

耕地承包合同

合同编号：

签订时间： 年 月 日

签订地点：东涌镇细沥村

发 包 方：广东省广州市南沙区东涌镇细沥股份合作经济联合社（以下简称甲方）

地 址：南沙区东涌镇细沥路新村街 8 号

联系电话：020-84913429

承 包 方：_____（以下简称乙方）

地 址：

联系电话：

为规范耕地承包行为，维护承包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》、《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》等有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就承包相关的事项达成协议并签订本合同，以供双方共同遵守。

第一部分 概况

第一条 乙方通过公平、公正、公开的方式竞投，承包甲方所有的土名为细沥村洲西队耕地的地块，该地块坐落在细沥村洲西队耕地，四至为：东至沙栏队耕地、南至洲西队耕地、西至村大烟斗土地、北至沙栏队耕地。地块面积为：32.425 亩（土地所有权证号：穗集有（2012）第 02001342 号），该地块规划为基本农田，地块现状为：水田、其他林地、坑塘水面、农田水利用地（附耕地图，红线内为乙方租赁耕地的面积）。

第二条 乙方对甲方发包的地块权属及现状等情况已作充分了解并同意承包。

第三条 承包期内，乙方仅用于耕种，按土地规划用途使用，要求合法使用土地并且符合法律法规及环保要求，禁养三鸟（鸡鸭鹅）和猪牛羊等等禽畜用途。并按国家

有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。未经甲方书面同意，乙方不得改作其他生产经营活动，否则甲方有权解除本合同、收回该地块，没收保证金，并有权追究乙方的违约责任。

第二部分 承包期限

第四条 该地块承包期限为 10 年。从__年__月__日起至__年__月__日终止。

本合同约定的承包期限超过甲方享有或法定的该地块承包经营期限的，超过部分无效。

第五条 本合同签订即视为甲方已按现状将该地块交付给乙方使用(详见附件 1)。

第六条 因甲方与本合同项下地块原承包人未完成交接导致本合同不能按时履行的双方不作违约，本合同履行期限自动顺延。如甲方与原承包人问题，超过三个月仍无法向乙方交付地块的，本合同自动终止，双方互不追究违约责任。

第三部分 承包款及支付

第七条 合同履约保证金

(一) 在签订本合同当天，乙方竞投时交纳的交易保证金¥64,850.00 元(大写：人民币陆万肆仟捌佰伍拾元整)自动转为合同履约保证金¥64,850.00 元(大写：人民币陆万肆仟捌佰伍拾元整)，交易保证金收据自动转为合同履约保证金收据。

(二) 在承包期满后，如乙方无违约，甲方待乙方付清承包款项及办理交接手续完毕后 15 日内，将履约保证金全额无息退回给乙方。

合同履行中，合同一方当事人违约的，按本合同约定的违约责任处理。

(三) 合同履约保证金不得用于冲抵最后一年的地块承包款，乙方要求以合同保证金冲抵承包款并拒绝缴交承包款的，按照乙方逾期缴纳承包款处理。

第八条 承包款标准

承包款方式采用多期有递增方式计算：

承包款单价为：____元/亩/年，承包面积为 32.425 亩。乙方应交纳承包款总额为：____元(大写：人民币____元整)，不含税费，含村委会管理费 100 元/亩/年。

每年为一个支付周期，承包款自第 4 期起开始递增，每 3 个支付周期递增一次，

每次递增幅度为 10% 。

第九条 承包款支付方式

承包款支付方式采用分期付款方式;

承包款分 10 期支付, 每年为一期, 乙方于每年 1 月 1 日前支付当期承包款。第一期承包款应当在签订合同当天缴纳。

第十条 在承包期内, 承包款必须按规定期限缴交, 凡拖欠承包款者, 每天按拖欠总金额的 10 %计算违约金(计算违约金累计不超过年承包款 20%); 如乙方逾期 30 天仍未付清承包款的, 按本合同第三十条约定处理。

