

合同编号：_____



耕地、园地租赁合同

出租方（以下简称甲方）：_____

承租方（以下简称乙方）：_____

为规范_____地租赁行为，维护_____地租赁双方当事人的合法权益，促进农业发展和农村社会稳定，根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就租赁相关的事项达成协议并签订本合同，双方共同遵守。

第一条 概况

乙方通过公平、公正、公开的方式竞投，投得土名为拱桥坑田耕地的地块，该地块坐落在拱桥坑田，面积约为3.8 亩，四至为：（范围详见附四至图）。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意租赁，仅用于农业生产经营活动，本标的物不得用于违规的畜禽（水产）养殖，禁止用餐饮垃圾、畜禽（水产）屠宰废料、畜禽尸体代替饲料从事水产养殖，禁止承租户私自出租（转让）土地给养殖场（户）从事违规畜禽（水产）养殖活动。并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。

第二条 租赁期限

按照《民法典》等相关规定，租赁合同期限最长不得超过 20 年，本地块的租用年限为5 年，自_____年____月____日起，至_____年____月____日止。

第三条 租赁款及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订7 天内，乙方须一次性向甲方交纳_____元（大写：人民币_____元整）作为履行本合同的保证金，（注：竞投时交纳的竞投标保证金转为合同履约保证金，不足部分补足，多出部分无息退回，并开具履约保证金收据）保证金不计利息，不抵作租金。租赁期期届满，乙方无违约行为且不再续租，

★甲方将保证金在 7 天内一次性退回给乙方。

(二) 租赁款标准

租赁款采用第 第八 种方式计算：

1. 多期有递增方式

租赁款单价为：_____元/亩/_____, 租赁土地总面积为 3.8 亩，月租赁款为_____元。乙方 每年 应交纳租赁款总额为：_____元（大写：_____），不含税费。

租赁款每 三年 递增一次，每次递增幅度为 10%。

2. 多期无递增方式

租赁款单价为：_____元/亩/_____, 租赁土地总面积为_____亩，月租赁款为_____元。乙方_____应交纳租赁款总额为：_____元（大写：_____），不含税费。

3. 一次性付清方式

租赁款单价为：_____元/亩，租赁土地总面积为_____亩，月租赁款为_____元，租赁年限_____年。乙方一次性应交纳租赁款总额为：_____元（大写：_____），不含税费。

(三) 租赁款支付方式

租赁款支付方式采用第_____种方式：

★1. 分期付款方式

租赁款按 年 为一期收取，每期开始 14 天内支付当期租赁款。

2. 一次性付清方式

租赁款按_____收取，合同签订_____天内支付。

(四) ★在租赁期内，租赁款必须按规定期限缴交，凡拖欠租赁款者，甲方有权增收滞纳金，滞纳金每天按拖欠总租赁款的 100 %计算。如乙方逾期 14 天未付清租赁款，甲方有权收回乙方租赁的土地，有权主张乙方赔偿其他损失，保证金归甲方所有；同时租赁土地范围内的种植(养殖)物、附着物等物资财产均归甲方所有。

第四条 甲乙双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 对租赁地开发利用进行监督，督促乙方按照本合同约定的用途合理利用。
2. 乙方擅自将租赁土地转租、分租、转让、联营、入股或与他人调剂交换的，甲方有权终止合同，收回土地。
3. 乙方不得利用租赁土地进行非法活动、损害公共利益，如有该情况，甲方有权终止合同，收回土地。
4. 由乙方自主经营，自负盈亏。

★5. ②甲方应按照本合同约定给乙方提供相应的土地，若因甲方自身原因无法提供本合同约定的土地而解除合同的，或因甲方违约导致合同不能继续履行的，应退还合同保证金给乙方。

6. 甲方因土地权属瑕疵或非法出租土地而导致本合同无效的，甲方应赔偿乙方损失。

(二) 乙方的权利和义务

1. 按照合同约定的用途和期限，有权依法利用和经营所租赁的土地，享有租赁地的收益权和自主经营权。

★2. ②乙方中途退出租赁或违反本合同有关条款，甲方有权单方面解除合同，没收合同保证金，且不作退回租金，收回该标的物。

3. 乙方不得利用耕地 违规建设畜禽养殖场，从事畜禽养殖。

4. 乙方可在租赁地建设与约定用途有关的生产、生活设施，所搭建的生产、生活设施必须是临时建筑，不得以水泥混凝土结构进行构建，并且符合相应的消防条件；搭建简易棚舍设施的，须经过甲方同意并报镇（街）相关部门审批统一规划后方能搭建，搭建后的棚舍不得用作房屋出租或从事经营性活动，其设施仅作农业用途，不能改变土地原貌；★租赁合同期满后，乙方应在 14 天内按所租赁的土地不劣于原状一并归还甲方，并且清除一切地上附着物，和恢复原来的地形地貌。逾期未处理的地上附着物归甲方所有。

5. 乙方不得用取得租赁经营权的农用地抵偿债务。否则，甲方有权单方面解除合同，收回土地，有权主张乙方赔偿因此带来的一切损失。

6. 甲方对出租的农用地拥有所有权，乙方只有使用权，不准擅自出租、转租、买卖（转让）、闲置、荒芜和进行破坏性、掠夺性经营。在租赁期内，租赁地仅作农业生产用途，不得作其他经营性用途。

