

# 广东省农村承包土地经营权流转合同



中山市横栏镇新丰村

合同编号: \_\_\_\_\_

签订日期: 2023年  月  日

广东省农业厅  
广东省工商行政管理局 监制

甲方（发包方/出租方）：横栏镇新丰股份合作经济联合社（一组）

乙方（承包方/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》《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坐落在新丰一组的村边塘农用地共约48亩以出租方式流转给乙方。如租赁土地中包含部分道路、河道及其他不可利用土地，则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并不再作重新测量，地块具备使用条件。乙方确认，从签订合同时间之日起，视为甲方已经向乙方交付了土地，无须再签订其它交接文件，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。

乙方对公共道路和公共河道不享有独立使用权，乙方不得影响他人对公共道路和公共河道的使用，不得利用公共道路和公共河道进行农业种植。

流转期限：从2023年4月1日起至2031年3月31日止，

（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：2023年4月1日。

流转用途：农业种植。

## 第二条 双方权利及义务：

### （一）甲方的权利和义务：

1. 按时收取承包总租金。
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，不准改作鱼塘以及种植地毯草，严禁用于非农建设。乙方需自行做好排涝防风工作，如因排水不及台风灾害造成损失的，由乙方自负。

3. 经甲方同意，可以依法依规改良土壤，提升地力，建设必要的农业设施。

4. 保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害。

5. 严格执行国家环保方面的法律法规和政策要求。

6. 在流转期内将承包土地经营权再流转的，须取得甲方书面同意，并向发包方书面备案。

7. 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。

8. 如改变合同约定从事的农业生产经营活动可能造成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。

9. 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承包总租金的双倍的标准向甲方支付占用费。

10. 乙方在流转期间，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，不得倾倒垃圾、废渣以及钻桩淤泥，不得产生不符合环保的垃圾（包括但不限于工业垃圾、建筑垃圾）或有其他违反相关法律法规的行为。

11. 乙方承租期间，应遵守行政部门的管理，如有违反行政管理被处罚决定的，由乙方负责，与甲方无关。

12. 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承包总租金的义务。

13. 乙方须做好安全用电并按供电部门规定依时清缴电费，因用电安全发生事故而引起的经济及法律责任由乙方自行承担。如发现乙方偷电由供电部门处罚。

14. 如因自然灾害，突发事件或人为造成的经济损失，由乙方自负，乙方不得借此拖欠承包总租金，乙方在期满时不得故意毁坏土地及出口渠，否则由乙方负责维修。

15. 防汛期间，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。

16. 乙方在租赁期间自主合法经营，自负盈亏，自担风险，不准饲养鸡鸭鹅、生猪及政府部门禁令的其它畜牧业，不准养殖埃及塘虱、不准作屠宰生畜用途，不准作违法工场，否则视为违约处理。

17. 农舍(棚屋)要求:乙方在签订本合同后 60 天内，乙方需拆除原有旧窝棚后再出资在承租土地范围内依法依规完成建设农舍(棚屋)并经甲方验收合格，并于签订合同当日向甲方缴交 5000 元的农舍(棚屋)建设保证金。建设标准为：地块 10 亩(不含 10 亩)以下限建一间:面积 10 亩(含 10 亩)或以上的限建两间，每间的面积为 15 平方米，农舍(棚屋)建设标准为：材料规定为外立面围墙用星铁板夹泡沫隔热墙，屋顶建议采用墨绿色树脂瓦。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。乙方不得私自加盖、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保证金中扣除，不足部分由乙方自行承担。租赁期满后，乙方建设的农舍(棚屋)归乙方所有，建设保证金在乙方无违约行

为且租赁期满后十个工作日内无息退回给乙方，乙方不准将农舍（棚屋）搭建在公共道路上，否则，甲方有权拆除，拆除费用由乙方承担。窝棚搭建完成后，乙方不得再私自加建、扩建等改变窝棚结构、外观等不符合要求的违建行为，如存在违建行为，甲方有权进行强制拆除，拆除费用在乙方建设保证金中扣除，费用不足部分由乙方自行承担。乙方违法上述约定的，甲方有权没收农舍（棚屋）建设保证金。

