



全国农业职业技能培训教材

土地流转经纪人

——中级技能

赵金龙 主编

 中国农业出版社

全国农业职业技能培训教材

土地流转经纪人

——中级技能

赵金龙 主编

中国农业出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

土地流转经纪人. 中级技能 / 赵金龙主编. —北
京: 中国农业出版社, 2011. 6
全国农业职业技能培训教材
ISBN 978-7-109-15677-7

I. ①土… II. ①赵… III. ①土地使用权—土地流转
—经纪人—技术培训—教材 IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 089886 号

中国农业出版社出版
(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)
(邮政编码 100125)

责任编辑 刘明昌

北京通州皇家印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行
2011 年 6 月第 1 版 2011 年 6 月北京第 1 次印刷

开本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 10

字数: 228 千字 印数: 1~2 000 册

定价: 20.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

主 编：赵金龙

参 编：陈 娆 胡 建

何 玲 孙志波

主 审：许月明



随着我国城镇化、工业化进程的加快,非农就业机会不断增加,而农村人均耕地越来越少,农民仅靠种地已难以满足生计需要。一些青壮年农民纷纷转向二、三产业,农业从业人员素质降低、兼业化现象严重,农地利用效率因而降低。而另一方面,留守的农民想要扩大农地经营规模,一些涉农企业则想通过租地来从事农业经营。在这种情况下,农地流转就成为了一种必然。

但农地分散在千家万户,农地流转的信息难以有效传递,想转入和想转出农地的双方难以及时获知准确的流转信息并直接进行交易。此外,农地流转涉及产权确认、价格评估、合同签订、流转登记与备案等多项专业性很强的工作,因而需要专业人员或组织的介入。

现在农村已经自发产生了向农地流转双方提供中介服务的土地流转经纪人,但由于缺乏农地流转中介服务的相关规范,无论是委托方还是经纪人的权益都缺乏保障,其行为也缺乏标准。所以急需确定农村土地流转经纪人的职业技能及其行为规范,建立规范的农村土地流转经纪人制度。

人力资源和社会保障部、农业部出台了《土地流转经纪人国家职业标准》,但还缺乏配套的教程。因此,在农业部人力资源开发中心的主持下,由专业从事农业培训的瑞碳土金教育咨询中心组织河北农业大学和北京农学院的部分教师组成了编写组,编写了这本《土地流转经纪人——中级技能》培训教材,它是“土地流转经纪人”实际操作必备的技能知识。

本书共分为4章,第一章介绍了农地流转信息采集与处理的技术与方法,第二章介绍了土地利用情况分析与评价的方法,第三章介绍了建立客户关系与签约谈判的方法,第四章介绍了流转合同签署与报备的知识。写作中的分工为:第一章由北京农学院陈烧老师编写,第二章由河北农业大学胡建老师编写,第三章前三单元由北京农学院陈烧老师编写,四、五、六单元由河北农业大学何玲老师编写,第七单元由河北农业大学赵金龙老师编写,第四章由河北农业大学赵金龙老师编写。最后由河北农业大学赵金龙老师和许月明老师统稿。

本书以《农地承包经营权流转管理办法》等相关法律法规为基础,吸收了国内外农地流转管理的理论与方法,并结合我国农村土地管理的实践编写而成。编者力求用通俗语言介绍农地流转相关的法律规定、流转经纪人的服务方式与方法,使读者通过对本教材的学习,能够胜任农地流转经纪中级服务工作。

本书的编写不仅注重了知识性,而且充分注重了实用性。每章节都是从基本的规定开始,逐步引入实践工作技能。书中列举了一些实例,把内涵深邃的政策法规条款、流程复杂的流转签署报备工作等融入可知可察、实践性很强的实例中,大大降低了读者的阅读、学习难度。

本书的编写,参阅了大量的相关书籍、网络资料,引用了其中的部分内容和实例,在此向有关作者致谢。同时,向关心本书编写和出版工作的所有领导和同行表示谢意!

