意向方名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>是否标的原承租人</td><td>是□/否□</td><td>是否标的所属集体成员</td><td>是□/否□</td></tr>
<tr><td>联系信息</td><td>联系人</td><td></td><td>固定电话手机号码</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">拟参与项目</td><td>项目名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>项目编号</td><td></td><td>标的编号</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">意向方所提供材料</td><td colspan="4">企事业法人及其他组织</td></tr>
<tr><td colspan="3">营业执照复印件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">组织机构代码证复印件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">法定代表人身份证复印件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">授权委托书原件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">委托代理人身份证复印件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">竞价保证金交款收据</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">承诺函原件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">退还保证金声明函（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="7"></td><td colspan="2">自 然 人</td></tr>
<tr><td>身份证复印件（本人签名）</td><td>□</td></tr>
<tr><td>授权委托书原件（本人签名）</td><td>□</td></tr>
<tr><td>委托代理人身份证复印件（本人签名）</td><td>□</td></tr>
<tr><td>竞价保证金交款收据</td><td>□</td></tr>
<tr><td>承诺函原件（本人签名）</td><td>□</td></tr>
<tr><td>退还保证金声明函（本人签名）</td><td>□</td></tr>
<tr><td>意向方承诺</td><td colspan="2">1、我方已仔细阅知了贵方发布的公告，完全熟悉其中的要求、条款和条件。
2、我方自愿遵守贵方发布的公告中制定的交易方式和规则，自愿参加本项目竞价。
3、我方为参与本项目所提供的材料均为真实、合法、完整，否则由此引起的一切经济责任和法律后果由我方承担。4、我方保守在交易过程中知悉的项目委托方的商业秘密，未经许可披露或使用所引起的一切经济责任和法律后果由我方承担。</td></tr>
<tr><td>意向方签章</td><td colspan="2">年 月 日</td></tr>
</table>

附件 5

宣城市农村土地经营权流转合同
（示范文本）

合同编号: _____

签订日期: _____

甲方（出让方）: _____

身份证号: _____

联系电话: _____

住址: _____

乙方（流入方）: _____

身份证号: _____

联系电话: _____

住址: _____

农村产权交易机构交易鉴证书编号:_____

为维护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国合同法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》和《关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71 号）等法律法规和有关政策文件的规定，经双方自愿平等协商，就土地经营权流转事宜，订立本合同。

第一条 流转（租赁）土地基本情况及用途

甲方愿意将其承包的位于___县（市、区）___乡（镇、街

道）_____村（居）_____组的____亩土地（详见下表）经营权流转（出租）给乙方，从事（主营项目）_____生产经营。

流转土地的经营权为甲方通过以下方式取得:

1、以家庭承包方式取得的耕地;

2、通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等其他农村土地，并已经依法登记取得土地承包经营权证;

3、土地承包经营权证号为_____。

流转土地基本情况表

序号	地块名称	地类	地力等级	四至界限				面积	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									

注：地类指流转前土地利用类型，可分为水田、旱地、水浇地、果园、茶园、其他等；地力等级评定执行农业部《全国耕地类型区、耕地地力等级划分标准》（NY/T 309—1996），分一~十级。

第二条 流转（租赁）期限

土地流转（租赁）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）。甲方应于 年 月 日之前将土地交付乙方。第三条 流转（租赁）价格与支付方式

（一）现金形式支付

1、第一年流转价款为人民币_____元，以后递增方式及

比例为_____。

2、本合同签订___天内乙方向甲方（或乡镇三资委托代理中心）一次性支付本年全年土地流转租金，以后每年___月_____日前乙方向甲方支付当年度的流转价款。

（二）实物（稻谷）折现形式支付

1、协议流转价款为每年每亩_____公斤_____稻谷（稻谷等级），以后递增方式及比例为_____。

2、本合同签订___天内乙方向甲方（或乡镇三资委托代理中心）一次性支付本年全年土地流转租金，以合同签订日的稻谷市场价或当年稻谷最低收购价为准折以现金兑付，以后每年--月--日为兑付日，以兑付日的稻谷市场价或当年稻谷最低收购价为准折以现金支付当年度的流转价款。

第四条 双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方有权获得土地经营权流转收益，并有权按照本合同约定的期限到期从乙方收回土地经营权。

