

合同编号:

农村土地经营权出租合同

农 业 农 村 部
国家市场监督管理总局

制 定

年 月

使用说明

一、本合同为示范文本，由农业农村部与国家市场监督管理总局联合制定，供农村土地（耕地）经营权出租（含转包）的当事人签订合同时参照使用。

二、合同签订前，双方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地农业农村部门或农村经营管理部门咨询。

三、合同签订前，工商企业等社会资本通过出租取得土地经营权的，应当依法履行资格审查、项目审核和风险防范等相关程序。

四、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或者补充约定。双方当事人依法可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

五、双方当事人应当结合具体情况选择本合同协议条款中所提供的选择项，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

六、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

七、当事人订立合同的，应当在合同书上签字、盖章或者按指印。

八、本合同文本“当事人”部分，自然人填写身份证号码，农村集体经济组织填写农业农村部门赋予的统一社会信用代码，其他市场主体填写市场监督管理部门赋予的统一社会信用代码。

九、本合同编号由县级以上农业农村部门或农村经营管理部门指导乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门按统一规则填写。

亩、其他农用地 362.81 亩，合计 1058.04 亩土地经营权（具体见下表及附图）出租给乙方。

序号	村(组)	地块名称	地块代码	坐落(四至)				面积(亩)	质量等级	土地类型	承包合同代码	备注
				东	南	西	北					
1								375.64		鱼塘		
2								319.59		林地		
3								362.81		其他农用地		

(二) 出租土地上的附属建筑和资产情况现状描述:

出租土地包括山地、鱼塘、耕地，出租土地上有宿舍 栋，鸡棚个。

出租土地上的附属建筑和资产的处置方式描述（可另附件）：

出租土地上现有的附属建筑和设施设备属于出租范围，由甲方按现状将出租土地及地上现有附属建筑和设施设备交付给乙方使用，乙方负责维护出租土地上的附属建筑和设施设备并承担相应费用，不得损毁或擅自处置。乙方因生产经营需要拆除现有附属建筑和设施设备的，必须事先征得甲方书面同意方可拆除，拆除产生的人工、机械等一切费用由乙方承担。

三、出租土地用途

出租土地用途为 农业经营，承租者必须在完善相关用地手续后方可对现有的农业设施进行使用。

四、租赁期限

租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止，租赁期限共 15 年。

五、出租土地交付时间

甲方应于乙方依约一次性交纳全部押金并支付完毕第一年租金的当日，按土地现状完成土地交付；乙方确认，乙方已经现场踏勘出租土地，对出租土地的现状有充分了解，同意甲方按照出租土地的现状交付。

六、租金及支付方式

(一) 租金标准

1. 双方当事人选择第(1)种租金标准。

(1) 现金。即每年_____元(大写：人民币_____元整)。

(2) 实物或实物折资计价。即每亩每年/公斤(大写：/)

小麦 玉米 稻谷 其他：/或者同等实物按照市场价 国家最低收购价 为标准折合成货币。

(3) 其他：/。

2. 租金变动：根据当地土地流转价格水平，每五年调整一次租金。具体调整方式：每五年递增5%。即：从 年 月 日起至 年 月 日止，每年租金为_____元(大写：人民币_____元整)；从 年 月 日起至 年 月 日止，每年租金为_____元(大写：人民币_____元整)；从 年 月 日起至 年 月 日止，每年租金为_____元(大写：人民币_____元整)。

(二) 租金支付

双方当事人选择第2种方式支付租金。

1. 一次性支付。乙方须于/年/月/日前支付租金元(大写：/)。

2. 分期支付。出租土地的租金按年计取，租金缴纳按先交付后使用原则。乙方应当在本合同签订之日起5日内向甲方支付 年 月 日至 年 月 日止的租金，以后乙方须于每年12月31日前向甲方一

