

合同编号：_____

耕地及鱼塘租赁合同

出租方：（以下简称甲方）广东省广州市南沙区榄核镇子沙股份合作经济联合社

承租方：（以下简称乙方）_____

为规范耕地及鱼塘租赁行为，维护耕地及鱼塘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，投得名为南沙区榄核镇子沙村美紫街以南集约耕地及鱼塘的地块，该地块坐落在南沙区榄核镇子沙村美紫街以南，四至为：北至榄核镇美紫街公路；西至榄核镇大生村耕地；南至榄核河子沙大堤段；东至绿苑花圃，地块面积为：43.1.52 亩（其中：耕地 318.22 亩；鱼塘 113.3 亩，最终面积以实际移交为准），产权证号：粤（2019）广州市不动产权第 11800225 号，地块现状为：耕地及鱼塘（附耕地图，红线内为乙方租赁耕地的面积）。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，仅用于农、牧、渔服务业、农业种子、蔬果种植，农业科学研究与试验发展，农副食品加工，水产品销售，休闲娱乐健身活动和乡村振兴旅游资源的开发经营综合文旅和研学教育科普等用途。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

该耕地及鱼塘租赁期限为 20 年，签订之日起至 2043 年 月 日止（按当前土地政策不变的情况下，该土地租期为 20 年）。

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¥1,370,303.20 元（大写：人民币壹佰叁拾万元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时缴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，在扣除承租方应付交易服务费、印花税（如涉及）后，甲方将保证金在 15 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 431.52 亩，首年租金_____元。乙方应交纳租金总额为：_____元/年（大写：_____），租金不含税，所产生的一切税费均由承租方承担。

每年为一个支付周期，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年租金的 10%。

（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 15 日前缴纳次年租金。

（四）甲方应按合同约定时间向乙方交付土地，逾期交付的需扣除每日租金，从逾期之日起扣减日租金（按 8.71 元/日/亩计算）。逾期 30 天视为甲方严重违约，乙方有权单方解除合同，甲方应返还乙方所交履约保证金，履约保证金不足以弥补乙方损失的，甲方还应承担赔偿责任。

乙方应按时足额缴纳租金。乙方逾期缴纳租金的，每逾一日，应按拖欠租金的 0.05% 支付逾期违约金。如乙方逾期 30 天未付清租金，甲方有权解除合同并收回出租的土地，有权主张乙方赔偿其他损失，履约保证金归甲方所有；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. 甲方应按合同约定时间向乙方交付土地。
2. 对土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；
3. 在合同有效期内，甲方不得违反合同约定提高租金金额；
4. 由乙方自主经营，自负盈亏，甲方不侵犯乙方的合法权益。

（二）乙方的权利和义务

1. 按照合同约定的用途和期限，有权合法利用和经营所租赁的土地，享有出租土地的收益权和自主经营权。

2. 乙方不可在出租地上从事违法犯罪活动及建设与约定用途无关的生产、生活设施，如需搭建（构）筑物的，乙方要经区、镇（街）相关部门批准统一规划和办理报建手续后方可搭建，不得改变土地用途。合同终止或解除时，乙方应在合同终止或解除之日起 10 天内：

- （1）按所租赁的土地不劣于原状归还甲方；

(2) 搬清乙方私人物品；

(3) 一切地上构筑物（不可移动）、水电设备等设施无偿归甲方所有；

(4) 对于乙方投入的可移动、拆卸建筑物（包括但不限于集装箱、活动板房、大棚等）乙方有权在租赁期满前进行拆卸搬离，合同期满仍未拆卸搬离的，视为乙方自动放弃，甲方有权进行处置。土地归还及搬清物品后，甲方无息退还履约保证金，否则甲方有权将履约保证金用于清理费用。

3. 乙方不得用取得租赁经营权的土地抵偿债务。

4. 乙方不得擅自买卖土地或进行破坏性、掠夺性经营，转包、转租时，需书面通知甲方。

5. 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等均由乙方自行负责，若自然灾害有国家或政府补偿，甲方需配合乙方的申报工作。

