

海口市龙华区人民政府办公室

海龙府办函〔2022〕48号

海口市龙华区人民政府办公室 关于印发海口市龙华区2022年农村集体土地 承包流转“三过”问题清理工作方案的通知

各镇，区农业农村局、区财政局：

为贯彻落实《海口市落实〈海南省“十四五”新型城镇化规划〉责任分工表》，根据中共海口市委农村工作领导小组办公室《关于印发〈海口市2022年农村集体土地承包流转“三过”问题清理工作方案〉的通知》（海委农办〔2022〕23号）文件精神，我区计划开展农村集体土地承包流转“面积过大、期限过长、租金过低”的“三过”问题清理工作。现将《海口市龙华区2022年农村集体土地承包流转“三过”问题清理工作方案》印发给你们，请认真遵照执行。

海口市龙华区人民政府办公室

2022年6月16日

（此件主动公开；联系人：谢诤，13876008966）

海口市龙华区 2022 年农村集体土地承包 流转“三过”问题清理工作方案

为贯彻落实《海口市落实〈海南省“十四五”新型城镇化规划〉责任分工表》，根据中共海口市委农村工作领导小组办公室《关于印发〈海口市 2022 年农村集体土地承包流转“三过”问题清理工作方案〉的通知》（海委农办〔2022〕23 号）文件精神，我区计划开展农村集体土地承包流转“面积过大、期限过长、租金过低”的“三过”问题清理工作。根据我区实际情况，特制定本方案。

一、工作目标

通过清理农村集体土地承包流转“面积过大、期限过长、租金过低”的“三过”问题，进一步规范农村集体土地承包流转行为，提高我区农村集体土地使用效益，增加农村集体经济收入。

二、基本原则

（一）依法规范，稳妥推进。“三过”问题政策性强、敏感度高，处理不好易引发新的矛盾。要严格按照《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国民法典》、《海南省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉办法》等法律法规和政策的规定，积极稳妥开展“三过”问题清理工作。

（二）因地制宜，分类指导。各镇要根据当地实际，具体问题具体分析，找准切入点，依法依规处理好“三过”问题。期限过长的要依据相关法律法规处理，面积过大的要根据当地实际结

合合同履行情况处理，地价过低的主要根据《海南省农业开发用地管理若干规定》（海南省人民政府令第 149 号）第八项规定来处理或该地块最近 3 年的年均收益额组织双方当事人协商处理。

（三）平等协商，保障权益。要组织双方当事人平等协商，充分保障村集体和农民权益。要从是否有利于农村土地资源的充分利用、是否有利于农村生产力的发展、是否有利于农业可持续发展、是否有利于村集体和农民增收的角度出发，妥善解决“三过”问题。

三、清理范围

重点清理近年来农民反映强烈、上访次数多的农村集体土地出租或以其他方式对外发包的“三过”问题。

四、“三过”问题的认定

（一）关于“期限过长”问题的认定。根据有关法律法规，1999 年 10 月 11 日后农村集体土地出租或以其他方式对外发包的期限最长不得超过 30 年，在此之前签订的合同按当时的法律法规执行；承包经营权流转的期限不得超过承包合同剩余的期限。

（二）关于“面积过大”问题的认定。现有法律法规对承包流转土地面积没有明确限制，应按当地的土地供求情况和合同履行情况判断是否“面积过大”。土地供求关系矛盾突出的地区，应对集体土地发包（出租）面积作出一定的限制；自集体土地承包（出租）合同生效之日起，全部或部分土地连续撂荒 2 年以上的，可参照《海南省闲置农业用地处置规定》（海南省人民政府

令第 145 号) 处理。

(三) 关于“地价过低”问题的认定。目前,我国尚未建立健全农村土地承包流转价格评估及基准地价体系,对于地价过低的认定应十分慎重。按照国家有关法律规定,如果农村集体土地对外发包(出租)、经营权流转合同当时约定的租金与现阶段经济发展状况严重不符,明显不公平的,可以调整。对已公布农村土地流转指导价格的市县,可根据指导价格标准具体认定;没有公布农村土地流转指导价格的市县,可根据《海南省农业开发用地管理若干规定》(海南省人民政府令第149号)第八条规定来处理。

五、工作安排

(一) 调查摸底, 制定方案阶段(2022年5月25日-31日)。各镇要深入实际,开展调查摸底工作,全面梳理掌握近年来农民反映强烈、上访次数多的农村集体土地出租或以其他方式对外承包的“三过”问题,根据实际情况,制定切实可行的工作方案。

(二) 清理整顿, 依法规范阶段(2022年6月6日-8月31日)。针对调查实际情况,各镇要依据法律政策规定,按照制定的工作方案稳妥开展清理工作。

(三) 自查自纠, 工作总结阶段(2022年8月6日-9月1日)。各镇要对本次“三过”问题清理工作进行自查自纠,健全档案管理制度,进一步规范农村土地流转。分析问题,总结经验,形成书面总结报告。

六、责任分工

(一) 区农业农村局负责起草工作方案、指导检查各镇“三过”问题清理情况、做好我区总结报告工作。

(二) 镇政府负责组织实施“三过”问题清理工作，负责编制实施方案，层层分解任务，落实责任，抓好监督检查工作。

(三) 区财政局负责落实工作经费。此项工作需要工作经费28万元，其中：农业农村局3万元，新坡、遵谭、龙泉、龙桥和城西镇各5万元。

七、有关要求

(一) 加强组织领导。为加强对农村集体土地承包流转“三过”问题清理工作的领导，区农业农村局负责日常督查、指导工作。各镇政府要加强对农村土地承包“三过”问题清理工作的领导，负责组织实施“三过”问题清理工作，负责编制实施方案，分解任务，落实责任，抓好落实。

(二) 妥善解决问题。对清理工作中遇到的问题按照保持稳定、尊重历史、分类处置的原则依法妥善解决。法律政策有明确规定，要严格执行；没有明确规定的，要依照法律政策基本精神，结合当地实际做出具体规定。要引导当事人依法理性地反映问题，通过协商、调解和诉讼等渠道妥善化解。

(三) 统筹兼顾，有效衔接当前各项工作。开展“三过”问题清理工作过程中，要兼顾处理其他农村土地承包遗留问题，做到各项工作有机结合，互相促进。

(四) 按时报送调查和清理情况。各镇于9月1日前将工作总结报告及《农村集体土地承包流转“三过”问题清理工作情况

表》报区农业农村局。联系人：郑在恒，电话：66567748。

- 附件：1. 农村集体土地承包流转“三过”问题清理工作情况表
2. 海南省闲置农业用地处置规定
3. 海南省农业开发用地管理若干规定