

土地租赁协议

甲方（出租方）：高明区杨和镇吉庆村股份经济合作社

法定代表人：

联系地址：_____ 联系电话：

乙方（承租方）：

法定代表人：

联系地址：_____ 联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，经甲乙双方协商一致，就土地租赁事宜，签订本协议。

一、土地面积、位置

经自愿协商，甲方将位于佛山市高明区杨和镇吉庆村股份经济合作社大尾石头岗（土名）和地塘锅（土名）处的集体土地出租给乙方经营使用。土地面积约300亩，其中山地约240亩、山塘约60亩。拼合发包。土地四至界限为：东至_____，西至_____，南至_____，北至_____，具体位置范围以协议附件租赁土地范围红线图为准。

二、土地用途

1. 乙方承租土地后，应当遵照政府有关主管部门规定的土地用途经营使用，未经批准不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。不得进行掠夺性、破坏性开发以及设置污染和破坏环境的其他项目。

2. 乙方承租后山地用于农业种植，山塘用于养殖。如改变用途的，甲方有权单方面解除合同，收回土地，并有权重新进行公开招标。同时，甲方无需对乙方进行赔偿，甲方已收取的租金和履约保证金不予退还。

三、租赁期限

租赁期限为二十年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

四、土地交付时间

甲方应于 年 月 日前完成土地交付。

五、租金数额、支付方式及履约保证金

(一) 为便于整体租赁管理，租赁范围内土地不区分土地现状用途设定单价，实行整体按每年每亩 元。租赁范围内土地的初始年租金为人民币： （¥ 元/年）。履约保证金 50000 元。

(二) 签定合同租赁期内，土地年租金每五年为一个递增周期，按周期递增3%。即自第二期起，每周期内年租金在上一周期基础上递增，具体计算如下：

第一期，20 年 月 日至20 年 月 日，每年租金款为人民币 元整（¥ 元/年）。

第二期，20 年 月 日至20 年 月 日，每年租金款为人民币 元整（¥ 元/年）。

第三期，20 年 月 日至20 年 月 日，每年租金款为人民币 元整（¥ 元/年）。

第四期，20 年 月 日至20 年 月 日，每年租金款为人民币 元整（¥ 元/年）。

(三) 租金支付：分四期支付，乙方应于签合同之日支付第一期前5年土地租金，具体租金款数额按本条第(二)项约定执行。

(四) 付款方式。乙方按年将土地租金以银行转账方式支付到甲方指定的以下银行账户：账户名称：_____；

银行账号：_____；

开户行：_____。

(五) 履约保证金。本协议签订之日，乙方需向甲方交伍万元整，作为履约保证金。租赁期内，乙方无违反协议约定行为的，该履约保证金在租赁期限届满之日前30天内，甲方应当一次性不计利息全额退还给乙方；根据乙方意愿，乙方也可以将该履约保证金直接用于抵扣租赁期限届满当年相应数额的土地租金。

六、主要权利和义务

(一) 甲方应当遵照本协议约定期限，按时向乙方交付协议项下租赁范围内全部土地。协议履行期内，甲方不得重复出租本地块。

(二) 甲方有权监督乙方依法合理利用和保护本协议项下土地。租赁期内，禁止改变出租土地的农业用途，禁止占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，禁止占用出租的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼，甲方应当遵照协议约定保障乙方对租赁土地的自主经营使用和收益，甲方应当无条件配合乙方办理租赁土地经营、使用所需并应当由土地出租人(所有权人)申请办理或者协助提供的审批、备案等手续及其所需资料。乙方因经营使用租赁土地办理有关手续需缴纳的税费等，由乙方负责。

(三) 协议履行期内，山塘归乙方管理和养殖，但甲方有权利用该山塘储水灌溉农田，乙方不得干预，如乙方人为将沙石、土、杂物填入山塘

内，甲方有权要求乙方赔偿及清理。租赁期间山塘的三防，消防，森防安全管理责任和相关法律责任由乙方全权负责，做好山塘巡查，确保地块内山塘水位必须服从三防，水利部门的调度，改变山塘用途的必须经水利部门核准，做好开发使用时期的水土保持防止水土流失，做好森防，消防培训，加强火源管控，确保森防安全。

