

佛山市三水区南山镇迳口片国有农用地 租赁管理办法（修订）（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为充分利用我镇土地资源，进一步规范我镇国有农用土地的租赁管理，妥善解决“三农”问题，确保农村稳定、农业增效、农民增收，有效促进辖区内农业可持续健康发展，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规，制定本办法。

第二条 本办法适用于三水区南山镇迳口片可经营国有农用土地的租赁管理，本办法所称“国有农用地”仅为“可经营国有农用地”。

第三条 本办法所称的公开招租方式，是指通过资产交易平台、南山镇政府公众号、公告栏发布交易公告，并根据实际情况择优采用公开竞价、公开招标等有利于公平竞争的
交易方式。

第四条 本办法所称转租，是指在租赁期限内承租人将其承租的土地或部分土地再出租给第三人的行为。

第五条 土地租赁费收入由南山镇政府统筹，用于迳口华侨经济区居民生活补贴的发放以及“百千万工程”、乡村振兴、土地管理等支出。

第二章 管理职责

第六条 经南山镇政府同意，佛山市三水区南山镇国有资产管理办公室（以下简称镇国资办）委托镇属国有企业佛山市三水区南山国有资产投资管理有限公司为南山镇招商项目国有农用地经营管理单位；委托漫江社区居委会、择善社区居委会、东和社区居委会为各自辖区非招商项目国有农用地经营管理单位；负责南山镇迳口片国有农用土地的租赁、利用和日常管理工作，主要履行下列委托事务：

（一）协助建立和完善土地租赁管理制度，明确内部管理部门及责任人，并报镇国资办备案；

（二）制定民主决策和集中审议的租赁工作机制，杜绝个人擅自决定或改变集体决策的行为；

（三）按照本办法规定的授权权限对国有农用地租赁进行审批出租，组织实施土地租赁的各项具体工作；

（四）建立国有农用地租赁管理台账，加强租赁国有农用土地的跟踪管理；

（五）协助镇政府相关职能部门落实国有农用地租赁过程中的各项安全生产、环保、消防、治安、卫生等工作；

第七条 镇国资办为南山镇迳口片国有农用地管理部门，负责指导和监管国有农用土地的租赁管理工作。

第八条 镇农业农村办为南山镇国有农用地经营产业监管部门，负责农业产业监督管理。

第九条 镇自然资源管理所为南山镇自然资源行政执法部门，负责明确国有农用地的土地权属、地类属性，对经营

用地进行审核，监督国有农用土地的合理开发利用。

第十条 镇水利管理部门为南山镇水利工程及河湖管理部门，负责对其管理范围的经营用地出租进行审核，并落实日常维护、抢险、清障等责任，确保农业生产具备必要的水利条件。

第三章 出租管理

第十一条 土地租赁应根据南山镇土地利用规划及产业发展规划进行租赁交易，原则上对国有农用土地进行集约连片管理，对同一地块、同一区域内的土地租赁到期年限力求统一。

第十二条 国有农用土地租赁期限应符合《中华人民共和国民法典》相关规定，原则上不得超过20年。重大招商引资项目租赁期限，由南山镇镇委镇政府联席会议讨论决定。

第十三条 国有农用土地租赁审批权限规定如下：单宗合同租赁面积在50亩以下的国有农用土地，经国有农用土地经营管理单位集体审议决策，由镇国资办分管领导审批。单宗合同租赁面积在50亩及以上100亩以下的国有农用土地，经国有农用土地经营管理单位集体审议决策，由镇国资办分管领导加具意见后提交镇长审批；单宗合同租赁面积在100亩及以上的国有农用土地，经国有农用土地经营管理单位集体审议决策，由镇国资办报镇委镇政府联席会议审议。

第十四条 国有农用土地出租后，原则上不允许承租人

进行转租。确有特殊原因的，应在切实保障国有农用地经营管理单位利益的前提下，经国有农用地经营管理单位集体研究决策，按第十三条程序审批同意后，方可在出租期限内对土地进行转租。

第十五条 属于涉及国计民生、公益性、文物保护、基础设施，公共安全、公共卫生和社会秩序等特殊要求的土地租赁，国有农用地经营管理单位可采用非公开协议租赁方式出租土地。

第十六条 国有农用地租赁以经营效益为主，兼顾社会效益，执行国家和政府规定的租赁政策，原则上采用公开招租方式确定承租人，并收取相应租金和其他相关费用。除省、市、区、南山镇党委或政府决策（决定）正式文件明确同意外，国有农用地经营管理单位原则上不得将土地无偿提供给任何单位、组织、机构、企业或个人。

