

上海市浦东新区大团镇人民政府文件

浦团府规〔2023〕1号

大团镇人民政府关于印发 《大团镇关于加强耕地保护和规范土地流转 的实施意见》的通知

各村（居）、镇属企事业单位，机关各科室：

现将《大团镇关于加强耕地保护和规范土地流转的实施意见》印发给你们，请认真贯彻。

特此通知。

附件：大团镇关于加强耕地保护和规范土地流转的实施意见

上海市浦东新区大团镇人民政府

2023年2月27日

大团镇关于加强耕地保护和规范土地流转的 实施意见

为进一步规范我镇农用地管理，切实加强耕地保护，规范土地流转，加大农业招商活动力度，推进农业现代化生产、产业化经营，全力打造都市型现代农业新格局，根据《中华人民共和国土地管理法》、《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉的办法》、《关于进一步加强农村土地经营权流转管理促进现代农业高质量发展的工作意见》等法律法规以及上级有关土地管理政策，结合大团镇实际，制定本实施意见。

一、适用范围

全镇范围内农用地，主体是承包土地，还包括镇级、村级集体土地，镇（城）保后土地，农民集中居住后的自留地，减量化、拆违后复垦整理土地，一般复垦整理土地，开发边界外零星土地和灭失户承包土地等各类农用地。

二、管理职能

农用地管理主体为镇农业农村发展办公室（以下简称“农发办”），主要负责监管和指导。

镇农业投资发展有限公司（以下简称“农投公司”）为实施责任主体，具有管理、实施、服务的职能，负责接管全镇各类农用地。

镇经济发展服务中心（以下简称“经发中心”）为农民提供市场服务平台，承担提供流转信息、政策咨询、指导合同签

订、合同备案和调解纠纷等职能。

各村为属地管理主体，开展耕地保护和推进土地流转工作，共同承担土地流转政策咨询和调解纠纷等职能。

三、土地流转与租赁

（一）加强统一流转。推动全镇范围内农用土地由农投公司统一流转、租赁与管理。

1. 对于村级集体土地，相关村确有需要预留一部分的，应将预留面积及原因向农投公司报备。

2. 对于农民集中居住后自留地，按照“依法、自愿、有偿”原则，原则上在第二轮土地承包到期前，对于自愿进行流转的农户，农投公司一次性给予 2000 元/亩的补贴，探索推动农民相对集中居住后自留地逐步统一集中管理。

3. 对于灭失户承包土地，依法推动灭失户向村集体经济组织依法退出承包地农户承包权。

4. 对于承包土地，按照“依法、自愿、有偿”的原则，鼓励和引导承包方将其土地经营权委托给农投公司统一流转。

（1）对承包方已将土地经营权委托村集体经济组织统一流转的，在取得承包方书面同意后，可委托农投公司统一流转。

（2）对目前处于委托期内且改签确实存在困难的，由农投公司与村集体经济组织签订土地流转监管协议，加强对村集体经济组织受托土地流转的监管。

（二）规范合同管理。土地流转合同、租赁合同应经过经

发中心审核、备案，设施租赁合同应经过农发办审核、备案，应当使用规范统一的文本。新签、续签的土地流转合同需全部通过“上海市农村经营管理信息网络平台”进行网签。

1. 租赁合同签订后，租金（含保证金）先付后用，即土地、设施使用之前须预交一年的租金及相应的保证金。

2. 土地租赁期间，承租方凡出现下列情况之一的，实行“一票否决”，应当立即终止其土地租赁合同，收回土地：

（1）未经依法允许擅自出租或转租土地的。

（2）从事掠夺性经营，损害土地、农田水利设施及其他农业资源，造成环境污染的。

（3）未经依法允许擅自将土地用于堆物堆土、倾倒泥浆、开挖渔塘等违法违规行为的。

（4）擅自改变流转经营土地农业用途的。

（5）发生重大农产品质量安全事件的。

（三）合理确定期限。为稳定土地经营预期，鼓励承租方在改良土壤和农业基础设施等方面的投入，可结合流转面积、土地用途合理延长流转期限，用于粮食生产的原则上不低于 3 年，用于经济作物设施栽培的原则上不低于 5 年。土地流转合同期限不得超过第二轮土地承包期的剩余期限。

1. 租赁面积在 100 亩以下的，原则上租赁合同每年一签。

2. 租赁面积在 100 亩以上（含）、200 亩以下的，原则上租赁合同期限不超过 3 年。

3. 租赁面积在 200 亩以上（含）的，原则上租赁合同期限

不超过 5 年，确有需要超过 5 年的应报镇经联社理事会审议通过后予以租赁。

4. 在合同期限内，如遇重大项目建设需要征收土地、动拆迁的，租赁合同和相关协议自行终止。对其地上的建筑物、其他附着物，根据实际情况给予适当补偿。

（四）合理明确价格。

1. 新签或续签的土地流转合同，指导价格应当不低于浦东新区农村土地经营权流转指导价格，土地租赁价格应当不低于流转价格。

2. 土地租赁合同外，可根据土地现状和设施设备另行约定向承租方收取设施使用费和管理服务费。其中，设施使用费根据上级指导价和周边市场价综合确定，一般每年按不低于项目总投资的 3% 进行收取；管理服务费原则上每亩不低于 300 元/年。

