广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局关于进一步支持我市设施农业健康发展的通知

（征求意见稿）

市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门：

为适应现代农业发展需求，促进设施农业健康有序发展，根据《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》、《国土资源部 农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127号）、《广东省国土资源厅 农业厅转发<关于进一步支持设施农业健康发展的通知>》（粤国土资利用发〔2015〕95号）、《广东省国土资源厅 广东省农业厅关于合理界定和规范管理设施农用地进一步支持设施农业发展的补充通知》（粤国土资利用发〔2016〕50号）和《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于印发贯彻落实省委省政府工作部署实施乡村振兴战略若干用地政策措施（试行）的通知》（粤自然资规字〔2019〕1号），结合我市实际，提出进一步支持促进我市设施农业健康发展的意见。

**一、准确把握政策适用范围，合理使用设施农用地**

（一）设施农用地划分为生产设施用地、附属设施用地以及配套设施用地。

1.生产设施用地是指在设施农业项目区域内，直接用于农产品生产的设施用地。包括：工厂化作物栽培中有钢架结构的玻璃或PC板连栋温室用地等;规模化畜禽养殖中畜禽舍（含场区内通道、种禽场内孵化房、奶牛场内挤奶间）、畜禽有机物处置（含堆肥场、病死畜禽无害化处理场所）等生产设施及隔离带（含围墙、防疫沟）用地；规模化水产养殖中工厂化养殖场所、设施养殖池等生产设施用地；工厂化育种育苗场所、简易的生产看护房（单层，小于15平方米）用地等。

2.附属设施用地是指直接用于设施农业项目的辅助生产的设施用地。包括:设施农业生产中必需配套的检验检疫监测、动植物疫病虫害防控等技术设施以及水肥一体化灌溉、水泵配电及其它必要管理用房、排灌站用地；设施农业生产中必需配套的畜禽养殖粪便、污水等废弃物收集、存储、处理等环保设施用地、生物质（有机）肥料生产设施用地；设施农业生产中所必需的设备、原料、农业生产资料和农业机械临时存储和维修车间用地，农产品晾晒、临时存储、分拣包装、产地初级加工、田间冷链仓库、烘干设施用地，符合“农村道路”规定的设施农业项目区内机耕路等用地。

3.配套设施用地是指由农业专业大户、家庭农场、农民合作社、农业企业、农机社会化服务主体等，从事规模化粮食生产所必需的配套设施用地，包括：晾晒场、粮食烘干设施、育秧（苗）中心、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场所、维修库棚等用地。

（二）种植大棚和水产养殖大棚，按耕地和养殖水面管理。符合按原地类管理规定的，不属于设施农用地，无须办理设施农用地手续。各区要严格按照部、省、市文件规定，合理界定各类设施用地的范围，避免变相扩大使用设施农用地。

（三）各区应依据农业发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划和国土空间规划，在保护耕地、节约集约用地的前提下，积极引导设施农业合理选址，尽量利用低丘缓坡、荒山荒坡、滩涂等未利用地和地力难以提高、低效闲置的土地，鼓励建设多层农业生产设施和附属设施，尽量不占或少占耕地。确需占用耕地的，应尽量占用劣质耕地，避免滥占优质耕地。对于从事规模化粮食生产涉及的配套设施建设，选址确实难以安排在其他地类上、无法避开永久基本农田的，经市规划和自然资源局各区分局会各区农业农村部门组织论证确需占用的，可占用永久基本农田，并按照数量相等、质量相当原则进行补划。补划的永久基本农田验收应按照《广东省国土资源厅 广东省农业厅关于规范做好基本农田保护区划定和调整工作的通知》（粤国土资耕保发〔2013〕363号）办理，补划验收完成前不得签订设施农用地协议。