第四章 公开招租

第十七条 除本办法第十五条规定的情形外，南山镇迳口片国有农用地租赁交易一律采取公开招租方式，实行价高者得，按实际中标价签订农用地租赁合同。

第十八条 国有农用地招租应当通过资产交易平台、南山镇政府公众号、公告栏等多种渠道公告招租信息，公开招租信息公告的期限应当不少于5个工作日。

第十九条 非招商项目的国有农用地原则上分两轮进

行公开招租；首轮公开招租指定面向漫江、东和、择善社区居委会户籍居民，且每人承租农用地不能超过一宗（含已签订的有效土地租赁合同）。首轮流标后的国有农用地面向社会实行第二次公开招租。第二次公开招租不限户籍和投标宗数。

第二十条 每轮公开招租只有一个意向承租人的，成交价不得低于底价。

第二十一条 镇相关部门根据南山镇土地利用规划及产业发展，推行农业供给侧结构改革集约连片的土地，由南山公投公司直接面向社会公开招租。

第二十二条 国有农用地经过两轮公开招租均无人报名的，如需根据实际情况适当下调招租底价的，由国有农用地经营管理单位向镇公资办提出申请，审批同意后，再重新进行公开招租。

第二十三条 国有农用地公开招租基本地价（以每亩每年计算）：

1. 农用地（非养殖坑塘）：（1）东洲围的农用地原则上不低于 1000 元；（2）孖岗围、草塘围、大埗塘围、南围、包天围内的农用地原则上不低于 800 元；（3）择善公路两旁、东和公路两旁的农用地原则上不低于 600 元；（4）山边地原则上不低于 500 元；（5）山地（含山坡地）原则上不低于 400 元；

2. 鱼塘（养殖坑塘）：（1）一类：排灌方便、交通畅顺、水源充足，基础好的不低于 1200 元；（2）二类：排灌、

交通、水源一般，基础较好的不低于 1000 元；（3）三类：浅脚塘、山垅塘，基础一般的不低于 700 元；（4）四类：水源不足，蓄水难，沙质浅脚的不低于 500 元。具体类型以公开招租信息公告为准。

3. 面向社会进行的公开招租，国有农用土地经营管理单位可自行对公开招租底价在原基础地价上适当上浮。

第二十四条 以下人员不得参加国有农用土地招租：

1. 无民事行为能力人员或限制民事行为能力人员；
2. 丧失劳动能力人员；
3. 尚欠缴南山镇土地租赁费、原迳口华侨农场职工个人社保费等各种款项人员；
4. 未满 18 周岁人员；
5. 领取养老金人员（仅适用于首轮公开招租）；
6. 南山镇机关、事业单位（含学校、派出所、居委会、国有企业等单位）在职在岗工作人员；
7. 承租土地到期后未按合同约定如期交还土地人员；
8. 违反禽畜禁养、限养规定的人员，但按规定进行整改后可参与招租；
9. 列入南山镇国有农用土地招租黑名单人员；
10. 其他违反法律法规等未处罚完毕的人员。

第二十五条 租赁合同即将届满的土地，国有农用土地经营管理单位应于合同期满前不少于 90 日与承租人沟通，掌握承租人的再次竞租意向，并应告知和及时提醒其参与公开招租。

符合本办法第十五条规定且有意向通过协议租赁方式续租的承租人，国有农用土地经营管理单位应要求其在届满前不少于 70 日提出书面申请，并收到书面申请 10 日内按本办法规定办理协议租赁手续。承租人没有以协议租赁方式续租意向的，应对该土地进行公开招租。

除符合本办法第十五条规定，且承租人已书面提出协议租赁方式续租申请外，国有农用土地经营管理单位应于租赁合同届满前不少于 60 日，对该土地实施公开招租。

第五章 租赁合同

第二十六条 国有农用土地经营管理单位应与经确认的承租人依据《中华人民共和国民法典》订立合法、有效、统一格式的书面租赁合同。租赁合同应具备以下内容：

- （一）租赁双方姓名、名称及地址；
- （二）土地位置、面积及设施情况；
- （三）租赁用途、期限、租金数额及支付方式；
- （四）安全生产、环保、水利、消防、治安、卫生等责任约定；
- （五）转租约定；
- （六）解除合同条件；
- （七）违约责任；
- （八）当事人约定的其他条款。