（四）山塘必须开展水产健康养殖，连片 50 亩以上池塘需按《佛山市水产养殖池塘标准化改造规范》要求，在接收鱼塘一年内申报并完成标准化改造和尾水治理；

（五）乙方应当按照协议约定及时接收出租土地，严格遵照协议约定按期足额向甲方支付土地租金和履约保证金等款项，支付方式按第五条第（四）项约定执行。

（六）乙方每年负责出资疏通山塘下 500 米排水沟。

（七）乙方应当在法律、法规和政策规定允许范围内，合理利用出租土地。乙方所经营的项目必须符合法律法规要求，必须符合生态环保要求，不得经营破坏环境的各类项目。租赁期间，乙方必须注意安全生产和防火工作，如出现安全事故、火灾和工伤事故等，由乙方负责，与甲方无关。乙方在租赁土地范围内项目系自主经营、自负盈亏，一切债权债务关系及其法律责任与甲方无关。

（八）租赁期限届满后，甲方有权按照协议约定收回出租土地及其地上不动产。甲方决定对本协议项下租赁范围内土地等不动产和相关资产继续出租或者出让的，同等条件下乙方享有优承租权和优先受让权。

七、其他约定事项

(一) 租赁期满或协议解除，乙方在租赁范围内所建设的建（构）筑物、道路等不动产及其构成添附的必要设施归甲方所有，乙方退场时水电设施、房屋内的门和窗不得损坏和拆除。

(二) 协议履行期内，乙方将租赁范围内全部或者部分土地等不动产和相关资产以转租等方式进行流转的，需事先取得甲方书面同意。乙方应当与次承租人或者受让人等第三方明确约定，按照本协议要求继续履行有关承租人权利义务。

(三) 乙方对甲方所在地的公路、道路享有通行便利，享有对甲方公共设施的合理使用权。甲方不得以乙方利用现有的公路、道路通行便利为由向乙方收取相关费用。

(四) 协议项下租赁土地被依法征收、征用的，征收、征用部分土地的租赁关系及相应权利义务终止，乙方只需按照剩余的实际可租赁使用土地面积和实际使用期限向甲方支付租金，无须支付已征收、征用土地的相应租金。征收、征用涉及补偿款项的，按以下约定执行：

1. 征收、征用涉及的土地补偿费属甲方所有。2. 地上建（构）筑物补偿款按下列方式计算分配：①上述情形发生于租赁期第一周期内的（即5年内），地上建（构）筑物补偿款全额归乙方所有，甲方不参与分配。②上述情形发生于租赁期第一周期后的（即5年后），地上建（构）筑物补偿按下列公式计算分配：乙方所得=建筑物补偿总额÷土地租赁总期限×（土地租赁总期限-实际已租赁期限）；甲方所得=建筑物补偿总额-乙方所得。3. 征收、征用涉及的有关地上附着物及青苗补偿费等权益属乙方所有。4. 根据本协议约定无法明确相关补偿、补助、奖励等资金权益归属和分配的，各方可参照协议约定的原则另行签订补充协议。

八、协议变更、解除和终止

(一) 协议有效期间，因不可抗力因素致使协议全部不能履行时，本协议自动终止，甲方将协议终止日至租赁到期日的期限内已收取的租金退还给乙方；致使协议部分不能履行的，其他部分继续履行，租金相应调整。

(二) 如乙方在协议期满后需要继续经营该出租土地，必须在协议期满前90日内书面向甲方提出申请。如乙方不再继续经营的，必须在协议期满前90日内通知甲方，并在协议期满后将租赁土地交还给甲方。

九、违约责任

(一) 任何一方违反本协议约定给对方造成损失的，违约方应当承担赔偿责任。

(二) 乙方应按照协议约定按时足额向甲方支付租金。逾期未给付金钱的，乙方须向甲方支付逾期付款利息。乙方应付未付租金的逾期付款利息，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的4倍计算利息。逾期超过90日的，甲方有权解除协议，并不再退还履约保证金。

(三) 租赁期间，甲方不得单方面提前终止租赁协议收回土地。

(四) 租赁期间，若乙方单方提出提前终止协议，甲方不予退还该年度土地租金及履约保证金。

(五) 租赁期限届满，乙方应当按照协议约定将租赁土地交还给甲方，逾期交还的，应当按照当期土地租金标准的2倍向甲方给付相应期限的土地占有使用费。

十、争议解决方式

本协议发生争议的，甲乙双方可以协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，任一方可以向高明区人民法院提起诉讼解决纠纷。

十一、附则

（一）本协议未尽事宜，经甲方、乙方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

（二）本协议自甲乙双方签字、盖章或者按指印之日起生效。本合同一式五份，具有同等法律效力，甲、乙双方、镇交易所、村（居）委会及镇村（居）财会服务中心各执一份。

（以下无协议正文）

甲方（盖章）：_____

法定代表人签字：_____



乙方（盖章）：

法定代表人签字：

本协议于：_____年___月___日签订于佛山市高明区