

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：_____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：

1. 流转标的：甲方将坐落在宝裕村的_____，共_____亩以出租流转方式流转给乙方（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）。

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。道路、河道、其他不可利用土地或地下物不属于乙方承租范围，道路、河道只供公共使用，不能独占，不能阻碍其他人员正常通行或使用。

2. 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。）

3. 交付时间：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）。

4. 流转用途：农业种植。

5. 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。

6. 本着审慎态度，乙方已充分了解以下情况：

（1）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。

（2）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。

（3）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，乙方保证依法使用土地。

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。
2. 按照合同约定的用途使用土地，从事农业，严禁改变该土地的农业用途，严禁用于非农建设，严禁占用周边土地从事废品收购、储存烧煮废水、堆放杂物、污染环境或改变土地用途等其他经营活动。

3. 无条件服从镇政府、村委会及上级有关部门管理；严禁开挖水井抽取地下水，土地上如有原有的咸水井必须自行捣毁填埋；土地周边河道不准搭建棚舍、厕所，不准涉河堆放，不准围河种植养殖。乙方违反上述规定的，经教育仍不整改的，甲方有权拆除或清理，且不作任何赔偿，并有权以乙方违约处理。

4. 未经甲方同意，不得将承包土地的泥土搬走，土地周边的交通主道及供电线路下不准种植一切高大植物及搭建房屋，农用地前后河道不准围养水浮莲。为保障环境卫生，不准养殖埃及、塘虱、生猪以及政府部门禁令的其他畜牧业。距离住宅区半径 1000 米以内禁止养殖鸡、鸭。如乙方违反上述约定，视为乙方违约，乙方不得干涉甲方或其集体成员对其进行清理，甲方无需对此作出任何补偿。

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. 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，不得给该土地造成污染或永久性损害。乙方自行清理承包土地及其周边道路的垃圾，不得障碍交通，保持环境卫生清洁。

7. 乙方需改变土地四至边界的，应征得甲方书面同意，且不得影响周边土地农户的正常农业生产经营活动。

8. 如改变合同约定从事的农业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。

9. 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一切费用。

10. 甲方按现时的供电线路及设备（即总线路不再移动）交给乙方自行规划设计使用（必须符合供电部门要求），总线以下增架其他线路、增设用电设备及安装等一切费用均由乙方负担，乙方须做好用电安全工作及安装漏电保护开关，并按当地供电部门规定，按时缴交水电费、办理用电开户申请或过户手续。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。合同期限届满，乙方报装的电表使用期限届满。

甲方或有关部门由于建设需要在乙方承包土地上进行路网整治或扩建架设高、低压电线，乙方同意无条件向甲方交付所需要的土地，乙方自接到甲方通知之日起七日内将土地清理完毕并退还给甲方，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承包款，合同继续履行。

11. 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。

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租金的义务。

13. 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。

14. 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。

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 乙方应做好安全生产工作，负责抽积水、防汛等，由此产生的一切安全事故或自然灾害等损失，均由乙方自行承担，甲方不负任何责任。

19. 在合同期内，甲方不再提供其他土地给乙方修筑农路。如乙方需修筑农路的，须依法向甲方办理报批手续，所发生的一切费用由乙方负担，同时乙方须按规定安排好农路预留的土地面积，及时自行负责做好农路维修。在合同终止后，乙方不得自行拆走或毁损铺建的农路和电线路，归属甲方所有，否则，视为乙方违约处理，甲方有权向乙方追偿。

20. 为贯彻落实土地规范化管理，乙方在承包土地内设立广告、招牌、路牌等标识牌，应按照统一规划且报甲方同意，乙方不得擅自摆放、竖立广告或招牌，否则，甲方有权以乙方违约处理，有权拆除且无需向乙方作出补偿。

21. 乙方不得在农路上乱堆、乱放杂物堵塞交通。

22. 乙方不得非法占用村集体的土地或公建控制线内土地。如因建设需要改变现有河道状况时，在可以通水情况下，乙方不能以各种理由向甲方提出补偿。

23. 在合同期内，为了保障河道畅通，防止污染水源，未经甲方书面同意，乙方不得洗塘清淤、改变围基规格，也不得开基放水，否则，乙方应在甲方通知时间内负责恢复原状，逾期恢复所产生的费用，由乙方负责，造成甲方其他经济损失的，乙方负责赔偿，同时甲方追究乙方违约责任。乙方农业生产时必须按规定规范用药，如对周围环境及其他农户造成损失，须承担赔偿责任。

24. 在防汛期间，如甲方或防汛部门需要在乙方承包农用地的围基取泥作防洪之用，乙方须无条件

服从，因此造成损坏的农作物，甲方无需承担赔偿责任。

25. 若出租的地块涉及高压线安全范围，则要在高压线边缘起算两侧 15 米范围内，不允许种植大树（树顶距离地面高度不得高于 5 米）、使用过高的吊机（垂直安全距离要大于 6 米）、搭建农具房与棚屋等。