第十一条 承包款的支付方式:

转账支付:

甲方指定以下账户用于收取承包款:

账 户: 966109001000012971

户 名: 广东省广州市南沙区东涌镇细沥股份合作经济联合社

开户行: 广州农村商业银行股份有限公司南沙支行

甲方收取乙方承包款应当开具收款凭证。甲方未开具收款凭证或乙方遗失收款凭证, 但双方继续履行本合同, 且双方没有在合理期限内提出异议视为双方已按约定履行合同。

第四部分 甲乙双方的权利和义务

第十二条 甲方的权利和义务

- (一) 对承包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;
- (二) 在合同有效期内, 甲方不得违反合同约定提高承包款;
- (三) 由乙方自主经营, 自负盈亏, 甲方不侵犯乙方的合法权益。

第十三条 乙方的权利和义务

(一) 按照合同约定的用途和期限, 有权依法利用和经营所承包的地块, 享有承包地的收益权和经营权。

- (二) 乙方在承包地建设与约定用途有关的生产、生活设施、搭建简易棚舍设施

的，必须经过甲方书面同意并报镇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经营性活动，其设施仅作农业用途，不能改变地块原貌；乙方经批准后搭建的构筑物必须是临时建筑，不得以水泥混凝土结构进行构建；乙方经批准后搭建的构筑物符合消防安全规范，不得使用泡沫板搭建，不得在承包地块上私自进行危化品的存储和作业；合同期满之日起1天内乙方必须以不劣于地块原状的标准交还，并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作遗弃物处理。

（三）乙方仅享有该地块的承包经营权，乙方不得以该地块的所有权抵偿债务或设定担保。

（四）甲方对发包的农用地拥有所有权，乙方只有承包经营权，不得擅自转包、买卖（转让）、闲置、荒芜和进行破坏性、掠夺性经营。在承包期内，承包地仅作农业生产用途，不得作其他经营性用途。

（五）因自然灾害等不可抗力因素造成乙方经济损失的，由乙方自行解决，甲方不给予减免承包款和不作经济补偿。

（六）乙方在生产经营期间产生的一切债权债务由乙方自行承担，与甲方无关。

（七）乙方不得利用承包地块进行违法犯罪活动，否则视为乙方严重违约，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

（八）未经甲方书面同意，乙方不得抽取地下水，否则视为乙方严重违约，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

（九）乙方不得以任何理由在该地块堆填生活垃圾、建筑废料、从其他地方运来的土壤、山泥、碎石等，否则视为乙方严重违约，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

（十）乙方在合同期内生产经营必须遵守国家法律法规，不得对土地和水体造成污染，不得拖欠雇佣人员报酬，不得违反生产安全和消防安全规范。因乙方违反法律法规和规范要求引致的环保、消防、劳动、安全责任，由乙方承担。

乙方生产经营操作不当或乙方对生产经营的设备、设施管理不当引致人身、财

产损害的，一切责任由乙方承担，与甲方无关。

（十一）乙方不得擅自改变地块的现状，包括但不限于在土地上开挖鱼塘、将原有鱼塘填土、破坏原有鱼塘塘基、将原有连片鱼塘连通为单个大鱼塘等情形，否则视为乙方严重违约，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

（十二）承包期内，乙方如在承包范围内养殖禽畜的，必须执行相关的禽畜防疫规定，先到畜牧部门登记申请《动物防疫合格证》及相关经营许可证明文件，在投苗时要及时向村委会报数登记，并切实做好一切防疫工作，如因操作不当，出现疫情，一切责任由养殖户负责。承包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负责。

乙方未经审批擅自在承包范围开展禽畜养殖的，视为乙方严重违约，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