土地流转经纪人为新兴职业,我国又尚未出台全国性的农地流转工作程序标准,同时由



于编写时间非常紧张，且编者水平有限，因此，书中难免有不妥之处，敬请读者批评指正。编写组将在初步使用的基础上，吸纳社会相关创新知识、授课教师和学员的意见，在再版时进行修改、充实和提高。编著者邮箱：zhjlbd2008@126.com。

编 者

2011年5月

前言

第一章 农村土地流转信息采集与处理	1
第一节 农村土地流转信息采集	1
第一单元 农村土地流转信息采集的概念和原则	1
一、农村土地流转信息采集的概念	1
二、农村土地流转信息采集的原则	1
(一) 可靠性原则	1
(二) 完整性原则	1
(三) 适时性原则	2
(四) 易用性原则	2
第二单元 农村土地流转信息采集的技能要求	2
一、拟定农村土地流转信息采集提纲	2
二、确定农村土地流转信息采集的内容	2
三、设计农村土地流转调查问卷	3
(一) 农村土地流转调查问卷设计的要点	3
(二) 农村土地流转调查问卷设计注意的问题	4
(三) 农村土地流转调查问卷设计的步骤	4
四、农村土地流转操作流程	4
第三单元 农村土地流转信息采集的相关知识	5
一、农村土地流转信息获取的过程和方法	5
(一) 农村土地流转市场信息获取的过程	5
(二) 农村土地流转市场信息获取的方法	5
二、农村土地流转信息的分类及内容	7
第二节 农村土地流转信息分析	8
第一单元 农村土地流转信息分析的一般知识	8
一、农村土地流转信息分析的含义	8
二、农村土地流转信息分析的类型	8
(一) 按领域划分	8
(二) 按内容划分	8
(三) 按方法划分	9
三、农村土地流转信息分析的功能	9
第二单元 农村土地流转信息分析的技能要求	9
一、农村土地流转信息准确性的判断	9
二、农村土地流转信息有效性的判断	10
第三单元 农村土地流转信息分析相关知识	10

一、农村土地流转信息价值的概念	10
二、影响农村土地流转信息价值的因素	10
三、农村土地流转信息的分析方法	12
(一) 农村土地流转信息的定性分析方法	12
(二) 农村土地流转信息的定量分析方法	13
第三节 农村土地流转信息发布	14
第一单元 农村土地流转信息发布的基础知识	14
一、农村土地流转信息发布的内涵	14
二、农村土地流转信息发布平台	14
三、农村土地流转信息发布的内容	15
第二单元 农村土地流转信息发布的技能要求	15
一、利用电话方式发布农村土地流转市场供求信息	15
(一) 使用电话发布信息, 声音要有感染力	15
(二) 使用电话发布信息, 交谈内容很重要	16
(三) 使用电话发布信息, 要用好身体语言	17
二、利用面谈发布信息	17
(一) 面谈形式比较简单	17
(二) 阻碍有效面谈发布信息的因素	17
(三) 如何克服语言面谈的障碍	17
第三单元 农村土地流转信息发布的相关知识	18
一、农村土地流转信息发布的内容要点	18
二、农村土地流转信息发布的注意事项	18
(一) 不得发布违反国家法律、法规和政策的信息	18
(二) 必须保证发布信息的真实性、准确性和适时性	18
(三) 不得发布重复的信息和过时的信息	18
(四) 标题要简单明了, 详细描述要到位	18
(五) 要用高质量的图片, 选用恰当的关键词	19
第二章 土地利用情况分析与评价	20
第一节 土地权属的鉴别	20
第一单元 土地权属概述	20
一、土地所有权	20
(一) 国家土地所有权	20
(二) 集体土地所有权	20
二、土地使用权	22
(一) 国有土地使用权	22
(二) 集体土地建设用地使用权	22
三、土地他项权利	23
(一) 抵押权	23
(二) 出租权	23
(三) 地役权	23

(四) 耕作权	23
(五) 空中权和地下权	23
四、土地承包经营权	24
(一) 土地承包经营权的概念	24
(二) 土地承包经营权与土地使用权的关系	24
第二单元 土地权属确认	24
一、土地权属确认方式	24
二、农村土地权属确认	25
第三单元 文件法确认农用地权属	26
一、依据土地承包合同确认权属	26
(一) 土地承包合同的内容	26
(二) 土地承包合同与土地权属关系	26
二、依据土地承包经营权证确认权属	26
(一) 土地承包经营权证的内容	26
(二) 土地承包经营权证的作用	26
三、依据土地流转合同确认权属	27
(一) 以转让方式流转土地的权属变化	27
(二) 以转包方式流转土地的权属变化	27
(三) 以出租方式流转土地的权属变化	28
(四) 以互换方式流转土地的权属变化	28
(五) 以土地承包经营权入股方式流转土地的权属变化	28
第二节 土地利用现状评价	29
第一单元 土地利用现状的判别	29
第二单元 土地面积的核实	30
一、土地界址的确定确认	30
(一) 界址	30
(二) 界标	31
二、土地面积的测算	31
(一) 几何要素法	31
(二) 膜片法	32
(三) 沙维奇法	33
(四) 求积仪法	34
(五) 坐标法	36
(六) 消除图纸变形对面积测算的影响	37
(七) 求地块在某一投影面的面积	37
(八) 求地球表面倾斜面的面积	38
三、土地面积测算与平差	39
(一) 土地面积测算的基本要求	40
(二) 土地面积平差	40
(三) 控制面积测算	40
(四) 土地面积测算的精度要求	40

