

南海区狮山镇农村土地经营权流转合同

合同编号：_____字（_____）第_____号

甲方（出租方）：佛山市南海区狮山镇七甫社区洲尾股份经济合作社

法定代表人：黄继勇

联系地址：七甫社区洲尾经济社

联系电话：0757-85886623

乙方（承租方）：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

☐ 自然人 身份证号码：_____

☐ 非自然人 法定代表人：_____ 统一社会信用代码：_____

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》和《农村土地经营权流转管理办法》等有关法律法规规章规定，甲方经户代表会议同意投包方案并通过公开竞投将七甫社区洲尾经济社村前路东面土地农用地出租给乙方经营使用，现经双方自愿平等协商，同意订立本合同。

第一条 流转（租赁）农用地（租赁物）概况

（一）甲方将享有承包经营权的坐落在七甫社区洲尾经济社的土地（下称“租赁物”），面积共8亩以出租方式从_____年___月___日起至_____年___月___日止，

出租给乙方用于农业种植，承包范围是畜禽禁养区，双方对出租土地的位置已清楚(具体见附件 1：土地红线图)。

租赁物的土地利用现状为农用地；根据最新三区三线成果，该宗地不涉及基本农田、不在城镇开发边界内，属一般农用地，见下表：

租地面积 (亩)	使用永久基本农田面积 (亩)	租地红线地类面积(亩)							
		耕地		园地	林地	养殖坑塘	其他农用地	未利用地	建设用地
			水田						
8	0	/	/	/	/	/	/	/	/

乙方已完全清楚本合同项下土地利用现状，同意由甲方按土地现状交付。双方确认以此面积为准，不再重新测量，具体见附件 1：土地红线图。

(二) 本租赁物的地下资源、埋藏物和公用设施均不在租赁范围。

第二条 流转(租赁)期限

租赁期限共计 10 年 0 个月，即从____年____月____日起至____年____月____日止(以公历计算，以下同)。

第三条 租金及交付方式

(一) 租赁物的租金按年计取，按照先交付租金后使用租赁物的原则。乙方向甲方缴交租金总额为____元(人民币大写：____元)，从____年____月____日至____年____月____日止，每期租金为____元。租金每三年开始递增一次，增幅 10%，具体租金金额详见附件 2 租赁物租金计算明细表)。

(二) 租金支付方式：在合同签订时，乙方须一次性支付首期租金____元给甲方，以后的租金按每年为一期支付，每期在当期的 15 日(自然日)前付清。

甲方收款账户信息：

户名：佛山市南海区狮山镇七甫社区洲尾股份经济合作社

银行账号：80020000004151661

开户行：广东南海农村商业银行股份有限公司松岗市场支行

（三）本合同项下甲方所收取的租金为不含税租金，所有收费统一使用专用的收据，如果乙方要求甲方提供税务部门发票的，税费及其他所需费用由乙方承担。

（四）租金必须在正常上班时间缴交，如最后一日是法定节假日的可顺延。

第四条 合同履约保证金

为保证合同的履行，乙方在签订本合同当日一次性交纳履约保证金 16000 元（大写：壹万陆仟元）给甲方，合同期满或因不可抗力或政府因公共服务、全域土地综合整治等原因导致合同提前解除的，如乙方不存在合同违约情形，甲方验收土地后的 15 日内，甲方如数向乙方退还履约保证金（不计利息）。

如乙方违约，甲方有权没收履约保证金，并无偿收回租赁物。乙方欠付租金的，本合同履约保证金不作抵付租金之用。

第五条 甲方权利义务

（一）甲方有权要求乙方支付本合同约定的履约保证金、租金。

（二）甲方有权督促乙方保护和合理利用农用地，防止农用地“非农化”以及永久基本农田“非粮化”，如乙方违反农地农用要求、进行违法违规用地行为的，甲方有权制止并上报给政府相关职能部门。乙方拒不整改的，视乙方严重违约，甲方有权与乙方解除合同，并要求乙方承担复耕复绿的全部费用，造成甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