7. 租赁期间一切生产费用和自然灾害造成的损失及一切事故责任由乙方自行承担。

8. 履行土壤保护的责任，避免因过渡施肥、滥用农药等掠夺式农业生产方式造成土壤环境质量下降。

9. 乙方应当按照法律、行政法规和国务院农业行政主管部门的规定，合理使用农业投入品，严格执行农业投入品使用安全间隔期或者休药期的规定，防止危及农产品质量安全。禁止在农产品生产过程中使用国家明令禁止使用的农业投入品。

10. 乙方如使用农业投入品违反法律、行政法规和国务院农业行政规定的，依照有关法律、行政法规的规定处罚。

第五条 税费规费缴交

乙方在租赁期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费，乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

第六条 土地租赁经营权流转

（一）根据实际情况，如确实需对土地租赁经营权进行流转，可以依法采取转租、出租、互换、转让或者其他方式流转，但必须遵循以下原则：

1. 平等协商、自愿、有偿、任何组织和个人不得强迫或者阻碍承租方进行土地经营权流转；
2. 不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途；
3. 流转的期限不得超过租赁期的剩余期限；
4. 乙方必须有农业经营能力。

（二）根据实际情况，如确实需转租租赁地给第三方的，须经甲方书面同意及相应的民主表决后，与甲方签订转租合同，乙方才可将租赁的土地进行转租。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方剩余的租赁期限；

2. 转租的管理工作由乙方负责，包括向转租方收取租赁款等；
3. 本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变；
4. 转租土地的用途不得超过本合同第一条规定的用途；
5. 乙方应在转租合同中列明，若因不可抗力原因提前终止本合同或甲方提出终止本合同，乙方与转租方的转租合同同时终止；
6. 乙方负责因转租行为产生的一切纠纷及造成的经济损失。

（三）乙方将经营使用的集体经济组织物业出租（或转包）给第三人，租赁（或转包）年限在3年以上（含3年）且一次性收取第三人约定期限内的租金（或转租款）的，乙方必须在收到该第三人租金（或转租款）后5日内，按与集体经济组织双方约定的租金支付标准一次性足额支付同等期限内该租赁（或转租）合同项下出租（或转租）物业面积的租金给集体经济组织。

第七条 意向续租

★合同期满后，若甲方对该土地重新进行竞投交易，乙方享有优先权。

第八条 合同变更、解除和终止

（一）在合同期内，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，因不可抗力而不能履行合同的除外。

（二）甲乙双方经协商一致可变更本合同，并达成书面协议，书面协议经对应的民主层级表决通过后才能进行变更。

（三）甲乙双方经协商一致，在不损害国家、集体和第三人利益的前提下，乙方自愿放弃租赁土地，可以解除本合同。

（四）合同期满，甲乙双方经协商一致可解除本合同。

（五）合同期内，乙方有下列行为之一的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同，并书面通知乙方，合同履约保证金归甲方所有，甲方可无偿收回租赁标的物及其附属资产：

1. 一经发现利用集体物业或土地进行违建、贩（藏）毒、吸毒、卖淫、诈骗、未按规定落实环保措施或安全生产措施等违法违规的行为。

2. 乙方利用集体物业或土地开展无证办学，或开展其他违反教育部门相关规定的违规办学；

3. 乙方利用集体物业或土地违规设卡收费，影响道路交通；
4. 乙方在未取得有关部门停车收费有效资质的情况利用集体物业或土地违规开设停车场或划定停车位。

第九条 合同纠纷

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的义务，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应的违约责任，并本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方同意选择以下第（三）（四）项作为争议解决方式：

- （一）向广州仲裁委员会申请仲裁；
- （二）向_____ / _____ 申请仲裁；
- （三）向人民法院提起诉讼；
- （四）向村委会进行协调。

第十条 其他约定

双方约定的其他事项：根据《广州市白云区农林局关于审定白云区新一轮畜禽养殖污染整治行动方案的请示》穗云农林〔2018〕138号文件规定，农业类用地不能建违规的畜禽养殖场从事畜禽养殖，如有违反，甲方有权终止合同，一切损失由乙方（承租方）承担。

乙方每年须同步向广州市白云区钟落潭镇雄伟经济联合社交纳年租金的10%作为管理费，不含税费。

第十一条 合同效力

本合同必须按相关规定交由镇街进行初审，并严格按照各集体经济组织民主议事细则规定的民主层级进行表决，民主表决通过后须将表决结果及本合同在指定的公开栏公示5个工作日。经乙方交清保证金、甲乙双方法定代表人签字并加盖公章（或加盖指模印）之日起生效。本合同一式三份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，镇街农村集体三资管理服务中心一份。

第十二条 补充协议规定

本合同未尽事宜，在符合相关法律法规的前提下，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

第十三条 相关政策规定

★在租赁期内，如国家、集体征用该农用地，甲方应提前三个月通知乙方，乙方必须无条件服从，租赁合同自动终止。征用土地补偿款归甲方所有，青苗补偿款归甲方所有 一切由乙方投资的用于农业生产设施等的补偿费归乙方所有，其补偿标准按国家有关规定执行；除上述补偿外，甲方不再作任何补偿；租赁款计付至实际交还之日。

乙方需按约定用途使用耕地，否则视为乙方违约，甲方有权单方终止合同，不予补偿。

附件：资产现状图、卫星四至图

甲方法定名称：（盖章）_____

甲方法定地址：_____

甲方法定代表人：（签字）_____

甲方法定代表人身份证号码：_____

甲方联系电话：_____

乙方法定名称：（盖章）_____

乙方法定地址：_____

乙方法定代表人：（签字）_____

乙方法定代表人身份证号码：_____

乙方联系电话：_____

见证人签名：_____

资产所属村级单位（经济联合社盖章）：_____

签约时间： 年 月 日