日前向甲方一次性支付完毕下一年租金。

3. 其他：____/____。

(三) 付款方式

双方当事人选择第2种付款方式。

1. 现金

2. 银行汇款

甲方账户名称：

银行账号：

开户行：

3. 其他：_____。

七、甲方的权利和义务

(一) 甲方的权利

1. 要求乙方按合同约定支付租金、押金；
2. 监督乙方按合同约定的用途依法合理利用和保护出租土地；
3. 制止乙方损害出租土地和农业资源的行为；
4. 租赁期限届满后收回土地经营权；
5. 合同期满或合同提前解除的，出租土地上合法建造的一切建（构）筑物归甲方所有，甲方不作任何补偿，乙方不得拆除或损坏，否则应向甲方赔偿损失；出租土地上违法建造的建（构）筑物由乙方负责限期拆除，并恢复土地原状。

(二) 甲方的义务

1. 按照合同约定交付出租土地；
2. 合同生效后10日内依据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十六条的规定向发包方备案；
3. 不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营活动；

4. 其他：___/___。

八、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1. 要求甲方按照合同约定交付出租土地；
2. 在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益；

3. 经甲方同意，乙方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，并有权按照合同约定对其投资部分获得合理补偿；

4. 租赁期限届满，有权在同等条件下优先承租；

5. 其他：___/___。

（二）乙方的义务

1. 按照合同约定及时接受出租土地并按照约定向甲方支付租金。

2. 在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用出租土地，确保农地农用，符合当地粮食生产等产业规划，不得弃耕抛荒，不得进行倾倒各种淤泥、垃圾、建筑垃圾、化工废料等非农业生产的填土、堆放行为，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境。

3. 依据有关法律法规保护出租土地，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。

4. 乙方因生产需要建设临时简易工棚等构筑物的，应按程序申请办理，在租赁期满或者合同提前解除时，对于该构筑物，甲方有权要求乙方拆除并清理现场，或予以保留，甲方对此不作任何补偿。

5. 乙方因生产需要修筑机耕道路、排水沟、排灌系统的，必须征得甲方书面同意和按照有关设施农业用地规定办理相关手续后方可

施工，相关方案及修筑费用、维护费用由乙方承担。在租赁期满或合同提前解除时，出租土地上的机耕道路、排水沟以及排灌系统以及其他设施设备自动属于甲方所有，甲方对此不作任何补偿，乙方不得擅自毁坏，否则应当作价赔偿。

6. 乙方使用出租土地生产经营不能造成环境污染，否则所发生一切事故责任由乙方承担。

7. 在租赁期间，出租土地的用电、灌溉设施设备等一律由乙方负责和维护，费用由乙方负担，并接受供水、供电部门对用水、用电的监督管理，依法用水、用电。出租土地发生停水、停电使乙方受到损失的，由乙方自行承担，与甲方无关。

8. 出租土地上如有高压线、通讯设施，乙方应妥善使用、维护，不可破坏上述设备、设施，如造成上述设备、设施损毁的，产生的所有损失由乙方自行承担，与甲方无关。

9. 乙方不能种植任何法律、法规和有关部门规定严禁种植的植物。乙方需对植物有害生物（红火蚁、松材线虫、薇甘菊、菟丝子等）负有引入前防疫、发生疫情后阻止扩散的责任。

10. 出租土地范围内的安全理由乙方负责。如出租土地上发生安全事故或因乙方在出租土地进行生产经营活动导致甲方被处罚、向第三方赔偿等，甲方有权向乙方追偿。

11. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将出租土地转租给第三人，或者以合作、联营的方式改变出租土地实际承租者或使用者（包括部分改变的）。