2、有权监督乙方合理利用、保护流转（租赁）土地，制止乙方损坏流转（租赁）土地和其他农业资源的行为，并有权要求乙方赔偿由此造成的损失。

3、流转土地被依法征收、占用时，除按投资权属明确为乙方或第三方的青苗补偿和地上附着物补偿外的其他补偿归甲方享有。

4、尊重乙方的生产经营自主权，不得干涉乙方依法进行的正

常生产经营活动。

5、法律法规规定的其他权利和义务。

（二）乙方的权利和义务

1、依法享有该土地的生产经营自主权、产品处置权和产品收益权。

2、维持土地的农业用途，不得用于非农建设。符合有关法律、法规、规章和政策的规定，并报经有关部门批准，可以在流转的土地上修建直接用于农业生产和管理的非永久性生产设施。

3、依法保护合理利用土地，不损坏农田水利设施，不开展毁坏种植条件的行为，不得给土地造成永久性损害。

4、依法享受国家和当地政府提供的各种支农惠农政策补贴和服务。

5、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投入建设的地面附着物补偿费。

6、未经甲方同意，乙方不得以任何形式转租土地、不得以流转的土地经营权进行抵押担保等。

7、租赁期满，及时向甲方交还流转（租赁）土地或者协商继续租赁。

8、法律法规规定的其他权利和义务。

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。因不可抗拒自然灾害严重毁损该土地，造成合同无法履行除外。

（二）合同期满后，甲方有权收回该土地的经营权，乙方应清理承包土地上的所建设施，将土地整平后交给甲方，如甲方提出要求保留设施的除外。乙方如需继续经营，享有同等条件下的优先承租权，但需按照当时的土地流转政策与甲方重新签订合同。

（三）土地经营权流转期限不得超过国家规定的家庭承包期限，超过的时间无效。

（四）有下列情况之一者，本合同可以解除或终止：1、经当事人双方协商一致可以解除本合同；2、订立本合同所依据的国家政策发生重大变化的；3、一方违约，使合同无法履行的；4、因不可抗力（重大自然灾害）使合同无法履行的；5、合同期内，如因国家及农业基础设施占用或征用该土地的，

本合同自动终止。

（六）乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回土地经营权，并追究乙方的违约责任：

1、不按合同规定用途使用土地的；2、借土地流转之名违规搞非农建设的；3、在基本农田上挖塘栽树及其他毁坏种植条件行为的；4、破坏、污染、闲置耕地和损毁农田基础设施的；5、逾期未交纳土地流转租金，经催告后在合理期限内仍未支

付的;

6、未经甲方书面同意转租、转借土地或以流转土地经营权进行抵押担保的;

7、经营状况显著恶化，合同无法履行的。

六、违约责任

1、因一方擅自变更或解除本合同，无过错方依法可免除责任，有权要求过错方按照当年转包费/租金的_____%承担违约责任;给对方造成损失的，过错方还应当依法承担赔偿责任。

2、乙方逾期支付转包费/租金，每日按当年应支付金额的____‰承担违约金；甲方逾期交付土地，每日按当年转包费/租金的‰承担违约金。

3、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。

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，甲方有权要求乙方停止侵害、恢复原状或赔偿损失。

七、其他约定

1、签订合同时，对甲方留在转包/出租土地上的树木、竹林、

地上附着物等的处理约定:_____；合同到期后，乙方因生产经营需要而投入新建的相关设施及地上附着物进行补偿的约定: _____。

2、合同期满或中途终止合同，除渠系、道路等生产设施外,

对改变了土地使用用途的设施，若甲方接受则乙方不负责修复；甲方不接受的部分则遵循本合同第六条第 4 款约定。

3、乙方对土地进行再流转，需征得甲方书面同意，再流转期限不得超过本合同约定的流转期限。

4、乙方自合同签订 10 日内，按不低于一个年度的土地流转租金向乡镇（街道）三资委托代理中心缴纳风险保障金，用于支付乙方因中途退出拖欠的农户租金、乙方擅自改变土地用途的处罚金和乙方对土地从事掠夺性经营损坏地质的补偿等，不足支付的依照法律途径解决。租赁合同期满且无违约违规行为的，返还乙方风险保障金本息。

