

五沙村农村土地经营权出租合同参考文本

出租方（以下简称甲方）：中山市横栏镇五沙股份合作经济联合社

统一社会信用代码: N24420007224749611

法定代表人：周珊葵 联系电话：0760-87766500

联系地址：中山市横栏镇五沙村新兴西路 61 号

承租方（以下简称乙方）：

身份证号码: 联系电话:

联系地址:

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) 租赁标的：位于中山市横栏镇五沙村 ，共 亩（不复丈）。

（二）承租用途：只能用于农业种植用途，不得将土地从事本合同约定以外的经营活动或禁止经营的范围。甲乙双方同意，对乙方承租的土地面积按照本合同约定执行，不再重复测量和丈量，乙方按土地现状承租。乙方在承租土地的农路，不属于乙方承租使用范围，属于道路控制线内，只供道路交通公共使用，不能独占。

(三) 乙方根据该土地现状承租使用，未经甲方同意不得擅自扩大土地使用范围，包括但不限于擅自将周边土地推平用于其它用途，须按甲方预留的标志为界。

第二条 租赁期限

(一) 本合同下的土地租赁期为 2026 年 X 月 X 日起至 2035 年 12 月 31 日止。

(二) 计租期为 2026 年 X 月 X 日起至 2035 年 12 月 31 日止 (首月租期不满一个月, 租金按整月收取)。

第三条 租金、其他费用及其支付时间

（一）合同履约保证金

在本合同签订当天内，乙方须一次性向甲方交纳_____元作为履行本合同的保证金，保证金不计利息，合同期内不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为并依约定将租赁土地完好交还给甲方后 30 天内，甲方将合同履约保证

金全额无息退回给乙方。

（二）租金标准

租赁面积____亩，土地租金每年____元/亩，从 2031 年 1 月 1 日起递增 20%。
（见表格所列）：

年度	2026 年 X 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日 (X 个月)	2027 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日 (4 年)	2031 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日 (5 年)
每年租金	元	元	元
合计租金	元	元	元

合同签订当日，乙方必须向甲方一次性缴付首年的租金，以后每年度的租金，须提前在上年度的 11 月 1 日（公历计）前付清给甲方。例如 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日租金须在 2026 年 11 月 1 日前缴付给甲方，以此类推。逾期支付租金，按乙方违约处理。

（三）垃圾清运费

乙方必须按照甲方指定的位置堆放垃圾杂物，并在交租金时向甲方缴交每年每亩 120 元垃圾清运费，即 2026 年垃圾清运费为____元，2027 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日每年垃圾清运费为____元。乙方不能把垃圾堆放在道路旁边或把垃圾乱倒在排水道及灌溉渠中，如有发现每次罚款 1000 元，并追究责任。

（四）土地流转管理费

乙方在缴交每年租金时，还需同时缴交每年租金的 10%给五沙股份合作经济联社作为各项土地流转管理费，即 2026 年__月 1 日至 2026 年 12 月 31 日土地流转管理费为____元。2027 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日每年土地流转管理费为____元。2031 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日每年土地流转管理费为____元。

（五）租赁期内产生的水费、电费、垃圾费、物业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）甲方于 2026 年 X 月 X 日前将租赁土地交付给乙方使用。

（二）甲乙双方可以在租赁土地现场进行交付，乙方对租赁土地状况有异议的，应当场提出，协商解决。租赁土地交付后，乙方应当场签具《租赁土地移交证明书》给甲方。乙方如不签具《租赁土地移交证明书》或无故不接受移交，经甲方书面通知移交后，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7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田园看护房（工具房）。如乙方需自行搭建的，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。田园看护房（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 的田园看护房（工具房）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田园看护房（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。若乙方不按农业部门规定的统一样式标准建设田园看护房或者不配合整改田园看护房（工具房）为标准样式要求的，甲方有权解除与乙方的土地租赁合同，收回租赁土地并没收合同保证金、田园看护房（工具房）和田园垃圾整治保证金。

若乙方不搭建田园看护房（工具房），需签署承诺书，保证在租赁期间不搭建任何形式的农舍（棚屋），并需缴纳伍仟元田园垃圾整治保证金。

乙方在承租期间，需按照省、市、镇、村的有关规定做好田园看护房（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（包括乱搭建田园看护房（工具房）、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中扣除，若保证金不足以扣除的，继续在合同履约金中扣除。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，出现私自乱搭田园看护房（工具房）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 租赁土地的续租