12. 鱼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。

九、其他约定

(一) 甲方同意乙方依法

投资改良土壤 建设农业生产附属、配套设施

以土地经营权融资担保 再流转土地经营权

其他：___/___。

(二) 该出租土地的财政补贴等归属：在租赁期限内，涉及出租土地的一切财政补贴全部归甲方所有，与乙方无关。

(三) 为保证合同的履行，乙方应当在本合同签订当日向甲方一次性交纳押金 500000 元（大写：人民币伍拾万元整）。合同期满或因不可抗力导致合同提前解除的，如乙方不存在合同违约情形，甲方验收土地后的 10 日内，甲方不计利息如数向乙方退还已收取的押金。本合同履行过程中，如因乙方违约导致本合同解除的，甲方有权没收全部押金并收回出租土地。

(四) 本合同期限内，出租土地被依法征收、征用、占用时，有关地上附着物及青苗补偿费的归属：青苗补偿款全部归乙方所有；地上建（构）筑物、设施设备地上附着物的补偿款归甲方、乙方共同所有，甲、乙双方各占 50%。

(五) 其他事项：1. 本合同项下甲方所收取的租金为不含税租金，如需开具发票，税金由乙方承担且需乙方自行到税务部门办理，甲方给予必要协助。2. 甲方如因本合同项下土地的出租、转包产生包括但不限于增值税等一切税费，全部由乙方承担。

十、合同变更、解除和终止

(一) 合同有效期间，因不可抗力因素致使合同全部不能履行时，本合同自动终止，甲方将合同终止日至租赁到期日的期限内已收取的租金退还给乙方；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，租

金可以作相应调整。

(二) 合同期满或合同提前解除时,乙方应自合同期满或解除之日起 5 日内将出租土地清理完好,撤离出租土地,向甲方返还出租土地。

(三) 在本合同到期六个月前,甲方有权无条件按相关要求提前将出租土地通过镇公共资源交易所或村(居)交易站办理立项申请交易手续,如乙方在合同期满后需要继续经营该出租土地,必须按相关要求办好手续,进入镇公共资源交易中心或村(居)交易站参与租赁竞拍。

(四) 如乙方因违反法律、法规规定用地且拒不整改的,被政府相关职能部门出具责任认定书等法律文书的,自责任认定书等法律文书生效之日起,本合同自动解除,乙方按照合同第十一条第(六)项约定承担违约责任。

(五) 合同到期或者未到期由甲方依法或依本合同约定提前收回出租土地时,乙方依法投资建设的农业生产附属、配套设施处置方式:

由甲方无偿处置。

经有资质的第三方评估后,由甲方支付价款购买。

经双方协商后,由甲方支付价款购买。

由乙方恢复原状。

其他: / _____。

十一、违约责任

(一) 任何一方违约给对方造成损失的,违约方应承担赔偿责任。

(二) 甲方应按合同约定按时向乙方交付土地,每逾期一日应向乙方支付年租金的万分之二作为违约金。逾期超过 60 日,乙方有权解除合同,甲方应当赔偿损失。

(三) 甲方出租的土地存在权属纠纷或经济纠纷, 致使合同全部或部分不能履行的, 甲方应当赔偿损失。

(四) 甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营, 致使乙方无法进行正常的生产经营活动的, 乙方有权解除合同, 甲方应当赔偿损失。

(五) 乙方应按照合同约定按时足额向甲方支付租金, 每逾期一日乙方应向甲方支付年租金的万分之二作为违约金。逾期超过 30 日, 甲方有权单方解除合同并没收乙方全部押金, 同时, 乙方应当按违约行为发生当年的年租金的一倍向甲方支付违约金。

(六) 乙方违反本合同第八条第(二)项第 2 目、第 3 目的约定, 擅自改变出租土地的农业用途, 或者弃耕抛荒连续两年以上, 或者在出租土地上进行倾倒各种淤泥、垃圾、建筑垃圾、化工废料等非农业生产的填土、堆放行为, 或者占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等的, 甲方有权单方解除合同, 无条件收回全部出租土地, 并没收乙方全部押金, 乙方所有租金不作退还, 同时, 乙方应当按违约行为发生当年的年租金的一倍向甲方支付违约金。乙方依本条约定承担违约责任的金额不及甲方将土地恢复为农用地费用金额或复耕复绿所费用金额的, 甲方有权直接要求乙方承担或赔偿将土地恢复为农地或复耕复绿所需全部费用。