#### 18. 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) 除本合同特别约定外，清理所有流转土地的地面设施，将土地整平恢复原貌（含四至界限）；如甲方提出要保留地面设施的，可由甲乙双方平等协商确定；

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的承包总租金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请求甲方赔偿；若上述财产处理后有剩余价值的，剩余价值归甲方所有，甲方无需对乙方作出补偿，若处理前述财产时产生费用的，甲方有权向乙方追索。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承包总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。

### 第三条 土地被征收、征用的约定。

1. 如因国家或上级部门建设等需征用该地，双方应无条件服从，双方不作违约处理。因征地造成乙方经济损失的，由乙方自行承担，与甲方无关，甲方不作任何补偿，由征地单位根据相应的政策、规定作出补偿，青苗补偿款归乙方所有，征地补偿款项归甲方所有，乙方应按当年实际流转时间计算并缴交承包总租金，且不得借征地拖欠总租金。乙方在收到甲方通知之日起，被征收部分用地自动终止合同关系（部分或全部终止合同），乙方须在 30 天之内将受波及土地交回给甲方（依约返还土地之前，乙方仍需按照本合同承包总租金标准及实际使用时间支付土地使用费），不得以补偿事宜为由拒绝搬迁，否则作乙方违约处理，甲方有权没收乙方的履约保证金，并强制收回整块土地。

2. 如甲方因国家政策或上级部门规划等需收回该土地（全部），乙方要无条件将土地归还给甲方，甲方不作任何补偿，乙方在收到甲方通知之日起，该土地的租赁合同自动终止，乙方须

在 30 天之内将受波及土地交回给甲方（返还土地之前，仍按照本合同承包总租金标准及实际使用时间支付土地使用费）。

#### **第四条 承包总租金及支付方式：**

1、土地每年租金为人民币\_\_\_\_\_元。另乙方需每年向村委缴纳当年租金的 10%作为土地流转管理费，即\_\_\_\_\_元，两款合计\_\_\_\_\_元。乙方签订合同之日起三天内即交足第一年的承包总租金，往后每年租金需在当年度 4 月 1 日前缴交完毕，即先交款后使用。

3. 在签订本合同之日，乙方须向甲方支付 150000 元为履约保证金【大写：壹拾伍万元】，（甲方有权将参投金直接抵作履约保证金，不足部分由乙方补足），在乙方按期每年履行合同，此履约保证金待合同期满后，乙方清缴所有水、电费，办理好销户手续且无其他违约责任后，甲方按无息结算归还给乙方，若乙方不按期缴款或违反合同条约，作乙方违约处理，履约保证金归甲方所有，甲方有权另行发包土地。

#### **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）土地流转的期限超承包期的剩余期限，超过部分无效。



## 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和其他费用，逾期未能支付的，从逾期之日起每日应向甲方支付应付费用的 0.3% 作为违约金。

（二）有下列情况之一的，甲方有权单方解除合同，立即收回该流转土地、没收参投金、履约保证金、没收乙方已交的其他费用及追收违约金，没收土地上所有财物同时，甲方的维权费用（律师费、诉讼费、邮递费、调查取证费、差旅费、诉讼财产保全保险费等）由乙方承担：

1. 逾期三天向甲方支付履约保证金；
2. 逾期三十天向甲方支付承包总租金或其他费用；
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. 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。

（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律师费、诉讼费、邮递费、调查取证费、差旅费、诉讼财产保全保险费等一切维权费用由乙方承担。

（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、诉讼财产保全保险费等费用的，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。

（六）甲方应按合同规定时间向乙方交付土地，逾期未能交付的，从逾期之日起每日应向乙方支付当年承包总租金的 0.3% 滞纳金。逾期 1 个月以上的视为甲方严重违约，乙方有权单方解除合同。

#### **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；调解不成时，可向人民法院提起诉讼。

**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 2023 年 4 月 1 日起生效，一式 三 份，甲方两份，乙方执一份。

双方应于本合同签订后五日内向土地所属的农民集体组织

(原发包方) 进行书面备案。

甲方：(签字盖章)

乙方：(签字盖章)

2023 年 月 日