

广东省农村承包土地经营权流转合同

(横东村三村三组下顷六2号地)

中山市____县(市、区)横栏镇横东村



合同编号: _____

签订日期: ____年__月__日

广东省农业厅
广东省工商行政管理局

监制

甲方（出租方）：横东股份合作经济联合社（原三村三组）

住址(地址)：横东三村街1号之一

身份证号码或统一社会信用代码：

乙方（承租方）：住址(地址)：

身份证号码或统一社会信用代码：

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：

甲方将位于横栏镇横东村_____土地以出租流转方式流转给乙方。租赁面积约为_____亩，因租赁土地中包含部分道路、河道及其他不可利用土地（具体不可利用土地由甲方确定，甲方可根据实际情况调整不可利用土地），故实际使用面积少于租赁面积。签订本合同时，乙方已经实地视察过上述地块，对地块现状及租赁面积及实际使用面积无异议，地块具备使用条件，若日后经测量实际使用面积少于租赁面积的，双方确认租金标准不变。乙方确认交付的土地符合其使用要求。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。

流转期限：从_____年____月____日起至_____年____月____日止，

共____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：农业种植，并按照交付现状进行使用（未经甲方同意，禁止违规养殖甲鱼、生猪、禽类或作出其他违法行为（超范围经营的，须甲方书面同意））。

在签订本合同前，甲方已经向乙方清晰告知流转土地的用途及具体土地属性；乙方有义务去了解流转土地的用途及具体土地属性，签订本合同表示其已对流转土地相关情况知悉并确认。

在流转期间，经政府及有关部门要求，需对流转土地进行有关调整或整改措施的，乙方应当无条件予以配合（包括但不限于向甲方返还上述土地，并解除相应合同），双方不作违约处理。甲方将按照乙方实际使用期间收取租金。

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种植与经营。

（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，乙方在承租经营期间，未经甲方书面同意，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或养殖棚等窝棚，否则，甲方有权拆除，拆除的费用由乙方承担（合同期满后或合同解除或有其他合同终止的情况的，乙方所搭建的地上建筑物（包括农舍（棚屋））无偿归甲方所有或由甲方通知乙方拆除）。

3. 为推进我镇“美丽田园”建设，进一步提升农村田园生态化、景观化、清洁化水平，全面提高美丽乡村建设水平，在此，承诺严格遵守横栏镇关于田间农舍（棚屋）搭建的相关工作要求。乙方在田间搭建农舍（棚屋）的，需经过镇相关部门审核后，按照统一样式设计进行建造，并且只可搭建1间，面积不超过15平方米。搭建后的农舍（棚屋）不得用作房屋出租、餐饮娱乐等非农业经营性开发用途，其设施仅作农业管护房用途，不能改变土地原貌。完成搭建后需报村进行验收，验收不合格的需由承诺人进行整改，直至验收合格为止。乙方自愿签署承诺书（附件），并保证严格遵守上述承诺书内容。如有违反，乙方将完全承担因违反上述承诺事项造成的一切经济损失和法律后果，且不提出与承诺无关的异议。

乙方于合同签订当日缴交人民币伍仟元【其窝棚拆除保证金贰仟元，另外农舍（棚屋）建设保证金叁仟元】。乙方从流转期起的60天内，自行自费拆除土地上原有不符合要求的窝棚在乙方无违约行为下，经甲方验收合格后，无息退还窝棚拆除保证金贰仟元，如在限期内未完成拆除或未经甲方验收合格的，甲方有权没收乙方缴交的窝棚拆除保证金贰仟元，且甲方有权拆除窝棚，无须向乙方补偿，拆除费用由乙方承担。租赁期间，如乙方擅自搭建不合格的窝棚，则甲方有权没收农舍（棚屋）建设保证金叁仟元，且甲方有权拆除不符合要求

