



## 海南省农业开发用地管理若干规定

(2001 年 9 月 13 日海南省人民政府第 115 次常务会议通过  
2001 年 9 月 30 日海南省人民政府令第 149 号公布 自 2001 年 12  
月 1 日起施行)

**第一条** 为了促进农业发展和生态保护，加强农业开发用地管理，根据有关法律、法规，结合本省实际，制定本规定。

**第二条** 本省国有土地或者集体所有土地流转用于农业开发的，适用本规定，但集体所有土地内部承包以及由内部承包方依法进行土地流转用于农业开发的除外。

农垦系统国有土地流转用于农业开发的管理办法另行制定。

**第三条** 本规定所称土地流转，是指以出让、转让，对外承包、对外转包，联营合作等方式处分土地使用权(承包经营权)。

**第四条** 国有土地流转以及集体所有土地以出让土地使用权、联合举办企业等方式流转用于农业开发的，由县级以上土地行政主管部门管理。



集体所有土地对外承包、对外转包用于农业开发的，由县级以上农业行政主管部门和乡(镇)人民政府管理。其中涉及土地权属、土地利用规划的事项，由县级以上土地行政主管部门管理。

**第五条** 建立耕地保养制度，合理使用土地资源，防止耕地质量下降。禁止下列破坏土地资源和生态环境的农业开发行为：

(一)对土地实行过度开发或者掠夺式利用的；

(二)在土地利用总体规划划定的林地区内开垦耕地和单一种植草本经济作物的；

(三)在基本农田、沿海国家特殊保护林带内挖塘养殖的；

(四)造成土地沙化、盐渍化，水土流失和污染土地的；

(五)法律、法规禁止的其他行为。

**第六条** 农业开发用地规模应当与经营者的投资规模、开发能力和项目的实际需要相适应。禁止以农业开发为名，变相圈占土地。

涉及集体所有土地流转的，还应当依照有利于稳定家庭承包经营体制、并留足农村集体经济组织成员生产、生活用地的原则，合理确定流转土地的面积。

**第七条** 土地流转用于农业开发的，应当约定流转期限。



农业开发用地流转期限应当与土地用途、开发项目相适应。当事人应当在法律、法规规定的期限内，合理商定具体的流转期限，做到长短适宜。

土地对外承包用于国家和本省鼓励投资的农业开发项目确需延长期限的，经省人民政府批准可以延长。

**第八条** 农业开发用地的出让价格不得低于该地块的土地征用补偿费标准；年承包金、年租金不得低于该地块最近 3 年的年平均收益额。

各市、县、自治县人民政府应当根据本行政区域内不同土地的位置、年纯收益等因素，划分农业开发用地等级，评估并公布不同等级的农业开发用地价格，指导土地所有权人和使用权人合理确定土地流转价格，防止因低价流转造成国有和集体资产的流失。

具备条件的地方，农业开发用地流转应当以公开竞价的方式进行。

**第九条** 集体所有土地流转用于农业开发的，应当将流转方案或者协议提交村民会议或者村民代表会议讨论决定。流转方案或者协议应当对流转土地的范围及其面积、期限、地价等事项提

出明确意见。流转方案或者协议须经 2/3 以上的村民会议成员或者村民代表同意。

**第十条** 禁止集体所有土地发包方擅自强行改变土地内部承包关系。已经对内承包的集体所有土地，因农业开发确需以发包方名义集中流转的，发包方须征得承包方同意，与承包方依法协商处理土地承包合同关系，并不得侵害承包方依法享有的权益。

**第十一条** 土地流转合同由土地所有权人或者使用权人作为一方当事人签订。任何单位和个人包括土地流转的审查、批准机关，不得代替土地所有权人或者使用权人签订土地流转合同。

集体所有土地的流转合同由集体经济组织或者村民自治组织作为一方当事人签订。

**第十二条** 流转用于农业开发的土地，应当权属清楚。尚未确权的，应当先办理土地确权手续。

土地所有权人或者使用权人提出农业开发用地流转申请或者报请批准土地对外承包合同时，应当向审查、批准机关提供土地权属证书。

**第十三条** 国有土地流转以及集体所有土地以出让土地使用权、联合举办企业等方式流转用于农业开发的，依照《海南经济



特区土地管理条例》规定的权限，由县级土地行政主管部门负责审查，报县级以上人民政府批准。

集体所有土地对外承包合同由乡(镇)人民政府批准。有下列情形之一的，乡(镇)人民政府应当先将承包合同报市、县、自治县人民政府核准后，再予批准：

(一)连片对外承包土地面积超过 6.66 公顷，并且用地年限超过 3 年的；

(二)因乡级集体经济组织不健全，需由乡(镇)人民政府代签乡级农民集体所有土地对外承包合同的。

**第十四条** 对涉及集体所有土地流转的用地申请及合同，乡(镇)人民政府及有关审查、批准机关应当核实村民会议或者村民代表会议通过的决议和其他讨论记录材料。未经村民会议或者村民代表会议依法讨论通过的，不得同意或者批准。

**第十五条** 未经批准，私自进行土地流转的，或者以承包、联营合作名义变相出让、转让土地使用权的，流转行为及相关合同无效。对有关当事人应当依法处理。

擅自将不属于自己所有或者合法使用的土地与他人签订流转合同的，该合同无效。由此造成的损失由过错方承担。

**第十六条** 审批机关在审批农业开发用地时有下列情形之一的，其审批行为及相关的批准文件无效；

- (一)违反法定审批权限的；
- (二)违反法定审批程序的；
- (三)违反土地利用总体规划确定的用途的；
- (四)违反法定用地期限的；

(五)集体所有土地流转合同未经 2/3 以上村民会议成员或者村民代表同意的。

因违法审批给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。对违法实施审批的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十七条** 农村集体经济组织或者村民自治组织直接负责的主管人员和其他直接责任人员有下列行为之一，造成农村集体经济损失或者资产流失的，由县级以上农业行政主管部门处以 5000 元以上 20000 元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一)未将土地流转方案提交村民会议或者村民代表会议讨论同意，擅自签订土地流转合同的；



(二) 违背村民会议或者村民代表会议决定，违法签订土地流转合同的。

**第十八条** 侵占、挪用集体土地流转款项构成犯罪的，依法追究刑事责任。

侵占、挪用集体土地流转款项未构成犯罪的，依照下列规定处理：

(一) 对行政机关直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；

(二) 对集体经济组织或者村民自治组织直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处以侵占、挪用款项数额 1 倍以上 2 倍以下的罚款，但最高不超过 30000 元。

**第十九条** 因农业开发对土地资源和生态环境造成破坏的，应当限期进行整治、恢复，并依法处理。

闲置农业开发用地的，依照《海南省闲置农业用地处置规定》处理。

擅自改变农业开发用地用途的，依法处理。

**第二十条** 本规定具体应用的问题由省土地行政主管部门会同省农业行政主管部门负责解释。

第二十一条 本规定自 2001 年 12 月 1 日起施行。