

广东省农村承包土地经营权流转合同



中山市横栏镇新茂村

合同编号：_____

签订日期：_____年 月 日

甲方（出租方）：中山市横栏镇新茂股份合作经济联合社

住址(地址)：中山市横栏镇新茂村德龙路 22 号

联系电话：87766507

身份证号码或统一社会信用代码：N2442000C03893366U

乙方（承租方）：

住址(地址)：

联系电话：

身份证号码或统一社会信用代码：

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》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 租赁标的、形式、期限、用途和交付标准：

乙方承租甲方座落在新茂村康龙四路至康龙二路的土地（地块详细信息见图纸）共约____亩（若乙方接收土地后，对土地界址、面积等有异议的，应当在接收土地或视为接收土地后 15 天内向甲方提出书面异议，否则，视为乙方对甲方交付的土地没有异议，且本块地误差 250 平方米的情况下双方互不追究，视为乙方对交付的土地没有异议）。乙方对承租土地的现状情况（包括但不限于土地的性质、权属等）已作充分了解（包括但不限于土地的性质、权属等）。租赁土地的土地性质为：农民集体所有的土地，土地权属情况（土地权属证号为：中府集有（2013）第 1700554 号），且同意按上述现状情况承租，并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。租赁物按下述约定的时间交付或视为交付完毕，乙方同意按现状接收租赁物，且确认租赁物符合租赁用途可正常使用且不存在影响其租赁目的实现的情况。

租赁期限：从 2024 年 1 月 1 日起至 2031 年 12 月 31 日止，共八年（在转租、分租或出借他人等的情况下，乙方须经甲方书面同意，且相应的期限不得超过上述约定的租赁期限；租赁期限届满的，由甲方收回土地另行出租，乙方确认放弃优先承租权）。

交付时间：2024 年 1 月 31 日前（交付时间届至即视为完成交付）。

租赁用途：农业种植。

第二条 租赁价款及支付方式

（一）双方协商同意租赁期内租金递增如下：

基础租金标准为人民币____元/亩/年，每年租金合计大写____元整（¥____元）。

递增方式：每三年为一个递增周期，每个递增期的增幅度为上一期租金的 10%。

第一期：2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，年租金为：____元；2024 年 1 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日为免租期，2024 年 2 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，租金为：____元；

第二期：2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日，年租金为：____元；

第三期：2030 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日，年租金为：____元；

（二）乙方须于签定本合同当日，向甲方支付定金人民币____元整（____元）。乙方不存在违约行为

并在本合同约定之期限和要求内返还土地及经甲方验收合格的，定金在合同到期后全额免息退还。

(三)乙方在签订本合同当日，须一次性向甲方付清 2024 年 2 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的租金：____元；以后每年 11 月 30 日前乙方向甲方支付下一年度的租金。

第三条 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。
4. 对租赁土地的开发利用进行监督，督促乙方按照本合同约定的用途合理利用。

(二) 乙方的权利和义务：

1. 在租赁期内对租赁土地依法享有占有、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，从事农业种植，严禁改变该土地的农业用途，严禁用于非农建设，严禁占用基本农田用于发展林果业和挖塘养鱼，严禁在耕地和永久基本农田上种植草皮。
3. 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，合同终止、解除或期满后，土地上建设的农业设施等无偿归甲方所有。租赁期间一切产生费用和自然灾害造成的损失及一切事故责任由乙方自行负责，但甲方需协助乙方解决开通水电、排洪设施等问题。
4. 保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害，不得进行倾倒和填埋各类垃圾、泥浆、淤泥、废渣、废料等污染环境或土壤、破坏或降低地力的行为。否则，乙方须在收到甲方通知之日起 10 天内完成恢复原状，并赔偿甲方经济损失，同时甲方有权按照本合同有关违约责任处理。
5. 严格执行国家环保方面的法律法规和政策要求，且不得将租赁土地的使用权用于抵偿债务。
6. 在租赁期内将租赁土地转租的，须取得甲方书面同意，并向甲方书面备案。
7. 为方便连片耕作，需改变租赁土地四至边界的，应征得甲方书面同意，且不得损害他人权益。
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. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自再次流转、分租、转租、买卖（转让）、弃荒和进行破坏性、掠夺性经营等，否则视作乙方违约，合同定金归甲方所有，且乙方不得追索。经甲方书面同意再次转租的，租赁期限不能超过原合同的剩余期限（超过原合同的那部分无效），并报书面备案。
10. 乙方在承租期间必须做好安全生产等措施，负责抽积水、防汛、消防、用水、用电、治安等工作，防止事故发生，如有发生安全事故或人身损害、财产损失，一切经济责任和法律责任概由乙方负责，与甲方无关。
11. 租赁期满或合同终止、解除的，乙方须在租赁期满前或合同终止、解除之日起三日内将租赁土地上属于乙方的所有财产（本条第二款第 3 项约定的农业设施等除外）移走并清理完毕后交回土地给甲方，逾期未清理的视为乙方同意放弃租赁土地范围内的所有种植（养殖）物、附着物等财产所有权并同意由甲方处理，清理杂物费用由乙方承担，且合同定金不予退回给乙方。

