

横栏镇横西村横南组农用地流转合同(2023)

(地亭地之一号地)

中山市横栏镇横西村



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）：中山市横栏镇横西股份合作经济联合社

住址(地址)：横西村八一街1号之一

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西村横南组的地亭地之一号地，面积约20平方米土地以出租流转方式流转给乙方。实际位置及面积详见示意图，因租赁土地中包含部分道路、河道及其他不可利用土地，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并不再作重新测量，地块具备使用条件。乙方确认，双方签订合同之日，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花木或农作物种植。

流转期限：自中标之日起9年。

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：用于农业生产(超经营范围的，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；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. 按时收取总承包总租金。
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, 严禁用于非农建设。

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。

4. 保护和合理利用土地, 不得给该土地造成永久性损害。

5. 乙方在租赁期间自主合法经营, 自负盈亏, 自担风险, 未经甲方同意不得养埃及塘虱, 不得养猪, 不得作屠宰生畜用途, 不得作违法工场, 否则视为违约处理。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 该地用电, 按甲方原有线路使用, 如乙方需要新装电表或过户需横西股份合作经济联合社担保签名盖章的, 若乙方属本村股民, 则需向甲方交纳 2000 元, 若乙方不属于本村股



民，则需向甲方交纳 10000 元作为用电、水押金(该押金待合同期满后，乙方清缴所有水，电费，办理好销户手续以及需要协助新承包户完成水电表新装或过户手续，且无其他违法行为后无息退回乙方)。电表、漏电开关等由乙方负责。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。如上级或甲方架设电杆线路，乙方无偿提供地段，甲方不作任何补偿(乙方不得要求减少承包总租金)。高压线底垂直方圆 15 米内不能搭建建筑物。

10. 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。

11. 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，但甲方不给予任何补偿。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(乙方逾期搬迁的，视为乙方放弃地上物的所有权，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)，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，乙方被收回的土地按月计算分摊扣减土地的承包总租金，具体扣减的承包总租金以甲方确定为准，剩余的土地乙方按合同条款继续缴交承包总租金给甲方。

12. 如因甲方用地需要中途收回土地，需提前一个月通知乙方即可终止本合同，乙方在接通知后三个月内应无条件将土地平整好交回甲方，双方合同解除(合同自甲方通知到达乙方之日起满 3 个月之日解除)，甲方按当年实际租赁时间计收承包总租金，不作青苗补偿，且不视为甲方违约。乙方逾期平整返还的，视为乙方放弃土地上地上物的所有权，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。

13. 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。

14. 乙方在承租经营期间，乙方需要按照上级部门有关规定搭建地上建筑物，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，否则，甲方有权拆除，拆除的费用由乙方承担(合同期满后，乙方所搭建的地上建筑物无偿归甲方所有或由甲方通知乙方拆除)。

15. 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/间的农舍（棚屋）建设保证金。建设标准为：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，按照统一的样式设计进行建造（详见横西村（农舍）棚屋搭建要求），材料规定为：外立面围墙用星铁板夹泡沫隔热墙、屋顶需用绿色或深绿色，新旧材料均可，其余不作规定，厕所需要按有关规定配备三级化粪池。否则甲方有权拆除并不作补偿。乙方建设前应征询甲方意见后开始施工，每间农舍（棚屋）建设完成后，甲方对农舍（棚屋）进行验收，验收不合格的，甲方有权要求乙方负责返修，直至验收合格为止。租赁期满后，乙方建设的农舍（棚屋）归乙方所有（该农用地的农业窝棚、星铁棚、板房等地上临时建筑物归集体所有），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（横西村（农舍）棚屋搭建要求）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。乙方违反上述约定的，甲方有权没收农舍（棚屋）建设保证金。

16. 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，将土地整平基本恢复原貌（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要求甲方赔偿；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、占用等约定。

1. 如因国家或上级部门建设等需征收该地，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，与甲方无关，由征地单位根据对应的政策、规定做出补偿，青苗补偿和属乙方的财产损失补偿归乙方所有，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，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）。

3. 如符合相关法律法规，由征地部门根据有关征地政策规定给予乙方补偿。

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：80020000000266358，账户名：中山市横栏镇横西股份合作经济联合社，开户银行：中山农村商业银行股份有限公司横栏东冲支行。承包总租金包括土地租金（土地流转价款）和土地流转管理费。

2. 该土地中标金额（即承包款）为每年_____元，乙方签订合同之日起三个工作日内即交足第一年的土地租金，否则没收投标保证金_____元，另择日重投。承包总款每 5 年递增 20%。在 2024 年 10 月 30 日前交足第二年的土地租金，即先交款后承包使用，以后缴款时间如此类推，乙方逾期缴交土地租金的，作乙方违约处理，甲方有权解除本合同，追缴土地租金过程中所发生的费用（包括诉讼费用、律师费、查询费、调查费、诉讼财产保全保险费等一切费用）由乙方负责，土地原一切经济投入由甲方处理，该土地甲方可另行发包，乙方不得干涉。下表是各年土地租金缴交时间：

土地租金	2023 年 11 月 日 -2024 年 11 月 日	2024 年 11 月 日 -2025 年 11 月 日	2025 年 11 月 日 -2026 年 11 月 日	2026 年 11 月 日 -2027 年 11 月 日	2027 年 11 月 日 -2028 年 11 月 日
缴交时间	签订合同之日起 三个工作日	2024 年 10 月 30 日前	2025 年 10 月 30 日前	2026 年 10 月 30 日前	2027 年 10 月 30 日前
缴交金额					
土地租金	2028 年 11 月 日 -2029 年 11 月 日	2029 年 11 月 日 -2030 年 11 月 日	2030 年 11 月 日 -2031 年 11 月 日	2031 年 11 月 日 -2032 年 11 月 日	
缴交时间	2028 年 10 月 30 日前	2029 年 10 月 30 日前	2030 年 10 月 30 日前	2031 年 10 月 30 日前	
缴交金额					

3. 在签订本合同之日，乙方须向甲方缴交当年土地租金 30%为履约保证金，即计：大写（小写：¥_____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，保证金归甲方所有，甲方有权另行发包土地。

4. 土地流转管理费：乙方每年除土地租金外，还需每年按土地租金的 10%（金额为_____元/年）支付给甲方作为土地流转管理费，支付时间与土地租金支付时间一致。

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。

(三) 合同期内，如因甲方开发土地建设需要，甲方有权提前三个月通知乙方清理现场及解除本合同，收回土地后，乙方按实际使用时间缴交承包总租金。

(四) 合同期限届满或合同解除，乙方须结清承包总租金和滞纳金，处理地面设施，使土地适合农业使用。逾期交还土地，须按照当年双倍的承包总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承包总租金，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% 作为违约金。

(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、履约保证金、没收水电押金、没收农舍（棚屋）建设保证金、预留路基押金，及追收违约金，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 1 个月以上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. 乙方经营违反行政部门的相关规定，被予以行政处罚的。
4. 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。
5. 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。
6. 乙方有其他违约行为的，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。

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; 协商或调解不成时, 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, 一式肆份, 甲执叁份, 乙方执壹份, 均具有同等的法律效力。

甲方: 中山市横栏镇横西股份合作经济联合社 (签字盖章)

甲方代表 (签名):

乙方代表 (签名):

横南组村民代表 (签名):

签订日期: 年 月 日