6. 租赁期间乙方租赁范围内所产生的一切水电费、清洁费、垃圾处理费等一切费用均由乙方承担。

7. 甲方按出租标的现状（包括但不限于现有质量、消防状况、交付使用时依附于出租标的的装修装饰状况）和指定用途出租，不包括出租标的内可移动的设施、设备和物品，并承诺出租标的不存在共有、抵押、查封情况。

8. 乙方要经过报区、镇（街）相关部门批准同意规划后方能搭建，搭建后不能改变土地用途。

9. 按要求需要增加、完善的排水、消防、绿化等基础设施的费用由乙方负责。

10. 租赁期间出租场地的清理、设施保养，以及地上附着物需要修缮或维修保养的费用都由乙方负责。

11. 租赁期限届满，甲方需继续出租的，乙方在同等条件下优先于其他第三人取得租赁权。

12. 乙方不得利用鱼塘、耕地违规建设畜禽养殖场，从事畜禽养殖。租赁物范围严禁大规模养殖猪、牛、羊、三鸟、埃及塘虱、鲮鱼等对周边环境有影响的禽畜和鱼类；

13. 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。

14. 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。

15. 耕地大部分为基本农田，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。

16. 乙方承诺如中标后该地块连片开发，**固定资产投资3年内不少于1000万元**，对项目设施建设周期不超过3年，将按提交的项目策划书执行)。否则视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同并没收合同履约保证金。

17. 地块仅限用于农、牧、渔服务业、农业种子、蔬果种植，农业科学研究与试验发展，农副食品加工，水产品销售，休闲娱乐健身活动和乡村振兴旅游资源的开发经营综合文旅和研学教育科普等经营项目。

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. 流转的期限不得超过租赁期的剩余期限；
4. 承租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，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. 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) 乙方将经营使用的承租地出租给第三人，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租赁面积的租金给集

体经济组织。

第七条 征用

租赁期间，如国家、集体征用该土地，双方应遵从国家政策和决定，乙方必须无条件服从并办理合同终止手续，租赁合同自动终止，双方互不承担任何违约责任。征收征用土地补偿费归甲方所有；农村集体基础配套设施补偿费归甲方所有；青苗及地上附着物的补偿费和奖励金，甲、乙双方各占 50%；上述补偿费及奖励金根据征收期内的相关政策履行；除上述补偿外，甲方不再作任何补偿或赔偿；原公路预留用地，如遇道路扩路，乙方要无条件配合，不作任何补偿或赔偿。租金计付至实际交还土地之日止，若因国家或集体征收部分土地等导致乙方实际使用面积减少的，乙方据实际使用面积计付租金。

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，乙方是享有优先权。

第九条 合同变更、解除和终止

（一）租赁期限届满时，本合同终止。

（二）本合同效力不受甲乙双方法定代表人或工作人员变动影响，任何一方不得随意终止合同。但因不可抗力导致本合同确无法继续履行的除外。

（三）经双方协商一致，并达成书面协议，可对本合同内容进行变更。

（四）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，并书面通知乙方。

保证金归甲方所有，并收回租赁土地：

- 1、损坏租赁标的物，造成严重后果的，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
- 2、拖欠租金 30 天以上（含本天数）；
- 3、拖欠缴纳按合同约定应由乙方交纳的各项费用，经甲方书面催收一次仍拒不缴纳的；
- 4、连续二年弃耕抛荒的；
- 5、养殖猪、牛、羊等或对周边环境有影响或有危害的牲畜，经甲方书面要求整改后仍拒不改正的；
- 6、利用租赁物从事违法违规犯罪活动的。
- 7、本合同约定的其他解除情形。

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，甲乙双方约定由

甲方住所地人民法院管辖。

第十一条 其他约定

(一) 标的物范围内不准非法搭建，不得改变地块使用性质。

(二) 鱼塘部分竞得人必须按照《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》开展鱼塘养殖水治理，按照标准工艺或简单工艺建设养殖水治理设施，确保养殖水循环使用或不超标排放，一切违规行为由乙方自行负责。

第十二条 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。

第十三条 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

甲方法定名称：（盖章）广东省广州市南沙区榄核镇子沙股份合作经济联合社

甲方法定地址：广东省广州市南沙区榄核镇子沙紫兴路9号

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: _____