

深圳市龙华区国有农业用地管理办法

第一章 总则

第一条 【目的及依据】为加强国有农业用地管理和保护工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）《深圳市基本农田保护区管理办法》（深圳市人民政府令第267号）等有关法律法规规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 【适用范围及相关定义】本办法适用于国有农业用地及其青苗、地上附着物、设施农用地的租赁、管理与保护。

本办法所称国有农业用地，是指已纳入城市化转地补偿范围内，经规划和自然资源部门依据法定规划划定管理范围，由区农业主管部门管理的直接用于农业生产的国有土地。

本办法所称设施农业用地，是指农业生产中直接用于农作物种植的设施用地，分为生产设施用地以及与生产直接关联的辅助设施用地。

本办法所称青苗，是指果树、蔬菜、花卉、苗木等。

第三条 【分类经营管理】国有农业用地实行分类经营管理，按其用途划分为生产型国有农业用地、生态型国有农业用地。

生态型国有农业用地原则上实行植树绿化，恢复植被，不再进行种养生产。绿化应以种植生态风景林为主，果树较多的地块四周种植有防护作用的荆棘植物，有条件的实行围合式管理。

生产型国有农业用地可以进行种养生产，主要用于发展科技

创新、生产示范和休闲生态的现代农业。

根据《深圳市基本生态控制线管理规定》，一级水源保护区、坡度大于 25 度的山地等已被划为基本生态控制线范围内的国有农业用地，原则上不作为生产型国有农业用地（已确定为基本农田的地域除外）。

第四条 【设施建设】在国有农业用地上建设基础设施、生产设施、附属设施和配套设施（以下统称“农用设施”）应当遵守有关法律法规的规定。

第五条 【管理原则】国有农业用地坚持科学规划、合理利用、严格保护、用养结合的原则。

第六条 【专家咨询小组】区农业主管部门可根据工作需要成立国有农业用地管理专家顾问小组，负责为国有农业用地的各项管理工作提供科学合理的意见和建议。

第二章 职责分工

第七条 【区领导小组】区国有农业用地管理工作领导小组（以下简称“区领导小组”）负责审定国有农业用地管理的重大事项。

区领导小组组长由区分管农业主管部门的区领导担任，副组长由区农业主管部门主要负责人担任，成员由领导小组成员单位负责人组成。领导小组办公室设在区农业主管部门，办公室主任由区农业主管部门负责人担任。

第八条 【区农业主管部门职责】区农业主管部门是国有农业用地监督管理部门，主要职责：

（一）负责国有农业用地政策统筹、指导和监督管理，组织实施国有农业用地管理目标责任考核和发展规划；

（二）负责统筹国有农业用地的租赁管理工作；

（三）负责国有农业用地台账建设。包括：土地位置、面积、土地利用现状、设施农业情况、土质情况、调整变更情况、青苗种类和数量、租赁情况等资料；

（四）负责指导、监督和组织街道办事处做好辖区国有农业用地管理工作；

（五）负责对农用设施建设方案进行审核。

第九条 【区自然资源主管部门职责】区自然资源主管部门是国有农业用地规划管理部门，主要职责：

（一）依法、依规向区农业主管部门及时告知国有农用地涉及农转用情况、设施农业用地备案等情况；

（二）负责对国有农业用地的农用设施进行备案；

（三）协助开展国有农业用地管理工作，发现管理不到位、违法、违规的现象，通报给相应职能部门。

第十条 【区规划土地监察部门职责】区规划土地监察部门是国有农业用地违法行为的执法查处部门，主要职责：

（一）负责指导查处国有农业用地上的违法用地、违法建设等违法行为；

（二）在临时用地或临时建筑审批时，涉及需利用国有农业用地的，根据农业主管部门出具的意见进行审批，依法、依规做好临时使用国有农业用地的土地复垦监督管理工作。

第十一条 【街道办事处职责】街道办事处是国有农业用地管理的具体实施部门，主要职责如下：

（一）内设负责辖区国有农业用地管理的工作机构，承担国有农业用地日常巡查管理工作；

（二）负责查处国有农业用地上的违法用地、违法建设等违法行为；

（三）建立辖区国有农业用地台账。包括：土地位置、面积、农业设施情况、土质情况、租赁情况等；

（四）负责辖区国有农业用地安全生产、生态保护和农用设施建设管理工作，建立健全安全巡查工作机制，及时发现和消除安全隐患，及时发现、制止和纠正违法用地、违法建筑、非法侵占和破坏国有农业用地等行为；