（四）经营性粮食存储、加工，农资企业存放农资和农机经销维修企业的农机存放、维修场所，以农业为依托的休闲观光度假场所、各类庄园、酒庄、农家乐，以及各类农业园区中涉及建设永久性餐饮（包括员工饭堂）、住宿（包括工人宿舍）、办公、会议、大型停车场、工厂化农产品加工、展销等用地，须依法依规按照建设用地进行管理。市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门在编制和实施国土空间规划时，统筹上述各类农业配套项目用地的规划布局，引导项目在符合土地利用总体规划和城乡规划的用地上选址，并结合项目建设时序，统筹安排用地指标，做好依托农业的建设项目所需建设用地的保障工作。在建设用地总量不突破，不占用永久基本农田的前提下，各区政府根据现代农业和农村产业融合等发展需要，在编制和实施功能片区（镇级）土地利用总体规划时，可预留不超过5%规划建设用地规模，用于农村新产业新业态发展或零星分散的单独选址农业设施、乡村旅游设施，如现代农业园区、农业公园、国家级水产健康养殖示范场等建设。对于零散休闲农业和乡村旅游建设项目，如农村厕所、旅游驿站、景观平台、品鉴室、停车场等，可按程序、分批打包申请预留建设用地规模，以适应乡村发展需求。

**二、加强政策指导，支持办理设施农用地手续**

从事设施农业建设的，应通过经营者与土地所有权人约定用地条件，并发挥镇政府或街道办事处（以下简称镇（街））的管理作用，规范用地行为。市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门应做好设施农用地政策的培训指导工作，为镇（街）和设施农业经营者提供业务咨询和技术支持。

（一）签订用地协议。由设施农业经营者与镇（街）、农村集体经济组织充分协商拟定《设施建设方案》（附件1）《土地使用条件》（附件2）。其中涉及的设施用地现状地类情况、红线坐标和宗地图件、设施用地现状地力等级情况等的取得方式及费用问题，各区可结合实际情况制定操作细则。协商一致后，由镇（街）在镇（街）、村范围内向社会公告《设施建设方案》、《土地使用条件》（附件3），公告时间不少于10个工作日；公告期结束无异议的，由镇（街）、农村集体经济组织和设施农业经营者三方签订《设施农业项目用地协议》（附件4）。涉及土地承包经营权流转的，由区农业农村部门指导设施农业经营者和农村集体经济组织、承包农户签订土地承包经营权流转合同。

在三方协商的过程中，镇（街）应该征求市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门的意见。区农业农村部门应就项目是否符合当地农业发展规划布局、建设内容是否符合农业经营要求、附属设施和配套设施建设是否符合农业有关技术标准、土地承包经营权流转是否符合有关规定等，在15个工作日内提出明确意见。市规划和自然资源局各区分局应就项目、附属设施和配套设施用地选址是否合理、设施用地规模是否符合规定标准，在15个工作日内提出明确意见。若项目涉及占用林地、水务和生态环境等管理事项的，镇（街）应征求区林业、水务、生态环境部门的意见。镇（街）应认真研究市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村、林业部门等反馈的意见，及时告知设施农业经营者、农村集体经济组织并充分协商。确需占用林业用地、采伐林木的，需依法依规办理相关许可手续。如不符合设施农用地、林业用地有关规定的，不得动工建设。

（二）编制土地复垦方案（或土地复垦承诺计划书），预存土地复垦费用。

1.占用永久基本农田的，设施农业经营者应严格按照国家、省、市有关规定编制土地复垦方案等材料；项目占用一般耕地、林地等农用地的，应编制《土地复垦承诺计划书》（附件5）。15亩以下（含15亩）的设施农用地以《广东省设施农用地建设方案报告表》（附件6）代替建设方案和复垦方案。

2.在用地协议等材料报送之前，设施农业经营者应按照耕地开垦费标准或土地复垦方案一次性足额预存土地复垦费用，可凭设施农业经营者提供、由银行出具的《见索即付履约保函》作为土地复垦费用预存证明材料，以出具《见索即付履约保函》形式缴纳土地复垦费用的，需设施农业经营者、镇（街）、银行共同签订土地复垦监管协议。

（三）报送用地协议。《设施农业项目用地协议》签订后，由镇（街）按要求在协议签订之日起7个工作日内将《设施农业项目用地协议》、《设施建设方案》（或《广东省设施农用地建设方案报告表》）、《土地使用条件》、《土地复垦方案》（或《土地复垦承诺计划书》）、《土地复垦费用使用监管协议》、土地复垦费用预存证明等材料分别报送市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门。由市规划和自然资源局各区分局核实土地复垦材料、土地复垦费用预存证明，并由市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门分别建立设施农用地台账和设施农业项目档案。

