

合同编号： _____
资产编号： _____

耕地出租合同

出租方： 广州市白云区江高镇茅山村元东经济合作社（以下简称甲方）

承租方： _____（以下简称乙方）

为规范农用地租赁行为，维护农用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，就土地出租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，投得土名为元东队冻元农田的地块，该地块坐落在茅山村元东队冻元农田，四至为：附图。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，自愿承担风险并严格按照土地性质开展相关生产经营活动，仅用于农业种植生产经营活动。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 租用期限

按照《民法典》等相关规定，租赁合同租赁期限最长不得超过 20 年。该地块租赁期限为 10 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 42000 元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，多出部分退回，村社开具合同履约保证金收据）保证金不计利息，不抵作租金。在租赁期满后，乙方无违约行为且不再续租，甲方将保证金在 30 天内一次性无息退回给乙方。乙方违约的，甲方有权没收保证金。

(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，租赁土地总面积为21.0133亩，乙方首年（下称“年”均为周期年）应交纳租金总额为： 元（大写： ）。租金自第6年起开始递增，每5年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的10%。

(三) 开票与租金支付方式

甲方依法开具票据给乙方，乙方按照票面金额支付租金给甲方。

租金支付方式采用分期付款方式：

租金按年为一期收取，每期开始10天内支付当期租金。

(四) 上述的“年”是指以一个完整年为一个周期。例如：首年为2024年8月1日至2025年7月31日止，第二年即从2025年8月1日至2026年7月31日，以此类推。

(五) 在租赁期内，租金必须按规定期限缴交，凡拖欠租金者，甲方有权增收逾期违约金，逾期违约金每天按拖欠总租金的0.1%计算。如乙方逾期30天未付清租金，甲方有权解除合同，收回乙方承租的土地，没收保证金，并向乙方主张赔偿其他损失；同时承租土地范围内的种植(养殖)物、附着物等物资财产均无偿归甲方所有。

第四条 甲乙双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 对承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，没收合同履行保证金，收回土地。
3. 乙方不得利用土地进行非法活动、损害公共利益，如有该情况，甲方有权终止合同，没收合同履行保证金，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，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，须支付乙方违约金，违约金为42000元。

（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. 乙方中途退租或违反本合同有关条款，乙方须支付甲方违约金，违约金为合同履约保证金，乙方未按约定用途使用资产，视乙方违约，甲方有权单方面终止合同，没收合同履约保证金，不予补偿。

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。

4. 乙方必须严格遵守《农产品质量安全法》的相关规定，在种植过程中禁止使用违禁药物，禁止生产、销售不符合产品质量安全标准的农产品，否则甲方有权单方面终止合同，没收合同履约保证金，收回土地。

5. 乙方经报建审批后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可搭建，搭建后的棚舍不得用作住宅用途、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，否则甲方有权单方面终止合同，没收合同履约保证金，收回土地；租赁合同期满后，乙方应在30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，甲方有权选择将地上附着物收归甲方所有或者代为清理地上附着物，费用由乙方承担。

6. 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。

7. 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，承租地仅作农业生产用途，不得作其他经营性用途。如乙方出现上述约定的违约情况，甲方有权行使合同解除权，且乙方应赔偿由此造成的甲方全部损失。

8. 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。

9. 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。

10. 乙方不得利用集体土地进行违建、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，否则，甲方有权单方面解除合同，收回土地，没收合同履行保证金，并有权主张乙方赔偿因此带来的一切损失。

11. 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。

12. 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部门的规定的，依照有关法律、行政法规的规定处罚。

13. 乙方在承租土地经营期间发生工人劳资纠纷，工伤事故，安全事故等，由乙方自行解决并承担责任，与甲方无关。

14. 在合同期内，乙方不得拖欠员工工资，如乙方拖欠员工工资超过2个工资支付周期的，视为乙方违约，甲方可解除租赁合同，收回场地，没收保证金，因乙方拖欠工人工资而导致甲方遭受经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

