

广东省农村承包土地经营权流转合同

中 山 市 横 栏 镇 宝 裕 村



承包者: _____

承包地名: _____

签订日期: _____

广东省农业厅
广东省工商行政管理局

监制

甲方（出租方）：中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社

住址（地址）：中山市横栏镇宝裕村 127 号

乙方（承租方）：_____住址（地址）：_____

身份证号码：_____联系电话：_____

为明确当事人的合同权利义务，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》《农村土地承包经营权流转管理办法》《农村土地经营权流转交易市场运行规范（试行）》等法律法规和有关规定，经双方自愿平等协商，订立本合同。

第一条 流转标的、形式、期限、用途和交付标准：

甲方将享有经营权的座落在宝裕村指南组的农村_____，共_____亩以出租流转方式流转给乙方（签订本合同时，乙方已经实地视察过上述地块，对地块租赁面积及实际使用面积无异议并不再作重新测量）。

流转期限：从2022年1月1日起至2031年12月31日止，共十年（不得超出原土地承包期剩余期限；再次流转的，不能超过原流转合同的剩余期限）。

交付时间：2022年1月1日（由于土地可自由出入，自流转期限起始之日，视为甲方已经向乙方交付了土地，乙方自行使用，双方无须再签订其它交接文件）。

交付时地上附着物及设施状况：按土地现状出租，不包括地上附着物。

流转用途：用于农业种养（苗木种植或普通水产养殖，如超范围经营的或种养内容影响土地生态的，须甲方书面同意）。

乙方已经知悉并实地了解租赁物的所有情况，对租赁物的现状、面积、位置等均无异议。乙方在签订合同前，已经了解并确认土地所有权人为甲方，对此无异议；若日后经测量面积少于本合同约定的，双方同意承包总租金不变。

第二条 双方权利及义务：

（一）甲方的权利和义务：

1. 按时收取租金。
2. 该土地被依法征收的，依法获得相应补偿。
3. 不得干涉和破坏乙方依法依规从事农业生产与经营。

（二）乙方的权利和义务：

1. 在流转期内对流转土地依法享有占有、使用和收益的权利，有权依照合同约定的用途从事农业生产。
2. 按照合同约定的用途使用土地，从事农业生产，严禁改变该土地的农业用途，严禁用于非农建设。

3. 农舍（棚屋）要求：1. 乙方须在 2022 年 3 月 31 日前，自行出资在承租土地范围内新建_____间农舍（棚屋）并经甲方及相关部门验收合格；并在签订合同当天缴纳 5000 元/间的农舍（棚屋）建设保证金（在乙方无违约行为下，建设保证金在农舍棚屋经甲方验收合格后无息退还）。2. 农舍（棚屋）建设标准为：本次招租土地限建三间，每间面积为 30 平方米。按照统一的样式设计进行建造（详见附件 1），材料规定为外立面围墙用星铁板夹泡沫隔热墙，屋顶采用钻红色树脂瓦。洗手间需按有关规定配备三级化粪池，其余不作规定。每间农舍（棚屋）建设完成后，甲方对农舍（棚屋）验收，如验收

不合格的，乙方负责返修，如法律法规或政府部门对农舍（棚屋）的建设有相关要求的，乙方建设的农舍（棚屋）还应当符合该要求。租赁期满或本合同终止后，建设的农舍（棚屋）的所有权归甲方所有。如在 2022 年 3 月 31 日前，未通过甲方或相关部门的验收，甲方有权没收乙方缴交的农舍（棚屋）建设保证金，且甲方有权委托第三方进行建设，因此产生的建设费用由乙方承担。3. 乙方不得私自加建、扩建改变农舍（棚屋）结构和外观，如有违建行为甲方有权强制拆除，拆除相关费用在乙方缴交的建设保证金中扣除，不足部分由乙方自行承担。4. 乙方在承租经营期间，乙方需按照上级部门有关规定搭建地上建筑物，未经甲方同意，不准建设水泥混合结构的房屋，或者搭建松皮屋或简易结构房屋。否则，甲方有权拆除，拆除的费用由乙方承担。

5. 经甲方书面同意，可以依法依规改良土壤，提升地力，建设必要的农业设施。（农业设施在合同终止后无偿归还给甲方）

6. 保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害。

7. 严格执行国家环保方面的法律法规和政策要求。

8. 为方便连片耕作，需改变流转土地四至边界的，应征得甲方同意。

9. 如改变合同约定从事的农业生产经营活动可能造成流转土地地力明显削弱或降低的，应取得甲方书面同意，经双方协商一致后签订补充合同。

10. 乙方在租赁期间必须合法经营，自负盈亏，在合同期内乙方自费负责架设电网、水管以及自行承担税费等。

11. 甲方按现时的供电线路及设备交给乙方自行规划设计使用（必须符合供电部门要求），乙方必须做好安全用电工作，并按镇供电部门规定缴费。乙方租用期间，必须按照《消防法》及相关法律法规规定，做好相关消防工作，以及设置消防设施。合同终止后，乙方须办理用电、用水等销户手续或过户手续，配合新承租方用电、用水等，否则，视为乙方仍占用土地，须按照占用时间缴交当年租金标准两倍的占用费给甲方。