（三）乙方依约一次性支付完毕第一期租金和合同履行保证金后的 3 日内，甲方将土地交付给乙方使用。

（四）甲方按现状将租赁物交付给乙方使用。乙方签署本合同，即视其为已对租赁土地的现状有充分了解，不得再以存在瑕疵为由追究甲方任何责任。

（五）合同期内，甲方在不影响乙方正常生产情况下，可在乙方租赁土地范围内开展农田建设架设用电设备及铺设用电线路，如造成损失的按实际损失补偿青苗费给乙方。

（六）制止乙方损害流转（出租）土地和农业资源的行为。

（七）租赁期限届满后收回土地经营权。

（八）法律、法规、规章、政策规定或者当事人约定的其他权利。

第六条 乙方权利义务

（一）乙方有权要求甲方依约交付租赁物。

（二）合同期内，乙方必须按照本合同约定的用途与有关部门规定的用途使用租赁物用于农业种植，不得弃耕抛荒连续两年以上，不得违法改变租赁物的农用地用途和破坏耕作条件。农业生产要符合农地、林地等保护利用规划要求，耕地主要用于粮食和油、糖、蔬菜等农产品生产，永久基本农田重点用于粮食生产，如该地块在粮食生产功能区，应至少生产一季粮食，种植非粮作物的要在一季后能够恢复粮食生产。不得擅自改变林地用途、违法占用林地和滥伐林木。乙方在租赁土地的使用权范围内所进行的各项使用土地的行为均应遵守中华人民共和国法律、法规及有关规定，不得损害国家、集体和他人利益，不得损害社会公共利益。乙方自行承担因承包经营与生产而产生的一切费用及风险，如遇到自然地质灾害等不可抗力造成损失，由乙方自行承担。

（三）乙方不得对所承租土地进行任何形式的破坏耕作层的行为，禁止事项包括但不限于：（1）填土行为（包括倾倒各种淤泥、垃圾、建筑垃圾、化工废料等）；（2）

对地表进行水泥或砂石的硬底化；（3）搭建永久或临时的建（构）筑物；（4）各类非农业生产的堆放行为；（5）将农用地改造成临时或永久的停车场或汽车训练场；（6）建窑、建坟、推塘、挖土、挖沙、采石、采矿、烧砖等；（7）其他擅自改变或变相改变农地农用性质，将农用地用于非农业建设的行为。

（四）乙方不能种植任何法律、法规和有关部门规定严禁种植的植物（罂粟、大麻等毒品原植物）。乙方需对植物有害生物（红火蚁、松材线虫、薇甘菊、菟丝子等）负有引入前防疫、发生疫情后阻止扩散的责任。

（五）乙方不准违法利用租赁物进行生猪、禽畜养殖，也不得转租给未取得用地、防疫和环保审批的“小、散、乱”养殖户进行生猪、禽畜养殖。

（六）乙方有权使用租赁物上原有的机耕道路、排水沟以及排涝项目，因生产需要修筑机耕道路、排水沟、排灌系统的，必须征得甲方书面同意，如属农业设施用地的须按照有关农业设施用地规定办理相关手续后方可施工，相关方案及费用由乙方承担，因旱涝造成的损失由乙方自行解决并承担相应费用和责任。

在租赁期满或合同提前解除时租赁物上的机耕道路、排水沟以及排灌系统等自动属于甲方所有，甲方对此不作任何补偿或赔偿，乙方不得擅自毁坏。道路、排水沟的维护所需的费用，均按“谁使用，谁维护，谁负责”的原则处理。

（七）合同期内，甲方只提供交付租赁物时已有的供水、供电设施，乙方因使用租赁物需要增加水、电设施的由乙方自行申报并承担费用，甲方可协助申报，但乙方不得改变现有农田用电线路（上级规划建设的除外）。

乙方的用水、用电按供水、供电部门收费标准缴交费用。在合同期内，租赁物的用电、灌溉设施设备等一律由乙方负责和维护，费用由乙方负担，并接受供水、供电部门对用水、用电的监督管理，依法用水、用电。非甲方原因造成停水、停电使乙方