3、其他需说明的事项：~~。4、本合~~同自双方签字后生效。经协商，决定（是或否）申请

鉴证。未尽事宜，双方经协商一致后可订立补充协议，经备案后与本合同具有同等法律效力。

5、本合同在履行过程中发生争议，双方可以通过协商解决；

协商不成或协商后又反悔的，可以请求~~村民~~（居民）委员会、乡（镇）人民政府或街道办事处调解；不愿协商、调解或协商、

调解不成的，以及达成调解协议后又反悔的，可以向 _____县（市、

区）农村土地承包仲裁委员会申请仲裁，也可以直~~接向~~县（市、区）人民法院起诉。

6、本合同一式~~份，~~甲乙双方和鉴证机构各执一份，发包方、乡（镇）人民政府或街道办事处土地承包管理机构各备案一份。

甲方（签字）:　　乙方（签字）:

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

宣城市农村集体经营性资产流转交易规则（试行）

第一章 总　　则

第一条 为了规范农村集体经营性资产交易行为，保护农村集体所有者和经营者的合法权益，维护农村产权交易市场秩序，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国村民委员会组织法》和《农业部农村集体资产清产核资资产所有权界定暂行办法》、《宣城市农村产权交易市场建设实施方案》等相关法律法规和政策规定，制定本规则。

第二条 本规则适用于在市（县、市、区）农村产权交易市场进行的农村集体经营性资产流转交易活动。

第三条 本规则所称农村集体经营性资产是指由农村集体统一经营管理的经营性资产（不含土地）的所有权和使用权。

农村集体经营性资产流转交易是指农村集体经济组织取得、变更、终止经营性资产的行为。

第四条 农村集体经营性资产流转交易应当遵守法律法规有关规定，遵循公开、公平、公正的原则。

第二章 交易范围和方式

第五条 农村集体经营性资产流转交易范围包括:

（一）农村集体经济组织（包括村股份经济合作社，下同）直接经营和所属企业及发包给承包单位使用的固定资产：物业（包

括厂房、仓库、店铺、办公楼、市场等）、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。

（二）农村集体经济组织兴办或者兼并的企业资产，在联营企业、股份合作企业、股份制企业、中外合资、合作企业和集资建设的项目中，按照投资份额拥有的股权或资产使用权;

（三）国家机关、社会团体、企事业单位、其他组织和个人对农村集体经济组织的无偿拨款、资助、补贴、减免税和捐赠财物等形成的资产，依法取得使用权的国有资产、资源形成的物业和建设用地;

（四）农村集体经济组织所有的有价证券等流动资产;

（五）农村集体经济组织所有的商标权、专利权、著作权等无形资产;

（六）其他能以货币计量、纳入村集体账内核算的资产等。

第六条 农村集体经营性资产流转交易类型有:

（一）取得经营性资产。农村集体经济组织投资或参与投资工程建设项目，采购大宗物品、设备、材料等，形成新的集体经营性资产所有权的行为。

（二）变更经营性资产。农村集体经济组织在不改变集体经营性资产所有权的前提下，采取承包、租赁、入股、合资、合作等方式交易，让渡集体经营性资产使用权的行为。

（三）终止经营性资产。农村集体经济组织采取转让方式流转交易，让渡集体经营性资产所有权的行为。

第七条 农村集体经营性资产流转交易方式有协议、竞价、招标、拍卖以及国家法律、法规规定的其他方式。采用竞价方式流转的，实行全流程电子化交易。

第八条 农村集体经营性资产交易应当遵循民主决策、平等自愿、诚实信用、等价有偿和公开、公平、公正的原则，不得侵犯集体或他人的合法权益和损害社会公共利益。法律规定其他限制权利交易的或原交易合同约定事项尚未完结的禁止交易。

第九条 交易的基本条件:

（一）交易双方必须是具有完全民事权利能力和民事行为能力的自然人、法人或其他组织，并具有交易的真实意愿;

（二）农村集体经营性资产实行承包、租赁、参股、联营、合资和合作经营的，进行资产拍卖、转让等产权变更的，进行资产抵押以及其他担保的，农村集体经济组织应当委托依法设立的资产评估机构进行资产评估。评估结果应当经本集体成员会议或者其代表会议确认。

（三）农村集体经济组织取得、变更或者终止集体经营性资产所有权，其集体资产数额较大的，须经本集体三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表同意。

