合同编号：顺河 2023001

耕地租赁合同

出租方：（以下简称甲方）广东省广州市南沙区榄核镇顺河股份合作经济联合社

承租方：（以下简称乙方）

为规范耕地租赁行为，维护耕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《中华人民共和国民法典》合同编等有关法律法规，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，投得顺河村往 8 队方向道路南侧土地的地块，该地块属顺河村集体所有，坐落在顺河村往 8 队方向道路南侧，四至为：15 队鱼塘北侧，10 队耕地东侧，横河西街 317 号西南侧 150 米处（范围详见附图），地块面积为：100.77 亩，地块现状为：耕地。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，仅用于耕种用途。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

该地块租赁期限为 6 年，从　　年　月　　日起，至　　年　月 日止。

第三条　租金及支付

(一)合同履约保证金

在本合同签订 10 天内，乙方须一次性向甲方交纳中标价计算一年的租金　元（大写：　　）作为履行本合同的保证金（注：竞投时交纳的竞投保证金转为合同履行保证金，不足部分补足，多出部分退回，并收回原收据，重新开具保证金收据），保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，乙方无违约行为且不再续租，甲方将保证金在 20 天内一次性退回给乙方。

（二）租金标准

租金采用多期有递增方式计算：

租金单价为：　　元／亩/年，租赁面积为100.77亩，年租金为¥　　元(大写：　　)，不含税费。

每年为一个支付周期，租金自第四支付周期起开始递增，每三个支付周期递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的5%。

（三）租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式：

租金按年收取，以后每年需于新历1月1日前支付下一期租金。

(四)在租赁期内，租金必须按规定期限缴交，凡拖欠租金者，甲方有权增收违约金，违约金每天按拖欠租金的0.3%计算。如乙方逾期30天未付清租金，甲方有权收回乙方承租的土地，有权主张乙方赔偿其他损失，保证金归甲方所有；同时承租土地范围内的种植(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.对出租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.乙方擅自将承租土地转租、分组、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.乙方不得利用承租土地进行非法活动、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.甲方应按照本合同约定给乙方提供相应的土地，该土地的交付时间为签订合同之日起15天内，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，或甲方违约导致合同不能继续履行的，应按照本合同的合同履约保证金的200%向乙方支付违约金。

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。

7.甲方应保障该土地上的主河道通畅，如因甲方村民原因阻塞河道导致乙方农作物受浸造成的经济损失，乙方可按实际损失追究甲方村民的赔偿责任。

（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承租的土地，享有承租地的收益权和自主经营权。

2.乙方中途退出承租或违反本合同有关条款，应按照本合同的合同履约保证金的200%向甲方支付违约金。

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.乙方可在承租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；本合同期满后，乙方应在15天内按所承租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平整土地，逾期未处理的地上附着物归甲方所有。

5.乙方不得用取得承租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.乙方必须遵守《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市建筑条例》及相关法律法规，遵守经依法批准并公布的城乡规划，不得进行违法建设。

7.乙方必须按照《广州市水污染防治行动计划实施方案》、《南沙区河涌管理范围内综合整治行动方案》开展污水治理，按照标准工艺或简单工艺建设污水治理设施，确保水资源循环使用或不超标排放，一切违规行为由乙方自行负责。

8.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、买卖（转让）、闲置、荒芜和进行破坏性、掠夺性经营。在租赁期内，以上土地只能用于耕种，不得用于非农化、非粮化种植，不得违反《基本农田保护法》的规定。用途必须符合法律法规规定，不得私自改变用途。

9.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。

10.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。

第五条　税费规费缴交

乙方在租用期内，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　转租

（一）根据实际情况，如确实需转租承租地给第三方的，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，乙方才可将承租的土地进行转租。转租合同为甲方、乙方和第三方共同签订的三方合同。

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承租期限；

2.不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途；

3.转租的管理工作由乙方负责；

4.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；

5.转租土地的用途不得超过本合同第一条规定的用途；

6.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；

7.乙方负责因转租行为产生的一切纠纷及造成的经济损失。

（二）乙方将经营使用的集体经济组织土地出租给第三人，租赁年限在 3 年以上（含 3 年）且一次性收取第三人约定期限内的租金的，乙方必须在收到该第三人租金后 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合同项下出租土地面积的租金给集体经济组织。

第七条　征用

在租赁期内，如国家、集体征用该农用地，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。征用土地补偿费归甲方所有；如遇上级征收该地块，土地补偿费归顺河村集体及土地租入所在生产队集体所有；青苗及地上附着物归乙方所有。除上述补偿外，甲方不再作任何补偿；租金计付至实际交还之日。

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，乙方自愿放弃承租土地，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。

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，甲乙双方约定提交至甲方住所地人民法院管辖。

第十条　其他约定

（一）该资产不提供水电设施，需乙方自行铺设，所需费用由乙方自行解决。

（二）所产生的一切税费均由承租方承担。

第十一条　合同效力

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。本合同一式五份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，区农村集体资产交易服务中心、镇财政所、镇公共资源交易站各执一份。

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，经土地所在生产队成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

（以下无正文，为合同签署页及附件页）

附件：乙方营业执照复印件，法人代表身份证复印件、附图

（合同签署页）

甲方法定名称：（盖章）广东省广州市南沙区榄核镇顺河股份合作经济联合社

甲方法定地址：南沙区榄核镇顺河村新涌南路 28 号

甲方法定代表人：（签字）_____

甲方联系电话：_____

签订日期：_____

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：_____

签订日期：_____

（附件页）