三水区____镇(街道）农村土地

经营权流转合同

（农业种植适用）

佛山市三水区____镇（街道）____村委会（社区）

____经济社

合同编号:

交易编号:_____

签定日期:_____

甲方（出租方）：_____

法定代表人：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

统一社会信用代码：_____

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_____会议同意投包方案并通过公开竞投将_____（土名）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（出租）标的、期限、性质和交付现状

甲方将享有承包经营权的坐落在_____的土地，面积共_____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/否畜禽禁养区，出租土地四至范围为东至_____，南至_____，西至_____，北至_____，双方对出租土地的位置已清楚(见附图)。

上述土地规划用途为建设用地___亩，一般农用地___亩（其中基本农田___亩），未利用地___亩。

上述土地出租时实地现状为水田___亩，旱地___亩，鱼塘（个数和面积）____个____亩，林地___亩，建构筑物___，其它___。

乙方已完全清楚本合同项下土地的现状，同意由甲方按土地现状交付。

第二条　流转价款（租金）及支付方式

（一）双方协商同意以_____（银行转账或二维码缴费）方式支付流转价款（租金）：

1.第一年流转价款（租金）为_____元/年，以后递增方式及比例为_____。

2.递增率计算每年的流转价款（租金）如下：

（1）第一期从_____年___月___日至_____年___月___日，每年流转价款（租金）为人民币_____元（___万___仟___佰___拾元___角___分）；

（2）第二期从_____年___月___日至_____年___月___日，每年流转价款（租金）为人民币_____元（___万___仟___佰___拾元___角___分）；

.....

本合同的总流转价款（租金）为人民币_____元（___万仟___佰___拾___元___角___分）。

甲方收款账户信息：

户名：_____

银行账号：_____

开户行：_____

（二）本合同签订之日乙方向甲方支付人民币_____元（___万___仟___佰___拾___元___角___分）作为合同保证金，本合同期限届满时，若乙方履行完毕合同项下义务且无违约行为，并按照合同约定归还土地并经甲方验收合格后，由甲方返还合同保证金给乙方（合同保证金不计利息）。

（三）本合同的流转价款（租金）分年交付，实行先交款后使用。合同生效之日乙方必须向甲方一次性支付本年度的流转价款（租金），以后每年____月____日前乙方向甲方一次性支付该年度的流转价款（租金）。乙方支付的流转价款（租金）转、存入甲方指定的单位账户后，到村委会（社区）索取电子收据，缴交的流转价款（租金）才有效。

（四） 本合同项下甲方所收取的租金为不含税租金，依法需要缴纳税款的，所产生的税费由_____方承担。在承包土地期间产生的土地使用税及国家规定因租赁所征收的其他税费由____方承担。

第三条　双方权利及义务

（一）甲方的权利和义务

甲方的权利：

1. 要求乙方按合同约定支付流转价款（租金）；

2. 合同期内，该土地被依法征收、征用的，有权依法获得相应的土地征收、征用补偿款。

3. 监督乙方按合同约定的用途依法依规合理利用和保护流转（出租）土地；

4. 制止乙方损害流转（出租）土地和农业资源的行为；

5. 租赁期限届满后收回土地经营权；

6. 法律、法规、规章、政策规定或者当事人约定的其他权利。

甲方的义务：

1. 按照合同约定交付出租土地；

2. 不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营活动；

3. 法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他义务。

（二）乙方的权利和义务：

乙方的权利：

1. 要求甲方按照合同约定交付出租土地；

2. 在合同约定的期限内，依法享有出租土地占有、使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；

3. 该出租土地被征收、征用、占用的，有权依法获得地上附着物和青苗等补偿费用；

4. 经甲方书面同意，乙方建设农业生产附属、配套设施、地上建筑物或依法投资改良土壤投入，以及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的，因甲方未按照法律规定或本合同约定提前收回出租土地的，乙方有权获得合理补偿；若合同期届满、因乙方原因、不可抗力等原因导致提前终止的，乙方不得要求甲方予以任何补偿或赔偿；