四、土地面积测算程序与统计	41
(一) 图幅面积测算	42
(二) 街坊(或村)面积测算	42
(三) 宗地与地类面积测算	43
(四) 土地面积的汇总统计	43
第三章 客户建立与谈判订约	45
第一节 建立客户关系	45
第一单元 农村土地流转客户关系的内涵	45
一、农村土地流转经纪业务中的客户	45
二、农村土地流转经纪业务中的客户关系	45
(一) 农村土地流转经纪人与客户的“买、卖(供、需)中介关系”	46
(二) 农村土地流转经纪人与客户的“优先选择关系”	46
(三) 农村土地流转中经纪人与客户的“合作伙伴关系”	46
(四) 农村土地流转经纪人与客户的“战略联盟关系”	46
第二单元 建立土地流转客户关系的技能要求	47
一、电话联系与登门访谈对于建立客户关系的比较	47
二、建立良好土地流转客户关系的技能要点	47
(一) 根据客户特征确定客户关系模式	47
(二) 做好客户管理	48
(三) 经纪人要自我约束	48
第三单元 建立土地流转客户关系的相关知识	48
一、土地流转客户资源管理知识	48
二、土地流转经纪人建立客户关系的指导思想	49
(一) 要为土地流转客户着想	49
(二) 重视土地流转关键人员	49
三、土地流转客户的走访与沟通程序	49
(一) 走访人员的准备	49
(二) 土地流转仪表准备	50
(三) 访谈内容计划准备	50
(四) 土地流转工具和资料准备	50
(五) 客户访谈中应注意的其他问题	51
四、农村土地流转经纪人与客户沟通内容与方式	51
(一) 农村土地流转经纪人与客户沟通内容	51
(二) 农村土地流转经纪人与客户沟通常用的方式	52
第四单元 农用地等级	53
一、农用地等别	53
(一) 农用地分等的基本程序	53
(二) 农用地自然质量等别划分	54
(三) 土地利用等别划分	56
(四) 农用地综合质量等别划分	56

二、农用地定级	56
(一) 农用地定级因素选取及权重确定	57
(二) 因素法定级	57
第五单元 土体构型	58
一、旱地土壤的土体构型	59
(一) 耕作层	59
(二) 犁底层	59
(三) 心土层	59
(四) 底土层	59
二、水田土壤的土体构型	59
第六单元 土壤质地	59
一、土壤质地的分类	59
二、土壤质地的测定方法	61
第七单元 农用地价格评估	61
一、农用地价格评估概述	61
(一) 农用地估价基本原则	61
(二) 农用地价格影响因素	62
(三) 农用地价格定义	63
二、农用地区域地价的评估	64
(一) 方法介绍	64
(二) 样点地价法测算区域地价	64
(三) 定级指数模型法	67
三、农用地宗地地价评估	68
(一) 方法介绍	68
(二) 基准地价修正系数法	69
(三) 市场比较法	71
(四) 成本逼近法	73
第二节 谈判订约	73
第一单元 委托代理合同	73
一、委托代理合同(范本一)	73
二、委托代理合同(范本二)	75
三、委托代理合同(范本三)	77
(一) 转入委托书	77
(二) 转出委托书	78
四、委托代理合同内容说明	78
(一) 当事人的名称和住所	78
(二) 代理事项	78
(三) 代理成果与质量要求	78
(四) 代理权限范围	78
(五) 代理费用的支付标准、支付方式和时间要求	79
(六) 合同的履行期限和方式	79