（五）负责辖区国有农业用地上的市政设施、基础设施以及其他已补偿的构筑物、附着物等的管理和保护；

（六）负责辖区内国有农业用地的清场、回收工作，监督承租人合法利用和保护国有农业用地。

第十二条 【其他部门职责】区发改、财政、水务、城管、生态环境等主管部门按照各自职责做好国有农业用地的规划建设、水利建设、环境卫生和生态保护等管理工作，协助和配合区规划土地监察部门做好违法行为的查处工作。

第十三条 【承租单位职责】承租单位是国有农业用地使用和管理的主体责任单位，主要职责：

（一）严格按照有关法律法规的规定安全利用承租的国有农

业用地，依法依规建设农用设施，保护和管理承租的国有农业用地；

（二）落实承租国有农业用地的安全生产工作主体责任，及时发现、处置并报告安全隐患情况；

（三）依法按照国有农业用地租赁合同约定履行其他相应义务。

第三章 规划建设与资金保障

第十四条 【规划编制】区农业主管部门应当以土地利用总体规划和农业资源调查区划为依据，科学编制国有农业用地农业生产规划，引导、鼓励规模化、集约化经营。

第十五条 【国有农业用地建设】区农业主管部门和各街道办事处应加强国有农业用地建设管理，建立地力补偿制度，增加和完善农业设施，改善生产条件，提高国有农业用地的抗灾能力，促进农业综合生产能力提高和土地资源的持续利用。国有农业用地建设主要包括：土地整治和改良、垦复、农业生产基地道路、水电、灌溉水源、排灌沟渠、边坡加固等建设和修缮。

第十六条 【资金保障】国有农业用地建设、管理和保护等相关经费按照市、区事权划分，分别由市、区财政保障，纳入部门预算管理。

第四章 经营管理

第十七条 【区统一租赁】国有农业用地租赁由区农业主管部门组织开展，各街道办事处配合具体实施。

第十八条 【日常管理主体】国有农业用地按属地管理原则，由辖区街道办事处负责日常巡查和安全管理。

第十九条 【承租单位确定方式】通过公开招标、邀请招标或者协议的方式确定国有农业用地和青苗及地上附着物的承租单位。

第二十条 【承租单位条件】申请租赁国有农业用地的承租单位应当符合以下条件：

- （一）承租用途符合农业产业规划和土地利用功能；
- （二）没有租赁土地不良信用记录；
- （三）最近三年内没有因农业生产违法行为受到行政处罚或者刑事处罚；

前款所称的“最近三年”，采用公开招标方式的，自截标之日倒算；采用协议方式的，自受理申请之日倒算。

第二十一条 【依法招标】以公开招标、邀请招标方式确定承租单位的，应当符合《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规、规章规定。

第二十二条 【协议条件】以协议方式确定承租单位的，承租单位除符合本办法第二十条的规定外，还应当符合以下条件之一：

- （一）被国家有关部门认定为农业领域的重点实验室或者工程中心；
- （二）市、区政府公益性的农业技术推广机构；
- （三）市、区引进的农业科研领域高层次人才团队；

(四) 经市、区政府认定的重大特殊项目;

(五) 持有未完善征地或者转地补偿手续的国有农业用地地块原有使用者。

第二十三条 【协议方式的程序】 采用协议方式租赁的,按照以下程序进行:

(一) 申请人向区农业主管部门提交以下材料:

1. 书面申请;
2. 企业法人营业执照、事业单位法人证书或者社团法人登记证书, 以及企业法定代表人的身份证或者其他身份证明证件;
3. 农业科研项目可行性分析报告;
4. 项目规划布局方案;
5. 本办法第二十、二十二条规定的相关证明材料。

(二) 区农业主管部门收到申请人递交的申请材料后, 应当组织专家咨询小组完成专家评审; 通过评审的, 经区领导小组审批同意后, 由区农业主管部门书面通知申请人, 并与申请人签订租赁合同。

第二十四条 【租赁合同】 租赁合同应统一格式, 示范文本由区农业主管部门另行制定, 并明确约定以下几项内容:

- (一) 双方当事人的姓名或者名称、地址;
- (二) 国有农业用地及其农业设施的位置、范围和面积;
- (三) 国有农业用地的用途, 农业设施的建设规模和功能、建设和使用要求;
- (四) 双方当事人的权利和义务;