5. 租赁期限届满，有权在同等条件下优先承租；

6. 法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他权利。

乙方的义务：

1. 按合同约定及时接受出租土地并按照约定向甲方支付租金。

2. 合同期内，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，不得种植国家禁止的有害植物，不得擅

自改变林地用途、违法占用林地和滥伐林木。

3. 农业大棚、看护房及管理用房的搭建要按设施农业用地管理规定经镇人民政府（街道办事处）同意后实施，除经镇人民政府（街道办事处）批准建设的农业大棚、看护房及管理用房外，不得建设其他棚舍。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；使用用途：以放置农具、化肥、农药等农用设施和生产资料为主，不能用于住人、煮食以及乱拉乱搭水电，不能建旱厕。

4. 不得改变该土地的农业用途，不得用于非农建设，不得开采和出售地下资源，不得用于堆填固体废弃物，不得给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境，不得给该土地造成永久性损害，不得破坏耕作层，不得弃耕抛荒，禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

5. 合同期内，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，同时需配合开展农产品日常检测及上市检测工作，接受政府有关部门监管，依法依规用药，确保农产品安全上市。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。

6. 承包范围属一级水源地保护区的禁止从事种植、放养畜禽和水产养殖活动；属畜禽禁养区，禁止养殖畜禽；承包范围属畜禽限养区，禁止新建、扩建和改建畜禽养殖场。

7. 合同期内，禁止养殖蛙类等对生态环境污染严重的物种及

不准利用餐厨垃圾和畜禽死体等不符合规定投入品进行喂养。

8. 合同期内，如丧失履行本合同能力的，可由其近亲属继续履行本合同，但应签订补充协议。

9. 合同期内，该土地被依法征收、征用、占用的，乙方应自收到甲方书面通知后___日内交还土地，但乙方有权依法获得相应的青苗及乙方所搭建的建筑物补偿款，青苗及其他建筑物补偿标准按当地政府确定的征地补偿标准为准。甲乙双方有约定的从其约定。

10. 合同期内乙方确需转租、转让的，必须事先征得甲方的书面同意并办理有关手续。

11. 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。

12. 合同期内，应遵守国家法律法规和政府有关部门的规定，不得进行非法经营活动，并自觉接受政府有关部门的监管。

13. 合同期内，如需对土地改造须事先征得甲方书面同意，并报镇人民政府（街道办事处）有关部门批准同意后方可进行。改造土地的泥土外运出售必须与甲方另签协议附在本合同上。

14. 合同期内，如甲方需在流转（出租）的土地上进行农业基础设施建设（如电力、水利、农田整治等）或清理维护的，乙方必须无条件配合。

乙方有权使用租赁物上原有的机耕道路、排水沟以及排涝等基础设施，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和按照有关设施农业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无偿归甲方所有，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。

15. 本合同期满或者合同终止／解除后，应在合同期满或者合同终止／解除之日起__日内将地上原有的以竹、木柱作为支撑，或以木板、石棉瓦以及沥青皮等易燃材料进行搭建的临时搭建物或种植的农作物、遗弃的杂物等全部迁移清理好并交回承包土地给甲方。逾期未清理的，甲方有权处理，处理费由__方支付，甲方有权从合同保证金中优先扣付。若甲方提出保留地上建筑物、搭建物的，则地上建筑物、搭建物归甲方所有，乙方不得拆除。

16. 出租标的物附有少量无证建筑物、构筑物的，该建筑物、构筑物可供乙方使用，乙方不得以无证为由主张合同无效。

第四条　合同的变更、解除和终止

1. 本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同。因自然灾害等不可抗力严重毁损该土地，造成合同无法履行的除外。

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、分立、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。

如在本合同发生突发事件或者紧急情况时，乙方提供如下紧急联系人：_____ 联系电话：_____，视为甲方履行通知送达义务。

2. 经双方协商一致，可以解除合同，也可另签协议对本合同内容进行变更。

3. 本合同期满或者合同终止／解除后，甲方有权收回该土地的使用权，乙方应按照合同约定内容清理并交付土地给甲方。

4. 合同期内，如因国家及农业基础设施征用或占用该土地的面积达到合同面积_____%时，本合同自动终止，补偿款按本合同规定分配，甲乙双方均不视为违约，租金计付至乙方实际交还土地之日止，甲方多收取的租金和合同保证金不计利息退回乙方。