的窝棚，无须向乙方补偿，拆除费用由乙方承担。租赁期满，乙方履行以上要求和合同内容且无乱搭建行为，经甲方验收合格后，无息退还农舍（棚屋）建设保证金叁仟元，验收不合格的，则甲方没收农舍（棚屋）建设保证金叁仟元。另，乙方不得在该土地靠近河边的位置搭建农舍（棚屋）或其他建筑物等。

4. 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，合同期满后乙方投入的农业设施，无偿归属甲方所有，无须甲方作出补偿。

5. 严格执行国家环保方面的法律法规和政策要求。保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害，不准挖走泥土、也不准卖泥土、不准使用污水灌溉。不得进行倾倒和填埋各类垃圾、泥浆、淤泥、废渣、废料等破坏、降低地力的行为，如乙方出现上述行为，或有其他违反相关法律法规的行为，即属乙方违约，乙方承担违约责任。

6. 乙方在租赁期间必须合法经营，自负盈亏。

7. 合同终止后，乙方须及时办理用电、用水等变更交接手续，配合新承租方用电、用水等，否则，视为乙方仍占用土地，须按照占用时间及合同终止时的流转价款的双倍的标准向甲方支付占用费。

8. 乙方在承租期间，必须保持周围环境卫生，并自行处理好生活垃圾及农业垃圾，费用由乙方承担。

9. 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，甲方予以协助。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。

10. 流转标的土地中含有部分道路、河道及其他不可利用土地，如甲方通知乙方对不可利用土地进行铺路，乙方需同意负责铺路及承担相关费用，乙方逾期铺路的，甲方有权委托第三方进行铺路的，铺路相关费用由乙方承担，甲方有权向乙方追偿，乙方逾期支付的，按本合同承担违约责任。

第三条 土地被征收、征用的约定。

1. 如经批准的各级人民政府建设等需要征收、征用该用地（全部或部分土地），甲方有权解除本合同。乙方自收到解除合同通知（通过住所张贴通知，或快递签收通知，或短信、微信、电话等方式收到通知，均视为送达成功）之日起 30 天内全部搬迁完毕，将土地交回甲方，无条件让出被征收、征用土地（逾期搬迁的，视为对土地上的财产或临时建筑物等地上物所有权作放弃处理，交由甲方拆除，拆除费用由乙方承担）。

2. 乙方按当年实际承租时间缴交承包总租金。

3. 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补偿，甲方予以协助。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 承包总租金及支付方式：

1. 双方协商同意按照以下方式支付承包总租金：银行转账形式支付：农商行账号：80020000000266030，账户名：中山市横栏镇横东股份合作经济联合社，开户银行：中山农商银行横栏横东支行。

2. 在 2027 年 12 月 31 日前的每年的承包总租金由土地流转价款（中标价）和土地流转管理费（首年土地流转价款的 10%）组成，其中土地流转价款为每年人民币_____元正（¥：_____ .00），土地流转管理费（首年土地流转价款的 10%）为每年人民币_____元正（¥：_____ .00），合计每年的承包总租金为人民币_____元正（¥：_____ .00）；后五年（即 2028 年 1 月 1 日起至 2032 年 12 月 31 日）每年的承包总租金由土地流转价款（中标价递增 20%）和土地流转管理费（2028 年土地流转价款的 10%）组成，其中土地流转价款为每年人民币_____元正（¥：_____ .00），土地流转管理费（2028 年土地流转价款的 10%）为每年人民币_____元正（¥：_____ .00），合计每年的承包总租金为人民币_____元正（¥：_____ .00）；全期的承包总租金共人民币_____元正（¥：_____ .00）。

3. 乙方缴款时间：首年承包总租金在签订本合同时一次性缴交完毕，其余各年承包总租金的缴交时间是：在每年的 11 月 30 日前必须一次性交齐下一年度承包总租金，以后每年如此类推直至合同期满。若乙方不按时缴清下一年度承包总租金的，甲方有权终止本合同，另行发包，甲方不作违约，且有权没收乙方的押金，乙方对此无权干涉，乙方的一切经济损失自行承担。下表是各年承包总租金缴交时间：

