附件：

火炬开发区社区集体农用土地管理办法

（征求意见稿）

根据《中山市人民政府办公室关于加强我市承包土地从事农业种养行为管理工作的实施意见》（中府办〔2013〕3号）《中山市关于推进乡村振兴战略实施方案》(中山发〔2018〕15号）《市委实施乡村振兴战略领导小组办公室关于印发〈中山市美丽田园建设实施方案〉的通知》（中委农工办函〔2019〕224号）等文件的相关要求，结合我区实际，制定本办法。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，以加强社会管理为重要抓手，按照统筹兼顾、协调发展的原则，加强对股联（份）社（下统称“股联社”）农用土地规划引领、产业融合、统筹管理，为建设幸福和美社区提供保障。

二、目的和意义

完善管理机制，实现对全区农用土地资源整合统一流转管理。通过有序流转集中管理机制和合理的规划整改，严格控制在农用土地上从事低水平、高污染等落后的农业生产活动，从根本上解决田间地头乱搭乱建乱污染的问题，大力培育发展新产业、新业态，提高一二三产业融合发展水平，连片集中发展特色小水果、绿色蔬菜、精品花木等主导特色农业产业，打造城乡一体产业融合的都市型精致农业现代化示范，全面推进乡村振兴，加快农业农村现代化，让农业更强、农民更富、农村更美。

三、基本原则

**（一）政府投入和委托业务原则**

1.政府投入。增设农用土地管理业务专项费用，包括：基础设施投入、土地测绘、土地租值评估、公开发包宣传等费用，纳入区农业服务中心年度专项经费预算资金。

2.委托业务。由区管委会指定区农业服务中心为业务受托方，对农用土地流转工作实施统一管理。

**（二）所有权不变原则**

各股联社将农用土地委托区农业服务中心统一管理后，土地所有权不变，仍归集体所有，保证集体资产保值、增值。

**（三）农业用途不变原则**

各股联社将农用土地委托区农业服务中心统一管理后，土地农业用途保持不变，区农业服务中心将进一步整合土地资源，加大农业基础设施投入，发展适度规模经营，提高土地使用的综合效益。

**（四）确保收益原则**

在农用土地实施统一管理过程中，将结合实际情况，采取“保障收益、利益返还”的方式实施。

 1.保障收益。各股联社委托农业服务中心通过公开招投标后，由承租方与股联社签订土地租赁合同，承租方按土地租赁合同约定向股联社缴交租金、押金，以确保集体收益无损失。

2.利益返还。区农业服务中心以该地块最近一期合同规定的租金价格为基础价格（若该地块从未发包过的，**由区农业服务中心在广东省网上中介服务超市抽选土地评估公司**进行土地租金评估，以评估价为基础价格）采用公开招投标等方式实施招租发包，若新发包租金价格高于基础价格的，按新发包租金价格签订土地租赁合同，若新发包租金价格低于基础价格的，差额部分由财政直接支付各股联社进行补贴。

**3.计租时间。以地块发包成功后，股联社与承租户签订土地租赁合同的时间为开始计算租金的时间**。

四、具体工作

（一）流转土地范畴。流转土地范畴是指委托时仍属股联社所有、产权清晰、尚未被征用、无未了结纠纷、连片面积的可直接用于农业生产的土地。

 （二）明确操作流程。

1.股联社提出申请。

各股联社应积极做好宣传发动工作，及时组织召开全体党员和股东（居民）代表会议，表决通过农用土地委托业务事项，并向区社区工作和社会事务局提出书面委托业务申请，并附上会议记录、土地现状图、土地地理位置卫星图、土地管理专干人员名单等纸质资料。

2.区社区工作和社会事务局审核。

区社区工作和社会事务局收到股联社提交的农用土地委托业务申请书后，组织社区、股联社、区农业服务中心进行现场勘察，若土地上存在环境卫生、两违用地、畜禽违养等现象的，股联社须清理完毕后，经区社区工作和社会事务局审核通过的，对符合招租条件且可以用于农业生产的土地，由区农业服务中心办理相关业务手续。