本协议约定的租赁期限届满，乙方有意愿继续租赁的，应当在租赁期满前6个月内书面通知甲方，已续约的合同不再进行续约。

第七条 征收、征用及其它管线迁改

（一）征收、征用

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方全部租用的土地，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。征收、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搬迁补偿归乙方所有，其补偿标准按国家有关规定执行；除上述补偿外，不再做任何补偿，且乙方不得再要求征收、征用方或甲方进行土地安置；承租款计付至乙方实际交还被征收、征用土地之日。

（二）其它管线迁改

本合同存续期间，如遇国家电力、供水、天然气、通信等管线新建或迁改需占用乙方全部租用的土地，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；占用部分面积的，被占用部分土地，合同自动终止，其余部分按本合同约定继续履行。占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搬迁补偿归乙方所有，其补偿标准按国家有关规定执行；除上述补偿外，不再做任何补偿，且乙方不得再要求用地方或甲方进行土地安置；承租款计付至乙方实际交还被占用土地之日。

第八条 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（如土地流转管理费、垃圾清运费、转让费、租金等）。

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。

5. 因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权要求乙方补交免租期内的租金。

（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. 乙方在承租期内对土地依法享有占有、使用和收益的权利。

5. 乙方承租土地只能用于农业生产或农业种植用途，不得改变土地的用途，不得用于非农建设，严禁占用土地周边土地从事废品收购、堆放杂物、污染环境或改变土地用途等其他经营活动。

6. 经甲方书面同意，可以依法依规改良土地种植环境，提升地力，建设必要的农业设施。在合同期满后，甲方无需对乙方上述投入作任何补偿，由乙方在交还土地时自行清拆，逾期清拆的，视为乙方放弃，归甲方所有。

7. 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。乙方自行清理承租土地和道路的垃圾，不得妨碍交通，保持环境卫生清洁。

8. 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承租人的正常农业生产经营活动。

9. 乙方不得在土地道路靠河边位置的地方进行种植、堆放杂物或搭建构筑物，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。

10. 如乙方改变合同约定，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，乙方须向甲方作出补偿，经双方协商一致后签订补充合同。

11. 在租赁期内，乙方须守法经营，自负盈亏，依约使用承租土地，遵守当地政府部门有关政策要求。乙方承租土地的排水、灌水等工作，由乙方自行解决，排灌所需的人工、设备、费用等经营所产生的一切费用均由乙方负责。

12. 乙方在承租的土地上挖坑、平地、开路、道路维修、安装电表、用电线路、架设电器、自来水管、领取营业执照、工商土地流转管理费、税金及其他费用、投资等，均由乙方自行承担。

13. 甲方按原供电公司架设的输电线路（即总线路不再移动）现状提供乙方使用，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，按时缴交电费、办理用电开户申请或过户手续，否则，所造成的经济损失及相关责任，由乙方负责。如发现乙方有偷电行为，按照《中华人民共和国电力法》及供电部门有关规定进行处理，情节严重的，交由司法或公安部门处理。在乙方租赁期限届满，即报装的电表使用期限届满。

14. 用电与用水：用电须向甲方缴纳用电保证金 2000 元。若乙方拖欠水费、电费，乙方同意甲方有权在用水、用电保证金或年终分配中扣除，如上述保证金不足以扣除乙方拖欠的水费、电费，由乙方在限期内补缴，因此产生的滞纳金及相关法律责任，由乙方自行承担，乙方在限期内拒绝补缴，甲方有权按乙方违约处理。在租赁期限届满，乙方须及时向供水、供电部门缴清水费、电费且没有违反本合同约定的，甲方将上述保证金无息退还给乙方。

15. 乙方不得非法占用村集体的土地或公建控制线内土地，否则，视为乙方违约。

16. 甲方如路网整治或扩建架设高、低压电线，乙方应无条件交付甲方需求的土地。乙方自接到甲方通知之日起七日内搬迁完毕并清理地上物，把土地交回甲方，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租金，剩余的土地，在租赁期间，乙方按合同条款履行。

17. 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。

18. 在租赁期满后，乙方需将承租土地上的私人物品全部清走，依约按时将承租土地交回甲方使用。若乙方逾期处理的，甲方有权视为乙方放弃土地上财产并同意由甲方处理，乙方需赔偿甲方清理杂物费用，整治保证金归甲方所有。

