

# 农村土地经营权出租合同

出租方（以下简称甲方）：中山市横栏镇新丰股份合作经济联合社

统一社会信用代码：N2442000762935128J

法定代表人：

联系电话：0760-87767886

联系地址：中山市横栏镇新丰东路 18 号 主体类型：农村集体经济组织

承租方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

法定代表人（负责人）：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_

经营主体类型：自然人 农民专业合作社 家庭农场 农村集体经济组织 公司 其他：\_\_\_\_\_

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管理办法》及有关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方经平等协商，就农村土地经营权出租事宜签订本合同。

## 第一条 租赁土地概况

（一）甲方将位于一队村边 2 号地的农村土地出租给乙方使用，面积共 2 亩。

（二）甲方已将出租土地情况充分披露告知乙方（包括但不限于土地的土地利用规划、权属等），乙方租赁甲方土地仅能用于粮食种植。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，并承诺按国家有关法律、法规等有关规定和本合同约定使用。乙方同意按照现状接收租赁土地，且确认租赁土地可正常使用，不存在影响其租赁目的实现的情况。

## 第二条 租赁期限

(一)本合同下的土地租赁期为3年,自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

(二)计租期为3年,自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

### 第三条 租金及支付

#### (一) 合同履约保证金

在本合同签订之日,乙方须一次性向甲方交纳5000元作为履行本合同的保证金(租赁土地的投标保证金自动转为本合同保证金,若不足,乙方须在签订本合同当日补足),保证金不计利息,合同期内不抵作租金。租赁期届满,如乙方不存在损坏租赁土地、无违反合同有关规定的情况,付清租金、水电费(如有)等相关费用,并在本合同约定之期限和要求内返还租赁土地及经甲方验收合格后十五天内,甲方将合同履约保证金全额无息退回给乙方。如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款,作违约处理,甲方有权单方解除合同,合同保证金归甲方所有、乙方不得追索本合同保证金,且甲方有权收回乙方上述租赁土地的使用权。

#### (二) 租金标准

租金为:     元/宗/年,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,两款合计总租金    元/年。

以上租金为不含税价格,无论任何原因下,若乙方需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。

#### (三) 租金支付方式

租金按一次性收取,签订合同之日7天内缴交完毕3年的总租金。总租金存入甲方指定的银行账户,且甲方确认收到乙方租金的十日内,由甲方开具收款凭证。

甲方收款账户信息:

户名: 中山市横栏镇新丰股份合作经济联合社

银行账号: 2011054809100107708

开户行: 工商银行横栏四沙支行

(四) 租赁期内产生的水费、电费、垃圾费、管理费等由乙方承担,由乙方自行缴交。

#### 第四条 租赁土地移交

(一) 租赁土地自起租之日视为交付完毕。乙方同意按照现状接收租赁土地,且确认租赁土地可正常使用,不存在影响其租赁目的实现的情况。

(二) 如甲乙双方提前协商一致,双方可在起租之日在租赁土地现场进行交付(未提前协商,视为租赁土地自起租之日交付完毕),乙方对租赁土地状况有异议的,应在起租日前提出,逾期未提出,视为甲方已履行租赁土地移交义务。

(三) 乙方确认事前和移交时已对租赁土地现状、性质、分类、允许种植作物范围等进行了充分了解,并经双方确认。

(四) 租赁期满,甲乙双方没有重新签订租赁合同,或租赁合同提前解除、终止的,乙方应在本合同期满或合同解除、终止之日5天内,将除按本合同约定及甲方要求需要留用的设施保持完好外,将土地上附着物、种植物等属于乙方的物品清退后,保持租赁土地完好、适租状态归还甲方。

#### 第五条 租赁土地的使用与维护

(一) 乙方应依据有关法律法规及本合同约定保护和使用租赁土地,不得改变约定的租赁用途,不得种植约定以外的作物,不得转租、转借。

(二) 未经甲方书面同意,乙方不得改变土地现状,不得填高或挖深租赁土地,禁止占用租赁土地建窑、建坟或者建房、挖砂、采石、采矿、取土等。

(三) 乙方不得在租赁的土地上私自搭建窝棚。如需使用甲方统一搭建的田间看护房的,应按有关政策及甲方要求进行使用和维护。如承租土地上没有甲方统一搭建的田间看护房(工具房),乙方需自行搭建的,应按镇农业农村部门规定的统一样式标准建设田园看护房(工具房)(详见附件1),并完成备案手续,实名登记,承担后续管护整改责任,落实安全生产责任。田间看护房(工具房)只能用于农业生产设备、物资存放及值守看护等用途,不得用于居住生活,不得安装煤气灶、煤气炉等明火设施。同时,乙方须在中标后缴纳 壹万元 的田间窝棚和田园垃圾整治保证金,其中,伍仟元的保证金在承租方新建看护房(工具房)经镇、村联合核查符合建设样式要求后,由村(居)在一个月内退回。乙方在承租期间,需按照省、市、镇、村的有关规定做好看护房(工具房)的管护和田园垃圾清理,对行政部门以及村委反馈要求整改的问题(包括乱搭建田园窝棚、田园垃圾杂物乱堆放、破坏农用地等)需配合限期整改。限期内不整改的,