26. 在乙方承租期间，承包的农用地四周河道的清淤工作由乙方自行负责，负责范围为河道的一半宽度（靠近乙方农用地的一侧），若因乙方不履行河道清淤的义务导致河道堵塞，且在甲方书面通知乙方进行河道清淤一周后，乙方仍未完成全部河道清淤的，将由甲方进行河道清淤。甲方在清淤时乙方须无条件配合，包括但不限于退让土地、清理杂物，否则造成的一切损失由乙方负责，且甲方进行河道清淤产生的费用由乙方承担，乙方应在甲方通知的时间内支付。

27. 乙方不能单独将流转标的的泥土运走出售，否则，按乙方违约处理，乙方须按其所出售泥土的 1000 元/立方米赔偿甲方的经济损失，无法计算出售的面积，按乙方承租面积的 30% 计算。

第三条 农具房（棚屋）的建设

乙方须在签订合同时缴纳 5000 元/间的农具房（棚屋）建设保证金，乙方在签订本合同后 60 天内完成农具房（棚屋）的建设并经甲方验收合格。流转标的上如有旧的农具房（棚屋）的，乙方在甲方通知时间内负责拆除及承担相关费用。乙方负责按以下标准建设农具房（棚屋）：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 3）；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，其余按甲方要求。每间农具房（棚屋）建设完成后，甲方有权对农具房（棚屋）进行验收，如验收不合格的，乙方负责返修。乙方不得私自加建、扩建改变农具房（棚屋）结构和外观，如有违约行为甲方有权强制拆除，拆除相关费用在乙方缴交的建设保证金中扣除，不足部分由乙方自行承担。

第四条 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总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，而且甲方有权按本合同约定追究乙方违约责任（违约责任在本合同终止后仍然有效）。

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：

第五条 租金及支付方式：

1. 双方确认，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，其中土地流转管理费是土地租金的 10%。土地租金和土地流转管理费是甲方为方便内部管理而作的区分，土地租金由甲方主要用于集体成员分红，土地流转管理费由甲方主要用于村集体日常管理使用（工人工资、运营费用、管理村务工作等）。土地租金和土地流转管理费的区分与乙方无关，均属于乙方需支付的租金。

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。

乙方先交承包总租金后使用土地，每 5 年承包总租金递增 20%

下表是各年承包总租金缴交时间和金额：

	土地租金（元）	土地流转管理费（元）	土地租金（元）	土地流转管理费（元）
承包总租金（元）				
租赁时间	签订合同之日起至 年 月 日		年 月 日至 年 月 日	
缴交时间	年 月 日前		年 月 日前	
	土地租金（元）	土地流转管理费（元）	土地租金（元）	土地流转管理费（元）

承包总租金（元）				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日		
缴交时间	年 月 日前	年 月 日前		
	土地租金（元）	土地流转管理费（元）	土地租金（元）	土地流转管理费（元）
承包总租金（元）				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日		
缴交时间	年 月 日前	年 月 日前		
	土地租金（元）	土地流转管理费（元）	土地租金（元）	土地流转管理费（元）
承包总租金（元）				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日		
缴交时间	年 月 日前	年 月 日前		
	土地租金（元）	土地流转管理费（元）	土地租金（元）	土地流转管理费（元）
承包总租金（元）				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日		
缴交时间	年 月 日前	年 月 日前		
	土地租金（元）	土地流转管理费（元）	土地租金（元）	土地流转管理费（元）
承包总租金（元）				

本合同签订当日，乙方向甲方支付押金____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押金，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约定，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）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；

（2）其他费用支付时间：园林垃圾费用及其他本合同（或补充协议）约定的其他费用，支付时间同承包总租金支付时间一致，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）合同期内，如因甲方开发土地需要或发展需要，甲方提前三个月通知乙方可解除本合同，收回土地后，且无需承担违约责任，乙方按实际使用时间缴交承包总租金。

（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）；如甲方提出要保留地面设施的，乙方应当保留【除非甲方要求拆除地面的农具房（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请求甲方赔偿，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，乙方均需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) 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) 乙方应严格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% 向甲方支付违约金。

(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、没收农具房(棚屋)建设保证金、没收其他保证金、没收乙方已交的其他费用及追收违约金:

1. 未按时足额向甲方支付押金或农具房(棚屋)建设保证金, 且逾期三天或以上;
2. 未按时足额向甲方支付承包总租金或其他费用, 且逾期 1 个月或以上;
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. 乙方单方提出解除本合同的。
9. 其他_____。

(三) 乙方发生违约行为, 甲方有权停止水电供应, 乙方由此造成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。

甲乙双方确认, 通过招投标方式签订本合同, 故双方已经对全部条款进行了充分的了解和协商, 在签订本合同时双方对各自的权利和义务已有充分的了解。本合同条款不构成任何一方的格式条款。

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)

乙方: (签字盖章)

年 月 日

生产小组代表见证:

附件:

1. 乙方的《身份证复印件》或《营业执照复印件》;