

农村土地经营权出租合同

中山市横栏镇宝裕村



承包方：_____

承包地名：_____

签订日期：_____年 月 日

宝裕村

农用地经营权

出租合同

出租方（以下简称甲方）：中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社

统一社会信用代码：N24420007783195659

联系电话：0760-87619760 联系地址：中山市横栏镇跃进路127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：

法人身份证号码： 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）甲方将位于宝裕村 的农村土地（下称“土地”）出租给乙方使用，面积共 亩（不重复丈），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：

（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。

（三）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。

（四）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甲方出租的土地的所有情况，对土地的现状、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土地的用途及具体土地属性；乙方有义务去了解土地的用途及具体土地属性，签订本合同表示其已对甲方土地相关情况知悉并确认，乙方保证依法使用土地。

第二条 租赁期限

（一）本合同下的土地租赁期：自 年 月 日起至 2040 年 12 月 31 日止。

（二）计租期：自 年 月 日起至 2040 年 12 月 31 日止。

第三条 租金及支付

（一）合同履约保证金

本合同签订当日，乙方须一次性向甲方交纳 元，大写： 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。【乙方在投标时缴交的参投金 元自动转化为合同履约保证金的一部分，若转化后的数额不足合同履约保证金，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合同履约保证金按以下方式处理：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条约，作乙方违约处理，合同履约保证金归甲方所有，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合同履约保证金）。

（二）租金标准

租金单价为： 元/亩，租赁面积为 亩。乙方每年应交纳租金总额为： 元（大写： ），不含税费。

乙方先交承包总租金后使用土地，承包总租金自第 6 年起开始递增，每 5 年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳承包总租金的 10 %。

（1）双方确认，承包总租金包括土地租金和权益租金，其中权益租金是土地租金的 10%。土地租金和权益租金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，权益租金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）。土地租金和权益租金的区分与乙方无关，均属于乙方需支付的租金。

（2）乙方每年须向甲方支付农业园林垃圾清理费： 80 元/亩/年。垃圾清理费按实际承包亩数计算，由甲方每年固定收取，甲方仅在乙方提前通知垃圾清理需求时提供清理服务，乙方未主动通知的，视为自行放弃当次服务，不影响甲方收取该年度全额垃圾清理费。

（三）下表是各年承包总租金缴交时间和金额：

	土地租金(元)	权益租金(元)	土地租金(元)	权益租金(元)
承包总租金(元)				
小计				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日		年 月 日至 年 月 日	
缴交时间	签订合同之日		年 月 日前	
	土地租金(元)	权益租金(元)	土地租金(元)	权益租金(元)
承包总租金(元)				
小计				
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)	权益租金(元)	土地租金(元)	权益租金(元)
承包总租金(元)				
小计				
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)	权益租金(元)	土地租金(元)	权益租金(元)
承包总租金(元)				
小计				
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)	权益租金(元)	土地租金(元)	权益租金(元)
承包总租金(元)				
小计				
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)	权益租金(元)	土地租金(元)	权益租金(元)
承包总租金(元)				
小计				
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)	权益租金(元)	土地租金(元)	权益租金(元)
承包总租金(元)				
小计				
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)	权益租金(元)	土地租金(元)	权益租金(元)
承包总租金(元)				
小计				
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)	权益租金(元)		
承包总租金(元)				
小计				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日			
缴交时间	年 月 日前			

(四) 租金支付方式

租金按年收取,每期开始 60 天内支付当期租金。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。

无论任何原因下,若甲方开具租金的发票,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。

乙方必须以银行转账或二维码付款方式支付租金(合同履约保证金),存入甲方指定账户。

甲方收款账户信息:

户名: 中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社

银行账号: 80020000000266245

开户行: 中山农商银行横栏宝裕分理处

(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。如由甲方代缴的,乙方必须于每月 10 日前向甲方缴交上月甲方代缴费用。

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,除特别约定外,清理所有租赁土地的地面设施,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田间看护房(窝棚)建设样式,否则无需拆除】。乙方还需将土地上附着物、种植物等属于乙方的物品清退,清理土地范围内所有垃圾后,保持租赁土地完好、适租状态归还甲方。

(五)合同到期或解除、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,须按照占用时间及第九条第(七)项标准向甲方支付占用费。

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合理使用租赁土地。在租赁期间,乙方自主合法经营、自负盈亏、自担风险,不得改变约定的租赁用途,不得种植约定以外的作物,乙方未经甲方书面同意,不得擅自转租、转借租赁土地。