（十三）甲方位于承包范围内的排水、排灌设施，甲方有权自行安排使用，乙方不得阻挠。乙方承包范围内的道路、排灌、电源要服从甲方的大局安排。

根据《广州市池塘养殖水治理三年行动方案（2018-2020）》的文件要求，我市排入河湖的池塘养殖水主要指标不符合受纳水体水质目标的和对循环利用的养殖水主要指标不符合《淡水池塘养殖水排放要求》（SC/T9101-2007）的池塘开展治理。可通过标准工艺或简易工艺治理，池塘养殖水实现以循环水再利用为主，确保养殖水循环使用或不超标排放。乙方必须按有关部门和村委的要求做好鱼塘养殖水治理工作。

根据《东涌镇“美丽田园”建设专项整治工作方案》的文件要求，对不符合标准的“看护房”进行清理整治或改造。“看护房”是指用于辅助农业生产、存放农业生产物资的临时性房屋。如因开展农业生产，确有需要建设“看护房”的，必须按相关规定，办理好相关手续后，方可按统一标准进行建造。“看护房”以宗地为单位提出申请，层数应为单层，高度应小于4米，每处占地面积应小于15平方米，建筑形式应为活动板房、集装箱。不得搭建或者安装永久性承重地梁，建筑形式不得为砖混或钢筋混凝土结构。不得占用基本农田，需办理设施农用地手续。按土地流转合同总面积在100亩（含100亩）以下的，“看护房”总面积不得超过30平方米；100亩以上

的，每 100 亩可设置一间不超过 30 平方米“看护房”，可单建或合建，合建的每间不超过 60 平方米。中标者必须按相关部门及村委的要求做好“看护房”的清理整治或改造工作。

(十四) 根据《土地管理法》及《基本农田保护条例》等法律法规要求，禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼，乙方必须依法依规进行农业生产经营。永久基本农田和一般耕地应当严格遵守国家、省、市、区的法律法规及政策文件要求开展农业生产经营。

第十四条 政策性补贴的归属：

合同期内，上级政府部门针对本合同项下地块、作物有政策性补贴下拨的，按照以下方式分配：

(一) 若上级政府有下拨针对地块的专项补贴的，甲方占 50%，乙方占 50%；

(二) 若上级政府有下拨针对乙方生产经营项目专项补贴的，规定属于乙方部分的归乙方所有，与甲方无关。

第五部分 税费规费缴交

第十五条 在承包期内，乙方应按国家法律、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，且应依法缴纳税费规费，而不论该种税、费依照法律法规政策规定是否由乙方承担。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。

第六部分 分包及转包

第十六条 在合同期内，乙方如需将本合同项下地块部分或全部转包给第三方的，须经甲方书面同意，且乙方及第三方需与甲方签订转包合同，否则作违约处理，甲方有权解除合同、收回承包地，没收保证金，并追究乙方违约责任。

经甲方同意并签订三方协议的转包，转包约定不得与本合同约定相违背。

第七部分 征收及征用

第十七条 在承包期内，如国家、集体征收、征用本合同项下地块的，本合同自行终止，乙方必须在一个月内做好清场交地工作。补偿费按国家有关规定执行。

本条款所称征收、征用，包括国家、省、市、区工程项目建设，镇、村集体公共基础设施建设征收征用地块、工程项目建设临时征用或借用地块、镇、村发展集体经济项目需要集约使用地块以及因公共利益需要收回发包地块的情形。

属于国家、省、市、区工程项目建设征收征用地块、工程项目建设临时征用地块的，本合同自征地单位发布征地预告或建设公告之日自行终止。

属于镇、村集体公共基础设施建设，以及镇、村发展集体经济项目需要集约使用地块的，本合同自甲方正式书面通知乙方之日起三个月后自行终止。

甲方因旧村改造或村庄规划调整需要收回合同项下地块的，属于本条所称“镇、村集体公共基础设施建设”的情形。因水利建设、防洪需要、河涌综合整治等原因需要收回合同项下地块的，属于本条所称“因公共利益需要收回发包地块”的情形。