（四）简化设施农用地报备程序。市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门在镇（街）报送用地协议15个工作日内核实、并在广东省土地管理与决策支持系统上填报信息。15个工作日内没有及时核实或核实未告知的，设施农业实施主体可视为已同意通过。

（五）主动公开设施农用地信息。市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门应在部门网站设置设施农用地专栏，主动公开已建档的设施农业项目的设施建设方案、土地使用条件。镇（街）应将经营者拟订的设施建设方案和由经营者、镇（街）、农村集体经济组织三方协商确定的土地使用条件，通过镇（街）、村组政务公开等方式向社会予以公告。

（六）设施农业经营者因转变生产方式、经营方式等原因向镇（街）申请撤销设施农用地报备信息的，镇（街）会农村集体经济组织根据三方用地协议核实后，由镇（街）向市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门申请撤销设施农用地广东省土地管理与决策支持系统报备信息。镇（街）负责督促设施农业经营者完成复垦，市规划和自然资源局各区分局负责在线撤销广东省土地管理与决策支持系统报备信息。

**三、保护土地耕作层，落实土地复垦责任**

生产过程中，设施农业经营者应采取架空、预制板、环保薄膜等铺面隔离或耕作层土壤剥离利用等工程技术措施，尽量减少对土壤耕作层的破坏和污染。生产结束后，设施农业经营者应在半年内，按照土地复垦方案或土地复垦承诺计划书完成土地复垦，占用耕地的应复垦为耕地，确保土地数量相等、质量相当。镇（街）应督促设施农业经营者按时、按质、按量完成土地复垦。设施农业经营者不履行土地复垦义务的，由镇（街）督促经营者限期落实复垦，如不履行的，由镇（街）使用预存土地复垦费用组织复垦工作。市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门负责监管，并按相关规定和标准组织验收。其中，区农业农村部门要按《全国耕地类型区、耕地地力等级划分》（NY/T309-1996）标准，对耕地地力等级进行评定，对复垦耕地达不到占用等级的，由区农业农村部门提出地力培育方案和投资概算，设施农用地使用者负责支付地力培育经费，由区农业农村部门组织实施地力培育工作并会同市规划和自然资源局各区分局进行耕地质量验收。未完成复垦或者验收不合格的，不予退还预存土地复垦费用。

**四、加强实施监管，严格设施农用地执法**

（一）建立设施农用地监管共同责任制。市规划和自然资源局、农业农村局负责指导协调设施农业的政策执行、检查、监督工作，检查网站信息公开情况。市规划和自然资源局各区分局负责监督设施农用地的土地利用和土地复垦，及时做好土地变更调查登记和台账管理工作；区农业农村部门加强设施农业建设的指导，及时做好土地流转管理和服务工作。镇（街）负责监督设施农业经营者按照用地协议的约定具体实施农业设施的建设和经营行为的日常监管，落实土地复垦责任，并组织农村集体经济组织做好土地承包合同变更，发现违规情形的，要求并督促经营者进行整改。

（二）加强设施农用地执法巡查。规范开展设施农用地报备、经营和管理工作，切实统一各区执法标准。市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门和各镇（街）都应将设施农用地纳入日常执法巡查工作，对不符合规定要求开展设施建设和使用土地的，做到早发现、早制止、早报告、早查处。对于擅自或变相将设施农用地用于其它非农建设，改变土地农业生产用途、擅自扩大设施用地规模或通过分次申报用地变相扩大设施用地规模，擅自改变农业生产设施性质用于其他经营的，由市规划和自然资源局各区分局会农业农村部门进行制止、责令限时整改，并依法依规追究有关人员责任，及时报告镇（街），由镇（街）要求并督促经营者落实整改；存在未按时整改，整改不达标，或整改后又反复反弹情况的，应撤销设施农用地广东省土地管理与决策支持系统报备信息，并由市规划和自然资源局各区分局会农业农村部门按违法用地严肃查处，由镇（街）督促并落实整改要求。同时，市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门应做好设施农用地报备后的违法违规行为台账登记，并及时向上级部门报告。