(七) 违约责任	79
(八) 纠纷解决方式	79
五、土地流转代理合同的签订流程	79
(一) 与土地转出户签订代理合同	79
(二) 与土地转入户签订代理合同	79
第二单元 土地流转代理人的权利和义务	81
一、土地流转代理人的权利	81
(一) 获取劳务报酬的权利	81
(二) 依法开展土地流转代理业务的权利	81
(三) 要求委托方提供相关资料的权利	81
二、土地流转代理人的义务	81
(一) 按照委托人指示处理代理事务的义务	81
(二) 及时告知的义务	81
(三) 维护委托人权益的义务	81
(四) 将处理事务的收益和所得交付委托人的义务	82
第三单元 土地流转委托人的权利和义务	82
一、土地流转委托人的权利	82
(一) 规定代理权限的权利	82
(二) 监督土地流转代理人代理行为的权利	82
二、土地流转委托人的义务	82
(一) 承担后果的义务	82
(二) 承担处理事务费用的义务	82
(三) 支付代理佣金的义务	82
(四) 提供相关资料的义务	82
第四单元 委托代理合同的违约形式与责任	83
一、转出方的主要违约形式及责任	83
(一) 转出方干涉转入方依法享有的生产经营自主权	83
(二) 转出方非法变更、解除合同	83
(三) 转出方未依合同约定交付经纪人劳务费用	83
二、转入方的主要违约形式及责任	83
(一) 转入方改变土地的农业用途, 用于非农建设	83
(二) 转入方对土地造成永久性损害	83
(三) 转入方没有依约定交付经纪人劳务费用	83
第五单元 土地流转代理纠纷的规避方法	84
一、签订规范的代理合同	84
二、制订服务标准, 明确服务内容和要求	84
三、告知必要的代理活动事项, 利于委托人监督	84
四、对已经出现的纠纷, 应及时协商或通过法律途径解决	84
第四章 流转合同签署与报备	86
第一节 签署土地流转合同	86

第一单元 流转合同的基础知识	86
一、合同的含义	86
(一) 合同概念及特征	86
(二) “合同”和“协议”的概念区别	86
(三) 合同交易双方的表达	86
二、合同的成立与生效	86
三、无效合同	87
四、合同的类型	87
(一) 单务合同和双务合同	87
(二) 有偿合同和无偿合同	88
(三) 有名合同和无名合同	88
(四) 要式合同和不要式合同	88
(五) 主合同和从合同	88
五、合同的形式	88
(一) 口头形式	88
(二) 书面形式	88
(三) 其他形式	89
六、合同的法律约束力	89
七、合同的公证、鉴证、批准与登记	89
(一) 公证形式	89
(二) 鉴证形式	90
(三) 批准形式	91
(四) 登记形式	91
八、合同的主要条款	91
九、合同的解除	91
(一) 约定解除	91
(二) 法定解除	92
(三) 协议解除	92
十、合同签字主体	93
第二单元 农地流转合同内容	93
一、当事人的名称或者姓名和住所	93
二、标的	93
三、数量	93
四、质量	94
五、价款或者报酬	94
六、履行期限	94
七、履行地点和方式	95
八、特殊事项的处理	95
九、违约责任	97
十、争议解决办法	97
第三单元 土地流转合同的种类及其式样	98

一、家庭承包土地的统一流转合同	98
二、家庭承包土地的分类流转合同	101
(一) 转包或出租合同	101
(二) 互换合同	104
(三) 转让合同	106
(四) 入股合同	107
三、“四荒”农地的流转合同	109
(一) “四荒”农地流转的趋势	109
(二) “四荒”农地流转合同签订中应注意的事项	110
(三) “四荒”流转合同范本	113
四、林地承包经营权流转合同	116
(一) 林地承包经营权流转的概念	116
(二) 林地承包经营权流转方式	117
(三) 林地流转过程中容易发生的问题	117
(四) 林地流转合同样本	117
第二节 相关报备手续代办	127
第一单元 土地流转申报的代办	127
一、申请批准的申报	127
(一) 土地流转审批的相关规定	127
(二) 申报的方式	128
二、为获奖励的申报	130
(一) 各地关于农地流转奖励的相关规定	130
(二) 奖励的申报	131
三、为政府提供信息的申报	132
第二单元 土地流转合同备案、公证、鉴证的代办	133
一、土地流转合同备案的代办	133
(一) 土地流转合同备案的相关规定	133
(二) 办理备案时应提交的资料	133
二、土地流转合同公证的代办	133
(一) 公证对于土地流转双方的作用	133
(二) 土地流转公证工作程序	134
三、土地流转合同鉴证的代办	135
(一) 土地流转合同鉴证的法律规定	135
(二) 土地流转合同鉴证时应提交的资料	136
(三) 土地流转合同鉴证的基本程序	136
第三单元 土地流转登记手续的代办	137
一、土地流转登记的法律规定	137
二、土地流转登记的作用	137
三、土地流转登记的程序	138
(一) 土地流转登记的一般程序	138
(二) 土地流转登记的程序	139

