

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四队的农村_____，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_____年__月__日起至_____年__月__日，共十周年止，（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：自签订合同之日（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，双方可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。如果地上有上一个租户遗留的地上物，由乙方与上一个租户进行协商解决清理事宜，甲方可给予协助。乙方确认，即使地上有附着物，也不影响乙方使用流转标的，乙方同意按现状承租。

流转用途：农业种植。

因租赁土地中包含部分道路、河道或其他不可利用土地（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。乙方确认交付的土地符合其使用要求。

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。

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

种植。

2. 按照合同约定的用途使用土地，从事农业种植，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. 中标人须在签订合同后 60 天内，自行出资在承租土地范围内新建农舍（棚屋）；并在签订合同当天缴纳 5000 元/间的农舍（棚屋）建设保证金（建设保证金在棚屋验收合格后退回）。

2. 农舍（棚屋）建设标准为：本次开投农用地限建农舍六间，每间面积为 15 平方米。按照统一的样式设计进行建造（详见附件），农舍材料不作规定。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，招租人对农舍（棚屋）验收，如验收不合格的，中标人负责返修。租赁期满，建设的农舍（棚屋）的所有权归招租人所有。3. 中标人不得私自加建、扩建改变农舍（棚屋）结构和外观，如有违建行为招租人有权强制拆除，拆除相关费用在中标人缴交的建设保证金中扣除，不足部分由中标人自行承担。

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种植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. 未经甲方同意，乙方不得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。

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（部分或全部土地），甲方均有权终止本合同，并且无需承担违约责任。乙方自收到终止合同通知之日起自动终止本合同关系，乙方需在收到终止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），将全部土地交回甲方，无条件让出被征收、征用土地和未被征收、征用的土地。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。未被征地部分土地产生的损失由乙方自行承担，与甲方无关。乙方保证，不会以补偿标准未确定或赔偿损失为由，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，每五年租金递增 10%）：

租赁时间	签订合同之日起至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日
每年租金 缴纳时间	签订合同之日 年 月 日	年 月 日
每年租金		
租赁时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日
每年租金 缴纳时间	年 月 日	年 月 日
每年租金		
租赁时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日
每年租金 缴纳时间	年 月 日	年 月 日
每年租金		

租赁时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日
每年租金 缴纳时间	年 月 日	年 月 日
每年租金		
租赁时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日
每年租金 缴纳时间	年 月 日	年 月 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。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：_____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）。

2. 其他费用

（1）土地流转管理费：乙方每年还须按当年租金的 10% 支付土地流转管理费。

（2）园林垃圾费用：乙方需按 80 元/亩/年的标准向甲方缴纳园林垃圾费用，即_____元/年；

（3）其他费用支付时间：管理租金、园林垃圾费用及其他本合同（或补充协议）约定的其他费用，支付时间同租金支付时间一致，先交费用后使用土地，但是本合同（或补充协议）另有约定除外。

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. 在甲方收回流转标的前，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，甲方有权没收押金及其他乙方已交的费用（包括但不限于农舍（棚屋）建设保证金），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或合同终止，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，从逾期之日起每日按拖欠款项的 0.3% 向甲方支违约金。

(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、没收乙方已交的其他费用及追收违约金：

1. 逾期三天或以上向甲方支付押金、农舍（棚屋）建设保证金；
2. 逾期 1 个月或以上向甲方支付土地租金或其他费用。
3. 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）。
4. 乙方有其他违约行为或违法行为的，经甲方通知一次后仍不改正的。
5. 乙方经营违反行政部门的相关规定，被予以行政处罚的。
6. 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。
7. 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。
8. 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: 向甲方所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

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, 一式叁份, 甲方执贰份, 乙方执壹份。

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

保证书

本人是承租方_____ (身份证号码: _____, 以下简称“承租方”) 的_____ (配偶/股东/投资人)。

就承租方和出租方中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社签订的《广东省农村承包土地经营权流转合同》，本人对承租方因上述合同的签订、履行、终止产生的一切债务对出租方承担连带保证责任。保证范围和保证期间如下：

1、保证范围包括但不限于主债权、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(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)和其他所有应付费用；

2、保证期间为主债务履行期限届满之日起3年。

关于保证责任涉及的诉讼纠纷，同意由出租方所在地有管辖权人民法院管辖处理。

附件：保证人身份证正反面复印件（如是配偶，同时提供结婚证复印件）

保证人：

年 月 日