（四）变更、终止集体经营性资产的交易价格，以资产评估机构评估值为依据；出让价格低于底价的，须经本集体三分之二以上成员或者三分之二以上成员代表审议通过。

（五）法律法规规定的其他条件。

第三章 交易程序

第十条 乡（镇、街道）依托为民服务中心等载体设立农村产权交易服务窗口，在市（县、市、区）农村产权交易市场指导下，负责本区域内农村产权交易资源信息收集整理、上报等服务工作。农村集体经营性资产流出方可以委托中介机构办理流转有关事宜。

第十一条 流出方向乡（镇、街道）农村产权交易服务窗口申请并提交下列材料:

（一）身份证明材料，个人身份证或组织机构代码证、营业执照、税务登记证、法人代表身份证;

（二）农村集体经济组织村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表通过的决议书;

（三）《项目申报（受理）登记表》;

（四）内部决策和相关批准材料（需要评估的提交评估报告）;

（五）委托他人办理的提交委托材料，包括授权委托书及受托人身份证;

（六）市（县、市、区）农村产权交易市场要求提交的其他材料。

第十二条 乡（镇、街道）农村产权交易服务窗口收到流转交易申请后对有关材料进行登记，将申请材料交乡（镇、街道）农经部门初审，并出具初审意见。初审合格后，交易服务窗口将申请材料上传至宣城市农村产权交易系统。

第十三条 县（市、区）农业行政主管部门对申请材料进行审

查，审查通过的，农村产权交易市场进行项目受理和信息发布。

第十四条 农村产权交易市场依据流出方提交的材料制作交易信息，在“宣城市公共资源交易服务网”等网站公开发布，公告时间不得少于 10 个工作日。

第十五条 凡对项目有意向的流入方，应在流转交易信息公告规定的时间内向农村产权交易市场申请并提交下列材料:

（一）《意向申请登记表》;

（二）流入方的资格证明文件或有效证件（照）;

（三）流入方的资信证明;

（四）市（县、市、区）农村产权交易市场要求提交的其他材料。

第十六条 交易期间，农村产权交易市场接受意向流入方的咨询洽谈，并对意向流入方的申请进行登记。

第十七条 公告期满，如只有一家符合条件的流入方提出受让申请的，可以以不低于底价的报价交易或采取协议成交的方式；有两家或以上提出受让申请的，采取公开竞价、拍卖等方式组织交易。流入方确定后，市（县、市、区）农村产权交易市场在一个工作日内公示交易结果。

第十八条 农村集体经济组织变更、终止集体经营性资产，在同等条件下，原承包方（承租方、使用方）享有优先权；不存在原承包方（承租方、使用方）的，集体经济组织成员享有优先权。

第十九条 经公开交易确定流入方后，交易双方在 7 个工作日内签订宣城市农村集体经营性资产流转交易合同。

第二十条 流转合同经交易双方签字、盖章后，市（县、市、区）农村产权交易市场出具《农村产权交易鉴证书》。涉及产权变更的，交易双方凭《农村产权交易鉴证书》及相关书面证明材料到流出方原发证机关办理权属变更手续，涉及不动产的，到不动产登记机关办理权属变更手续。乡镇“三资”代理服务中心将农村集体经营性资产流转情况及时录入农村集体“三资”监管系统。

第四章 交易保障

第二十一条 在农村集体经营性资产流转交易过程中，出现下列情形之一的，经农业行政主管部门确认后可终止交易：

（一）流出方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经行政主管部门批准的；

（二）产权存在权属争议的；

（三）农村产权交易市场认为有必要，并经行政主管部门同意的；

（四）人民法院或者仲裁机构依法发出终止交易书面通知的；

（五）其他依法应当终止交易的情形。

第二十二条 在交易过程中，发现有下列行为的，市（县、市、区）农村产权交易市场不予流转交易：

（一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序；

（二）有损于交易双方进行公平交易的;

（三）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十三条 交易过程中形成的文字、图片等相关资料由各级农村产权交易市场妥善保存，建立健全档案管理制度。

第二十四条 宣城市农村产权交易市场制定全市统一操作规程、合同鉴证等相关制度，保障农村集体经营性资产交易流转公开、公正、规范运行。

第二十五条 市（县、市、区）农村产权交易市场可以引入财会、法律、评估等中介服务组织以及银行、保险等金融机构和担保公司，开展资产评估、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资、处置变现等配套服务。收费标准由当地物价部门核定并予以公示。