（三）设施农业经营者在使用期内不得擅自在原址升级改建，若原项目需要变更的，需要重新报备，不经报备而自行变更的视为违法用地处理。使用期届满后确需继续使用的，应按协议约定提前提出续期要求。项目符合“三不变一通过”（即土地用途不改变、用地规模不改变、建设形态不改变、通过土地外业核查和执法检查）要求的，镇（街）、农村集体经济组织可直接予以公告，公告期结束无异议的，重新签订三方用地协议并报备。

（四）设施农业经营者存在违法违规行为且未按时整改，整改不达标，或整改后又反复反弹的，由市规划和自然资源局各区分局会各区农业农村部门核实后，撤销广东省土地管理与决策支持系统报备信息，并发文告知镇（街），镇（街）抄送农村集体经济组织、设施农业经营者，并落实违法违规用地整改。

（五）设施农用地的使用和管理情况纳入各区年度耕地保护目标责任考核内容，市规划和自然资源局会市农业农村局每年开展检查和考核工作。

**五、做好信息核实，按时报送信息**

市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门应依据职能及时核实设施农用地信息，做好台账登记、材料建档工作，共同在档案材料上盖章，并于收到镇（街）报送的材料后15个工作日内，由市规划和自然资源局各区分局通过广东省土地管理与决策支持系统在线上报设施农用地信息材料。市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门于每年12月15日前，联合行文将当年度设施农业用地台账报送至市规划和自然资源局、农业农村局，建立设施农用地报备信息共享机制。

**六、附则**

本通知自2019年6月1日起执行，有效期3年，相关法律、政策依据如变化或有效期届满，须根据实施情况依法评估修订。在与本通知不冲突的前提下，设施农用地报备、审查、经营和管理相关操作细则、标准参照另文印发的设施农用地两手册一指南和正负面清单执行，上述文件须根据上位政策和实际情况及时予以修改、调整。《广州市国土资源和规划委员会 广州市农业局关于进一步支持我市设施农业健康发展的通知》（穗国土规划〔2016〕247号）同时废止。本通知印发前已办理设施农用地有关手续的项目应在本年度内按规定完善相关手续。省级设施农业重点项目（如省级现代农业“五位一体”示范基地项目等）、连片千亩以上的温室大棚等设施农业用地项目，以及国有农场、县级以上农业推广机构和各级农业科研院所在自有农业用地上建设设施农业项目的，按本通知执行。

附件：1.设施建设方案（示范文本）

2.土地使用条件（示范文本）

3.XX镇人民政府（街道办事处）关于设施农业项目用地情况的公告

 4.设施农业项目用地协议（示范文本）

 5.土地复垦承诺计划书（示范文本）

6.广东省设施农用地建设方案报告表（示范文本）

**附件1**

**设施建设方案**

（示范文本）

一、项目名称：。

二、项目用地面积：大写平方米（小写平方米）

三、项目用地四至范围：（详见宗地图1）

北至，东至，

南至，西至。

四、设施用地面积：大写平方米（小写平方米）。其中：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 用途 | 面积（平方米） | 设施用地原地类面积（平方米） |
| 合计 | 其中：永久基本农田 | 耕地 | 园地 | 林地 | 养殖水面 | 其他农用地 |
| 小计 | 其中：水田 |
| 生产设施用地 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 附属设施用地 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 配套设施用地 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

占用农用地、在设施农业生产结束后需复垦面积（计算土地复垦费用面积）：大写平方米（小写平方米）。

五、设施用地四至范围：（详见宗地图2）

北至，东至，

南至，西至。

六、设施用地所属农村集体经济组织：村经济（联）社。

七、本建设方案由 （设施农业经营者） 制定。

宗地图1

项目宗地图

（贴图件处）

说明：

1.项目用地宗地图应采用最新的土地利用现状图（局部）作为底图。参考第三次全国国土调查技术规程、土地利用现状分类标准和土地勘测定界规程，图面顶端为图件名称和1:10000标准分幅图图幅号，左下角或左上角空白处加注图例，右下角加注主要坐标点坐标。底端左下角空白处加注制图员和制图日期，底端右下角空白处加盖市规划和自然资源局各区分局公章及盖章日期。