(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,继续在合同履行保证金中扣除。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,甲方不作另外补偿。

(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,如国家或上级部门建设等需征收、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,双方不作违约处理。因征地造成乙方经济损失的,由乙方自行承担,与甲方无关,甲方不作任何补偿,由征地单位根据相应的政策、规定作出补偿。征收、征用土地的补偿归甲方所有;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;乙方应按当年实际承租时间计算并缴交承包总租金,且不得借征地拖欠承包总租金。乙方不得以补偿未达成、补偿未发放等为由拒绝搬迁、返还土地,否则视为乙方根本违约,甲方有权没收乙方的合同履约金,强制收回全部出租土地,并追究乙方造成的全部损失。

(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**承包总租金**、**园林垃圾费用**及其他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. 乙方依法依规开展农业种植, 应当履行主体责任, 确保农产品质量安全。

4. 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。

5. 乙方需自行做好排涝防风工作, 如因排水不及台风灾害造成损失的, 由乙方自负。

6. 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。

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, 乙方应当按法律法规向甲方支付违约金。

(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, 甲方应按一年期LPR的1倍向乙方支付违约金。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, 甲方应向乙方退还合同履约保证金。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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, 每逾期一天, 乙方需按合同终止时租金标准的两倍向甲方支付占用费, 如逾期超过10天仍未返还土地的, 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, 并有权自行收回土地**和没收履约保证金**, 乙方不得提出异议。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。

(八) 在甲方自行收回土地情况下, 在甲方处置完毕土地内的财产前, 乙方均须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。

(九) 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。

租赁期间, 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, 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。

(十) 租赁期内, 乙方发生任何违约行为, 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。

(十一) 乙方应承担甲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。

(十二) 经法院判决、调解等方式确认乙方拖欠甲方款项、滞纳金或律师费、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) 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) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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, 任何一方均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) 本合同内容与招租公告不一致的, 以招租公告为准。

(三) 双方约定的其他事项:

1. 租金收取由中标之日起计算。

2. 由于五二人家边农用地被其他租赁土地包围, 没有公共道路到达该农用地, 同时该农用地四周没有可供进排水的河道, 故该农用地的进出、用电及进排水由中标人自行处理。

3. 五二人家边农用地有6.77平方米土地属耕地, 需严格按照耕地保护制度落实种植要求, 原则上种植水稻、玉米、马铃薯、番薯等, 严禁占用耕地绿化种林、挖湖造景等。

4. 五二河上下自留地的农路由中标人自行修建, 长110米, 宽4米, 在现有土地中间土路上进行修建, 作公共道路使用。

5. 五二河上下自留地的中标人需在该地块中间修建公共道路到达五二人家边农用地, 宽5米, 长50米。

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。合同一式叁份, 甲方执贰份, 乙方执一份, 具有同等法律效力。

甲方: 中山市横栏镇宝裕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: _____ (签字)

签约日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

签约地点: 中山市横栏镇宝裕村

附件: 1. 乙方的《身份证复印件》或《营业执照复印件》;

2. 田园看护房(工具房)座向示意图;

3. 租赁物交接确认书。

4. 横栏镇田园看护房(工具房)建设标准及样式图

附件:

横栏镇田园看护房（工具房）建设标准及样式图

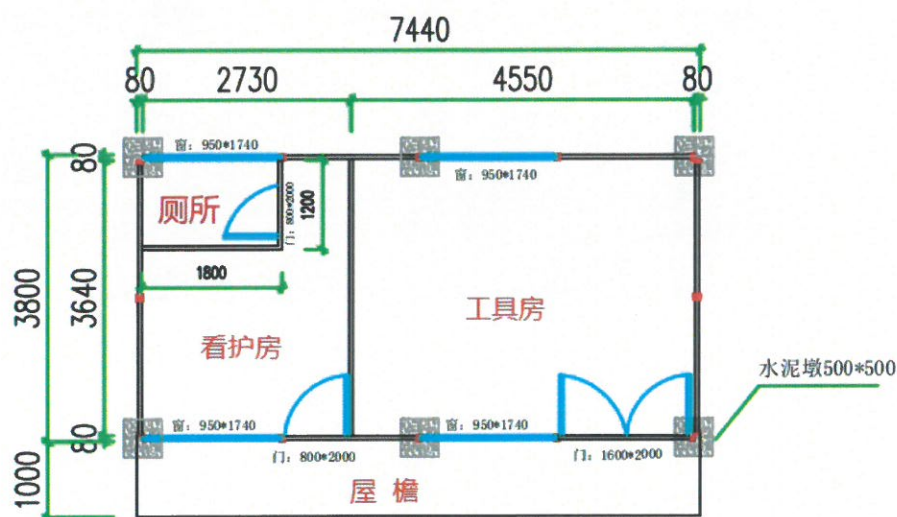
1. 结构大小：按镇的统一风格结构要求建设，整体结构必须是单层，高度 3-4 米之间。看护房（工具房）单个占地面积原则上不能超过 15 平方米，其中花地可布置 2 个，鱼塘可布置 4 个。可根据实际情况将 2 个进行集中布置，样式详见下图。

