**平罗县进一步加强完善**

**国有农用地农业综合开发管理指导意见**

**（征求意见稿）**

为了进一步加强农业综合开发用地管理，规范农业综合开发用地行为，促进农业发展和生态保护，有效提高土地利用率，确保耕地总量动态平衡，推动经济社会又好又快发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《宁夏回族自治区土地管理条例》  、《自然资源部 农业农村部关于设施农用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号）、《自然资源厅 农业农村厅关于加强设施农业用地管理促进现代农业健康发展的通知》等有关法律、法规和文件的规定，现结合我县实际，制定本意见：

**一、依法合理开发农业用地**

（一）坚持依法、科学、合理、可持续利用土地资源的原则，鼓励各类企业、组织或个人在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化、增加耕地保有量、提高耕地质量水平的前提下，依照国土空间规划、土地利用总体规划和土地开发整理规划，开发国有未利用土地从事农业开发生产（种植业、养殖业）。

（二）开发国有未利用土地从事农业开发生产，所从事的产业必须符合当地的产业规划和布局。

（）严禁破坏土地资源和生态环境的农业开发用地行为。不得在国土空间规划和土地开发整治专项规划明确的禁止开垦的范围进行开发利用。

（三）建立地力培肥和耕地质量评定制度。对经农业开发利用后两年内地力培肥措施好、耕地质量提高明显的企业、组织或个人，优先安排政府投资性农田水利工程项目。

**二、农业综合开发用地的界定**

（四）国有农业综合开发用地指平罗县人民政府通过法定程序租赁给企业、组织或个人，从事农业开发的国有未利用土地。

**三、农业综合开发用地的审批**

（五）国有农业综合开发用地必须依法按程序审批。严禁任何单位和个人未经批准擅自进行开发利用，对未经批准擅自开发的，依法进行查处。

（六）开发国有未利用地一次性开发30公顷以下的，由县人民政府批准，一次性开发超过30公顷不足60公顷的，由市人民政府批准；一次性开发60公顷以上的，由自治区人民政府批准。市县人民政府审批的国有未利用地必须报自治区自然资源厅备案。

（七）凡申请租赁国有未利用土地从事农业开发的企业、组织或个人,应由土地所在地乡（镇）人民政府或有土地管理权的单位初步审查同意后提交县自然资源局，自然资源局会同乡（镇）人民政府、农业农村、水务、生态环境分局等相关部门实地踏勘，取得各部门出具的土地开发用地的意见后，由县自然资源局提请县人民政府常务会议研究决定。

（八）国有农业综合开发用地经平罗县人民政府常务会议研究同意，平罗县人民政府下达用地批复，审批结果由县自然资源局在网上进行公示十个自然日，公示到期无异议的，申请人与县自然资源局签订《国有土地使用权租赁合同》。土地承租人按照租赁合同约定要求进行投资开发。开发完成后，自然资源局会同乡（镇）人民政府、财政、农业农村、水务、生态环境等相关部门进行验收，对达不到合同约定要求的，督促限期整改，在整改期满仍不能达到要求的，按照合同的约定处理。验收合格的，核发不动产权证书。

（九）国有农业综合开发用地租赁期限一般为二十年，租赁国有未利用地进行农业开发的，土地租赁费按五年一档，第一个五年按每亩每年不低于100元收取，每间隔五年都在上一个五年的缴费的基础上上浮5%进行缴纳；本意见下发之前已租赁土地的，租赁费高于本规定的，按照原有租赁合同执行；租赁费低于本规定的，可以适当调整租赁价格，租赁价格不得低于50元（含50元）仍但以原租赁日期起每间隔五年都在上一个五年的缴费的基础上上浮15%进行缴纳方可办理不动产登记手续。租赁已开发的国有农用地的，租赁费按每亩每年不低于 300元收取；租赁费可以一次性趸交，也可以以五年一个租赁期来进行缴纳，但不按期缴纳租赁费的，县自然资源局按照本意见第（十三）条之规定，报请县人民政府同意启动收回程序，无偿收回土地。

**四、农业综合开发用地的管理**

（十）承租人必须严格按照《国有土地使用权租赁合同》约定，根据用途在确定的四至范围内进行开发利用，不得擅自改变土地用途，不得超范围进行开发利用，未经县人民政府同意不得擅自转让租赁的土地。

县自然资源局负责农业综合开发用地的监督管理，依法查处改变土地用途、非法转让、倒卖土地等违法行为，涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

农业农村局负责对农业综合开发用地的种植、养殖情况进行评定和技术指导。

乡（镇）人民政府应当加强对辖区内农业综合开发用地的巡查，发现承包人有违法用地行为的，应立即制止并责令其整改，对拒不整改的及时移交县自然资源局依法处理。

公安局对行政执法部门移交涉嫌犯罪的案件或线索要及时依法立案查处。

其他各相关部门发现承租人有违法行为的，在各自的职责范围内依法处理，非职责范围内的违法行为移交相关部门依法处理。

（十一）土地承租人在开发经营中，确因开发能力有限需要转让土地的，经土地所在乡（镇）人民政府和农业农村局同意后，向县自然资源局书面申请，经县人民政府批准，签订转让合同，土地租赁费按照本意见第九条之规定缴纳，转让后不得擅自改变原租赁的土地用途，转让期限不得超过原租赁期限。

（十二）对本意见发布之日前已经由所在地乡镇或部门承包土地的遗留问题，由乡镇或部门另行提出处理意见，按照一事一议的原则提请政府会议研究。

**五、农业综合开发用地使用权收回补偿**

（十三）有下列情形之一者，经原批准机关批准，由县级以上人民政府依法撤销并无偿收回用地单位或个人开发使用权：为公共利益需要；待开发土地闲置时间超过两年的；不按批准用途开发使用土地的；未经批准擅自转让土地使用权的；不按规定缴纳租赁费的。

（十四）因公共利益需要收回租赁土地使用权，按照合同约定的土地租赁费扣除已使用年限的租赁费进行退还，并对土地开发投入和地面附着物进行评估后给予补偿（合同中有明确约定的，按约定执行）。合同到期不再续期的，土地无偿收回，地上有附着物的责令限期恢复土地原状，不予补偿。

**六、农业综合开发用地违法行为的处理**

（十五）对于未经批准擅自转让的，县人民政府依法无偿收回土地使用权；承租人无力经营的，可以向县人民政府自然资源主管部门申请转让或者终止租赁合同。承租人涉嫌非法倒卖土地的，移交司法机关处理。

（十六）租赁合同签订后，对撂荒或粗放利用土地造成地力下降或遭到毁坏的责令限期恢复，逾期不恢复或恢复不到位的解除土地租赁合同。两年内未开发利用或开发利用后连续撂荒两年以上的，由县人民政府依法终止《国有土地使用权租赁合同》，无偿收回土地使用权。

（十七）承租人擅自改变土地用途的，由县人民政府自然资源主管部门责令承租人限期整改，对拒不整改的依法解除《国有土地使用权租赁合同》，无偿收回租赁土地。

**七、本意见自印发之日起生效，如遇国家政策调整与本意见相抵触时，按国家政策规定执行。**

**八、附则**

本意见由自然资源局负责解释。