19. 在租赁期内，甲方不再提供其他土地给乙方修筑农路。如乙方需修筑、拆除农路的，须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道路预留的土地面积（退让道路距离不小于 1.5 米），自行负责退让道路的维护。

20. 为贯彻落实土地规范化管理，乙方在承租土地内设立广告、招牌、路牌等标识牌，应按照统一规划，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，包括但不限于由甲方拆除乙方承租土地内擅自摆放、竖立的广告或招牌，拆除后不作另外补偿。

21. 乙方不得在农路上乱堆、乱放杂物堵塞交通，否则，甲方有权以乙方违约处理，有权对乙方实施交通管制或解除合同。

22. 《电力设施保护条例实施细则》第十八条规定，在依法划定的电力设施保护区内，任何单位和个人不得种植危及电力设施安全的树木、竹子或高秆植物。电力企业对已划定的电力设施内新种植或自然生长的可能危及电力设施安全的树木、竹子，应当予以砍伐，并不予支付林木补偿费、林地补偿费、植被恢复费等任何费用。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，不允许种植过高的树木（树顶距离地面高度不得高于 5 米）、使用过高的吊机（距离高压线垂直安全距离要大于 6 米）、搭建农具房与棚屋等。若乙方违反该规定造成的一切损失由乙方自行负责。

23. 本块农用地四周涉及河道的一半（河道中心线至河岸），由乙方自行进

行清淤、翻深，若因乙方不清淤、翻深导致河道堵塞影响其他农户正常用水，且经甲方书面通知后 15 日内仍不进行清淤、翻深的，甲方有权直接聘请施工方紧急对河道进行清淤，清淤所产生的费用由乙方支付，若乙方拒绝支付则在乙方的合同履约保证金中临时扣除。临时扣除的保证金需在缴纳租金时补齐。

24. 在农用地用地范围内一切的地面建筑（构筑）物和生长的植物等，均不能进入道路分界线内（不能超过道路边缘上空）和需要至少退让道路 0.5 米才能进行建设任何建筑（构筑）物，否则乙方需及时对其进行清理和整治，以保证道路畅通和保证道路实际使用宽度不受影响。若乙方在收到甲方书面要求整治后 15 日内没有进行整治的，甲方有权按乙方违约处理。

25. 地块已根据政府相关规定在道路边缘进行退让，乙方不得侵占退让的土地。

26. 租赁期间，乙方未经甲方书面同意，不得将承租的土地转租或改变用途，也不能有卖泥等损毁土地原状的行为。如乙方有改变土地原状的行为，则视为乙方违约，甲方有权委托第三方负责整改，整改费用由乙方承担。

27. 乙方如需转包或转让所承租的土地，须经甲方书面同意，并办理合同过户等手续，乙方同意按每亩 300 元向甲方缴纳过户费。

28. 租赁期间，甲方不为乙方办理分拆合同手续，如乙方有私自转包、转让和拆分合同行为，甲方有权没收乙方合同履约保证金，并解除合同。

29. 乙方必须按照甲方指定的位置堆放垃圾杂物，乙方不能把垃圾堆放在道路旁边或把垃圾乱倒在排水道及灌溉渠中，如有发现每次罚款 1000 元，并追究责任。

第九条 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，乙方应当按月租金 1 倍向甲方支付违约金。

（三）合同签订后，如甲方未按本合同第四条第（一）项约定，向乙方交付土地的，每逾期一日，甲方应按月租金的 0.05 % 向乙方支付违约金。甲方逾期 3 个月未将农用地交付给乙方使用的，乙方有权解除合同，甲方应向乙方退还两倍合同履约保证金。

（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，如乙方未按本合同约定，向甲方交还租赁土地的，甲方有权没收保证金并按租金 1.5 倍收取占用费，甲方有权采取一切必要措施直接收回租赁土地，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，合同履约保证金归甲方所有。

（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。

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。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）租赁期内，如因国家征收征用该土地的，本合同自动终止，补偿款按本合同第七条规定分配，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 其他条款

