

土地租赁协议



合同编号：

出租人：广州市南沙区万顷沙镇农业农村技术服务中心
(以下简称甲方)

承租人：

(以下简称乙方)

鉴于：乙方通过公平、公正、公正的方式竞投，投得万顷沙镇镇属土地的租赁权。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规，甲方受广州市南沙区万顷沙镇人民政府的委托，将万顷沙镇镇属土地出租给乙方，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就土地租赁事宜达成如下协议，双方共同遵守执行。

第一条 概况

甲方将下列土地按现状出租给乙方（具体范围以附件双方盖章确认的红线图为准）：镇属土地 41 号田，位于万顷沙镇东 13 涌以南、安置区一期东侧、红海路以北。经测量，地块实际总面积为 61.1816 亩，该面积包含机耕路、水窦等公用设施。本次出租按扣除公用设施后的净面积 53.49 亩计租。

第二条 乙方按照下列要求使用土地:

41 号田用途是农业种植, 乙方不得擅自改变土地用途。

第三条 租赁期限为 6 年, 即从 2026 年__月__日起至 2032 年__月__日止。

第四条 租金计算及支付办法

每年每亩租金为 ¥ ____元 (大写: _____), 租金每三年递增 10%, 第一年的租金乙方必须在当年__月__日前向甲方支付, 以后每年的租金乙方必须在当年的__月__日前向甲方一次性支付。如逾期支付租金, 每逾期 1 日, 乙方应按拖欠租金总额的千分之一向甲方支付逾期违约金, 逾期累计满三个月仍不缴清租金及违约金的, 乙方构成根本违约, 甲方有权无条件收回土地, 单方解除本协议, 不作任何补(赔)偿, 并追收乙方所拖欠的租金及违约金且不予退还履约保证金。租金具体支付日期和金额如下表:

租赁期限	每年租金金额		支付日期
	(单位: 元)		
	小写	大写	

第五条 合同履约保证金

(一) 在本合同签订 10 天内, 乙方须一次性向甲方交纳 ¥ ____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，经甲方验收土地状况合格且乙方无违约行为后，甲方将保证金在 20 天内一次性无息退回给乙方。

（二）乙方应向甲方支付的租金、逾期违约金、赔偿等费用，甲方有权单方在书面通知乙方后从履约保证金中扣除，乙方应在扣除之日起 15 日内补足差额，否则，甲方有权单方解除本合同且不予退还履约保证金。

（三）乙方发生以下行为之一，甲方可从合同履行保证金中扣除 30000 元作为违约金，乙方应在收到甲方整改通知之日起 7 天内完成整改并在履约保证金扣除之日起 15 日内补足保证金差额；乙方逾期未整改或经整改仍不能符合甲方要求的，甲方有权单方解除本协议，不予退还履约保证金；若导致甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失：

1. 破坏基本农田、不按照基本农田要求重点用于种粮；
2. 不按照批准或协议约定的用途使用土地；
3. 闲置、荒芜土地；
4. 对土地进行破坏性开发；
5. 擅自填土或挖土取土、堆填垃圾或建筑废弃物、污染土地；
6. 未经批准及出租人同意擅自建设建筑物、构筑物和其他设施。

第六条 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（包括但不限于房产税、本合同场地的土地使用税、土地租赁税、工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等），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。

第七条 乙方的权利和义务

（一）乙方在开发、生产、经营过程中自觉接受甲方和政府有关部门的监督和管理，按照甲方和政府有关部门的规定、要求整改。如乙方拒绝整改或在甲方和政府有关部门规定期限内未能完成整改或未能整改至甲方和政府有关部门规定效果的，甲方有权单方解除本合同且不予退还履约保证金，追究乙方的经济赔偿责任和法律责任。

（二）乙方自行做好安全生产、防火工作，维护水利设施，如水利堤围发生险情或有明显渗漏，乙方须第一时间通知甲方和政府有关部门进行处理，并积极参与防台风、防汛等自然灾害的抢险工作，因生产事故、自然灾害等造成的一切损失由乙方自行承担。

（三）乙方自行承担承租土地内排灌、水利设施维护、窦犁窦闸更换费用和管理等水利工作，自行解决排涝，不得破坏水利堤围。如有违反，甲方有权收回土地，没收履约保

证金并追究乙方的经济赔偿责任。

（四）乙方在征得有关部门和甲方同意后可自行建设水、电、道路、排灌、设施农业等农业生产配套设施，乙方自行管理好配套设施，甲方有权要求配套设施在合同到期或提前解除或终止后无条件归甲方所有，或要求乙方自费拆除清理。