- (五) 租赁期限和起止日期;
- (六) 租金和保证金;
- (七) 租赁期满地上附着物和青苗的处置;
- (八) 违约责任;
- (九) 解决争议的方法;
- (十) 当事人认为必要的其他条款。

本办法实施之前签订的租赁期限未到的租赁合同,如存在前款事项约定不明确的情况,由区农业主管部门与原承租人签订补充协议予以明确。

第二十五条 【租赁期限】国有农业用地租赁期限按农业发展用途确定:

- (一) 农业科研、休闲观光用地租赁期限为 8 年;
- (二) 传统种植农业用地租赁期限为 5 年;

对于规划建设时间较长的国有农业用地,经区领导小组同意,租赁期限可以适当延长,但是最长不得超过 20 年。

第二十六条 【租金减免与收缴】国有农业用地租金及减免标准参照深圳市基本农田租金最低价及减免标准。具体地块租金标准由区农业主管部门组织专业机构根据地块情况、市场行情和社会经济发展状况等因素进行评估,报区领导小组审议确定。

国有农业用地租金收入按国土资金收入项目全部上交区财政账户,实行“收支两条线”管理。

第二十七条 【租赁合同备案】区农业主管部门应当在与承租单位签订租赁合同后 30 日内报区自然资源主管部门备案,并

将租赁信息通报给辖区街道办事处。

第二十八条 【履约行为管理】承租单位应当全面履行租赁合同约定的义务，严格按照租赁合同使用土地，不得擅自改变土地用途，不得擅自转租国有农业用地。

区农业主管部门每年定期对承租单位的履约行为及土地利用进行检查，发现违约行为的可单方解除租赁合同，发现违法行为的依法追究法律责任。

第二十九条 【租赁期满的处置】区农业主管部门在租赁合同期限届满 90 天前根据本办法重新确定承租单位。原承租单位在同等条件下享有优先租赁权。

租赁合同期限届满的，承租单位应在届满前自行处理其投资建设的作物种植设施及其种植的青苗，地上附着和青苗不予补偿；逾期未处理的，街道办事处组织人员清场，清场费用在承租单位缴纳的保证金中扣除。

第三十条 【提前收回或解除合同的处置】政府因实施城市规划或者公共利益需要依法提前收回国有农业用地使用权的，经有关部门依法批准，区自然资源主管部门应提前 180 日书面通知辖区街道办事处和区农业主管部门，按照“依靠地方政府、依法清理回收”的原则，由街道办事处组织有关部门依法进行清理回收。

政府因实施城市规划或者公共利益需要依法收回国有农业用地使用权时，承租单位依法投资建设的作物种植设施及其种植的青苗由双方协商确定补偿金额；协商不成的，作物种植设施参

照土地使用权收回的有关标准，青苗参考同类产品的当期市场价格，经评估后予以补偿。

除前款规定外，合同当事人依法解除合同或者协商一致解除合同的，承租单位依法投资建设的作物种植设施及其种植的青苗由双方按照合同约定处理。

本办法实施之前承租单位依法投资建设的生产设施、附属设施和配套设施，参照深圳市有关作物种植设施规定处理。

第五章 设施农业用地管理

第三十一条 【总要求】国有农业用地内的基础设施、作物种植设施等农业设施布局应符合市、区国土空间规划和农业产业规划。

第三十二条 【设施农业用地管理】国有农业用地内各类设施农业用地的规模、农业设施建设用地程序，参照省、市相关规定执行。

作物种植辅助设施布局应当因地制宜，节约使用土地。辅助设施建设应当力求简易、安全、实用，以易于拆除、便于恢复农业生产条件为标准。

以农业为依托的休闲观光农业项目以及各类农业园区，涉及建设永久性的公共设施、酒店、餐饮场所、办公楼等用地，按非农建设用地进行管理。确需建设的，应当符合土地利用规划，就近安排建设用地，依法办理建设用地审批手续。

第三十三条 【农用设施建设】国有农业用地内的作物种植设施、辅助设施由承租单位投资建设和维护。设施农业用地不再

使用的，承租单位应当及时恢复原用途。

第六章 监督管理

第三十四条 【基本要求】任何单位和个人不得破坏、擅自占用国有农业用地，不得擅自改变国有农业用地用途。

第三十五条 【巡查监管】区农业主管部门对各街道办事处国有农业用地的管理工作进行定期检查与考核，督促各街道办事处和承租单位落实管护责任，形成年度报告上报区政府的长效监管机制。