四、土地流转信息的登记	140
第四单元 土地流转合同签署流程	141
一、土地流转的一般程序	141
(一) 协商	141
(二) 审查	141
(三) 订立正式合同	142
(四) 备案	142
(五) 鉴证与公证	142
(六) 归档	142
二、土地流转合同签订报备工作程序	144

第一章

农村土地流转信息采集与处理

第一节 农村土地流转信息采集

第一单元 农村土地流转信息采集的概念和原则

一、农村土地流转信息采集的概念

农村土地流转信息采集不仅是农村土地流转经纪人的工作起点，它还贯穿于经纪工作的全过程。

农村土地流转信息采集通常是指农村土地流转经纪人根据农村土地流转的需要，采用一定的程序、设备和方法，对农村土地流转的各种相关信息或数据进行收集和记录的过程。及时采集、准确采集、全面采集农村土地流转的信息是经纪工作的基本前提，同时也是农村土地流转经纪人帮助农村土地流转供需双方进行流转决策的参考依据。农村土地流转信息采集是根据农村土地流转经纪的特定目的和要求，将分散蕴含在不同时空域的有关农村土地流转信息采集和积累起来的过程。信息采集是农村土地流转信息资源得以充分开发和有效利用的基础，也是实施农村土地流转经纪服务的开端。

农村土地流转信息采集不仅要注意采集第一手信息，而且还要注意采集第二手、第三手资料。

二、农村土地流转信息采集的原则

农村土地流转信息采集的质量直接影响农村土地流转经纪工作的质量，因此，在进行农村土地流转信息采集时要遵循以下原则。

（一）可靠性原则

该原则是指采集的农村土地流转信息必须是真实对象或环境所产生的，必须保证信息来源是可靠的，必须保证采集的农村土地流转信息能反映真实的状况，这是农村土地流转信息采集的基础。

（二）完整性原则

农村土地流转信息采集完整性是指采集的农村土地流转信息在内容上必须完整无缺，信息采集必须按照一定的标准要求，采集反映农村土地流转全貌的信息，该原则是农村土地流转信息利用的基础。如关于土地的信息，既要有立体空间位置的信息，也要有土地时间与质量的信息。

(三) 适时性原则

农村土地流转信息采集的适时性,是指能及时获取所需的农村土地流转信息。一般有三层含义:一是指信息自发生到被采集的时间间隔,间隔越短就越及时,最快的是信息采集与信息发生同步。二是指在农村土地流转经纪人执行某一经纪活动急需某一信息时能够很快采集到该信息,谓之及时。三是指采集农村土地流转全部信息所花费的时间少,谓之越快。适时性原则保证农村土地流转信息采集的时效。

(四) 易用性原则

易用性原则是指采集到的农村土地流转信息按照一定的表达形式,便于使用,如方便接受和传递,通俗易懂,简单明了。

第二单元 农村土地流转信息采集的技能要求

一、拟定农村土地流转信息采集提纲

采集农村土地流转信息,必须事先拟定一个计划,包括采集什么信息、运用什么方法等,在此基础上拟定一份农村土地流转信息采集提纲。这个提纲应主要包括以下内容:

1. 农村土地流转信息采集目的 信息采集的目的一定要明确,要充分考虑农村土地流转信息需求、流转意向等内容。
2. 农村土地流转信息采集对象 采集对象可以是个人,也可以是组织或是家庭。
3. 农村土地流转信息采集地点 信息采集地点的选择很重要,要做到有的放矢,它涉及信息采集的成功率和采集成本。
4. 农村土地流转信息采集内容 根据采集目的和不同的采集对象确定采集的内容,并且把采集的内容,细分为若干个问题,罗列出来,列出的问题要尽可能简要明确。
5. 农村土地流转信息采集方式 要根据具体情况采用座谈、电话或其他方式,但是无论哪种方式,都要有一个预采访或预告之,让对方有所准备。

二、确定农村土地流转信息采集的内容

拟定好农村土地流转信息采集提纲后,要对农村土地流转信息进行广泛采集,其内容主要包括农村土地意向流转的面积、类型、流向、价格、期限、位置等有关情况。如表1-1所示。

表 1-1 农村土地流转信息采集表

编号	供需方 名称 (单位)	流转 方向	土地 类型	土地 坐落	拟流转 面积 (亩)	拟流转 方式	意向价 格(元/ 亩·年)	拟流转 期限 (年)	拟流转 起始 时间	发布 日期	拟发展 项目	备注
代号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12