（五）乙方的生产经营活动应遵守国家、省、市、区、镇的有关法律法规和规章制度，乙方实行自主经营、自负盈亏。

（六）乙方对基本农田的开发利用必须符合基本农田法律法规政策要求，重点用于粮食种植，严禁破坏基本农田。如有违反，甲方有权追究乙方的经济赔偿责任和法律责任。

（七）乙方不得在租赁范围内进行设网等任何形式的捕鸟行为，一经发现，甲方不予退还履约保证金，并收回出租地。

（八）乙方必须遵守《中华人民共和国城乡规划法》及相关法律法规，遵守经依法批准并公布的城乡规划、土地使用规定，不得进行非法用地、违法建设。乙方未经相关部门和甲方批准不得填土，不得擅自改变土地的农业用途，不得用于土地出租用途以外的用途。乙方不得有撂荒土地、闲置土地、对土地进行破坏性开发、堆放和填埋任何垃圾、取土、造成污染等行为及其他违反土地管理法律法规的行为。如有违反，甲方单方解除合同，没收履约保证金并追究乙方的经

济赔偿责任。

（九）乙方必须按照《广州市水污染防治行动计划实施方案》、《南沙区水污染防治行动计划实施方案》开展污水处理，按照标准工艺或简单工艺建设污水处理设施，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。

（十）租赁期内，乙方必须严格遵守国家《农产品质量安全法》《食品安全法》《农药管理条例》等有关法律法规，在农业生产过程不得使用高毒高残留农药，并有义务接受和协助上级部门对租赁范围内的农（渔）产品进行食品安全检测，如发现高毒高残留农（渔）产品，一切责任由乙方承担，与甲方无关。如乙方因违法违规使用农药致所承租土地及周边农副产品被污染，甲方有权追究乙方的经济赔偿责任和法律责任。

（十一）租赁期内，乙方必须负责清理所属范围的水利内堤路面及斜坡的杂草，需每季度喷洒杀草药一次以上确保路面畅通，在不影响路面通行的情况下，内堤斜坡可自行种植短期作物。如遇水利建设施工或其他原因甲方需要收回水利内堤时，甲方提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从，并按时清理种植的作物将水利内堤交回甲方，甲方不作任何补偿给乙方。

（十二）乙方须按照《2024年广州市水产养殖尾水治理工作方案》、《广州市南沙区养殖池塘升级改造绿色发展三年

行动方案（2022—2024 年）》文件要求达到相关排放标准。

（十三）租赁期内，若上述土地的国家规划用途发生调整的，乙方承诺按照国家规划用途调整后的用途使用土地；若乙方对土地的使用不符合国家规划用途调整后的规划用途的，乙方应无条件按有关部门或甲方的要求进行整改，包括但不限于对土地进行复耕或复绿，整改所需费用由乙方自行承担。

（十四）乙方应在相关部门或甲方要求的期限内完成整改。若乙方拒不整改或未在期限内完成整改的：（1）甲方有权代为整改，整改所需费用由乙方承担，若因整改导致乙方损失的，则损失由乙方自行承担，与甲方无关；（2）甲方有权单方面解除本协议并没收履约保证金。

第八条 甲方的权利和义务

（一）甲方有权向乙方收取相应的合同中约定的租金及其它费用（如水费、电费、垃圾费等）。

（二）甲方应自本合同签署之日起当天内以土地现状交付乙方使用，乙方在签订合同时已清楚租赁土地的状况。乙方须根据消防相关规定安装消防设施，及根据经营需求自行安装水、电等设施，并进行维护保养，对租赁土地的消防安全、生产安全负责。

（三）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当天。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，应支付乙方本合同租金总额 3% 的违约金。

（四）甲方指导、监督、纠正乙方在生产经营过程中可能损害或损害水利、土地、公共利益及其他违反协议约定的一切行为。如乙方拒绝改正或未能在甲方规定时间内改正的，甲方有权单方解除本合同，并追究乙方的经济责任和法律责任。

第九条 土地转租、转让

（一）合同期内，乙方原则上不得转租租赁地。

根据实际情况，如果确实需要转租，乙方必须经甲方书面同意后，签订转租补充合同，乙方才可将租赁地转租。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. 转租的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等；
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. 转租租赁地的用途不得超出本合同第二条规定的用途；
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前终止本合同，乙方与转租户的转租合同

同时终止；

6. 乙方负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失；

7. 乙方负责因转租而产生的税、费。

（二）根据实际情况，如果确需对合同进行转让，乙方须征得甲方书面同意，并确认受让方与乙方具有相同的资质条件，且在不改变合同内容的前提下进行。转让必须符合本合同的转让条件，并在转让前清理好本合同所涉及的债权、债务。