各街道办事处建立巡查制度，加强对国有农业用地的日常巡查力度，及时发现、制止和纠正国有农业用地上的违法用地、违法建设、超过规定标准排放污染物和乱倒余泥渣土、垃圾等行为。

第三十六条 【农地转用及征收】公共利益项目需要占用国有农业用地，涉及农用地转用或者征收土地的，应当按照《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等有关规定办理审批手续。

第三十七条 【临时使用】有以下情形之一的，经有关部门批准后可以临时使用国有农业用地：

（一）城市建设重点项目需要取道国有农业用地进行施工的；

（二）电力、水利、燃气等建设项目需要下穿国有农业用地表土层进行施工的；

（三）经批准需要在国有农业用地范围内进行地质勘查的；

（四）法律、法规规定的其他可以临时使用国有农业用地的

情形。

临时土地使用者向区规划土地监察部门办理临时用地申请手续时，经区农业主管部门审核涉及国有农业用地的，区农业主管部门应出具临时使用国有农业用地审核意见，同意使用的，临时土地使用者应编制土地复垦方案。临时用地期限届满的，临时土地使用者应当按照经区规划土地监察部门批准的土地复垦方案及时恢复原状。临时使用国有农业用地，给承租单位造成损失的，应当依法予以合理补偿。

临时使用国有农业用地的期限不超过二年，因特殊原因确需延长使用期限的，土地使用者应当在使用期满前二个月内，按照《深圳市临时用地管理办法》第二十二条规定重新办理审批手续。

第三十八条 【环境保护】在租赁期限内，因发生事故或者其它原因造成国有农业用地环境污染的，承租单位应当及时报告区农业、生态环境和自然资源主管部门以及辖区街道办事处，并立即采取措施处理。区生态环境主管部门依法依规对有关违法行为进行处理。

区农业主管部门应当会同区生态环境和自然资源主管部门对辖区内国有农业用地土壤污染状况进行年度监测和评价，并定期向区政府提出环境质量与发展趋势的报告。

第三十九条 【效益评估】区农业主管部门组织各相关部门对国有农业用地的利用和租赁效益进行评估，优胜劣汰，形成良性竞争机制，有效利用国有农业用地。

第七章 法律责任

第四十条 【破坏农地】占用国有农业用地建窑、建坟或者擅自在国有农业用地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由规划土地监察机构按照职责责令限期改正或者治理，并按照规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 【违法建设】未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用国有农业用地建设住宅的，由规划土地监察机构责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上建设的房屋。

第四十二条 【骗取土地使用权】承租单位通过串标、行贿谋取中标或者提供虚假资料等欺骗手段取得国有农业用地使用权的，中标无效，由区农业主管部门直接终止租赁合同，无偿收回土地使用权，地上附着物和青苗不予补偿；涉嫌犯罪的，依法移交相关部门追究刑事责任。

投标人、国有农业用地招标代理机构及其工作人员、评标委员会成员等在招标工作中有违法行为的，依照《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规及规章处理。

第四十三条 【污染农业用地的责任】污染国有农业用地环境的，造成污染的单位或个人应当负责消除影响、治理改良、恢复原状，涉及到违反环境保护相关规定应追究行政或刑事责任的，依法移交相关部门追究法律责任。

第四十四条 【行政机关人员违法】行政机关及其工作人员

在国有农业管理工作中不依法履行职责或者不正确履行职责的，依法追究行政责任；涉嫌职务违法的，移送监察机关依法处理。

第四十五条 【承租单位责任】承租单位违反本规定或租赁合同约定，情节严重的，出租方可依法解除该地块的租赁合同，并视情节要求承租单位赔偿损失，取消其区内租赁经营国有农业用地资格；构成犯罪的，由有关部门依法追究其法律责任。

第八章 附则

第四十六条 【法律适用】本办法所涉内容，法律、法规、规章及国家、省、市规范性文件有规定的，从其规定。

第四十七条 【解释主体】本办法由区农业主管部门负责解释。

第四十八条 【生效时间】本办法自 2021 年 8 月 21 日起施行，有效期五年。

公开方式：主动公开

深圳市龙华区人民政府办公室

2021 年 8 月 9 日印发