承包时间	2023年1月 1日起至 2023年12 月31日	2024年1月 1日起至 2024年12月 31日	2025年1月 1日起至 2025年12月 31日	2026年1月 1日起至 2026年12月 31日	2027年1月 1日起至 2027年12月 31日
缴交时间	合同签订日	2023年11月 30日前	2024年11月 30日前	2025年11月 30日前	2026年11月 30日前
缴交金额	¥: _____	¥: _____	¥: _____	¥: _____	¥: _____
承包时间	2028年1月 1日起至 2027年12月 31日	2029年1月 1日起至 2028年12月 31日	2030年1月 1日起至 2029年12月 31日	2031年1月 1日起至 2030年12月 31日	2032年1月 1日起至 2031年12月 31日
缴交时间	2027年11月 30日前	2028年11月 30日前	2029年11月 30日前	2030年11月 30日前	2031年11月 30日前
缴交金额	¥: _____	¥: _____	¥: _____	¥: _____	¥: _____

本合同签定当日，乙方须缴交第一年度土地流转价款（中标价）的30%作为押金，即人民币_____元正（¥: _____）。押金不能用作最后一年的租金，乙方对土地无损害及乙方无违约的情况下，在合同到期后全额免息退还（备注：在签订合同时需同时缴交首年承包总租金和押金）。

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补充，乙方如需转包或转让所承租的土地，须经甲方同意，并办理合同过户等手续，甲方收取乙方每亩 100 元过户费。

（三）合同期内，如因甲方开发土地建设需要，甲方有权提前两个月通知乙方清理现场及解除本合同，不属甲方违约，乙方按实际承租时间缴纳租金。乙方逾期清理现场的，视为乙方放弃对土地上的财产或临时建筑物等地上物的所有权，甲方有权自行处理，乙方不得干涉，相关处理费用由乙方承担。

（四）合同期限届满或合同解除或有其他合同终止的情况的，乙方应于合同终止之日按以下标准向甲方返还流转标的：乙方须结清承包总租金和违约金，处理地面设施，清理地上一切财产，并使土地适合农业使用，且不得挖走泥土或倾倒和填埋各类垃圾、泥浆、淤泥、废渣、废料等。乙方在合同终止之日未能向甲方按照上述标准返还流转标的，清理土地上财产的，视为乙方放弃土地上财产的所有权，甲方有权自行收回土地进行处理，乙方不得干涉，相关处理费用由乙方承担。

乙方应于合同终止前三日书面通知甲方对流转标的进行验收，甲方验收合格的，双方在《交接表》上签章确认，甲方验收不合格的，有权不签署《交接表》，并通知乙方整改，乙方未在甲方通知的时间内完成整改或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；乙方在合同终止前未通知甲方对流转标的进行验收的，甲方有权在合同终止之日或之后自行收回流转标的，流转标的上有任何财物的，视为乙方放弃权利，甲方有权自行处置，甲方处置过程中产生费用的由乙方承担，因此产生的一切损失由乙方自行承担。乙方逾期交还流转标的（乙方返还的土地未通过甲方验收的，也视为乙方逾期返还流转标的），或甲方虽然自行收回流转标的，但是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承包总租金标准向甲方缴纳占用费，且甲方有权没收押金。

（五）合同期内，如因国家及农业基础设施建设需要征用或占用该土地的，双方无条件服从，不作违约处理。甲方与政府征收机构签订征地意向协议书或其他协议书后，甲方向乙方发出通知。自乙方收到通知之日起，涉及的土地承包流转关系自动终止，乙方须在30日之内将涉及的农用地交回给甲方。甲乙双方应就土地面积变更签订补充协议，乙方须按当年实际使用面积及时间缴交土地流转款。涉及的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。乙方不得以补偿事宜为由拒绝退还土地，否则作乙方违约处理，甲方有权没

收乙方的押金，并强制收回该流转用地。

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承包总租金或其他费用的，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承包总租金的 0.3% 违约金。

(二) 有下列情况之一的，甲方有权单方解除合同，收回该流转土地及没收押金，要求乙方支付本合同总承包款 10% 的违约金:

1. 逾期 1 个月以上未向甲方支付承包总租金或其他费用。
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. 乙方影响他人使用公共道路或公共河道，或变更公共道路或公共河道，或利用公共道路和公共河道进行种植或其他用途;
4. 违反环保相关法律法规或地方性规定，或被行政机关处罚;
5. 私自将流转标的出租、分租或通过其他方式变相出租、分租给周边居民或其他第三人使用的;
6. 违反其他法律法规，或违法经营;
7. 乙方有其他违约行为的，经甲方通知一次后仍不改正的。
8. 乙方有出现倾倒和填埋各类垃圾、泥浆、淤泥、废渣、废料等破坏、降低地力的行为。

(三) 乙方提前退租或单方解除本合同的，甲方有权没收押金，且甲方有权要求乙方支付本合同总承包款 5% 的违约金。

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

（五）乙方违约的，甲方为主张权利而支付的维权费用（包括但不限于律师费、诉讼费、邮递费、查档费、差旅费、担保费等）由乙方承担。

（六）若乙方是甲方的股民，乙方因本合同产生对甲方的债务，甲方有权在乙方的分红款（分配款）中进行抵扣。

（七）如乙方违反上述第五条第五项约定，视乙方违约处理，乙方有权没收乙方的押金并收回该流转用地，造成甲方的一切经济损失应由乙方承担。

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、镇人民政府调解；调解不成时，向中山市第二人民法院起诉。

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，一式三份，甲方执两份，乙方执一份。

甲方：（签字盖章）

乙方：（签字盖章）



年 月 日

年 月 日

附件：乙方的《身份证复印件》或《营业执照复印件》

附：

补充栏目

1、如在租赁期间遇征收土地的，乙方不得随意终止合同，需按照征收多少进行面积扣减，直至合同期满；

2、乙方于承包后自行负责河道垃圾杂物清理和清淤泥。如因乙方种植或其他外来因素，致使河道出现淤塞或乙方承包的土地无法抽水使用的情况，乙方自行自费负责解决；

3、在下坝六土地边有居民区居住，乙方依法从事农业种植不得影响周边居民。在靠近民房边，乙方以村界为分界线，在分界线的位置为起点往承包土地方向的约3米宽为地块筑基位置，乙方自行自费负责筑基建设，该位置，乙方不得种植1米以上高大农作物等。该位置有其他单位需要进行下水管道的施工建设，乙方需无偿配合项目建设，该项目建设无需对乙方进行补偿。当项目完成施工后的两个月内，乙方按照分界线往承包土地方向的30cm位置进行铁网围蔽；

4、如需进行测量界址的，费用由乙方承担，甲方予以协助；

5、排水由乙方负责，由于水浸问题出现的损失由乙方负责，与甲方无关。

甲方签字：

乙方签字：

年 月 日

附：

承 诺 书

_____村（社区）：

本人是_____村（社区）村民，为推进我镇“美丽田园”建设，进一步提升农村田园生态化、景观化、清洁化水平，全面提高美丽乡村建设水平，在此，承诺严格遵守横栏镇关于田间农舍（棚屋）搭建的相关工作要求。在田间搭建农舍（棚屋）的，需经过镇相关部门审核后，按照统一样式设计进行建造，并且只可搭建1间，面积不超过15平方米。搭建后的农舍（棚屋）不得用作房屋出租、餐饮娱乐等非农业经营性开发用途，其设施仅作农业管护房用途，不能改变土地原貌。完成搭建后需报村（社区）进行验收，验收不合格的需由承诺人进行整改，直至验收合格为止。

我自愿签署此承诺书，并保证严格遵守上述承诺。如有违反，我将完全承担因违反上述承诺事项造成的一切经济损失和法律后果，且不提出与承诺无关的异议。本承诺书一式三份，甲方持两份，乙方持一份。本承诺书自签署之日起生效。

承诺人（签名）：_____

身 份 证 号 码：_____

签 署 日 期：_____年____月____日