2. 颜色统一：

顶部：叶绿色 RAL6002；

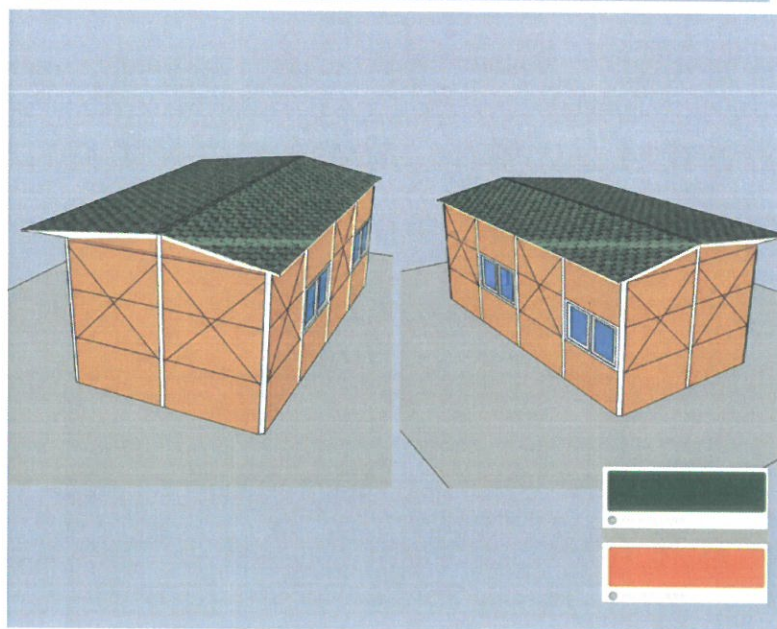
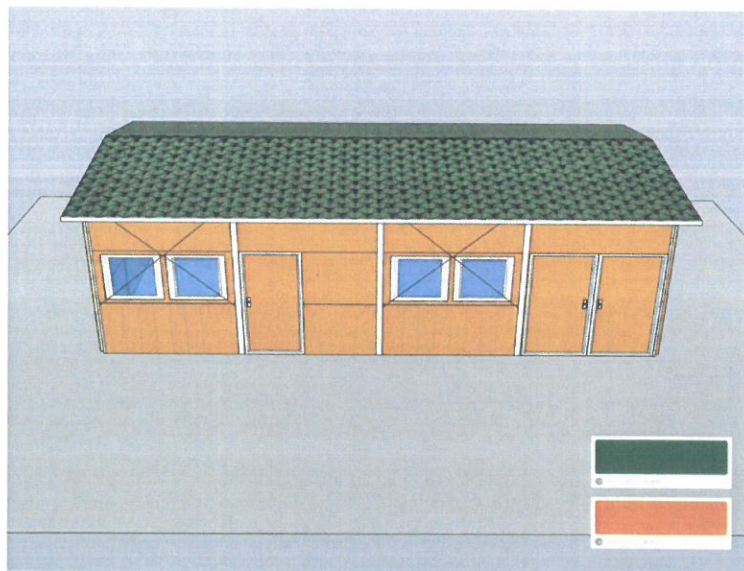
围墙：黄橙色 RAL2008，

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



乙方在承租期间，需按照省、市、镇、村的有关规定做好对合同范围内所有的田园看护房（工具房）管护，乙方中标后仅允许在限定范围内（图块）建设田园看护房（工具房），同时田园看护房（工具房）正面均朝向东面方向。

田园看护房（工具房）位置应在离路 4 米处搭建，并不得在五二人家边农用地中涉及的耕地搭建田园看护房（工具房）。

