《琼海市农村土地承包流转指导参考价格（征求意见稿）》政策解读

一、起草背景、依据和目的

（一）起草背景

随着我市农村集体经济的不断壮大，村集体、农户流转土地经营权的行为日益增多，但由于我市未出台农村土地流转指导价，且存在出租合同签订时间久远、出让方不了解实际市场价格等原因，许多农村土地经营权流转合同存在“超低价”风险，损害了农村集体经济组织和村民的合法权益。省纪委，省农业农村厅等省级部门多次就市县出台农村土地流转指导价文件进行强调部署，省农业农村厅要求各市县必须于2025年1月25日前印发指导价，且该工作已被省纪委监委列入“监督一张网”平台进行督办。为切实落实省级部门工作部署，给农村土地流转“超低价”合同整改提供依据，帮助农村土地流转行为划定合理价格区间，亟需出台我市农村土地流转指导参考价文件。

（二）起草依据

1.《海南省人民政府关于进一步加强农村土地流转管理工作的通知》（琼府〔2004〕46号）：“三、正确引导和规范农村土地流转”的“(四)建立农村农业用地地价标准和土地等级指导标准体系。积极推行农村土地流转价格指导，防止暗箱操作，减少农村土地流转中出现“地价过低、年限过长，面积过大”的问题”。

2.《海南省农业开发用地管理若干规定》第八条：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。

（三）目标说明

为我市农村土地承包流转行为提供价格指导，为农村土地经营权流转合同签订及不规范合同整改提供依据，促进农村土地经营权在公开市场上规范、有序发包流转，优化农村土地资源配置，促进农民持续稳定增收、农业持续健康发展。

三、起草的过程

2024年9月起草初稿并征求各单位意见，在按照各单位反馈意见修改完善后于2024年12月再次征求各单位意见，修改完善后于2025年1月15日形成了《琼海市农村土地承包流转指导参考价格（征求意见稿）》，将上报市政府审定。

四、主要内容

《琼海市农村土地承包流转指导参考价格（送审稿）》主要从指导思想、基本原则、指导价格、相关要求等方面制定，其中重点部分为指导价格，将我市12个镇分为4个地区类型，对耕地、荒地两种地类按开发条件分为好、一般、差三个等级，并结合各镇辖区内农村土地流转普遍价格的基础上分别制定不同地区类型的流转指导价格，价格从高到低为1000元至100元不等。

五、关注事项说明

（一）价格划分依据。一是根据我市各镇地理位置、经济发展程度、农村土地使用情况等因素划分地区类型，其中第一类地区为嘉积镇、大路镇；第二类地区为博鳌镇、长坡镇、潭门镇；第三类地区为中原镇、阳江镇、塔洋镇、万泉镇；第四类地区为石壁镇、龙江镇、会山镇。二是结合了文件征求意见过程中各镇报送的辖区内普遍流转价格。三是参考了东方市、三亚市等市县流转指导价的地类划分，按照土地开发条件优劣进行划分。

（二）流转价格规范事项。指导价文件正式印发后，各村集体土地流转出租成交价格原则上不得低于指导价，如签订价格低于指导价则视为存在“超低价”风险。市级农业农村部门将建立农村土地承包流转指导价格正常增长机制，根据经济发展水平、农产品和农资价格变动情况等综合因素，2年为一期更新完善农村土地承包流转指导价。

六、风险评估

该文件是贯彻落实省委、省政府关于加强农村集体“三资”监管、维护农村集体经济组织和农民合法权益的具体措施，且全省已有多个市县印发，主要效能为保障农民和农村集体经济组织财产权益，因此不存在社会风险。

七、惠民利民举措

各级土地流转管理服务机构可加强宣传和指导，组织各村集体切实发挥指导价作用，减少合同“超低价”风险，维护村集体和农民合法权益。