15. 在合同期间，乙方在租赁物或租赁物周边违法用地、违法建设的，甲方有权单方面解除本合同，收回场地，没收保证金，因此造成的甲方的经济损失，乙方应承担赔偿责任。

第五条 税费规费水电费缴交

1. 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及水电费，乙方存在转租、分租情况的水电费按照政府规定的水电价格据实收取。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。

2. 按照法律规定依法由甲方承担的税费，甲方依法按时支付。

第六条 土地转租、转让

（一）合同期内，乙方原则上不得对土地进行转租。

根据实际情况，如确实需转租给第三方的，须经甲方书面同意及相应的民主层级表决同意后，与甲方签订转租合同，乙方才可将承租的土地进行转租。如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租户必须有农业经营能力；
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，包括向转租户收取租金等；
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. 转租的期限不得超过租赁期的剩余期限；
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，乙方与转租户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；
8. 乙方负责因转租而产生的税、费；
9. 转租土地的用途不得超出原合同规定的用途。

(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，且在不改变合同关系内容的前提下进行。在转让前，双方必须经原合同约定的合同转让，进行民主层级表决通过，并清理好原合同所涉及的债权、债务。

(三) 乙方将土地出租给第三人，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的租金给集体经济组织。

第七条 相关政策规定

在租赁期内，国家、集体征收、征用该农用地，及以政府主导的土地规模化流转发展现代都市农业项目等，甲方应提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从，租赁合同自动终止，甲方无须承担任何责任。征收、征用土地补偿费归甲方所有；一切用于农业生产设施等的补偿费（甲方投入的，补偿费归甲方所有；乙方投入的，补偿费甲方占30%，乙方占70%）；青苗补偿费归甲方所有；此为乙方真实意思表示，不存在任何欺诈、重大误解及显失公平的情形；其他补偿费按有关政策规定执行。除上述补偿外，不再对乙方作任何补偿；租金计付至实际交还之日。

第八条 合同期满

租赁年限届满，本合同自行失效，甲方无偿收回使用权，并将该地块重新进

行竞投交易。乙方如意向续租，需重新参与投标，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可解除本合同，并达成书面协议，甲方在签订解除合同前或起订后，应召开民主会议将本合同解除情况告知本经济组织成员，合同解除后将相关资料交镇街备案。

(四) 租用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，并书面通知乙方，保证金归甲方所有，并收回出租物：

1. 未经甲方书面同意，转租、转借承租物。
2. 未经甲方书面同意，拆改变动承租建筑物结构。
3. 恶意损坏承租物，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物租赁用途。
5. 利用承租物存放危险物品或进行违法活动。
6. 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。
7. 在租赁标的物内进行无证办学、违建、贩（藏）毒、吸毒、卖淫、诈骗或未按规定落实环保措施、安全生产措施等。
8. 严重违反本合同相关条款的，或违反第四条第（二）款乙方的义务的。

(五) 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。

第十条 违约条款

1. 租赁期内，乙方逾期交租或逾期支付本合同约定的各项费用、款项的，每天按欠付总金额的 0.1% 计付利息，逾期 30 天或以上的，甲方有权解除租赁

合同，收回乙方承租的土地，没收履约保证金，承租土地范围内的种植(养殖)物、附着物、建筑物等物资财产均归甲方所有。如造成甲方经济损失的，乙方承担赔偿责任。

2. 因乙方自身原因、乙方违约导致合同解除的，甲方有权没收履约保证金，收回乙方承租的土地，租赁土地范围内的种植(养殖)物、附着物、建筑物、装饰物等全部物资财产均归甲方所有。如造成甲方经济损失的，乙方承担赔偿责任。

第十一条 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，甲乙双方同意通过广州市白云区人民法院提起诉讼。

第十二条 其他约定

双方约定的其他事项：乙方不得利用地块种植草坪、果树苗木、花卉盆景(例如绿萝)等，如有违反，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同、没收合同履约保证金并收回地块。

第十三条 合同效力

本合同必须按相关规定交由镇进行初审，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，江高镇“三资”管理服务中心一份。

第十四条 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：附图

(以下无正文)

(以下无正文，为签署页)

甲方法定名称：（盖章）广州市白云区江高镇茅山村元东经济合作社

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：_____

签约时间：_____

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：_____

签约时间：_____