可由镇、村联合开展整改，整治费用在该保证金扣除，若保证金不足以扣除的，继续在押金中扣除。租赁期间，整治保证金有余额的，在合同期满后退还。承租方在承租期间，出现私自乱搭田间窝棚等且拒不配合整改的，甲方有权提前解除合同，且不承担违约责任。

（四）乙方不得在租赁的土地及周边散养畜禽。

（五）租赁期间，因高标准基本农田、农路“硬底化”、水利设施等农业工程项目建设需要在乙方承租面积内进行的，乙方必须无条件服从，并无偿提供工程施工面，租金按面积比例相应核减。

（六）乙方应在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用租赁土地，保持租赁土地环境干净整洁，不得弃耕抛荒，不得破坏、污染租赁土地的耕作层和生态环境，不得在租赁土地上从事违法行为或危害公共安全行为。

（七）租赁期间，租赁土地及其范围内的农桥、农路及其他基础设施的维护管理由乙方负责，相关费用由乙方承担。

## **第六条 征收、征用**

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用的土地，甲方应提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从，本合同自动终止；征收、征用部分面积的，被征收、征用部分土地，合同自动终止，其余部分按本合同约定继续履行。征用土地补偿归甲方所有；由乙方投入的一切用于农业生产设施的补偿归乙方所有，其补偿标准按国家有关规定执行；除上述补偿外，不得做任何补偿；承租款计付至乙方实际交还被征收、征用土地之日。

## **第七条 甲乙双方权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方承诺，本次土地出租相关行为已履行了内部民主决策程序，遵守产权交易等有关规定，甲方有权对该土地经营权进行出租。

2. 甲方有权向乙方收取租金及其它应当由乙方承担的费用（如水费、电费、垃圾费、物业管理费等）；

3. 甲方有权对乙方在租赁土地上的经营使用行为进行监督，督促乙方按照法律法规规定及本合同约定的用途合理使用；

4. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动。

（二）乙方的权利和义务

1. 租赁期间，乙方应做好安全工作，在租赁土地边建安全护栏或竖立

警示牌，定期检查和维护安全设施，保障人员的人身及财产安全。甲方不承担乙方在租赁期间发生的一切经济责任和法律责任。

2. 租赁期间，乙方应按国家法律、法规、政策以及当地各级政府及有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费，并按时支付租金、水电费、物业管理费、垃圾费、工人工资等一切与经营有关的费用。

3. 乙方依法依规开展种养生产，应当履行主体责任，确保农产品质量安全。

4. 乙方必须维护好租赁土地，承租期满或合同终止、解除的，乙方须在承租期满前或合同终止、解除之日起三日内将租赁土地上属于乙方的所有财产(除第五条第3项约定的在租赁土地上建设的其他设施等除外)移走并清理完毕后交回土地给甲方，逾期未移走清理完毕视为乙方放弃财产所有权并同意由甲方处理，清理杂物费用由乙方承担，且合同保证金不予退回给乙方。

5. 乙方对承租土地只享有使用权，未经甲方书面同意，乙方不得擅自分租、转租、买卖(转让)、弃荒和进行破坏性、掠夺性经营，否则视作乙方根本违约，合同保证金归甲方所有，乙方不得追索，且甲方有权按本合同第九条约定之内容追究乙方的违约责任。经甲方书面同意转租的，转租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。

## 第八条 违约责任

(一) 甲乙双方应秉承诚信原则，不得在无法定或约定情形的情况下提前解除本合同，甲方无故提前解除合同的应双倍返还履约保证金，乙方无故提前解除合同的甲方有权没收履约保证金。

(二) 合同签订后，如乙方未按时支付合同履约保证金的，甲方有权单方解除合同并收回土地，乙方应当按第一期租金2倍向甲方支付违约金。

(三) 在租赁期内，乙方未按合同约定向甲方缴交应当由乙方交纳的各项费用(包括但不限于租金、甲方代缴款等)的，从应付款之日起，以所欠款项为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率即LPR的4倍计算逾期付款利息至乙方实际支付之日止。逾期超过15日以上的，甲方有权单方面解除合同并收回土地，合同履约保证金归甲方所有。