受到损失的，由乙方自行承担，与甲方无关。

（八）在租赁物上如有河道的，乙方应遵守《中华人民共和国河道管理条例》，不可填堵、占用或者拆毁江河的故道、旧堤、原有工程设施等，应保护河道的环境卫生。

（九）租赁物上如有高压线、通讯设施，乙方应妥善使用租赁物，不可破坏上述设备、设施，如造成上述设备、设施损毁的，所有损失由乙方自行承担，与甲方无关。

（十）乙方为发展现代农业，确需兴建农业设施的，应严格按照《自然资源部 农业农村部关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号）、《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于加强和改进设施农业用地管理的通知》（粤自然资规字〔2020〕7号）等相关政策文件的规定签订用地协议及办理设施农用地备案手续。除涉及使用和补划永久基本农田、林业用地、一般耕地外，设施农业用地需签订用地协议后方可开工建设。

乙方必须在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用出租土地，确保农地农用、严守耕地保护红线、严保永久基本农田，符合当地粮食生产等产业规划，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，禁止占用出租的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。否则，一切违法用地行为将进行严肃查处，相应的法律责任由乙方自行承担。

（十一）乙方不得在租赁物上违法违规建造任何长期建筑物，不得以设施农用地为名违规占用租赁物建设休闲旅游、仓储厂房等设施。如乙方因生产需要建有临时简易工棚等构筑物，在租赁期满时应自动拆除，并清理好现场，甲方不作任何补偿。

乙方如需搭建农业大棚、看护房及管理用房等农业设施的，应按设施农业用地管理规定，经镇人民政府(街道办事处)同意后方可实施。建棚（房）位置涉及林地的，

需依法办理林地使用手续及林木采伐许可方可动工。

看护房及管理用房建设要求：需采用符合消防安全等法律法规要求的板房结构，不得以竹、木柱作为支撑，不得以木板、石棉瓦以及沥青皮等易燃材料进行搭建，不得擅自改建、扩建，不能建旱厕、直排厕所。

看护房及管理用房使用要求：以放置农具、化肥、农药、饲料等农资为主，不能用于住人；严禁煮食以及乱拉乱搭水电。

看护房及管理用房管护要求：定期检查消除安全隐患、保持棚（房）周边整洁、不得乱堆乱放。

（十二）合同期内，乙方必须严格按照国家有关农药的管理规定，禁止使用国家禁、限用药物，注意用药安全间隔期，从源头上确保农产品质量安全；所有农药包装废弃物须交由定点农资店回收处理，不能在田间地头随意丢弃，造成环境污染，否则发生一切事故责任由乙方承担。

（十三）乙方在合同期内不得有露天焚烧等可能造成大气污染的行为。

第七条 转租或转让

（一）在合同期内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自将租赁物转租给第三人，或者以合作、联营的方式改变租赁物实际承租者或使用者（包括部分改变的）。

经甲方书面同意，乙方以转租等方式改变实际承租者（包括部分改变的），乙方必须与该实际承租者（第三方）签订书面转租合同并在 10 个工作日内交甲方备案存档，乙方继续向甲方支付租金和履行本合同，如因实际承租者使用租赁物造成甲方损失或租赁物损坏的，由乙方和实际承租者承担连带赔偿责任。

（二）在合同期内，未经甲方相应的民主决策程序表决同意，乙方不得将本合同的权利和义务整体转让给第三方。如甲方经相应的民主决策程序表决同意乙方整体转

让本合同的权利义务，甲乙双方与第三方应签订三方协议。

第八条 违约责任

（一）甲方违约责任

1. 甲方非因法定或约定的原因，单方提前解除合同的，甲方应返还乙方的履约保证金并赔偿乙方的实际经济损失，但对未经甲方书面同意的、乙方擅自加建地上建（构）筑物、改造租赁物的费用不予赔偿。

2. 甲方因自身原因未能如期向乙方交付租赁物的，则甲方免收迟延交地期间的租金，但合同租赁期限的起止时间不变；逾期交付达 15 日，乙方有权解除合同，甲方在解除合同之日起 15 日内无息返还乙方的履约保证金。

（二）乙方违约责任

1. 乙方没有按时足额交纳合同租金的，每逾期一日，则按照应付未付租金金额的万分之二支付迟延履行违约金；同时，乙方应支付完毕应付租金（此条款可与“乙方违约责任”的第 2 点约定同时适用）。

