广东省农村承包土地经营权流转合同
（饭堂地、抛网顶地、横排地）

中山市横栏镇三沙村

承租方：_____

流转地名：_____

签订日期：_____

广 东 省 农 业 厅
广东省工商行政管理局 监制

出租方（以下简称甲方）：_____
统一社会信用代码：_____
联系电话：_____联系地址：_____
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_____农村土地出租给乙方使用，面积约_____亩。

（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种植 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)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）本合同的土地租赁期自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第三条 租金及支付

（一）租金按年收取，首期租金于签订本合同当日缴纳，之后的租金每期开始 30 天前支付租金。租金存入甲方指定的银行账户，且甲方确认收到乙方租金由甲方开具收款凭证。

（二）合同履约保证金

在本合同签订当日，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，乙方对土地无损害的情况下押金按以下方式处理: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,押金归甲方所有,甲方有权另行发包土地。

（三）租金标准

首年租金从中标之日至 2025 年 12 月 31 日每亩_____元，租金合计_____元；2026 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日每亩每年_____元，每年租金合计_____元；2030 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日在上期租金的基础上递增 10%，每亩每年_____元，每年租金合计_____元；2035 年 1 月 1 日至 2039 年 12 月 30 日在上期租金的基础上递增 10%，每亩每年_____元，每年租金合计_____元；乙方还需另外缴交每年租金的 10%给三沙股份合作经济联合社作为土地流转管理费，以先缴交租金后使用的原则，（首年租金在签订合同时一次性缴交完毕，以后缴交每年租金、土地流转管理费需在每年的 1 月 1 日前一次性缴交完毕以此类推）。具体各年的承包款分别为:（见如下表格所列）:

年度	中标之日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日	2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日	2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日	2029 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日	2030 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日
应交租金						
应交土地流转管理费						

年度	2031年1月1日至2031年12月31日	2032年1月1日至2032年12月31日	2033年1月1日至2033年12月31日	2034年1月1日至2034年12月31日	2035年1月1日至2035年12月31日	2036年1月1日至2036年12月31日
应交租金						
应交土地流转管理费						
年度	2036年1月1日至2036年12月31日	2037年1月1日至2037年12月31日	2038年1月1日至2038年12月31日			
应交租金						
应交土地流转管理费						

（四）乙方需向甲方缴交垃圾清理费用，每年每亩垃圾清理费用为280元。合计每年需缴交_____元（按实际实施收运垃圾时收取），该费用日后根据市场价格经集体决议后适当调整。

第四条　租赁土地移交

（一）甲方于_____年_____月_____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_____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3个月内书面通知甲方。最终由甲方决定是否同意乙方续租，乙方的通知申请不视为其权利。

第七条 征收、征用

(一)如因国家或上级部门建设等需征收、征用该土地，双方应无条件服从，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，征用土地的补偿归甲方所有，由乙方投入的用于农业生产设施的补偿归乙方所有，乙方应按当年实际承租时间计算并缴交租金，且不得借征地拖欠租金。

(二)甲方与政府征收机构签订征地意向协议书或其他协议书后，甲方有权通知乙方终止本合同。乙方在收到甲方通知之日起，被征收部分土地自动终止合同关系(部分或全部终止合同)，乙方须在 30天之内将受波及土地交回给甲方(依约返还土地之前，乙方仍需按照本合同租金标准及实际使用时间支付土地使用费)，不得以补偿事宜为由拒绝搬迁，否则作乙方违约处理，甲方有权没收乙方的合同履约保证金，并强制收回整个土地。

(三)如甲方因国家政策或上级部门规划等需收回该土地(全部)，乙方要无条件将土地归还给甲方，甲方不作任何补偿，乙方在收到甲方通知之日起，该土地的出租合同自动终止，乙方须在 30天之内将受波及土地交回给甲方(返还土地之前，仍按照本合同租金标准及实际使用时间支付土地使用费)。

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，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.保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害。严格执行国家环保方面的法律法规和政策要求。

4.在租赁期间，乙方未经甲方书面同意，不得把承租的土地转租或改变用途，也不准卖泥，不准搬走场内的填埋物料（植物除外）。乙方如需转租或转让所承租的土地，须经甲方同意，并办理合同过户等手续，并需要按照每200元/亩的标准向甲方缴交过户费。

5.乙方租赁甲方的土地，甲方按土地现状交给乙方使用，乙方签订本合同前已对上述土地进行检查，确认符合交付及使用条件。

6.甲方按现有的线路标准提供给乙方用电，并协助乙方办理用电报批手续等，费用由乙方负责，用电担保金由乙方负责。

7.乙方在租赁期间，必须守法种植经营，安全生产，如出现安全事故或违法行为，一切责任由乙方负责，甲方不承担任何法律责任;如遇自然灾害时，乙方应主动负责抢险工作，因自然灾害造成经济损失的，由乙方自行承担。