特别约定：若征收、征用、借用地块的面积不超过 6.485 亩的，双方继续履行本合同，承包款自确定征收、征用、借用之日起按相应面积扣减。

第十八条 乙方在收到甲方或上级关于本合同项下地块征用通知后，不得抢种、抢搭抢建。

第十九条 因地块征用导致本合同自行终止的，承包款计算至乙方清场交地或甲方组织强制清场收地之日止。

第二十条 本合同项下地块征用时，征地时间界定以征地单位发布征地公告（预告）、建设通告日期为准：

（一）征地单位在本合同期限内发布征地公告（预告）、建设通告的，征收征用土地的相关补偿按以下方式处理：

1. 土地补偿及劳动力安置补偿归甲方；
2. 现有青苗及附着物补偿双方按甲方占 50%，乙方占 50%分成。
3. 上级对积极配合征地工作，在限期内完成交地，规定对承包人的奖励性补偿按双方按甲方占 50%，乙方占 50%分成。

上级政策文件中明确属于村集体的奖励，按照上级文件执行。

（二）本合同届满之日与征地单位发布征地公告（预告）、建设通告之日与系

同一天的，按照本条第（一）款约定处理。

本合同期限已经届满后，征地单位才发布征地公告（预公告）、建设通告的，一切补偿归甲方所有，与乙方无关。

征地单位在本合同期内对土地现状进行提前详查，但在本合同期限届满后发布征地公告（预公告）、建设通告的，一切补偿归甲方所有，与乙方无关。

本合同届满、终止或解除后，乙方继续占用地块，在占用期间发生征收、征用的，一切补偿归甲方所有，与乙方无关。

第二十一条 在本合同期限届满时尚未发布征地预公告，但是征地单位已进行资料详查，乙方在合同到期时以征地未作补偿为借口拖延清场交地的，除不作任何补偿外，乙方还必须承担合同到期逾期交还地块的违约责任。

第二十二条 乙方在收到青苗及附着物补偿后，不按要求及时清场交出地块的，甲方及征地单位有权组织清理，所产生费用由乙方承担；乙方在地块上遗留的作物及附作物、生产资料等，视作遗弃物处理。

第二十三条 乙方与征地单位就青苗及地上附着物数量、单价等补偿事项未能达成协商时，按以下方式解决：

（一）由征地单位及乙方各提供三家有资质的评估机构名单，在甲方、征地单位或其委托单位、乙方三方共同在场的情况通过摇珠或抽签形式决定一家评估机构，由评估机构按照现状进行评估。

委托评估机构进行评估，评估依据是乙方青苗及地上附着物搬迁费用，委托评估不对青苗及地上附着物的市场价值进行评估。

乙方在甲方通知期限内未提供评估机构名单的，视为乙方同意在征地单位或其委托单位提供的三家评估机构内选取评估单位；

乙方在甲方通知期限内拒不到场参加摇珠、抽签的，视为乙方同意由征地单位或其委托单位在甲方见证下通过摇珠、抽签的方式确定评估单位。

（二）由征地单位委托有资质的第三方评估机构进行数量确认和价格评估，如乙方对评估结果无异议，以评估结果作为补偿依据；乙方在甲方通知期限内未对评估结

果提出异议的，视为对评估结果无异议。

(三) 经评估确定依据后，征地单位将相应补偿划入乙方账户，如乙方未提供账户或拒收，可以划入甲方账户代管；补偿款项到账后，甲方及征地单位有权按照本条第(五)款约定组织清理及收地工作。

(四) 乙方对评估结果有异议的，通过向人民法院提起诉讼的方式确定补偿依据。诉讼期间不停止地块清理及交地工作。甲方、征地单位及其委托单位在通过现场拍照、摄像等方式固定证据并且将按照评估结果确定的补偿款项划入乙方账户或甲方代管账户后，可以按照第二十二条约约定组织清理及收地工作。

