

合同编号：\_\_\_\_\_

# 耕地及鱼塘租赁合同

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，投得土名为沙头围的耕地及鱼塘的地块，该地块坐落广州市南沙区东涌镇石基村沙头围冠胜农业公园西侧，四至为：东接冠胜农业公园，北接沙湾水道水利堤围南岸，西接沙湾水道水利堤围南岸，南接市南路旧路石基村三队段，经甲乙双方共同测量确认面积合为 188.36 亩（范围详见附图，其中村集体耕地约 24 亩、第二生产队地约 20 亩、第三生产队耕地约 144.36 亩）。地块现状为：耕地、园地、部分是基本农田、坑塘水面，其中有鱼塘两个合计 3.07 亩、钢结构玻璃房一座合计 655 平方米、砖混平房三座合计 192 平方米、砖混泵房三座合计 37 平方米、钢结构大棚一座合计 1505 平方米（附耕土规图、现状图）。该地块有集体土地所有权证，证号为穗集有（2012）第 02001405 号。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，仅用于合规合法农业生产用途。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

该地块租赁期限为约 14 年，自 20 年 月 日起至 2037 年 12 月 31 日止，无免租期。

## 第三条 租金及支付

### （一）合同履约保证金

在本合同签订当天内，乙方须一次性向甲方交纳¥\_\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_\_元）（合同履约保证金为 3,200 元/亩）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 10 工作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，租赁总面积为\_\_\_\_\_亩，首年租金为¥\_\_\_\_\_元。乙方应交纳租金总额为：¥\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_），含税费。

每年为一个支付周期，每 5 个支付周期递增一次，自第 6 期起开始递增，每次递增幅度为上期缴纳租金的 15%。

## （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，每年 12 月 25 日前支付下一年度租金，其中第一期租金应于合同签订后 5 个工作日内支付，其中出租的第 1 年若不足 365 个自然日仍按 1 年计算租金。

（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 0.1% 计算。如乙方逾期 90 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合同起始日，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，应支付乙方本合同当年租金总额 5% 的违约金。
6. 合同期内甲方同意乙方在设施农业、道路上按规定依法申请并架设光伏设施，允许其把光伏设施再转租给第三方并签署三方协议。
7. 租赁土地范围内，现有地上建筑物及设施（详见清单）不允许私自拆除，甲方允许乙方在租赁期内无条件使用。

### （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，应按照没收合同履行保证金并追讨由此造成的甲方损失。

3. 乙方不得利用耕地、园地违规建设畜禽养殖场，从事畜禽养殖。乙方养水产品、新放水产品苗、看管鱼塘（或河道、水库、湖面）的费用和自然灾害造成的损失及一切事故责任，均由乙方自行负责。乙方在捕捞水产品时，严禁使用电、毒、炸等危险办法。乙方不得用于违规畜禽（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土地给养殖场（户）从事违规畜禽（水产）养殖活动。

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）相关部门批准统一规划后方可搭建，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 10 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。租赁土地范围内，现有地上建筑物及设施（详见清单）不允许私自拆除，乙方需对房屋及设施进行必要的维修保养。

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，承租地仅作农业生产用途，不得作其他经营性用途。在合同期内，村集体需要搞农田基本建设（包括改造围内水利、修改道路等），乙方不得阻止，甲方不作任何赔偿。

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。

11. 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，承租方必须依法依规进行农业生产经营活动。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活动。

12. 租赁期内，乙方如意向在租赁地范围内养殖禽畜的，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，一切责任由乙方负责。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负责。

### **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，如确实需对土地进行转租，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. 转租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（乙方把合同转给以乙方为法定代表人的企业时除外，但需与甲方签订变更手续），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。每转租一次，由乙方向甲方支付转租手续费按转租面积计算每亩 100 元，如乙方把合同转给以乙方为法定代表人的企业时乙方无需支付转租手续费。

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. 转租的管理工作由乙方负责，包括向转租方收取租金等；
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。租赁期间如该地块遇到征收征用，原有建筑物及设施的补偿费 100%归甲方所有，原有建筑物及设施之外的青苗及地上附着物、建构物及地上属设施的补偿处理方式为按南沙区集体所有土地征收补偿办法规定的青苗及其它地上附着物包干补偿款、积极配合征地工作的奖励款约定为甲方占 50%乙方占 50%，如乙方不接受包干价而采用评估价值补偿的，高于包干价部分由乙方占有 100%，包干价等额以内部分甲方占 50%乙方占 50%。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。因地块征用导致本合同自行终止的，租金计算至乙方清场交地或甲方组织强制清场收地之日止。

### **第八条 意向续租**

合同期满后，若甲方对该土地重新进行出租，在同等条件下，乙方享有优先权。

### **第九条 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。

### **第十条 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，甲乙双方同意向甲方所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

### **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。本合同一式伍份，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（街）财政所、镇（街）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。

附件：

(以下为合同签订页，无正文)

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：\_\_\_\_\_

甲方村务监督委员会：（盖章）\_\_\_\_\_

甲方村务监督委员会主任：（签名）\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

合同签订日期： 年 月 日