第二十六条 在农村集体经营性资产交易过程中，发生争议或交易纠纷的，相关权利人可以依法申请调解、仲裁或提起诉讼。

第五章 附 则

第二十七条 本交易规则由宣城市农业委员会会同宣城市公共资源交易监督管理局负责解释。

第二十八条 本交易规则自发布之日起施行。

附件:

1.《项目申报（受理）登记表》

2.《意向申请登记表》

3.宣城市农村集体房屋租赁合同

附件 1

项目申报（受理）登记表

<table>
<tr><td>流出方</td><td></td><td>委托单位</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">联系人</td><td rowspan="3"></td><td>移动电话</td><td></td></tr>
<tr><td>办公电话</td><td></td></tr>
<tr><td>QQ</td><td></td></tr>
<tr><td>流转期限</td><td></td><td>是否首次流转</td><td>是 □ ； 否□</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>项目类别</td><td colspan="3">土地经营权流转□ 林权□ 小型水利设施使用权□
集体经营性资产□ 其他□</td></tr>
<tr><td>挂牌底价</td><td colspan="3">转让：出让底价____万元；评估价____万元；
租赁：租金底价(万元/年)：_____；租金总价(万元)：_____；
租金单价(元/亩*年)：_____</td></tr>
<tr><td>流转方式</td><td colspan="3">出租□ 转让□ 转包□ 出资入股□ 其他方式□</td></tr>
<tr><td>项目资料</td><td colspan="3">详见申报材料。</td></tr>
<tr><td>乡镇（街道）农经部门初审意见</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>县（市、区）农业行政部门审查意见</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

注：本表一式四份。

附件 2

意向申请登记表

<table>
<tr><td rowspan="2">意向方名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>是否标的原承租人</td><td>是□/否□</td><td>是否标的所属集体成员</td><td>是□/否□</td></tr>
<tr><td>联系信息</td><td>联系人</td><td></td><td>固定电话
手机号码</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">拟参与项目</td><td>项目名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>项目编号</td><td></td><td>标的编号</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="12">意向方所提供材料</td><td colspan="4">企事业法人及其他组织</td></tr>
<tr><td colspan="3">营业执照复印件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">组织机构代码证复印件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">法定代表人身份证复印件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">授权委托书原件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">委托代理人身份证复印件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">竞价保证金交款收据</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">承诺函原件（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="3">退还保证金声明函（加盖公章）</td><td>□</td></tr>
<tr><td colspan="4">自 然 人</td></tr>
<tr><td colspan="3">身份证复印件（本人签名）</td><td>□</td></tr>
</table>

	授权委托书原件（本人签名）	□
	委托代理人身份证复印件（本人签名）	□
	竞价保证金交款收据	□
	承诺函原件（本人签名）	□
	退还保证金声明函（本人签名）	□
意向方承诺	1、我方已仔细阅知了贵方发布的公告，完全熟悉其中的要求、条款和条件。 2、我方自愿遵守贵方发布的公告中制定的交易方式和规则，自愿参加本项目竞价。 3、我方为参与本项目所提供的材料均为真实、合法、完整，否则由此引起的一切经济责任和法律后果由我方承担。 4、我方保守在交易过程中知悉的项目委托方的商业秘密，未经许可披露或使用所引起的一切经济责任和法律后果由我方承担。	
意向方签章	年　月　日	

附件 3:

宣城市农村集体房屋租赁合同
（示范文本）

房屋出租方（简称甲方）:_____

房屋承租方（简称乙方）:_____

根据《中华人民共和国合同法》及本房屋《招租公告》等相关规定，为明确双方的权利义务关系，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，签订本合同。

一、租赁房屋的地址、面积、用途

（一）房屋位于_____，建筑面积：约___㎡，使用面积：约_____㎡（不含_____），结构：_____，楼层：_____。

（二）乙方承诺，租赁该房屋作_____使用。

（三）乙方使用租赁房屋必须符合环境保护和消防等相关法律法规要求。如有不符，乙方应按法律法规和合同要求进行整改，否则，造成乙方不能按预想方案使用租赁房屋并导致合同不能履约的，责任由乙方承担。