（三）乙方将租赁地转租给第三人，租赁年限在 1 年以上（含 1 年）且一次性收取第三人转租期限内的租金的，乙方必须在收到该第三人租金后 5 日内，按本合同的租金支付标准一次性足额支付同等期限内的租金给甲方。

第十条 土地收回

租赁期内如遇国家、公共利益需要等情况，需要部分或全部收回土地的情况，甲方需提前一个月通知乙方，乙方应无条件服从搬迁，并在甲方要求的时间内自行清理土地和退场；计租土地的青苗和地上附着物有关补偿费用以实际被征地、收回土地面积归乙方所有，不计租土地的征地、收回土地的补偿款归甲方所有，与乙方无关，甲方无需对乙方作任何补偿，乙方也不得主张任何款项。甲方以乙方实际交地时间和面积相应核减租金。未收回的租赁地，继续按本合同的

约定执行。

乙方逾期清理土地和交回土地的，视为自动放弃地上青苗及附着物、设施设备等的处理权，甲方有权处理，不作任何补（赔）偿，相关清场费用由乙方承担，每逾期一天，乙方应按照本协议期满或解除之前最后一年租金标准的两倍向甲方按日支付占有使用费，直至乙方交还租赁物为止，甲方有权没收合同履行保证金。

第十一条 合同的变更和解除

（一）在合同期内，本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，也不因土地的实际主体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本合同的除外。

（二）甲乙双方经协商一致可变更本合同，并达成书面协议，书面协议经对应的实际程序通过后才能进行变更。

（三）租用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面书面通知乙方解除本协议，履约保证金归甲方所有，并收回出租地：

1. 未经甲方书面同意，转租、转借承租地。
2. 未经甲方书面同意，拆改变动承租地上建筑物结构。
3. 恶意损坏承租地，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
4. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租地租赁用

途。

5. 利用承租地存放危险物品或进行违法活动。

6. 乙方存在租赁范围内进行设网等任何形式的捕鸟行为。

7. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，经甲方 3 次催缴后拒不缴纳的。

（四）本协议期满或解除的，乙方和实际承租人应在租赁协议期满或解除当天按甲方要求清理土地和交回土地，如逾期清理土地和交回土地的，视为自动放弃地上青苗及附着物、设施设备等的处理权，甲方有权处理，不作任何补（赔）偿，相关清场费用由乙方承担。本协议期满或解除的，乙方应按时交还租赁土地，逾期交还的，每逾期一天，乙方应按照本协议期满或解除之前最后一年租金标准的两倍向甲方按日支付占有使用费，直至乙方交还租赁物为止，甲方有权没收合同履行保证金。

（五）租赁期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除合同，并书面告知甲方，有权要求甲方退回履约保证金：

1. 甲方迟延交付土地达 20 天以上（含本天数）。

2. 乙方认为甲方交付的土地有严重不符合合同约定的，并经甲方核实后确实存在乙方所描述现象的。

（六）在租赁期内，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，甲乙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。

（七）甲、乙双方应自觉履行本合同，如一方不履行协议或不能全面履行协议的均属违约，守约方有权向违约方索赔损失。

第十二条 合同纠纷

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，甲乙双方同意可向甲方所在地人民法院提出起诉。

第十三条 其他规定

（一）承租期内乙方与第三方发生任何纠纷或财产损失，一概由乙方自行承担，与甲方无关。

（二）如遇不可抗力的影响而造成乙方或实际承租人损失的，甲方不作租金减免等任何补助，上级部门有明文规定的情况除外。

（三）与本协议有关的书面文件，包括但不限于通知、催告、法院文书等，均可向本协议列明的地址邮寄，本协议未列明地址的，则向工商注册地址邮寄，邮件被签收之日即为送达之日；因地址不准确、受送达人不签收或拒绝签收等原因，致使邮件未被受送达人实际签收的，邮件退回之日即为

送达之日。

第十四条 合同效力

本协议经乙方交清保证金、甲乙双方签字并盖章（或加盖指模印）之日起生效。本协议一式拾份，具有同等法律效力，甲方执五份，乙方执三份，镇（街）财政所、镇（街）公共资源交易站各执一份。

第十五条 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。

附件：红线图

（以下无正文）

(本页无正文，为协议签署页)

甲方(盖章): 广州市南沙区万顷沙镇农业农村技术服务中心

法定代表人或授权代表:

签约日期: 年 月 日

银行账户名称: 广州市南沙区万顷沙镇农业农村

技术服务中心

开户账号: 44077701040014087

开户银行: 中国农业银行股份有限公司

广州珠江华侨农场支行

乙方(盖章):

法定代表人或授权代表:

签约日期: 年 月 日

统一社会信用代码:

地址:

联系电话:

广州市南沙区万顷沙镇属土地41号田(东13涌以南,安置区1期东侧,红海路以北)宗地红线图