2. 乙方在合同期内有下列情形之一的，乙方须向甲方支付所有欠付费用，且甲方有权提前解除合同，并无条件收回租赁物，地上有构建附属物或农业生产设施的无偿归甲方所有，甲方已收取的履约保证金及租金归甲方所有，不作退还，如造成甲方经济损失的，由乙方负责承担：

（1）违约单方解除合同。

（2）没有按时足额交纳租金或税费，逾期达 30 日以上的。

（3）违反本合同约定或法律、法规规定的用途使用租赁物，违法改变租赁物的农用地用途和破坏耕作条件或损害国家、集体和他人利益、损害社会公共利益的。

（4）违反合同第六条任一项约定之一的。

(5) 违反合同第七条任一项约定之一的。

(6) 存在违反农产品质量安全相关法律法规、规章、政府规范性文件的情形，被有关职能部门查证属实的。

(7) 其他违反合同约定的情形。

如乙方存在上述违约情形，甲方也有权选择与乙方继续履行合同，但乙方须在甲方限定期限内对违约行为进行整改并赔偿由此导致甲方的所有损失，而且乙方须向甲方多交纳一倍的履约保证金金额作为新的履约保证金。如乙方在收到甲方通知之日起15天内未支付相关费用或未多交纳多一倍履约保证金，或再次发生违约行为的，则甲方有权提前解除合同，并无条件收回租赁物，地上有构建附属物或农业生产设施的无偿归甲方所有，甲方已收取的履约保证金及租金归甲方所有，不作退还，如造成甲方其他经济损失的，由乙方负责承担。

3. 如乙方违反合同第六条第（二）项、第（三）项、第（十）项或第（十一）项，或弃耕抛荒连续两年以上的，或给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境的（经有关专业部门/机构确认）等其他违法用地行为的，乙方除按照“乙方违约责任”的第2点承担违约责任，还需承担以下法律责任：（1）须承担改变农地农用的违约责任，向甲方支付违约金，违约金额按以下情况取高者：①叁万元/亩的违约金，②因破坏农用地行为的违约金总数不少于乙方破坏农用地行为后出租方复耕复绿所需的费用；（2）赔偿因合同违约产生的甲方其他损失、鉴定费用（如有），以及承担因违反《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国刑法》等法律法规而产生的行政处罚及刑事责任（此条款可与“乙方违约责任”的第2点约定同时适用）。

4. 根据甲方通过的章程规定，若乙方是甲方经济社成员，且在甲方公示股份分红名单前仍拖欠合同租金或违约金的，甲方有权停发乙方所在户的所有股权分红（停发

的分红用于抵扣欠付费用且不再补发)，在乙方按约定缴纳全部欠款后可按期恢复发放分红。

5. 合同期内，乙方从事农产品生产经营，应签订《农产品质量安全承诺书》。乙方如有下列行为之一的，视情节严重程度，甲方结合实际，有权采取扣除保证金、缩短租赁期或者规定时间段内限制参与辖区内农村集体资产交易活动等措施：

（1）因农产品质量安全违法行为受到刑事、行政处罚的；

（2）各级农业农村部门农产品质量安全监督抽检发现不合格产品；

（3）造成农产品质量安全事故的；

（4）不配合、拒绝、阻挠、干涉镇（街）以上农业农村部门依法开展农产品质量安全监督检查、事故调查处理、抽样监测和风险评估的；

（5）其他造成重大社会不良影响的。

第九条 合同的终止和提前解除

（一）租赁期满，本合同自动终止。

（二）如因国家、政府公共建设需要征用、征收土地、变更规划，或因片区发展规划需要整体转让开发等行为，以及其他行政原因导致甲方无法继续履行本合同时，本合同提前解除，甲、乙双方对此应该无条件服从。但甲方应提前 1 个月通知乙方，本合同自通知期满之日起解除。

征用、征收土地所得的青苗补偿费归乙方，土地补偿费和其他补偿费归甲方。经甲方同意的由乙方构建的附属物或农业设施的补偿款根据租赁时间按比例归双方所有：甲方补偿=附属物补偿×（已使用年份÷合同期限）；乙方补偿=附属物补偿×（未使用年份÷合同期限）。