2.项目用地红线坐标采用2000国家大地坐标系，高斯克吕格投影方式，3度分带（中央经线分别为111°、114°、117°）。

宗地图2

农业设施宗地图

（贴图件处）

说明：

1.农业设施宗地图应采用最新的土地利用现状图（局部）作为底图。参考第三次全国国土调查技术规程、土地利用现状分类标准和土地勘测定界规程，图面顶端为图件名称和1:10000标准分幅图图幅号，左下角或左上角空白处加注图例，右下角加注主要坐标点坐标。底端左下角空白处加注制图员和制图日期，底端右下角空白处加盖市规划和自然资源局各区分局公章及盖章日期。

2.农业设施红线坐标采用2000国家大地坐标系，高斯克吕格投影方式，3度分带（中央经线分别为111°、114°、117°）。

**附件2**

**土地使用条件**

（示范文本）

一、设施农业项目名称：。

二、设施用地使用期限：年月日起至年

月日止。

三、土地交付日期及标准：由 （土地所有权人）于年月日前交付给 （设施农业经营者）使用，交付标准为以土地所有权人与设施农业经营者签署的交地书为准。

四、使用土地价款及支付： （设施农业经营者）于每年月日前分次，按元/亩或实物公斤/亩，合计元价款支付给 （土地所有权人）。

五、土地复垦费用管理：本设施农业项目土地复垦费用初步估算为万元， （设施农业经营者）应于年月日前预存土地复垦费用。经验收合格后，可申请退还预存土地复垦费用。

六、土地复垦期限和质量要求： （设施农业经营者）应于使用土地期限截止后内落实土地复垦义务。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 耕地 | 园地 | 林地 | 养殖水面 | 其他农用地 |
| 面积 | 地力等级 | 水田 |
| 面积 | 地力等级 |
| 复垦前 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 复垦后 |  |  |  |  |  |  |  |  |

七、土地交还日期及标准：由 （设施农业经营者）于年月日前交付还给 （土地所有权人），交还标准为需复垦验收合格的，以土地所有权人与设施农业经营者签署的交地书为准。

八、违约规定：

（一） （设施农业经营者）应按时足额向

 （土地所有权人）支付土地使用价款，逾期1日 （设施农业经营者）应支付应付款的%滞纳金。逾期日视为违约， （土地所有权人）有权收回该土地使用权及没收定金、地上建筑物等。

（二） （设施农业经营者）擅自改变该土地用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的，经农业农村部门会相关部门确认后，应承担土地功能恢复责任，无法全部恢复的，承担赔偿责任。 （土地所有权人）有权收回该土地使用权及没收合同定金。

（三） （土地所有权人）应按时向（设施农业经营者）交付土地，逾期1日应支付使用土地价款的%滞纳金。逾期日视为单方违约，应双倍返还 （设施农业经营者）所交定金，给 （设施农业经营者）造成实际损失的，还应承担赔偿责任。

（四） （土地所有权人）擅自干涉和破坏 （设施农业经营者）生产与经营，使 （设施农业经营者）无法进行正常的生产经营活动的， （设施农业经营者）有权单方解除合同， （土地所有权人）应双倍返还 （设施农业经营者）所交合同定金，造成实际损失的，还应承担赔偿责任。

**附件3**

xx镇人民政府（街道办事处）关于（设施农业项目）用地情况的公告

公告编号：

根据《中华人民共和国土地管理法》和《国土资源部 农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发[2014]127号）的规定，（设施农业经营者）已拟定设施建设方案（或广东省设施农用地建设方案报告表），并与xx镇人民政府（街道办事处）、（农村集体经济组织）协商确定土地使用条件。现将土地使用条件、设施建设方案（或设施农用地建设方案报告表）进行公告。

对本公告中土地使用条件、设施建设方案（或广东省设施农用地建设方案报告表）有不同意见的，应在公告之日起10个工作日内向xx镇人民政府（街道办事处）提出。

特此公告。

xx镇人民政府（街道办事处）

（公章）

年 月 日

（联系人： ；联系方式： ）

**附件4**

**设施农业项目用地协议**

（示范文本）

区镇（街）村

协议编号：

签订日期：

甲方： （农村集体经济组织）地址：

乙方： （设施农业经营者）地址：

丙方： （镇（街））地址：

为维护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国土地管理法》和《国土资源部 农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发[2014]127号）等有关法规政策规定，经三方自愿平等协商同意订立本协议。