(五) 通过诉讼方式确定的评估依据高于原评估结果的，差额部分在裁决文书生效后补足。

通过诉讼方式确定的评估依据低于原评估结果的，以法院生效裁决文书确定数额为准；如已按原评估结果确定的补偿依据将款项划入乙方账户，则征地单位及其委托单位有权要求乙方退回超出部分款项。

第二十四条 甲方配合征地单位及其委托单位按照第二十二、第二十三条约约定组织清理和收回地块的，乙方不得阻挠，否则造成一切损失和责任由乙方承担；造成违法犯罪的，提请公安机关处理。

第二十五条 镇、村集体公共基础设施建设，以及镇、村发展集体经济项目需要集约使用地块，按照上述条款处理，补偿标准参照上级征收征用的补偿标准执行。

上级部门因公共利益需要收回地块并实施以“以奖代补”方式鼓励自拆的，奖励款分配、地块移交等按照上述条款处理。

第八部分 意向续包

第二十六条 承包年限届满，本合同终止，甲方无偿收回该地块，并有权将该地块重新进行竞投交易。乙方如意向续包，必须重新参与投标，在同等条件下，乙方享有优先承包权。

第九部分 合同变更、解除和终止

第二十七条 本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，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。

第二十八条 在承包期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，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自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

第二十九条 合同期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同、没收保证金并收回承包标的物。乙方需自甲方通知之日起 15 天内清理地块交还甲方，逾期未清理的作物及附着物、生产资料等作遗弃物处理。若造成甲方其他损失或引致其他严重后果的，甲方有权继续向乙方追索。

- (一) 未经甲方书面同意，转包、转借承包该地块的；
- (二) 损坏承包该地块，造成严重后果的，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
- (三) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的承包该地块用途；
- (四) 利用该地块进行违法犯罪活动的；
- (五) 违反本合同约定，构成严重违约的。

第三十条 合同期内，乙方有下列行为之一的，视为乙方自愿解除合同。甲方有权没收保证金，并收回承包标的物，乙方需自甲方通知之日起 15 天内清理地块交还甲方，逾期未清理的作物及附着物、生产资料等作遗弃物处理。

- (一) 逾期 30 日未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用。
- (二) 拖欠承包款 30 天以上（含本天数）。
- (三) 经政府主管部门认定，乙方连续二年弃耕抛荒，依法需要收回或处罚的（即使乙方已按时缴纳承包款）。

因乙方拖欠承包款导致合同解除的，承包款逾期违约金计算至合同解除之日。从逾期之日起至合同解除之日止的违约金，与没收合同保证金同时有效，如合同解除后，乙方继续占用地块的，占用费不足一年按一年计算，计算标准以重新招标的中标价格四倍计算。

第三十一条 合同期限届满，乙方必须立即清理地块恢复原状，将地块交还甲方，

否则甲方有权组织清理，乙方逾期未清理的作物及附着物、生产资料等作遗弃物处理。甲方组织清理地块所产生费用从合同履行保证金中扣除。

乙方在合同期限届满后继续占用地块，甲方有权组织强制清场，造成的一切损失由乙方承担。甲方组织强制清场所产生的费用以及乙方在占用标的物期间产生的使用费，在合同履行保证金中扣除。保证金不足扣除的，甲方有权向乙方提出追偿。

乙方遗留地上附着物有使用价值的，甲方有权保留使用，不作任何补偿。

第三十二条 合同期满后，乙方不按本合同规定交还地块，导致甲方不能举行新招标工作而造成的损失由乙方承担（逾期交回的占用费不足一年按一年计算，计算标准以重新招标的中标价格四倍计算）。

第三十三条 乙方在合同期限内在本合同项下地块新建建筑物、构筑物，在合同到期后归甲方所有（即使乙方已办理审批手续或产权证），不作任何补偿。

因乙方违约导致合同终止的，乙方在合同期限内在本合同项下地块新建建筑物、构筑物，在合同终止后归甲方所有（即使乙方已办理产权证），不作任何补偿。

第三十四条 乙方在合同期限内新增建筑物、构筑物，在合同终止后移归甲方。如在合同期内，发生本合同第七部分约定的征收、征用、借用或“以奖代补”情况的，按照本合同第十七条关于征收、征用的约定处理。