8.乙方不能占道种植及经营，以确保道路及交通运输畅通安全，不得在道路上乱停车辆、乱放杂物。如违反上述规定阻碍公共安全或发生人身、财产损害事故，乙方承担赔偿责任。

9.乙方需要做好卫生“门前三包”及垃圾分类工作;生产工具应放入农具房内，不得乱放。乙方必须在租赁的土地面积中留出30至50平方米的面积，存放并处理自己在生产过程中所产生的垃圾，不得把垃圾堆放在道路旁边或把垃圾乱倒在排水河中，不得燃烧垃圾及杂物，如有发现经教育拒不整改的每次在押金中扣除1000元正，并由乙方自行清理，如不清理，则由甲方派人清理，但费用由乙方负责支付。

10.乙方要彻底负责清理好租赁土地周边公共排水河内的垃圾及淤泥，确保排水顺畅,费用由乙方支付,如因垃圾清理不及时,导致排水不畅,所造成的损失由乙方负责。

11.乙方不得擅自改低挡水基或在挡水基上种植，改变其功能，如造成塌方下陷或因乙方的行为造成挡水基受

损，一切经济及法律责任由乙方负责。

12. 乙方需在租赁土地上设立招牌广告的，要按甲方统一要求及样式安装设置，费用由乙方负责。

13. 配合甲方实行交通管制，乙方要沿道路边留空至少 1.5 米宽的空地作为装车点，因生产之用运回来的泥土等要在一天之内自行清理完毕，不能长时间占用道路。如因规划需要，甲方在流转土地安装公共设施或水、电、路灯等配套设施时，乙方须无条件让出土地配合甲方安装，甲方不作任何补偿。

14. 乙方如对电力线路产生安全隐患的，乙方要自行砍除或清理；影响交通视线，存在安全隐患的，必须清理完善，否则由此而引起的安全事故及责任由乙方负责。

15. 承租方之间至少留 2 米宽、1.5 米深排水河，各承租方负责 1 米，此排水河纳入计租面积。另外此地块只有一条公共河道，排水灌溉问题需由乙方自行解决。

16. 用户用电按甲方架设的供电线路使用，用水按原有的自来水总管使用，用户水表及水管支管费用由用户负责。

17. 配合镇政府及村委需要，靠主路门前五米作为农业种植场精品展示区。

18. 合同期满后，甲方收回该土地的经营权，乙方应清理所有流转土地的地面设施及杂物，将土地整平基本恢复原貌（含四至界限）后交给甲方，如拒不清理，甲方有权按流转价款标准向乙方计收土地占用费，并强行清理，清理所产生的费用在押金中扣除，押金不足以抵扣占用费及清理费的，甲方有权继续向乙方追偿，如甲方提出要保留地面设施的，可由甲乙双方平等协商确定。

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，甲方应按月租金的万分之一向乙方支付违约金。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) 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，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。

(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) 甲方应承担乙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）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当地人民法院起诉。

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：

_____

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 壹 份，具有同等法律效力。

甲方：中山市横栏镇三沙股份合作经济联合社（盖章）

法定代表人（或法定受托人/签约代表）：_____（签字）

乙方：_____（盖章）

法定代表人（或法定受托人/签约代表）：_____（签字）

签约日期：　　年　　月　　日

签约地点：

附件 1:横栏镇田园看护房（工具房）建设标准及样式图附件

附件 2:田园看护房（工具房）座向示意图

附件 1: 横栏镇田园看护房（工具房）建设标准及样式图附件

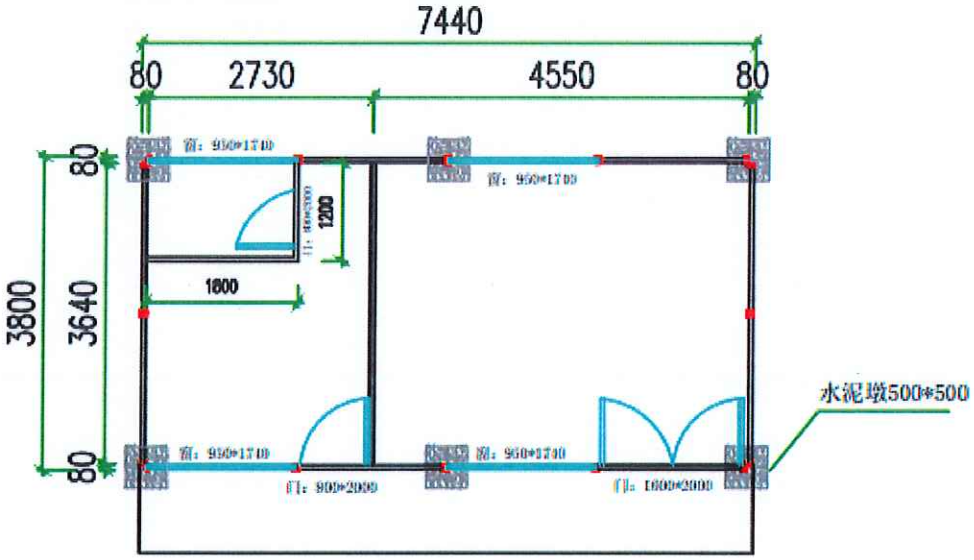
一、横栏镇田园看护房（工具房）建设标准及样式图:

占地面积原则上单个不能超过 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。

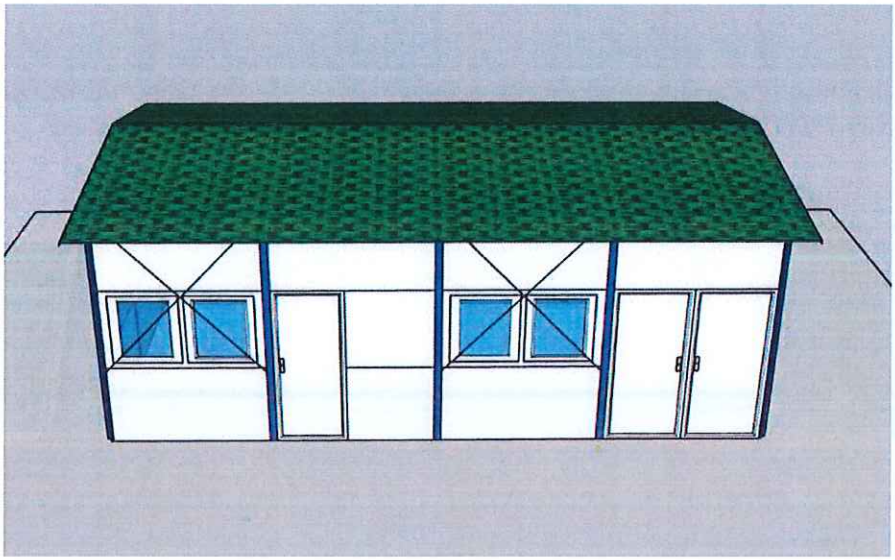
二、**颜色统一:** 绿色(色号: 369C)；围墙: 灰白色。

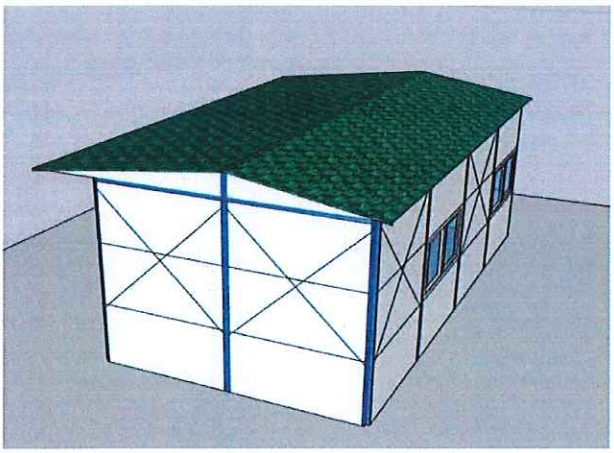
三、**选材方面:** 可根据需要选择合适材质，建议顶部选材为隔热铝瓦或树脂琉璃瓦，围墙选材为岩棉夹芯板或玻璃棉板，做到外表美观、结构坚固。

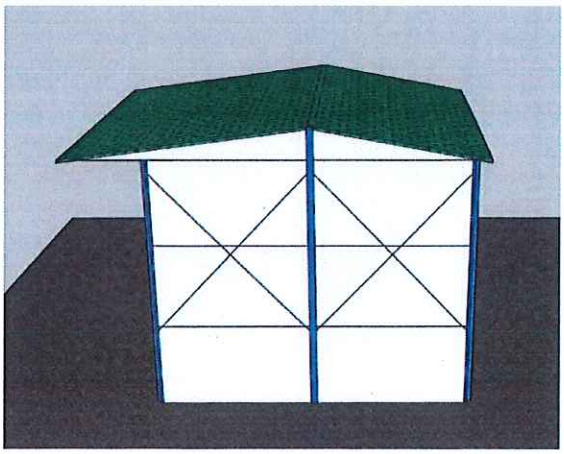
横栏镇田园看护房（工具房）样式平面图



横栏镇田园看护房（工具房）样式示意图







附件 2: 田园看护房（工具房）座向示意图

1、田园看护房（工具房）建设要求: 乙方中标后仅允许在限定的范围内(黄色图块)建设田园看护房（工具房）。同时工具房正面朝向为农路方向，田园看护房（工具房）位置距道路约 15 米。

田园看护房(工具房)位置、坐向图

饭堂地

抛网顶、横排地