租赁双方当事人根据实际情况，经协商一致，在镇公资

办审批同意后可在格式化通用合同中对相关条款进行修改和补充。

第二十七条 土地租赁合同应附有第三方测绘公司测定的测绘红线图，并根据红线图确定租赁面积。

第二十八条 租赁合同中应特别载明合同终止情形及免责条款，包括但不限于不可抗力、市政建设、产业建设、农业园建设等情形。

第二十九条 租赁合同中应合法合理地约定国有农用地经营管理单位和承租人等各方的违约责任条款，避免国有资产流失。

第三十条 租赁合同中应列明租金调整条款，具体调整方式、幅度应依据市场发展水平，体现为每年或每阶段一定幅度的增长。出租年限在 5 年或以上的，租金原则上每三年至少递增 5%。

第三十一条 租赁合同应约定在土地交付承租人使用前，收取不少于三个月租金额的租赁保证金。承租人违反按时缴纳租金和其他应缴费用等约定的，应依照租赁合同规定没收承租人的租赁保证金并追讨相关的违约金。

第三十二条 租赁合同应明确约定有下列情形之一的，国有农用地经营管理单位应依法解除租赁合同、没收租赁保证金、无条件收回出租的国有农用地，情节严重的，按相关法律法规处理：

- （一）承租人擅自改变承租土地约定的用途；
- （二）承租人擅自将承租土地转租的；

(三) 承租人拖欠租金 1 年及以上的;

(四) 承租人擅自搭建永久设施及建筑物(构筑物), 挖沙取土, 挖塘养鱼, 破坏土地的。

(五) 承租人利用承租土地进行非法活动, 损害公共利益或他人利益的;

(六) 对存在的安全隐患不予整改或整改不合格的;

(七) 法律、法规规定的其他可以收回的情形。

第三十三条 租赁合同应明确约定有下列情形之一的, 国有农用地经营管理单位可以变更或解除租赁合同:

(一) 当事人协商一致的;

(二) 因不可抗力致使租赁合同不能继续履行的;

(三) 政府建设需要, 收回租赁土地的;

第三十四条 租赁合同应明确约定转租各方权责的条款:

(一) 未经国有农用地经营管理单位书面同意的, 承租人不得擅自转租;

(二) 经国有农用地经营管理单位同意转租的, 国有农用地经营管理单位与承租人之间的租赁合同继续有效, 第三人不得将租赁土地再行转租, 第三人对租赁土地造成损失的, 由承租人赔偿损失;

(三) 经国有农用地经营管理单位同意转租的, 转租合同的终止日期不得超过原租赁合同约定的终止日期, 否则国有农用地经营管理单位有权解除租赁合同, 收回土地并依法追究承租人的法律和经济责任;

(四) 转租期间, 原租赁合同变更、解除或终止, 转租

合同也随之相应变更、解除或终止。

第三十五条 租赁合同由国有农用土地经营管理单位按规定做好登记备案，必要时可按规定进行公证或认证，严格杜绝伪造、涂改、转借、转让租赁合同的行为。

第六章 监督考核

第三十六条 镇国资办负责对国有农用土地经营管理单位的国有农用土地租赁行为进行监督，并应定期对土地租赁情况进行专项检查。

第三十七条 本办法规定的国有农用土地租赁行为规范执行情况和经营效益状况，作为国有农用土地经营管理单位年度绩效考核参考依据。

第三十八条 国有农用土地经营管理单位违反本办法规定的，由镇国资办责令其限期改正。国有农用土地管理人员在土地租赁过程涉及玩忽职守、徇私舞弊、弄虚作假行为，情节较轻的，按照管理权限由镇国资办或镇政府予以追究问责；情节严重的，报纪检监察部门追究国有农用土地经营管理单位主要领导和直接责任人的违纪责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第七章 维权途径及处罚方式

第三十九条 租赁双方发生争议的，应协商解决；协商

不成的，可按照租赁合同的约定向三水区人民法院提起诉讼。

第四十条 承租人或参与招租的意向承租人违反本办法规定，实施破坏承租土地、恶意违约、扰乱招租程序、拖欠租金（拒不缴交）等行为的，列入黑名单（含户籍成员），在5年内不得参与招租；构成犯罪的，依法报司法机关追究刑事责任。

第八章 附则

第四十一条 本办法颁布实施前未到期的租赁合同，按合同条款继续执行至租赁期届满止。重新招租或续租的，适用本办法。

第四十二条 本办法中“不低于”“不少于”包括本数在内。

第四十三条 本办法未作规定而国家、省、市、区相关法律法规或制度文件另有规定的，从其规定。若本办法相关内容与国家、省、市、区相关法律法规或制度文件相抵触的，以国家、省、市、区相关法律法规或制度文件为准。

第四十四条 本办法由镇公资办负责解析。

第四十五条 本办法自发布之日起施行，有效期三年；原《佛山市三水区南山镇迳口片国有农用地租赁管理规定（修订）》（南府发【2022】31号）同时废止。