二、租赁期限

房屋租赁期限自____年___月___日起至____年___月___日止，共计___年整。

三、房屋租金、交纳方式、交纳时间和履约保证金

（一）房屋租金为人民币____元/年（大写人民币_____）。

（二）乙方将租金缴至甲方指定的下列账号，或按双方书面商定的其他支付方式进行支付。合同期内如甲方需要变更租金结算账户，应及时将变更后的账户书面通知乙方。

甲方户名：_____

开户行：_____

帐 号：_____

（三）租金每_____支付一次，先付租金后使用房屋，乙方应在接收房屋之前付清第一年度的租金_____万元（大写人民币_____），并在之后的相应月份提前_____日付清后一年的租金。租赁期内具体的租金支付时间分别为_____。

（四）履约保证金_____元（大写人民币_____）。

四、房屋交付

甲方收到乙方_____租金后，应于_____年___月___日前将租赁房屋清场交付给乙方使用（因乙方未及时付清应付款项的，甲方有权拒绝交付房屋且不承担违约责任）。

五、房屋收回

（一）租赁期满或租赁合同解除后，甲方有权收回该房屋，乙方必须在租赁期满或租赁合同解除后____日内无条件将房屋归还甲方。

（二）乙方交还房屋时应保证房屋本身及原本附属设施、设

备处于完好状态，但对于装修、改造后不可移动的建筑和设施设备，须按照当时的状况完好无偿地移交给甲方。

（三）对于该房屋内乙方未经甲方同意遗留的物品，甲方有权自行处置。

（四）甲乙双方现场验收交接后在《房屋及附属设施现场移交清单》上签字盖章，甲方收回房屋。

（五）甲乙双方结清各自应当承担的全部费用后，甲方退还乙方履约保证金（不计息）。

六、装修改造

（一）房屋租赁期间，乙方因经营需要须对租赁房屋进行装修的，则所需全部费用由乙方自行承担；房屋进行装修前必须征得甲方书面同意，乙方装修中应确保不会破坏房屋主体结构并不得破坏或改变甲方与相邻产权人的产权界限，否则所产生的经济损失和造成的产权纠纷责任全部由乙方承担；甲方有权监督装修施工过程，并有权提出必要的整改意见。

（二）如乙方因经营需要须对安全、消防、水、电、通讯等基础设施、设备进行改造或升级的，须事先征得甲方的书面同意后方可进行，改造升级的施工由乙方负责，所需各项费用均由乙方自行承担；设施改造升级后不可移动的部分应在租赁结束后完好无偿地移交给甲方。

（三）在房屋装修及设施、设备改造过程中，乙方有义务加强施工现场管理，因施工造成的安全责任由乙方自行承担，甲方对

于因乙方进行房屋装修或设施改造施工而导致的安全事故不承担连带责任。

七、甲方的权利义务

（一）甲方按期向乙方收取房屋租金并出具收款票据。

（二）甲方应为乙方办理各种经营证照提供所需的租赁证明等相关材料。

（三）甲方应保证租赁房屋无产权纠纷，如有纠纷，由甲方负责处理并承担相关责任。

（四）甲方承诺租赁房屋无抵押和无诉讼保全情况，如因有抵押或有诉讼保全情况而造成乙方的相应损失，由甲方承担损失。

八、乙方的权利义务

（一）乙方的各项经营项目应符合相关法律法规的相关要求，并根据主管部门的要求办妥相关环评、消防及经营手续。

（二）乙方应按照本合同约定按时支付租金及承担各项费用。

（三）乙方负责合同履行期内房屋日常维护管理、安全、消防、门前三包等事项，租赁期间该房屋产生的水费、电费、卫生费、电话（网络）费、物业管理费、电视收视费等各项费用均由乙方自行承担。

（四）乙方负责房屋附属设施、设备使用期间的安全检测、维护保养、故障维修等事宜，所需费用由乙方自行承担。如因乙方对于设施、设备使用不当或监管不当所造成的安全责任事故，其责任及损失由乙方承担。

（五）乙方应按照消防部门要求配备齐全并及时更新消防设施、设备。甲方及上级部门对租赁房屋内安全消防设施进行工作检查时，乙方应予以配合，对检查中发现的安全隐患等问题应及时整改，并承担相应的费用。