第一条 项目基本情况

项目名称：。

项目用地面积：平方米。

项目用地坐落：（详见宗地图1）

北至，东至，

南至，西至。

项目性质为（打钩）：□1.工厂化作物栽培；

 □2.规模化畜禽养殖；

 □3.水产养殖；

 □4.规模化粮食生产。

第二条 设施用地情况

甲方将享有所有权的座落在的土地（四至为：北至，东至，南至，西至），地力等级为，共（大写）平方米（（小写）平方米）以流转（转包、出租、转让、互换）方式从年月日起至年月日止，流转给乙方用于。详见宗地图2。

项目涉及永久基本农田平方米，已按国家和省有关规定进行补划，补划面积平方米，地力等级，补划地块验收批准文件及文号为。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 用途 | 面积（平方米） | 设施用地原地类面积（平方米） |
| 合计 | 其中：永久基本农田 | 耕地 | 园地 | 林地 | 养殖水面 | 其他农用地 |
| 小计 | 其中：水田 |
| 生产设施用地 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 附属设施用地 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 配套设施用地 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计总用地 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其中附属设施用地占总用地面积比例： |
| 配套设施用地占总用地面积比例： |

第三条 土地交付标准、支付款项及要求

上述土地由甲方于年月日前交付给乙方使用，交付标准为以土地所有权人与设施农业运营者签署的交地书为准。

乙方应于年月日前支付万元作为协议定金，并于每年月日前分次，按元/亩或实物

公斤/亩，合计元（大写：）价款支付给甲方。所交定金可在最后一年的流转价款中抵扣。

第四条 土地复垦费用管理、期限要求

乙方应于年月日前预存土地复垦费用，共计元（大写：）。

乙方应于使用土地期限截止后日内落实土地复垦义务，并向丙方提出验收申请。丙方应于接受申请后二十日内协调有关部门开展土地复垦验收工作。

经验收合格后，乙方可向丙方申请退还预存土地复垦费用，乙方与甲方签订交地确认书，将地块交回甲方。

第五条 三方权利及义务

（一）甲方的权利和义务

1.享有按时收取流转价款权利；

2.该土地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的土地使用补偿；

3.不得干涉和破坏乙方的生产与经营。

（二）乙方的权利和义务

1.项目附属设施用地为亩（平方米），（以下打钩）占总用地面积的比例在5%以内，不超过10亩（工厂化作物栽培项目）□；或者7%以内，不超过15亩（规模化畜禽养殖项目）□；或者10%以内，不超过15亩（规模化养牛、养羊项目）□；或者7%以内。不超过10亩（水产养殖项目）□；配套设施用地为亩（平方米，规模化粮食生产项目）。

2.享有该土地的自主生产经营使用权及产品处置收益权；

3.不得改变该土地的农业用途，不得用于非农建设；

4.保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害；

5.环保方面应按国家标准达标排放；

6.该土地被依法征用、占用，有权依法获得相应的青苗及乙方所搭建的建筑物补偿；

7.落实土地复垦义务；

8.项目不符合设施农用地有关规定的，及时纠正整改并不动工建设。

（三）丙方的权利和义务

1.监督和管理设施农业用地行为，督促纠正不符合技术标准或法规政策规定的用地行为；

2.在签订《设施农业项目用地协议》之日起7个工作日内将土地使用条件、设施建设方案（或《广东省设施农用地建设方案报告表》）和用地协议报送市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门；

3.监督经营者按照协议约定具体实施农业设施建设，落实土地复垦责任；

4.协调政府有关部门做好土地复垦验收工作；

5.用地协商的过程中，征求市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门的意见，认真研究反馈意见并及时、完整地告知甲、乙双方。

第六条 违约责任

（一）甲方应按时向乙方交付土地、逾期1日甲方应向乙方支付流转价款的%作为滞纳金。逾期日视为甲方单方违约，应双倍返还乙方所交定金，给乙方造成实际损失的，甲方还应承担赔偿责任。

（二）甲方擅自干涉和破坏乙方生产与经营，使乙方无法进行正常的生产经营活动的，乙方有权单方解除合同，甲方应双倍返还乙方所交合同定金，造成实际损失的，还应承担赔偿责任。