(四) 乙方违反本合同第五条约定的，甲方有权单方解除合同并收回土地，合同履约保证金归甲方所有，如合同履约保证金不足以弥补甲方损

失的，甲方除没收履约保证金外，还有权要求乙方赔偿因此造成甲方的损失。

(五) 租赁期间，如因乙方的原因造成农用地及农桥、农路及其他基础设施、生态环境有损毁、污染或者种植条件被破坏的，乙方应当负责修复或者向甲方支付相关修复费用并赔偿甲方因此造成的损失，甲方的损失包括但不限于勘察费、测量费、检测费、修复费、行政罚款、修复期间的租金损失等。

(六) 租赁期满或合同提前解除、终止，如乙方未按本合同第四条第(四)项约定，向甲方交还租赁土地的，甲方有权在提前书面通知乙方的情况下，采取一切必要措施直接收回租赁土地，并按原租金标准的1.3倍加收占用费和没收合同履行保证金。因乙方该违约行为导致甲方产生的维权费用(包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、鉴定费等费用)，均由乙方承担。如甲方收回租赁土地时仍有乙方搭建的设施或农作物的，视为乙方放弃权属交由甲方处置，甲方有权处置且不予补偿，如产生清场或处置费用的，甲方有权向乙方追偿。

(七) 租赁期间，乙方连续半年抛荒的，甲方有权单方解除合同并收回租赁土地，合同履行保证金归甲方所有。

(八) 违约方应承担守约方为实现债权产生的费用，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、证据保全费、鉴定费、勘察测量费、财产保全责任保险保费等费用。

(九) 租赁期内，乙方违反本合同第十二条其他约定的，视为乙方违约，甲方有权终止本合同，没收乙方缴纳的合同履行保证金、预缴的承包总租金等，所产生的损失由乙方负责，乙方对此无异议。

### **第九条 解决争议方法条款**

(一) 乙方于租赁前已知晓租赁土地的现状 & 详细状况，乙方同意按照交付时的现状进行承租并支付相应的租金。乙方知悉并同意上述情况，且不视为甲方存在过错，免除甲方相应的责任。

(二) 如因合同被认定为无效合同，乙方拖欠甲方的款项，乙方同意按本合同第八条约定支付相应的违约金，若本合同第八条无对应约定之内容，乙方同意按应付当年租赁价款为基数每日按千分之五的标准支付违约金，并同意甲方没收合同保证金。

(三) 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)。

(四)如乙方违法建设各种建筑物、构筑物等所产生的拆除费用、罚款等一切费用由乙方自负。

(五)本条为独立的解决争议方法的条款,不受合同不生效、无效、被撤销或者终止等情形的影响。

### **第十条 合同变更和解除**

(一)本合同效力不受甲乙双方法定代表人变动影响,也不因甲方的分立或合并而变更或解除。

(二)租赁期内,如因国家征收征用该土地的,本合同自动终止,补偿款按本合同第六条规定分配,双方互不承担违约责任。

(三)租赁期内,如由于政策原因导致土地规划或地类发生变化的,乙方应当配合开展整改工作,无法整改的,经双方协商可以解除合同,双方互不承担违约责任。

(四)租赁期内,如因法律规定的不可抗力导致本合同难以履行时,本合同可以变更或解除,双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应在条件允许的情况下及时通知对方合同变更或解除,并采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

(五)甲方依据法定事由或本合同约定享有的合同解除权,不受解除权行使期限的限制,合同期内甲方均有权行使合同解除权。

### **第十一条 争议解决**

本合同发生争议的,甲乙双方可以协商解决,也可以请求村民委员会、乡(镇)人民政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的,可以依据《中华人民共和国农村土地承包法》第五十五条的规定向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁,也可以直接向甲方所在地人民法院起诉。

### **第十二条 其他约定**

(一)本合同所明确的联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达。因收件人拒收、联系方式和联系信息错误而无法直接送达的自交邮后第7日视为送达。任何一方需要变更联系方式和联系信息的,应当在变更后的3天内书面通知另一方。

(二) 双方约定的其他事项:

1. 按照合同约定的用途使用土地, 严禁改变该土地的农业用途, 严禁用于非农建设, 乙方在承租经营期间, 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或养殖棚等窝棚, 否则, 甲方有权拆除, 拆除的费用由乙方承担(合同租赁期满后或合同解除或有其他合同终止的情况的, 乙方所搭建的地上建筑物(包括农舍(棚屋))无偿归甲方所有或由甲方通知乙方拆除)。