12. 乙方在承租期间，必须保持周围环境卫生。如乙方在承租期间侵犯了第三方的权益，例如：拖欠劳动者的劳动报酬等，所造成的经济损失及一切法律责任由乙方负责。若甲方代为承担了相应的法律责任，可向乙方追讨。

13. 如乙方在使用土地期间，遭受第三方侵占土地或其土地权益被侵犯，由乙方自行解决，甲方可给予协助。在乙方权益被第三方侵犯期间，不影响乙方按期向甲方缴纳租金的义务。

14. 乙方必须守法经营，如乙方在经营期间违反环保、工商、安检等行政部门的规定，被予以行政处罚的，相关行政处罚责任由乙方承担，并且视为乙方根本性违约，甲方有权解除合同，按照本合同第六条规定执行。

15. 乙方在承租期间，如遇到自然灾害，所造成的一切经济损失由乙方负责。

16. 乙方在承租期间，应确保承租土地及周边河道排水畅通，若因乙方原因导致上述河道堵塞，甲方有权要求乙方在指定时间内进行疏通，若乙方在指定时间内未能对堵塞河道进行疏通或不予理睬，甲方有权委托第三方进行疏通，相关费用由乙方承担，清理费用甲方有权在乙方缴交的押金中予以扣除。

17. 乙方在承租期间，必须保持周围环境卫生，并自行处理生活垃圾及农业垃圾，如乙方不清理，甲方有权派人协助清理，费用由乙方负责。

18. 防汛期间，乙方必须做好防洪措施，甲方不再派人防洪；甲方如需在该地取泥而损坏作物，甲方不作任何补偿，乙方无条件服从。

19. 乙方需要在电动站处预留出一条道路（至少宽 3 米）无条件供村民过往使用；

20. 乙方无论是进行苗木种植或普通水产养殖经营，均不得迁移原有电杆和电线的位置；
21. 为确保河道安全，乙方需要保留原有土地的外基，不得擅自改变近花篮沥外河基。

第三条 土地被征收、征用的约定。

1. 如经批准的国家（镇、村）建设等需要征收、征用该用地，甲方有权解除本合同，并且无需承担违约责任。乙方自收到解除合同通知之日起被征收、征用部分土地自动终止合同关系（部分或全部终止合同），乙方需在收到解除合同通知之日起六十天内全部搬迁完毕（依约返还土地之前，乙方仍需按照本合同承包租金标准及实际使用时间支付土地占用费），将土地交回甲方，无条件让出被征收、征用土地。如乙方未能在约定期限内全部搬迁完毕的，视为乙方放弃该地上的地面设施、地上附着物的所有权，甲方有权自行清除或处理，乙方无权干涉，相关处理费用由乙方负责。

2. 乙方按当年实际承租时间缴交租金。

3. 乙方确认，征地款归甲方。

4. 乙方同意，由于征地而引起乙方的实际经济损失，与甲方无关，由征地部门根据有关征地政策，规定给予适当的补偿，补偿标准由征地部门与乙方协商解决，甲方可予以协助。乙方保证，不会以补偿标准未确定为由，延期向甲方交还土地。否则，由此引起的责任及经济损失（如：甲方因此须对外承担的付款义务、征地部门的实际损失）由乙方负责。

第四条 租金及支付方式：

双方协商同意按照以下方式支付租金：

1. 现金形式支付：

各年租金缴交时间按下表（先交租金后使用）：

租赁时间	2022.1.1-2022.12.31	2023.1.1-2023.12.31	2024.1.1-2024.12.31
每年租金缴纳时间	2021年10月30日	2022年10月30日	2023年10月30日
每年租金			
租赁时间	2025.1.1-2025.12.31	2026.1.1-2026.12.31	2027.1.1-2027.12.31
每年租金缴纳时间	2024年10月30日	2025年10月30日	2025年10月30日
每年租金			
租赁时间	2028.1.1-2028.12.31	2029.1.1-2029.12.31	2030.1.1-2030.12.31
每年租金缴纳时间	2025年10月30日	2025年10月30日	2025年10月30日
每年租金			
租赁时间	2031.1.1-2031.12.31		
每年租金缴纳时间	2025年10月30日		

每年租金			
------	--	--	--

以上租金为不含税价格，无论任何原因下，若甲方开具上述租金的发票，相关的税费（含租赁税）均由乙方承担。乙方应按甲方通知的时间支付相关税费，否则按本合同承担相关违约责任。

2. 本合同签订当日，乙方向甲方支付首年租金的 50% 作为押金即_____元，大写：___万___仟___佰___拾___元整【乙方在投标时缴交的参投金_____元自动转化为押金的一部分，若转化后的数额不足首年租金的 50%，乙方应在签订合同当日予以补足】，乙方对土地无损害的情况下押金按以下方式处理：在乙方清缴所有水、电费，办理好销户手续、完好返还土地且无任何违约的情况下，甲方在合同到期后全额免息退还给乙方，若乙方不按期缴纳租金或违反合同条约，作乙方违约处理，押金归甲方所有，甲方有权另行发包土地。（即在签订合同时须同时缴交首年租金和押金）。

