

农村土地经营权出租合同

中山市横栏镇裕祥村

地块名称：八队三、四间塘土地

签订日期：

附件1

使用说明

一、本合同为参考文本，供农村土地（包括鱼塘）经营权出租签订合同时参照使用。

二、合同签订前，出租方应当严格查明地类及土地性质，根据有关法律法规对种养范围的规定并结合当地农业规划，明确约定可以种养的作物品种。

三、合同签订前，出租方应当依法履行资格审查、项目审核和风险防范等相关程序。

四、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或者补充约定。双方依法可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

五、双方当事人应当结合具体情况选择本合同协议条款中所提供的选择项。

六、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

七、当事人订立合同的，应当在合同书上签字并盖章或者按指印。

八、本合同文本“当事人”部分，自然人填写身份证号码，农村集体经济组织填写农业农村部门赋予的统一社会信用代码，其他市场主体填写市场监督管理部门赋予的统一社会信用代码。

九、本合同编号由县级以上农业农村部门或农村经营管理部门指导乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门按统一规则填写。

合同编号：_____

农村土地经营权出租合同

出租方（以下简称甲方）： 中山市横栏镇裕祥股份合作经济联合社

☐统一社会信用代码：_____

☐身份证号码：_____

法定代表人（负责人/农户代表人）：_____

联系电话：_____

联系地址： 中山市横栏镇裕祥路 765 号

主体类型：☒农村集体经济组织 ☐其他：_____

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）：_____

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) 甲方将位于裕祥村沙古公路东面八队三、四间塘土地出租给乙方使用，面积共47.6145亩（附地图，红线内为乙方承租农用地的面积），地类为：☒园地；☐耕地；☐基本农田；☐林地；☐草地；☐农田水利用地；☐其他用于农业的土地；地块现状为：花地。

(二) 甲方已将出租土地情况充分披露告知乙方，乙方租赁甲方土地仅能用于农业种植。乙方对甲方出租的土地情况已经充分了解，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。

第二条 租赁期限

(一) 本合同下的土地租赁期为_____年（最长不超过 20 年，属于农户承包地的，不得超过承包期剩余期限），自_____年_____月_____日起至2034年12月31日止。

(二) 计租期为_____年，自_____年_____月_____日起至2034年12月31日止。

第三条 租金及支付

(一) 合同履行保证金

在本合同签订5天内，乙方须一次性向甲方交纳人民币大写伍万元整（小写：¥50000 元整）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5天内，甲方将合同履行保证金全额无息退回给乙方。

(二) 租金标准

租金单价为：_____元/亩·年，租赁面积为47.6145亩。不含税费。

租金递增情况：分别在 2029 年 1 月 1 日和 2032 年 1 月 1 日，在上一期租金的基础上递增 10%。

(三) 租金支付方式 (选择一种)

租金支付方式采用第 1 种方式:

1. 分期付款方式

租金按 年 (月/季度/年) 收取, 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。

(四) 如采用分期付款方式, 土地每年租金及缴交时间按下表:

各年租金	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
缴款时间	合同签订之日	2026 年 11 月 30 日前	2027 年 11 月 30 日前	2028 年 11 月 30 日前
金额(元)	¥	¥	¥	¥
各年租金	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
缴款时间	2029 年 11 月 30 日前	2030 年 11 月 30 日前	2031 年 11 月 30 日前	2032 年 11 月 30 日前
金额(元)	¥	¥	¥	¥
各年租金	2034 年			
缴款时间	2033 年 11 月 30 日前			
金额(元)	¥			

(五) 土地流转管理费: 乙方每年除土地租金外, 还需每年按当年租金的 10% 支付土地流转管理费给甲方, 由经联社 (裕祥村委会) 统筹管理使用。土地流转管理费支付时间与土地每年租金支付时间一致。

土地每年流转管理费及缴交时间按下表:

各年土地流转管理费	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
缴款时间	合同签订之日	2026 年 11 月 30 日前	2027 年 11 月 30 日前	2028 年 11 月 30 日前
金额（元）	¥	¥	¥	¥
各年土地流转管理费	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
缴款时间	2029 年 11 月 30 日前	2030 年 11 月 30 日前	2031 年 11 月 30 日前	2032 年 11 月 30 日前
金额（元）	¥	¥	¥	¥
各年土地流转管理费	2034 年			
缴款时间	2033 年 11 月 30 日前			
金额（元）	¥			