（一）甲方按乙方投标时土地的现状进行出租与交付。

（二）本合同如有未尽事宜，经甲乙双方平等协商后，可另签补充协议完善合同内容，该补充内容与本合同具有同等法律效力。

（三）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约定不一致的，依照有关规定执行。

（四）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。

（五）本合同一式四份，甲方执三份，乙方执一份，均具有同等法律效力。本合同自甲乙双方签名盖章后生效。

甲方：中山市横栏镇五沙股份合作经济联合社（盖章）

法定代表人：_____（签字）

乙方：_____（盖指模）

生产小组代表：

签约日期： 年 月 日

附件 1：横栏镇田园看护房（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 2K*4K*3P（平面图）。

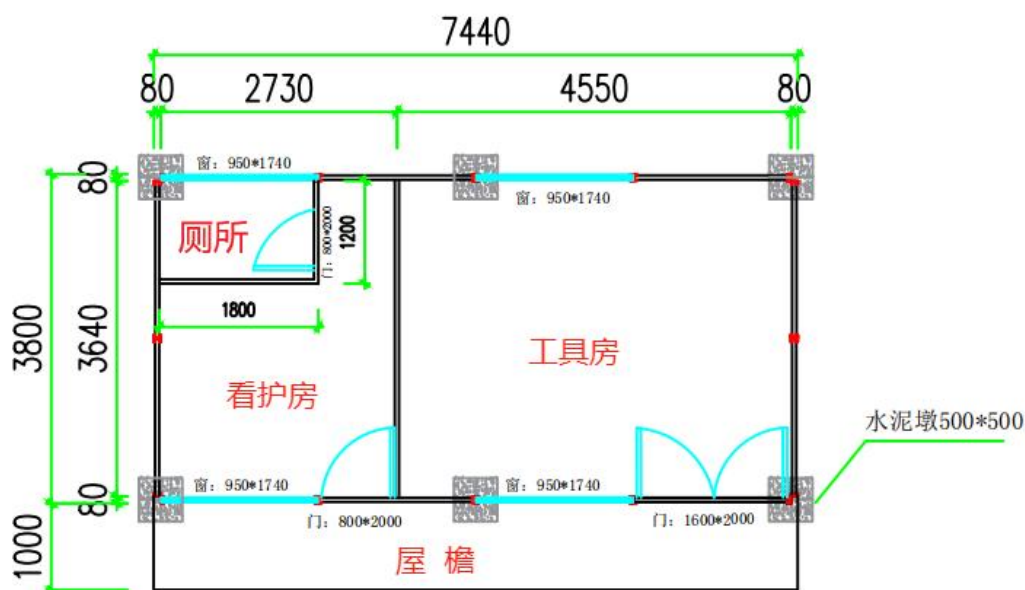
2. 颜色统一:

顶部: 叶绿色 RAL6002; 围墙: 黄橙色 RAL2008, 详见横栏镇田园看护房（工具房）样式。

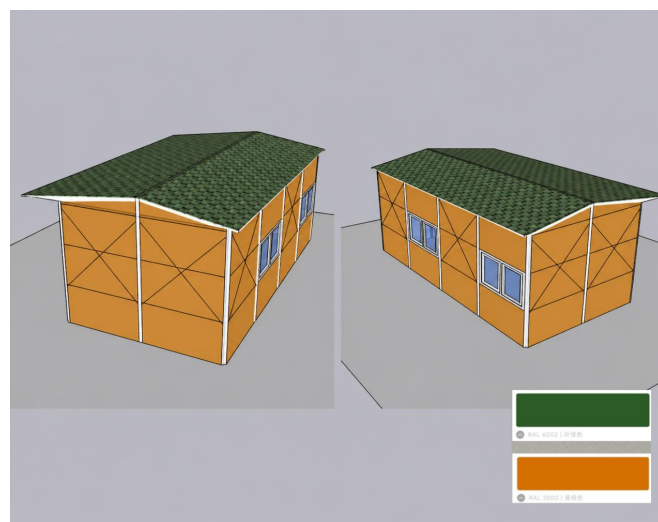
3. **选材方面:** 可根据需要选择合适材质,建议顶部选材为隔热铝瓦或树脂琉璃瓦,围墙选材为岩棉夹芯板或玻璃棉板,做到外表美观、结构坚固。

4. **位置朝向:** 乙方中标后仅允许在限定的范围内（图块）建农具房窝棚,窝棚位置需在距离主路 4 米以外搭建,同时农具房正面可参照箭头方向,详见方位示意图。

2K*4K*3P（平面图）



横栏镇田园看护房（工具房）样式



方位示意图