3.签订委托业务协议。

区农业服务中心根据股联社的农用地块书面委托业务申请书等相关资料进行核对，核对无误后，由区农业服务中心与股联社签订地块委托业务协议书。

4.确定基础价格。

区农业服务中心根据股联社提交的该地块最近一期合同规定的租金价格确定为基础价格（若该地块从未发包过的，**由区农业服务中心在广东省网上中介服务超市抽选土地评估公司**来进行土地租金评估，以评估价为基础价格）。

5.核定面积。

区农业服务中心对申请的地块进行测绘和定位，包括边界、地名、面积等。经股联社对测绘结果确认后，建立台账。

6.公开发包。

采用公开招投标方式实施招租发包，农业服务中心协助股联社实施招租发包，产生公开发包的宣传费用纳入农业服务中心专项经费。

 7.签订租赁合同。

地块成功发包后，区农业服务中心协助股联社与承租户签订土地租赁合同，协助承租户按土地租赁合同约定向股联社缴交押金和租金，由股联社向承租户开具发票，并负责税金。

8.公开发包流标。

若公开发包流标的，委托业务自行解除，由股联社降低基础价格**（以首次基础价格下降10%为第二次委托发包价，第三次后的发包价以股联社调整降低的基础价格或土地评估价）**按程序提出第二次委托业务申请，经区社区工作和社会事务局审批后，由区农业服务中心办理相关业务手续。若再次流标按照该程序重新申请。

9.到期地块再次申请委托业务。

对于租赁期到期的地块，若需再次委托业务的，由股联社提前3个月按上述操作流程办理委托业务手续。

（三）土地日常管理

 1.社区、股联社日常巡查管理。社区和股联社各指定一名农用土地管理专干人员，按照区社区工作和社会事务局或区农业服务中心制定的农用土地评星定级巡查管理办法对所属社区、股联社的农用土地进行巡查，对发现两违用地、养殖畜禽、改变土地用途、乱搭乱建乱污染等问题按要求整治到位。

2.农业服务中心定期抽检、监督。区农业服务中心定期对各社区、股联社农用土地进行抽检，发放整改通知书督促各社区、股联社对发现的问题按时完成整治，若逾期整治或整治不到位的，每季度由区社区工作和社会事务局定期进行通报，并将在所属社区、股联社的年底绩效考核相应扣分。

五、管理要求

（一）以新型农业经营主体承包土地从事农业生产经营为主。

**农业服务中心将受托的农用土地对外发包时支持农业合作社、家庭农场、种养大户等新型农业经营主体承包，加强政府引导、市场运作和政策扶持，促进新型农业经营主体提质增量，带动农民增收能力。**

（二）规模化经营

区农业服务中心按照有关规定做好管理工作，结合实际情况整合土地资源，逐步引入具有适度规模、生产过程环保、生态可持续发展的农业生产项目。

（三）信息公开

 出租土地情况以及相关数据信息，在地块公开发包前在社区、股联社信息公开栏等进行信息公开，接受群众监督，提高工作透明度。

（四）加强考核

各社区、股联社的集体农用土地统一管理业务事项，纳入社区、股联社的年底绩效考核。

本办法施行前，已流转区农业服务中心尚未到期的地块，在合同剩余期限内，由农业服务中心、股联社和承租户签订三方补充协议，由承租户按土地租赁合同约定将租金缴纳到股联社指定账号。

本办法自从颁布之日起施行。2013年5月22日起施行的《火炬开发区社区集体农用土地整治和经营权流转管理办法》（中开管办〔2013〕68号和2017年7月22日起施行的《关于进一步规范社区集体土地使用权流转的通知》（中开管办〔2017〕109号）同时废止。

中山火炬高技术产业开发区农业服务中心

 2021年4月2日