12. 甲方协助乙方办理水电表手续，其余开电表、架线以及租赁期间的水电等费用由乙方承担。乙方须做好安全用电用水工作，并按镇有关供电供水部门规定缴交费用，否则所造成经济损失由乙方承担。

13. 如因甲方用地需要中途收回该土地，需提前一个月通知乙方，乙方在接通知后两个月内应无条件将土地平整好交回甲方。甲方按乙方实际使用的期限收取租金。

14. 甲方如路网整治或扩建架设高、低压电线，乙方应无条件让出甲方需求的土地。乙方自接到甲方通知之日起七日内搬迁完毕甲方所需求用地的地上物，并把土地交回甲方使用，否则所造成的经济损失由乙方负责，甲乙双方应就土地面积变更签订补充协议，乙方按当年实际使用面积及时间支付土地租金。

15. 乙方在租赁土地上所搭建的建筑物，须先经甲方书面同意以及必须符合法律法规及相关部门要求，并且符合相应的消防条件。

16. 乙方在租赁期内，必须按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费。乙方自行承担相应的法律责任、经营风险和损益。

17. 乙方无条件服从镇政府、村委会及上级有关部门管理，乙方不得改变河道现状，严禁开挖水井抽取地下水，不准在河道搭建棚舍、厕所，不准涉河堆放，不准围河种养殖。违反上述规定的，经教育仍不整改的，甲方有权按照有关规定拆除或清理，甲方不作任何赔偿，并有权以乙方违约处理。

18. 为提升花木基地整体形象，乙方须在本合同签订后向甲方缴纳 3500 元/块招牌押金，由甲方安装统一招牌。未经甲方书面同意，乙方不得擅自移动、新增、摆放、竖立招牌（广告），否则，甲方有权以乙方违约处理，包括但不限于由甲方拆除乙方承租土地内擅自移动、新增、摆放、竖立招牌（广告），相应的拆除费用由乙方承担、没收招牌押金等。如乙方有合同违约、解除、终止等情形之一的，乙方已支付的招牌押金归甲方所有，乙方对此不持任何异议。合同期届满后，乙方不存在违约行为并在本合同约定之期限和要求内返还土地及经甲方验收合格的，招牌押金在合同到期后全额免息退还。

第四条 农具房（棚屋）的建设

乙方若要在承租农用地范围内使用农具房（棚屋），乙方必须按国家标准面积、样式要求进行建设。若乙方拒绝整治承租农用地范围内的不符合标准的农具房（棚屋），甲方有权按乙方违约处理，包括但不限于将农具房（棚屋）拆除，解除合同，乙方已支付的合同定金归甲方所有。

第五条 租赁土地在租赁期内被征收的，地上附着物补偿归 ☐ 甲方 ☐ 乙方，青苗补偿费归 ☐ 甲方 ☐ 乙方，甲方按乙方实际使用的期限收取租金。

第六条 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）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，合同定金归甲方所有，并收回租赁土地：

1. 未经甲方书面同意，再次流转、分租、转租、转借的；

2. 损坏标的物，造成严重后果的，影响土地使用或再次出租等，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

3. 未经甲方书面同意, 改变本合同约定的租赁土地用途的;
4. 因逾期未交纳应当由乙方交纳的各项费用, 给甲方造成严重损失的;
5. 拖欠租金一个月或以上;
6. 其他根本违约情形。