该年度租金按当年实际使用时间计算，如乙方不存在合同违约情形，甲方收回土

地之日起的 15 日内，甲方向乙方无息退还履约保证金和当年未使用租赁物期间的租金。

（三）合同期内，如租赁物因用地性质改变，整体转为建设用地，则本合同自动终止，甲方在乙方无违约情形的情况下无息退还乙方履约保证金及按使用时间退还乙方当年未使用租赁物期间的租金，地块需按照相关规定须重新上集体资产交易平台进行公开流转交易。若部分农用地转为建设用地的，该部分土地须重新公开流转交易，其余仍为农用地的部分继续执行本合同，原合同的履约保证金则自动转为余下租赁物部分的履约保证金，双方据此签订补充合同以重新明确租赁物租赁范围及面积。

（四）如乙方因违反法律、法规规定用地且拒不整改的，被政府相关职能部门追究相关法律责任的，本合同自动解除，乙方按照合同第八条的第（二）项“乙方违约责任”的相关约定承担违约责任。

（五）因不可抗力或政府因公共服务、全域土地综合整治等原因导致合同无法继续履行，需要提前解除合同的，合同自甲方发出的解除通知到达乙方之日起解除。

（六）法律规定或合同约定的合同终止或解除合同的情形。

第十条 租赁物的返还

合同因期满终止，或因法定或合同约定提前解除时，乙方应自合同终止或解除之日起 15 日内将租赁物清理完好，撤离租赁物，向甲方返还租赁物；地面建筑物及设施无偿归甲方所有，乙方不得损坏，但甲方要求乙方清理拆除地面建筑物及设施的，由乙方负责清理、拆除。

如乙方逾期向甲方返还租赁物，则每逾期一日，乙方需按照当年租金的标准向甲方支付土地占用费，甲方有权采取停水、停电等措施无偿强行收回租赁物，由此造成的损失由乙方自负；逾期达 15 日仍未向甲方返还租赁物的，乙方的履约保证金归甲

方所有，造成甲方其他损失及下一任承租者的损失由乙方负责赔偿。

第十一条 在合同到期叁个月前，甲方有权无条件按相关要求提前将租赁物通过农村集体资产交易平台办理立项申请交易手续。乙方如需要继续租赁，必须按相关要求办好手续，进入农村集体资产交易平台参与租赁竞投。在同等条件下，乙方有优先承租权。

第十二条 不可抗力

（一）在遇到不可抗力的自然灾害（水灾、风灾、核爆、火山喷发、地震）或战争、暴乱令租赁物受损的，乙方应负责及时修复，并在期满交付甲方时，可正常使用。若土地受损严重，经评估不能继续使用，以致本合同无法继续履行的，乙方应书面通知甲方，并支付完毕不可抗力发生日前产生的全部费用，甲方须把已收取的乙方无法使用租赁物的合同期内的租金和履约保证金无息退回乙方，本合同自动终止，甲乙双方互不负违约责任，甲方不作任何补偿，但双方必须采取一切必要的补救措施以减少损失和及时书面告知对方。

如仅部分租赁物无法继续履行，甲乙双方应就可继续使用的土地面积履行本合同约定，租金标准不变，但按照实际使用面积计收。

（二）如因乙方或第三人原因所造成的一切经济损失和法律责任由乙方承担责任和负责解决，甲方对此不承担责任。

第十三条 争议解决和有关费用的承担

甲、乙双方因履行本合同或因本合同发生争议，由争议双方协商解决。协商不成的，任何一方均可将争议提交租赁物所在地人民法院审理。

一方因追究另一方法律责任所产生的费用和支出（包括但不限于诉讼费、财产保全费、律师费、评估鉴定费、差旅费等），由违约方承担。

第十四条 通知条款

任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件资料、通知函件等其它通讯往来（以下简称文书材料）应以合同首部所列联系信息进行送达（含纸质或电子方式）。送达地址如有变更，应提前一个月书面通知对方，否则，按原送达地址发出的文件、通知等视为送达。