（六）租赁期内该房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新所有权人之间仍具有法律效力。

（七）合同到期前，乙方有意继续承租的，应按照相关规定参加新一轮的房屋招租竞标，在同等条件下享有优先承租权；如乙方竞标成功，甲乙双方应按照中标价格及招租竞标的约定签订新的租赁合同；如乙方未能中标，应按约定按时清场搬离，归还甲方房屋及附属设施、设备。

九、合同的解除

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同，甲乙双方互不承担违约及赔偿责任。

（二）因甲方单方面要求而提前解除合同的情形下，甲方应对乙方的装修部分在进行专项评估后的残值部份进行补偿。

（三）因乙方单方面要求而提前解除合同、以及租赁到期合同自然解除的情形下，对于乙方承租期间因自己经营需要所实施的装修改造部分，甲方不作任何形式的补偿。

（四）有下列情形之一的，本合同解除，按乙方实际承租时间结算租金及各项费用，甲乙双方互不承担违约责任，互不进行任何经济补偿，甲方对于乙方承租期间的装修部分不进行任何形式

的补偿，如果政府部门、拆迁单位对于房屋的装修部分进行专项经济补偿，则该项装修补偿款为乙方所得:

1、该房屋因城市建设需要依法拆迁的。2、因房屋所在地段整体性商业开发等需要拆除该房屋的。3、因自然灾害等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他相关损失的。

4、其他不可预见的因素导致合同无法履行的。

（五）乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同收回房屋，责令乙方限期清场搬离，此类情形甲方不需承担违约责任，对于乙方承租期间所实施的装修改造部分不需进行任何补偿:

1、擅自将该房屋（或部分房屋）转租、转让或转借给第三人的。

2、不支付或者不按照约定支付租金达_____日的。

3、欠缴各项费用达（大写）~~元的。4、擅~~自拆改变动或损坏房屋主体结构的。5、利用该房屋从事违法活动、违规行为或存放危险物品危害公共安全的。

十、甲方违约责任

（一）甲方未按约定时间清场并交付该房屋，每延迟一天应按日租金（日租金=年租金/365 日）____倍标准承担违约赔偿金。

（二）租赁期内，甲方如因单方面原因需提前解除合同的，应提前__日以书面形式通知乙方；在扣除按乙方实际承租时间应支

付的租金后，甲方应将乙方预交租金的余额部分退还乙方，并向乙方支付违约金_____元整（大写人民币_____）。

十一、乙方违约责任

（一）乙方有本合同第九条第五款所列行为之一的，应承担严重违约责任，须向甲方支付违约赔偿金（大写）人民币_____元整。

（二）未经甲方同意，乙方擅自对该房屋进行装修或在施工中破坏房屋结构、附属设施设备、产权界限的，甲方除有权要求损失赔偿外，乙方还须对损坏部分进行维修复原。

（三）租赁期内，乙方如因单方面原因需提前解除合同的，应提前__日以书面形式通知甲方，并向甲方支付违约赔偿金（大写）人民币_____元整。

（四）租赁期内乙方未按约定时间支付租金，除须补交租金外，每迟付一天应按日租金的____ 倍（日租金=年租金/365 日）承担违约赔偿金，但不得超过____日。超过____ 日，甲方有权单方面解除合同收回房屋。

（五）租赁到期或合同解除后，乙方未按约定时间清场并返还甲方房屋的，每延迟一天还应按日租金的 ____ 倍（日租金=年租金/365 日）承担违约赔偿金，但不得超过____ 日。

十二、争议的解决方式

如本合同在履行过程中发生争议，双方应协商解决；协商不成的，可以依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十三、本合同的未尽事宜，以及后经双方共同协商作出的补充约定或内容变更均应采取书面形式，作为本合同的附件；附件与本合同具有同等的法律效力。

十四、双方约定的其他事项：_____

_____

_____

十五、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

十六、本合同一式~~份~~，其中甲方 ~~份，~~乙方 份，~~市~~（县）农村产权交易市场 份，所在乡镇农经站 份。 ____

出租方（盖章）：　　承租方（盖章）：

法定代表人（签字）：　　法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：　　身份证号码:

联系电话:　　联系电话:

_____年____月____日　　_____年____月____日

鉴证方（盖章）

_____年____月____日