5. 如因本合同纠纷而向人民法院提起诉讼的，甲乙双方因诉讼而产生的律师费、担保费、差旅费等合理费用以法院判决或裁定由违约方承担。

6. 本合同履行中农用地转为集体建设用地的，须终止本合同后，按照有关规定重新组织流转交易。

第五条　违约责任

1. 乙方应按照合同约定按时足额向甲方支付土地流转价款（租金），若乙方逾期付款，乙方应从逾期之日起每日按照逾期支付土地流转价款（租金）的万分之二向甲方支付违约金，直至乙方付清土地流转价款（租金）为止。逾期达____天视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同并收回该土地使用权及没收合同保证金，该土地上的建筑物无偿归甲方所有。

2. 乙方擅自改变该土地的农业用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的，或者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），或者弃耕抛荒连续两年以上的，甲方有权单方解除本合同并收回该土地使用权及没收合同保证金，同时乙方应承担鉴定费用（如有）及土地功能恢复责任，无法全部恢复的，乙方应承担赔偿责任。

3. 乙方未经镇政府（街道办事处）备案擅自搭建看护及管理用房的，乙方需立即整改，拒不整改的，甲方及所在镇街的相关执法部门有权将违规搭建的看护及管理用房拆除，相关费用由乙方承担，乙方需无条件配合，拒不配合的甲方有权单方解除合同并收回该土地使用权及没收合同保证金。

4. 乙方使用国家禁止使用的农药、种植国家禁止的有害植物，或未按规定将农药包装废弃物回收处理的，乙方需立即整改，拒不整改的，甲方有权单方解除本合同并收回该土地使用权及没收合同保证金，同时按相关法律法规追究乙方法律责任，并由乙方承担生态恢复责任，无法全部恢复的，乙方应承担赔偿责任。

5. 未经甲方事先书面同意，乙方擅自将该土地转让或转包的，甲方有权单方解除合同并收回该土地使用权及没收合同保证金，该土地上的建筑物无偿归甲方所有。

6. 若乙方完全遵守并履行本合同约定，甲方在承包期间无正当理由且未经乙方同意中途收回土地并解除合同的，视为甲方单方违约，甲方应双倍返还乙方所交合同保证金，给乙方造成实际损失的，还应承担赔偿责任，但甲方依法或者依据本合同约定解除合同的除外。若乙方中途提出退耕的，双方签订解除合同协议，已缴纳的流转价款（租金）及合同保证金作_____处理。

7. 甲方未按合同约定时间将土地移交乙方生产经营，或违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产与经营，使乙方无法进行正

常的生产经营活动的，乙方有权单方解除合同，甲方应返还乙方所交合同保证金____倍，给乙方造成实际损失的，还应承担赔偿责任。

8.乙方出现违反本合同规定情况，且属于《三水区农村集体资产交易管理办法》有关规定情况的，可由甲方提请上级部门对乙方作出取消一定时期内参与三水区范围内的集体资产竞投交易资格的处理。

第六条　合同争议的解决方式

本合同在一方出现违约情形时，守约方应当要及时履行催告义务，及时与违约方协调解决争议。如甲乙双方无法协商解决的，也可以请求村民委员、镇人民政府（街道办事处）等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可向佛山市三水区人民法院通过诉讼解决。

第七条　本合同如有未尽事宜，新约定条款经镇人民政府（街道办事处）同意后，可由双方平等协商后在补充条款中完善合同内容并与本合同具有同等法律效力。

第八条　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，应在变更之日起5日内通知对方，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，对方依上述地址进行的送达仍视为合法有效之送达。

第九条　本合同经双方签字盖章后自____年____月____日

起生效，至本合同期限届满后自动终止。本合同一式叁份，甲乙双方、镇人民政府（街道办事处）各执一份，均具有同等法律效力。

第十条　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。

第十一条　补充条款

1、免租期一个月，针对本合同第二条流转价款（租金）及支付方式，现作补充，第一年流转租金减去免租期间租金，即第一年流转价款（租金）为人民币____元/年。本合同实际的总流转价款（租金）为人民币_____元（__万__仟__佰__拾__元__角__分）

2、双方约定相应的青苗及乙方所搭建的建筑物补偿按照当地政府征地补偿标准补偿给乙方，甲方不另行补偿。

3、租赁期内，乙方因经营需要，在出租土地搭建的地上物及设施，租赁合同到期时，地上物及设施无偿归甲方所有。

附件：土地四至附图

甲方（盖章）：　　乙方（公章或签字捺印）：

法定代表人（签字）：　　法定代表人（签字）：

村委会（社区）见证人（签字并盖章）：

签订日期：　　年　　月　　日