（三）项目附属用地和配套设施用地面积或占总用地面积比例超过本协议约定，由乙方自行负责整改达到要求，并承担相应的行政处罚。

（四）项目不符合设施农用地有关规定而动工建设的，由乙方自行负责整改达到要求，并承担相应的行政处罚。

（五）乙方应按时足额向甲方支付土地使用流转价款，逾期1日乙方应向甲方支付应付款的%作为滞纳金。逾期日视为乙方单方面违约，甲方有权收回该土地使用权及没收乙方已有投资、地上建筑物等。

（六）乙方擅自改变该土地用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的，经农业农村部门会相关部门确认后，应承担土地功能恢复责任，无法全部恢复的，乙方应承担赔偿责任，甲方有权收回该土地使用权及没收合同定金。

第七条 争议解决

甲乙双方因履行本协议发生纠纷的，应由丙方调解，调解不成时，采取以下第种解决方式：

（一）向仲裁委员会申请仲裁；

（二）向人民法院申请诉讼。

第八条 附则

本协议如有未尽事宜，经三方平等协商后可在补充栏目中（附后）完善协议内容并与本协议具有同等法律效力。

本协议自年月日起生效，一式五份，甲乙丙三方、市规划和自然资源局各区分局、各区农业农村部门各一份。

甲方： （签字盖章）

乙方： （签字盖章）

丙方： （签字盖章）

签订日期： 年 月 日

附：补充栏目

|  |
| --- |
| 甲方签字：乙方签字：丙方签字： 年 月 日 |

宗地图1

项目宗地图

（贴图件处）

说明：

1.项目用地宗地图应采用最新的土地利用现状图（局部）作为底图。参考第三次全国国土调查技术规程、土地利用现状分类标准和土地勘测定界规程，图面顶端为图件名称和1:10000标准分幅图图幅号，左下角或左上角空白处加注图例，右下角加注主要坐标点坐标。底端左下角空白处加注制图员和制图日期，底端右下角空白处加盖市规划和自然资源局各区分局公章及盖章日期。

2.项目用地红线坐标采用2000国家大地坐标系，高斯克吕格投影方式，3度分带（中央经线分别为111°、114°、117°）。

宗地图2

农业设施宗地图

（贴图件处）

说明：

1.农业设施宗地图应采用最新的土地利用现状图（局部）作为底图。参考第三次全国国土调查技术规程、土地利用现状分类标准和土地勘测定界规程，图面顶端为图件名称和1:10000标准分幅图图幅号，左下角或左上角空白处加注图例，右下角加注主要坐标点坐标。底端左下角空白处加注制图员和制图日期，底端右下角空白处加盖市规划和自然资源局各区分局公章及盖章日期。

2.农业设施红线坐标采用2000国家大地坐标系，高斯克吕格投影方式，3度分带（中央经线分别为111°、114°、117°）。

**附件5**

**土地复垦承诺计划书**

（示范文本）

为确保设施农用地规范管理，切实遵守设施农用地生产结束后及时恢复种植条件或土地原状的义务，特作承诺以下：

一、基本情况

（一）设施农业经营者：

（二）项目：

（三）项目类别：

（四）项目用地总面积：

（五）设施农用地四至范围：

北至，东至，

南至，西至。

（六）设施用地总面积（平方米）：

（七）设施农用地生产前土地利用现状地类：

（八）设施农用地生产结束时间：

二、承诺事项

（一）严格遵守国家、省、市土地管理法律法规规定和《设施农业项目用地协议》的约定，合法、合理、规范使用设施农用地，生产设施用地面积控制在平方米，附属设施用地面积控制在平方米（比例），配套设施用地面积控制在平方米（比例）。严格按照《土地使用条件》《设施建设方案》（或《广东省设施农用地建设方案报告表》）和《设施农业项目用地协议》的内容使用设施农用地。

（二）不擅自扩大设施用地规模和面积；场内机耕道路主路控制在8米以内，支路控制在3米以内，不改变土地和农业设施的用途。

（三）在设施农业生产结束后半年内自行完成土地复垦，恢复土地现状地类。占用耕地的复垦为耕地，确保土地数量相等、质量相当。土地复垦后符合《土地复垦质量控制标准》（TD/T 1036-2013）、《全国耕地类型区、耕地地力等级划分》（NY/T309-1996）等标准规定的质量。