2. 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, 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。如遇国家、市、镇供电部门需要在乙方承租的土地内占用部份土地安装变压器或高压设备等用电设施, 乙方无条件服从, 并不要求任何经济损失补偿(合同租赁期满后乙方必须将甲方的电杆线路交还给甲方)。乙方自接到甲方通知之日起七日内搬迁完毕甲方所需用地的地上物(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。合同终止后三天内, 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。

3. 租赁期内, 如因甲方开发土地建设需要, 甲方有权提前两个月通知乙方清理现场及解除本合同, 不属甲方违约, 乙方按实际承租时间缴纳承包总租金。乙方逾期清理现场的, 视为乙方放弃对土地上的财产或临时建筑物等地上物的所有权, 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。

4. 该土地流转用途为粮食种植, 粮食种植包括以下:

(1) 谷物: 稻谷(早稻、中稻和一季晚稻、双季晚稻)、小麦(冬小麦、春小麦)、玉米、其他谷物(谷子、高粱、大麦、燕麦、荞麦、其他谷物);

(2) 豆类: 大豆、绿豆、红小豆、其他杂豆(蚕豌豆);

(3) 薯类(鲜薯): 马铃薯(鲜薯)、甘薯(鲜薯);

乙方需按照以上粮食种植范围进行种植,如乙方超出以上种植范围的,甲方有权终止本合同,没收乙方缴纳的押金及承包总租金,因此造成的责任由乙方负责。

5. 本合同内容与招租公告不一致的,以招租公告为准。

(三)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。

### 第十三条 合同效力

本合同自双方签字盖章后生效。合同一式三份,甲方执两份,乙方执二份,具有同等法律效力。

甲方: 中山市横栏镇新丰股份合作经济联合社 (盖章)

法定代表人: \_\_\_\_\_ (签字)

乙方: \_\_\_\_\_ (盖章)

法定代表人(或法定受托人/签约代表): \_\_\_\_\_ (签字)

代表见证签名:

签约日期:     年     月     日

签约地点: 中山市横栏镇新丰村

附件 1: 横栏镇农用看护房(工具房)建设标准及样式图

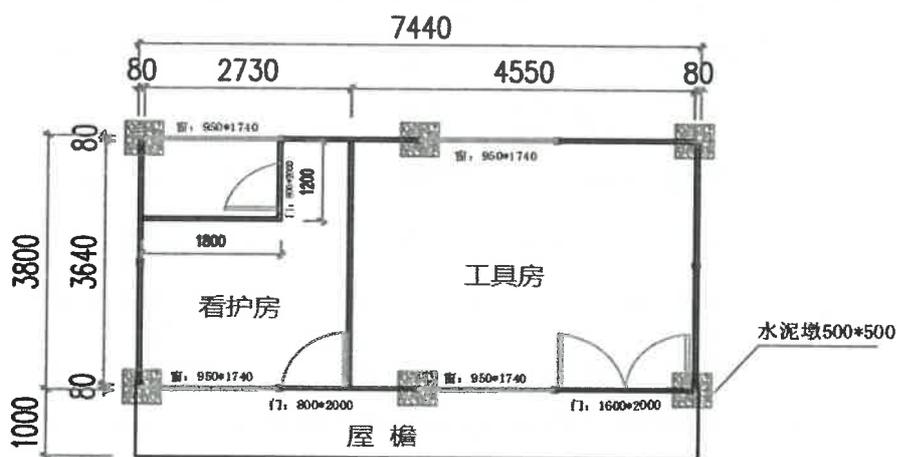
附件 1:

## 横栏镇田园看护房（工具房）建设标准及样式图

1. **结构大小**: 按镇的统一风格结构要求建设, 整体结构必须是单层, 高度 3-4 米之间。看护房（工具房）单个占地面积原则上不能超过 15 平方米, 其中花地可布置 2 个, 鱼塘可布置 4 个。可根据实际情况将 2 个进行集中布置, 样式详见下图。

2. **颜色统一**: 顶部: 绿色 (色号: 369C); 围墙: 灰白色。

3. **选材方面**: 可根据需要选择合适材质, 建议顶部选材为隔热铝瓦或树脂琉璃瓦, 围墙选材为岩棉夹芯板或玻璃棉板, 做到外表美观、结构坚固。



2K\*4K\*3P (平面图)

### 横栏镇田园看护房（工具房）样式