(四) 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、甲方发展需收回的, 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, 本合同自动终止, 乙方须在甲方指定的时间内将涉及的土地交回给甲方。甲乙双方应就土地面积变更签订补充协议, 乙方按当年实际使用面积及时间支付土地租金。涉及的补偿款按本合同约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, 否则作乙方根本违约处理, 甲方有权没收乙方的合同定金, 并强制收回该租赁土地。

第七条 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费用(如水费、电费等(如有)), 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 0.1% 违约金。逾期一个月或以上的视为乙方严重违约, 甲方除有权按上述约定之标准要求乙方支付租金外, 还有权单方解除合同, 收回该租赁土地及没收定金。

(二) 有下列情况之一, 甲方有权单方解除合同, 收回该租赁土地及没收定金, 且乙方还应承担恢复土地功能或赔偿损失法律责任:

1. 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。
2. 不合理使用化肥、农药等投入品, 对农用地进行破坏性、掠夺性生产经营, 经劝阻无效的。
3. 在农用地上擅自搭建住房, 或未规定改变土地农业用途的。
4. 对因农药残留引发食品安全事故或经检验检测发现超标整改不符合要求的。
5. 未经甲方书面同意擅自将土地流转、分租、转租、转借他人的。
6. 破坏土地, 在农用地上倾倒、填埋垃圾的。

7. 对连续撂荒 2 年以上的农用地, 且不采取复耕、代耕代管和流转等措施推进复耕复种, 乙方不在合理期限内解除土地租赁合同的。

(三) 甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方依法依规从事农业生产经营, 使乙方无法进行正常的生产经营活动的, 自影响生产经营活动之日起, 每日应向乙方支付当年租金的 0.1% 作为违约金; 因甲方原因导致乙方无法进行正常生产经营活动达三十日的, 视为甲方严重违约, 乙方有权单方解除合同, 甲方应双倍返还乙方所交定金。

(四) 甲方因乙方存在本合同第六条第(三)款约定之违约情形而解除本合同, 并收回土地及重新出租的, 在新的租赁合同约定的租金标准低于本合同约定的租金标准的情形下, 乙方应当在甲方与新受让人签订租赁合同的当日一次性向甲方支付本合同剩余因乙方违约而未履行的租赁期限内对应的租金差额[计算方式: (本合同约定的月租金标准-新合同的租金标准)×本合同剩余因乙方违约而未履行的租赁时长]以作为对甲方部分损失的赔偿。

乙方同意本条款约定之租金差额赔偿内容与本合同约定的定金及其他违约责任条款可同时适用。

(五) 若乙方中途擅自解除本合同, 甲方有权没收其合同定金, 同时乙方还应支付余下全部租赁期对应的租金给甲方作为损失的赔偿。

(六) 乙方对其因应承担的后果已充分认知, 同意相应的违约金、没收合同保证金、差额赔偿等条款同时适用, 并承诺在违约后无权请求人民法院减轻违约责任。

(七) 甲、乙双方任何一方违约给守约方造成经济损失的, 违约方必须赔偿守约方因此而造成的一切经济损失(包括但不限于咨询费、相关部门查询费、律师费、诉讼费、诉讼保全费等)。

第八条 在本合同履行过程中一方发出的所有通知、文件、文书、资料等, 均可以通过本合同所列明的地址及电话履行送达义务。一方迁址或变更电话, 应当在变更之日起七日内书面通知另一方, 未经书面通知, 视为未变更。任何一方通过本合同列明的地址送达有关文书时, 如发生收件人拒绝签收或其它无法送达情形的, 从发件人寄出文书之日起视为已经送达对方。

第九条 合同争议的解决方式:

发生合同纠纷, 双方应先协商解决; 协商不成, 任一方向中山市第二人民法院提起诉讼。

本合同为示范格式文本, 且实体关系为租赁合同关系, 双方已知悉并同意以租赁合同关系的相关法律法规作为纠纷裁判依据。

第十条 本合同如有未尽事宜, 经双方平等协商后可另外签订补充协议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。

第十一条 本合同自____年____月____日起生效, 一式三份, 甲方执两份、乙方执一份。

甲方: 中山市横栏镇新茂股份合作经济联合社(签字盖章)

乙方: (签字盖章)

签订日期: 年 月 日