（四）设施农业生产结束后不复垦或者复垦验收不合格的，不予退还预存土地复垦费用。

（五）自觉配合执法部门检查，并接受社会监督。如违反规定或改变生产设施、附属设施的用途时，坚决做到及时整改，自行拆除。否则，甘愿接受相关职能部门依法处理。涉及违法用地的，自愿承担相应法律责任。

设施农业经营者（盖章）

法人代表或负责人：

承诺时间：

**附件6**

**广东省设施农用地建设方案报告表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 基本情况 | 设施农用地名称 |  |
| 设施农用地四至坐落 | 设施农用地位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_村/经济社；其中东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_。（详见附图） |
| 设施农用地面积 | 共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩；其中生产设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩，配套设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩，附属设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩。 |
| 设施农用地权属情况 | 设施农用地所有权人为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 设施农用地经营权人为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 设施农用地使用期限 | 从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，共\_\_\_\_\_月。 |
| 土地利用现状 | 二级地类为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 土地损毁类型 | 设施农用地属于(已建设/拟建设)，对土地造成的损毁类型为 (挖损/压占/污染)，面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩，(是/否)在设施农用地搭建临时建筑，建筑面积约\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩，建筑材料主要为\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 预期复垦方向 | 复垦方向二级地类为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩；土地复垦率(复垦面积/设施农用地面积)\_\_\_\_\_\_\_\_\_%。 |
| 土地复垦投资估(概)算 | 复垦总投资为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元 | 单位面积投资估算\_\_\_\_\_\_\_\_\_（元/亩） |
| 设施农用地复垦计划及主要措施 | 本次复垦施工期从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，共\_\_\_\_\_月。主要复垦工作措施为：拆除地上临时建筑物\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，拆除地下临时构筑物\_\_\_\_\_\_\_\_\_立方米，土地平整\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，客土\_\_\_\_\_\_\_\_\_立方米，修筑沟渠\_\_\_\_\_\_\_\_\_米，修筑田间道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_米，种植防护林\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_株，其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 土地复垦义务人承诺 | 一、承诺事项1、严格按批准用途和范围使用设施农用地，限于自行使用，不擅自改变用途和扩大使用范围，不转让、抵押、交换、买卖、租赁或在设施农用地内进行违法活动，不损坏公共利益。2、设施农用地使用期满之日前3个月，如需要继续使用，及时申请办理设施农用地延期手续。若不需要继续使用，保证在使用期满之日6个月内恢复土地现状地类，若涉及到种植的达到种植条件。3、严格按《土地管理法》、《土地复垦条例》、《土地复垦条例实施办法》等的有关规定，合法合理使用设施农用地，涉及违法用地的，承担相应的法律责任。二、承诺措施1、设施农用地使用期满后，承诺自行进行恢复土地现状地类，未按规定复垦的，按违法用地及破坏耕地处置。2、自觉配合执法部门检查，并接受社会监督，构成违法用地的，愿接受相应依法的处置和处罚。承诺单位（承诺人）：年月日 |
| 所有权人审核意见 | 集体经济组织法人代表或村民委员会主任签字：农村集体经济组织或村民委员会签章 年月日 |
| 镇政府审核意见 | 分管领导签字：镇政府签章年月日 |

填表说明：

1、本表仅适用于面积小于等于1公顷（15亩）的设施农用地的申报审批；

2、四至情况主要填写周边明显标的物，如河流、公路、相邻村/经济社名称等；

3、土地利用现状需要设施农用地所属镇级自然资源部门根据当地最新土地利用变更调查数据套取，地类参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）填写；

4、复垦方向应综合考虑土地利用现状、周边实地、当地土地利用总体规划、土地权属人意见等确定；

5、确定土地复垦费的数额，应当综合考虑损毁前的土地类型、实际损毁面积、损毁程度、复垦标准、复垦用途和完成复垦任务所需的工程量等因素。

6、附图以最新的1:10000土地利用现状图为底图，采用红线圈划设施农用地范围，并由所属镇级自然资源部门盖章确认。