（六）水电表押金

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中山市横栏镇裕祥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 元作为水电表押金，若乙方不属于本村股民，则需向甲方交纳 5000 元作为水电表押金。该押金待合同期满或提前解除、终止合同后，乙方清缴所有水费，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给乙方。

乙方必须以银行转账或二维码付款方式支付租金、土地流转管理费、合同履约保证金、水电表押金、田园看护房（工具房）和田园垃圾整治保证金存入甲方指定账户。

甲方收款账户信息：

户名： 中山市横栏镇裕祥股份合作经济联合社

银行账号：

开户行：

(七) 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_____年_____月_____日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，如需转租，须取得甲方书面同意，并办理有关手续或重新签订新合同，乙方向甲方缴交当年租金的2%的金额作为转租手续费。

(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）。如需使用甲方统一搭建的田园看护房（工具房）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园看护房（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。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，出现私自乱搭田园看护房（工具房）等且拒绝配合整改的，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。

5. 因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权没收乙方所交的履约保证金。

（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。

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、土地流转管理费等）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 1.5 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，合同履行保证金归甲方所有，如合同履行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，并按租金的1.5倍加收占用费，且没收乙方已支付的履约保证金。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）若乙方弃耕或擅自解除合同或提前终止合同的，甲方有权没收乙方已支付的履约保证金，并要求乙方赔偿甲方因此而产生的所有损失。

（九）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。

（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. 经地类核查，八队三、四间塘土地中有570平方米土地为永久基本农田（详细见下图）。永久基本农田应重点用于稻谷、玉米和薯类等粮食

作物生产，严禁占用永久基本农田发展林果业、挖塘养鱼、挖湖造景、建设绿化带、种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物，严禁新增建设畜牧养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。

八队三、四间塘土地：



2.经地类核查,八队三、四间塘土地中另有 772.57 土地地类为坑塘水面,目前实地现状为农业种植,本次发包仍作农业种植使用。

3. 该土地的图纸测量费用 6100 元由中标人负责。

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,乙方执一份,具有同等法律效力。

甲方： 中山市横栏镇裕祥股份合作经济联合社 (盖章)

法定代表人：_____（签字）

八队村民代表：_____（签字）

乙方: _____ (签字)

签约日期： 年 月 日

签约地点：裕祥村党群服务中心

附件：

横栏镇田园看护房（工具房）建设标准及样式图

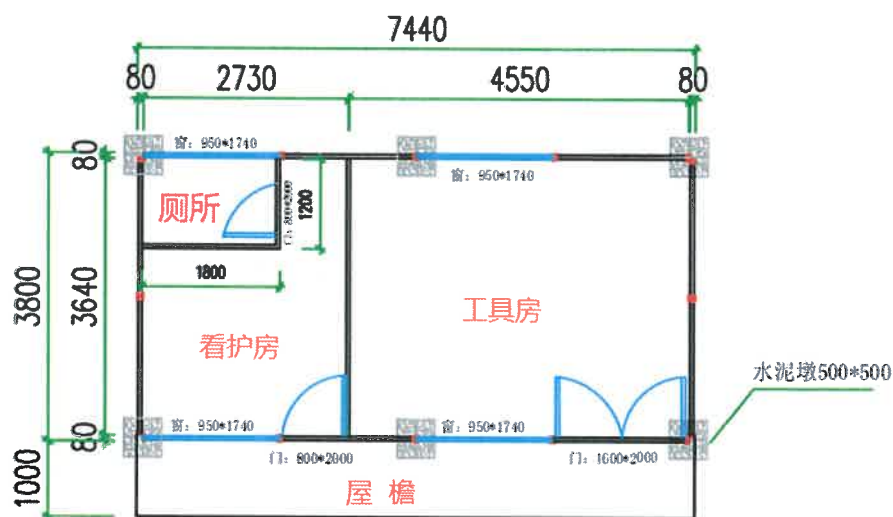
1. 结构大小：按镇的统一风格结构要求建设，整体结构必须是单层，高度 3-4 米之间。看护房（工具房）单个占地面积原则上不能超过 15 平方米，其中花地可布置 2 个，鱼塘可布置 4 个。可根据实际情况将 2 个进行集中布置，样式详见下图。