在合同期内，除发生征收、征用、借用或“以奖代补”，以及政府部门要求强制拆除外，未经甲方同意，乙方不得自行拆除已建成的建筑物、构筑物，否则，乙方需要按照拆除物的评估价值对甲方进行赔偿。

第三十五条 承包期内，遇乙方死亡其承包经营权由乙方继承人按有关法律法规规定进行继承，并征得甲方同意办理相关变更手续。

第三十六条 合同期内，如因国家、集体征收、征用该地块的，本合同自动终止，补偿款按本合同第七部分关于征收、征用的约定分配，甲乙双方均不负违约责任。

合同期内，甲方因镇、村公共基础设施建设或公共利益需要，收回本合同项下地块的，参照南沙区有关补偿标准以及本合同第七部分关于征收、征用的约定进行青苗及地上附着物补偿，本合同自动终止。除本条款约定补偿外，甲方不需对乙方其他损

失承担责任。

第三十七条 甲方除法定和约定事由外，无故单方解除合同的，需要承担以下违约责任：

(一) 双倍返还合同保证金；

(二) 赔偿乙方在地块上的实际投入损失。如双方无法通过协商解决，则按实际投入的市场评估价值计算。

特别约定：甲方在知悉本合同项下地块将在合同期内将被征收、征用，为独占补偿款提前单方解除合同的，解除合同行为无效。本合同项下地块在本合同约定期限内被征收、征用，甲方以提前解除合同的方式取得青苗及地上附着物补偿的，乙方有权通过协商、诉讼途径追讨按照本合同第七部分关于征收、征用的约定乙方应得的补偿。

第三十八条 本合同乙方当事人违约，守约方在要求对方赔偿违约责任的，因追讨违约责任产生的律师费、评估费、诉讼费等必要合理开支，由违约方承担。

第十部分 合同纠纷争议解决方式

第三十九条 本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由镇相关管理部门调解；协商、调解不成的，甲乙双方约定提交至甲方住所地人民法院管辖。

第十一部分 送达条款

第四十条 双方确定以下送达方式：

(一) 甲方：邮寄地址：南沙区东涌镇细沥路新村街8号

E-mail: _____ / _____

微信号: _____ / _____

(二) 乙方：邮寄地址: _____

E-mail: _____ / _____

微信号: _____ / _____

第四十一条 双方约定，以下送达方式为有效送达方式：

(一) 按照合同记载的地址投递的 EMS 或挂号信；

(二) 在村公告栏及合同项下地块上同时张贴的公告;

(三) 双方认可的电文送达:

第四十二条 本合同记载的联系方式为甲乙双方认可的联系方式, 如任何一方的地址有变更时, 需在变更前十日以书面形式通知对方。因迟延通知而造成的损失, 由过错方承担责任。

第十二部分 补充协议规定

第四十三条 本合同未尽事宜, 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。

双方签订的补充协议, 只能对本合同未尽事宜作补充, 不得对本合同实质内容作修改。补充协议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。

第十三部分 合同效力

第四十四条 本合同一式伍份, 具有同等法律效力, 双方签字(盖章)且乙方付清保证金后生效; 甲乙双方各执一份, 区农村集体资产交易服务中心、镇(街)财政所、镇(街)公共资源交易站各执一份。

第四十五条 本合同的招标通知、公告作为合同附件一并使用, 如有抵触以本合同约定条款为准。

甲方法定名称: 广东省广州市南沙区东涌镇细沥股份合作经济联合社 (盖章) 村备案意见:

甲方签约代表: _____ (签字) (生产队发包情况下填写)

签订日期: _____

乙方法定名称: _____ (盖章)

乙方签约代表: _____ (签字)

身份证号码: _____

签订日期: _____