第五条 合同的变更、解除和终止：

（一）本合同效力不受甲乙双方户代表或法定代表人变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同。因国家依法征收土地或者不可抗力严重毁损该土地，造成合同无法履行的除外。

（二）经双方协商一致，可另签协议对本合同内容进行变更。

（三）返还土地

1. 乙方应在合同期满之日或合同终止之日向甲方完好返还土地，乙方返还的土地必须符合以下全部条件，否则，视为乙方逾期返还：

（1）除特别约定外，清理所有流转土地的地面设施，将土地整平基本恢复原貌（含四至界限）；如甲方提出要保留地面设施的，乙方应当保留【除非甲方要求拆除地面的农舍（棚屋），否则无需拆除】；

（2）清理土地范围内所有垃圾，保证土地可以正常使用；

（3）通知甲方验收，并获得甲方同意接收土地的书面文件。【甲方验收不合格的，乙方应按甲方通知的时间及要求完成整改，整改后仍未通过甲方验收的，甲方有权委托第三方进行修复或整理，修复或整理的费用由乙方承担】

2. 乙方逾期返还的，每逾期一天按合同终止时租金标准的两倍向甲方支付占用费，如逾期 10 天仍未返还土地的，流转标的（土地）内的任何财产，均视为乙方放弃所有权，甲方有权以任何方式处理前述财产，并有权自行收回流转标的，乙方不得提出异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿，若甲方处理前述财产时产生费用的，甲方有权向乙方追索。

3. 在甲方自行收回流转标的的情况下，在甲方处置完毕流转标的上财产前，乙方均须按照合同终止当年双倍的租金标准向甲方缴纳占用费，且按本合同约定承担其他违约责任。

（四）土地流转的期限超承包期的剩余期限，超过部分无效。

（五）合同期内，如因国家及农业基础设施占用或征收该土地的，本合同自动终止，补偿款按本合同第三条规定和国家有关征地补偿政策进行分配，甲乙双方均不负违约责任。乙方拒绝退还土地的，

作乙方违约处理，甲方有权没收乙方的押金，并强制收回该流转用地，造成甲方的一切经济损失应由乙方承担。”

（六）乙方单方提出解除本合同的，甲方有权没收押金，并追收拖欠的租金和违约金。甲方的维权费用（包括但不限于律师费、诉讼费、邮递费、查档费、差旅费、诉讼财产保全保险费等）由乙方承担。

（七）合同期限届满或合同解除，乙方须结清租金及违约金，按照甲方要求交还土地。逾期交还土地，须按照当年双倍的租金标准向甲方缴纳占用费。

第六条 违约责任：

（一）乙方应按照合同规定时间足额向甲方支付土地租金及其他款项，逾期未能支付的，从逾期之日起每日应向甲方支付应付当年租金的 0.3% 违约金。

（二）有下列情况之一的，甲方有权单方解除合同，收回该流转土地、没收参投金、没收押金、没收农舍（棚屋）建设保证金及追收违约金：

1. 逾期 1 个月以上向甲方支付土地租金或其他费用。
2. 乙方擅自改变该土地的农业用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的（乙方还应承担恢复土地功能或赔偿损失法律责任）。
3. 乙方有其他违约行为的，经甲方通知一次后仍不改正的。
4. 乙方经营违反行政部门的相关规定，被予以行政处罚的。
5. 乙方有侵占其他承租方土地行为或侵占甲方土地行为的，经通知后仍不改正的。
6. 未经甲方同意，私自将流转土地出租、分租或通过其他方式变相出租、分租给第三人使用的。
7. 其他-----。

（三）乙方发生违约行为，甲方有权停止水电供应，乙方由此遭致的损失全部由乙方自行承担。

（四）乙方有任何违约行为，甲方为维权而支出的诉讼费、仲裁费、律师费、诉讼财产保全保险费等一切相关的费用由乙方承担。

（五）经法院判决、调解等方式确认乙方拖欠甲方款项、违约金或律师费、诉讼费等费用的，若乙方有分配款或相关款项在甲方处的，甲方在上述款项中予以抵扣，乙方对此无异议。

第七条 合同争议的解决方式：

发生合同纠纷，双方应协商解决；协商不成，可申请村民委员会、乡镇人民政府调解；协商不成或调解不成时，采取以下解决方式：向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第八条 本合同如有未尽事宜，经双方平等协商后可在补充栏目中（附后）完善合同内容并与本合同具有同等法律效力。

本合同生效后，国家或广东省新颁布的法律、法规、规章和政策中的强制性规定与本合同不一致的，依照有关规定执行。

第九条 本合同自签订之日起生效，一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：（签字盖章）
年 月 日

乙方：（签字盖章）
年 月 日

附件：1. 乙方的《身份证复印件》或《营业执照复印件》；
2. 租赁物四至位置及面积示意图