2. 颜色统一：

顶部：叶绿色 RAL6002；

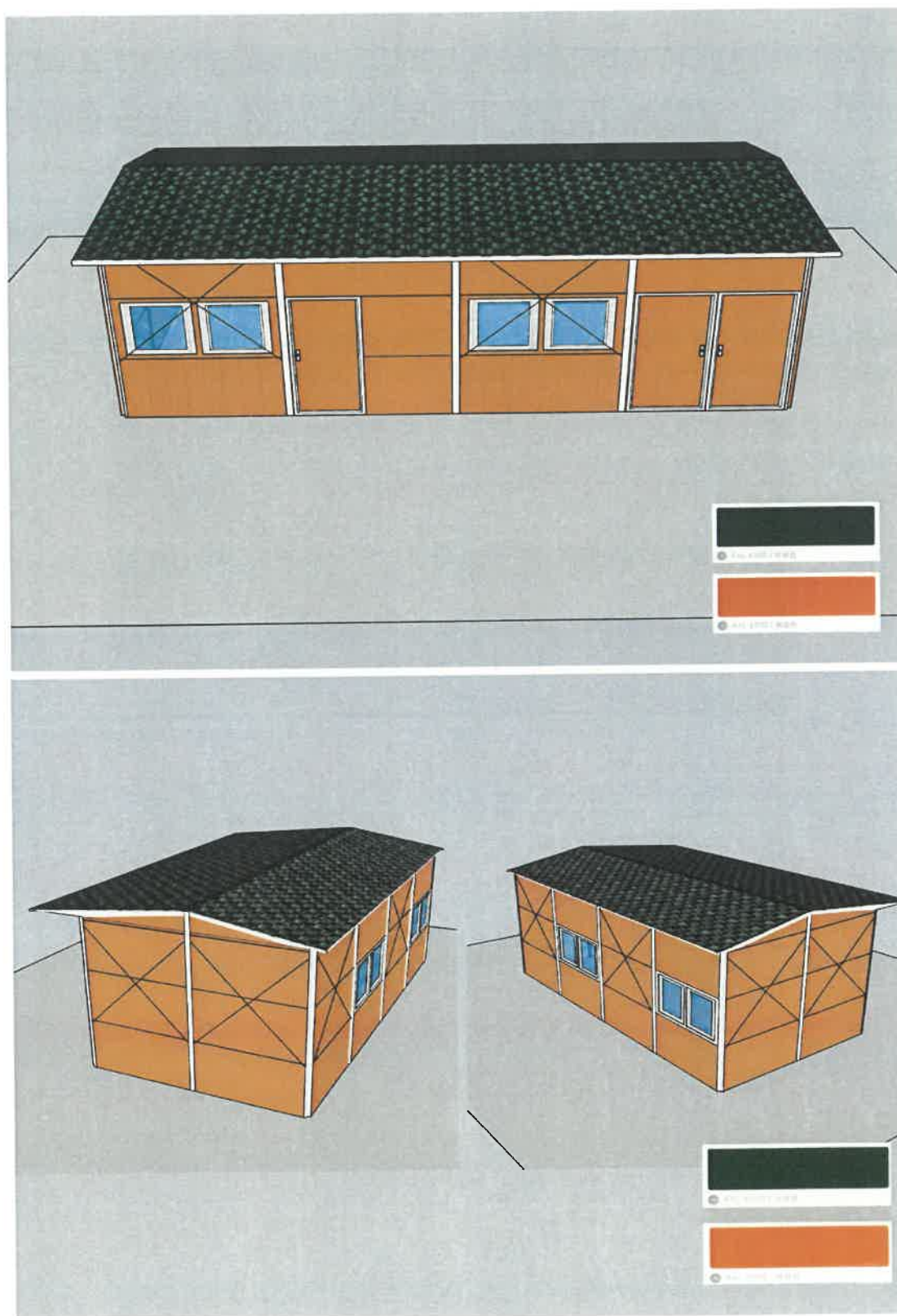
围墙：黄橙色 RAL2008，

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



八队三、四间塘土地承租方在中标后仅允许在限定的范围内（图块）建设农具房，同时农具房正面朝向南面方向。农具房位置应在离路 15 米左右处搭建。