3. 对于减量化、拆违后复垦整理土地，以及一般复垦整理土地，如土地现状较差确需土壤改良的，经镇政府“一事一议”，可减收首位承租方前 1-2 年的部分土地租赁费。

（五）加强租赁监管。健全土地承租资格审查机制，成立由农发办牵头，经发中心、农投公司、属地村集体经济组织代表、农业专家等组成的土地租赁资质审核小组，对承租意向方的经营能力以及经营项目是否符合产业规划等进行审查、审核。全镇所有农用土地租赁实行分级管理、分级备案。

1. 土地租赁面积在 100 亩以下的，由农投公司领导班子审

议，符合相关要求的予以租赁。

2. 土地租赁面积在 100 亩以上（含）、200 亩以下的，由农投公司领导班子进行初审，通过后提交镇长办公会议进行审议，符合相关要求的予以租赁。

3. 土地租赁面积在 200 亩以上（含）的，列入“三重一大”事项范围。经农投公司领导班子把关、镇经联社理事会初审后，提交镇长办公会议、党委会议进行审议，符合相关要求的予以租赁。其中，租赁面积在 200 亩以上（含）的土地租赁合同和相关协议须同步提交区农村经营管理指导站进行备案。

4. 所有土地租赁合同、设施使用和管理服务协议签订前须经过镇司法所或政府法律顾问审查。签订后一周内将土地租赁合同、设施使用和管理服务协议报农发办和经发中心备案。

（六）规范收益发放。

1. 对于本镇农用地，经农投公司收归管理后，土地流转费之外的租金收益以及约定的设施使用费、管理服务费纳入农投公司会计核算和财务管理，年终按规定兑现各村集体经济组织。

2. 土地租赁费（不含土地流转费）、设施使用费和管理服务费主要用于农田基本建设或者其他公益性支出，由镇、村两级管理。

（1）由农投公司直接管理的土地租赁净收益和管理服务费，其中 60% 归农投公司，40% 归属地村集体经济组织。

（2）除本实施意见实施期间尚处于租赁期内由各村管理

的土地外，农投公司委托村级管理的土地租赁净收益和管理服务费，其中 40%归农投公司，60%归属地村集体经济组织。

3. 土地租赁费收益与设施使用费、管理服务费等其他收益合理分开，单独核算。农投公司按规定向承租方收取的设施使用费和管理服务费，须另行签订相关协议。

四、巡查监管

（一）明确监管责任。农投公司、各村是土地监管、巡查的责任主体，建立健全巡查管理机制。

1. 各村要组建村、组巡查队伍，明确专人负责，开展农用地日常巡查工作。

2. 农投公司要组建监管队伍，明确专人负责，开展农用地抽查工作，必要时经过镇政府审批同意可以引入第三方专业力量进行土地巡查。

3. 建立巡查汇报制度，做到及时发现、及时掌握、及时整治，发现问题第一时间进行制止和劝阻，情况严重的及时向镇党委、政府报告后进行联合整治。

（二）确保农地农用。制止耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”。严禁改变土地的农业用途，未经依法允许不得在租赁土地上搭建任何建筑物，严禁闲置、荒芜耕地，严禁擅自占用耕地建房、取土、堆土等行为，严禁占用基本农田发展林果业和鱼塘养殖。

1. 发现疑似“非农化”违法用地的，由环境综合整治办牵头处置整改。

2. 发现疑似“非粮化”违法违规项目的，由环境综合整治办、城管执法中队及相关村做好快速处置工作。

3. 整改后农投公司牵头相关村寻找承包户或经营户在三个月内完成播种。在规定时间内未完成播种的，由农投公司牵头相关村完成托底播种，并依法终止土地租赁合同，收回出租土地。

（三）禁止耕地抛荒。存在抛荒的，对于农户承包地擅自抛荒，属地村要及时督促，确保完成播种。连续 2 年弃耕抛荒的，由村集体依法收回土地。

1. 对于经营户擅自抛荒，已流转至农投公司的，由农投公司临时收回经营权，寻找其他经营户在三个月内完成播种。

2. 对于经营户擅自抛荒，仍流转在村级集体经济组织的，由村集体经济组织临时收回经营权，寻找其他经营户在三个月内完成播种。

3. 对于确实存在不能耕种的地块采用“一事一议”办法处理。

五、工作考核

1. 农用土地工作列入各村年度考核单项奖励指标。对工作中做出突出贡献的，根据工作量大小，进行适当的奖励；对违反有关规定的行为进行严肃问责。

2. 农发办、经发中心负责对农投公司及各村土地流转、租赁和收益管理情况实施年终考核，镇审计室或第三方审计机构对此定期开展审计督查。

3. 农投公司负责建立好管理机制，出台操作细则，制定日常巡查、信息反馈制度。

4. 各责任主体应加强监控，坚决遏制“五违”现象的发生，确保农用地管理规范、有序、有效。

本实施意见由大团镇人民政府负责解释，自 2023 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。执行中如因上级政策发生变动导致本意见与上级政策规定不一致的，以上级政策规定为准。