一方或人民法院按上述地址进行的送达均视为合法有效的送达。一方地址变更的，应在变更之日起 5 日内书面通知对方；否则，对方或人民法院依上述地址进行的送达仍视为合法有效之送达。

第十五条 其他条款

（一）乙方签订本协议，即视其为已对租赁物的现状和权属状况有充分了解，不得再以存在瑕疵为由追究甲方任何责任。

（二）如乙方需要发票，甲方给予必须的协助。甲方因租赁产生的税费，包括但不限于：增值税及土地使用税等依法应当缴纳的所有税费由乙方承担。如果按照税务部门的规定，上述税费等必须以出租方名义缴纳的，则在每一次应纳税期间内，由乙方以甲方名义向税务部门办理缴税义务，或者自甲方向税务部门缴税完毕并通知乙方之日起 15 日内，乙方将纳税金额一次性支付给甲方。如乙方逾期向甲方返还上述税费的，则乙方除向甲方返还税费外，还应以欠付款项为本金，向甲方支付从逾期之日起至付清款项之日期间按全国银行间同业拆借中心最新公布的贷款市场报价利率（LPR）一年期利率计算的利息。

（三）如本合同的约定与法律法规及上级政策文件规定不一致的，按照有关法律法规及上级政策文件的规定。

（四）本合同不受任何一方单位负责人变更而影响合同条款的执行。

如乙方为非自然人，则甲、乙双方在合同履行过程中，如一方发生名称变更、公司改制、合并、收购等对合同履行有影响的变化，新的承继主体应在发生变化后 15 天内通知对方，并提供有关证明文件，保证新的承继主体必须依法继续完全履行本合同项下的各项责任和义务。

（五）本合同共____页，经双方签字或盖章生效。本合同未尽事宜，另行签订补充协议，补充协议与本合同均具同等法律效力。

（六）本合同一式四份，甲、乙双方各执一份，村（居）委会集体资产管理办公室归档一份，镇（街道）公共资源交易中心一份，每份均具有同等的法律效力。

- 附件：1. 土地红线图
2. 租赁物租金计算明细表
3. 农产品质量安全承诺书
4. 表决书复印件
5. 《消防、环保及安全生产协议书》

甲方：佛山市南海区狮山镇七甫社区洲尾股份经济合作社

法定代表人：

乙方（公章或签字捺印）：

签订地点：七甫社区居委会

签订时间：____年____月____日

合同管理部门意见（盖章）：_____

经办人(签名)：

日期：____年____月____日

附件 2

租赁物租金计算明细表

说明：本表只是按合同计租的明细表，如有错漏以合同条款的计算办法为准。

周 期	计 租 时 间	计租标准 (元/㎡)	计租面 积 (㎡)	当期应缴 租金(元)	较上一递 增周期的 租金增幅 (%)
一	20 年月日至 20 年月日				
二	20 年月日至 20 年月日				
三	20 年月日至 20 年月日				
四	20 年月日至 20 年月日				
五	20 年月日至 20 年月日				
六	20 年月日至 20 年月日				
七	20 年月日至 20 年月日				
八	20 年月日至 20 年月日				
九	20 年月日至 20 年月日				
十	20 年月日至 20 年月日				
租期内租金总额（元）					

甲方确认：

乙方确认：

附件 3

农产品质量安全承诺书

为确保农产品质量安全，本人（单位）承诺如下：

一、严格执行《农产品质量安全法》《食品安全法》等法律法规，自觉加强培训和学习。

二、自觉按照农产品生产技术标准、技术规范进行生产，按照相应农产品产地标准对基地进行管理，建立健全农产品生产记录、用药记录。

三、严格执行农业投入品的使用规定，不使用禁限用农药兽药，不使用非法添加物，严格遵守农药安全间隔期、兽药休药期规定。

四、保证在农产品出售前开展农产品质量安全自检或委托第三方检测机构检测，确保销售的食用农产品符合农药兽药残留食品安全国家强制性标准。

五、自觉接受各级农业农村部门的监督管理，自觉接受公共媒体和社会大众舆论监督。

若不履行上述承诺，造成后果的，本人（单位）依法承担相应的经济和法律責任。

承诺人(单位):

年 月 日