(七) 合同期限届满或合同提前解除的, 乙方应当按照合同约定将出租土地交还给甲方, 如乙方逾期未向甲方返还出租土地, 则每逾期一日, 乙方应当按照当年租金标准向甲方支付土地占用费, 甲方有权采取停水、停电等措施无偿强行收回出租土地, 由此造成的损失由乙方自负; 逾期超过 5 日仍未向甲方返还出租土地的, 乙方的押金归甲方所有, 造成甲方其他损失(包括但不限于如向下一任承租者承担违约责任等损失) 及下一任承租者的损失由乙方负责赔偿。

(八)乙方提前解除本合同的,视为乙方根本违约,甲方有权没收乙方全部押金,乙方所交纳租金不作退还,同时,乙方应当按违约行为发生当年的年租金的一倍向甲方支付违约金。(承租期间,如因国家征收或征用承租范围内土地,导致本合同解除的,不视为任何一方违约)

(九)乙方擅自转租、转包出租土地的,甲方有权单方解除合同,无条件收回全部出租土地,并有权没收乙方全部押金,乙方所有租金不作退还,同时,乙方应当按违约行为发生当年的年租金的一倍向甲方支付违约金。

十二、风险及不可抗力

(一)风险责任:乙方在租赁期间所发生的一切生产经营费用(包括安全保险的购买、税费、水电费等)以及因出租土地产生的其他一切费用、出租土地上产生的一切人身财产事故的损失、债务均由乙方负责。租赁期限内,如乙方部分不能或完全不能使用出租土地,非因甲方原因造成的,乙方仍应按合同约定按时足额向甲方缴交租金。

(二)因自然灾害(水灾、风灾、核爆、火山喷发、地震)或战争、暴乱令出租土地受损的,乙方应负责及时修复,并确保出租土地在合同期满交还甲方时可正常使用。若土地受损严重,经评估不能继续使用,以致本合同无法继续履行的,乙方应书面通知甲方,并支付完毕不可抗力发生日前产生的全部费用,甲方须把已收取的乙方无法使用租赁物的合同期间的租金和履约定金无息退回乙方,本合同自动终止,甲乙双方互不负违约责任,甲方不作任何补偿,但乙方必须采取一切必要的补救措施以减少损失和及时书面告知甲方。

十三、合同争议解决方式

(一)本合同发生争议的,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，可以依据《中华人民共和国农村土地承包法》第五十五条的规定向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向佛山市高明区人民法院起诉。

(二)甲乙双方因本合同发生争议，一方因追究另一方法律责任所产生的费用和支出(包括但不限于诉讼费、财产保全费、律师费、评估鉴定费、差旅费以及其他合理费用等)，全部由违约方承担。

十三、附则

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

补充条款(可另附件)：_____。

(二)本合同自甲乙双方签字、盖章或者按指印之日起生效。本合同一式伍份，由甲方、乙方、佛山市高明区杨和镇农村财会服务站、佛山市高明区杨和镇公共资源交易所、佛山市高明区杨和镇河西社区居民委员会各执一份。

(三)本合同约定地址适用于司法送达。一方或人民法院按上述地址进行的送达均视为合法有效的送达。一方送达地址、联系电话等信息变更的，应在变更之日起5日内书面通知对方；否则，对方或人民法院依上述地址进行的送达仍视为合法有效之送达。

甲方：



法定代表人(负责人/农户代表人)签字：

签订时间：____年____月____日

签订地点：佛山市高明区_____

乙方：

法定代表人(负责人/农户代表人)签字：

签订时间：____年____月____日

签订地点：佛山市高明区_____



附件清单：

序号	附件名称	是否具备	页数	备注
1	甲方、乙方的证件复印件			
2	出租土地的权属证明			
3	出租土地四至范围附图			
4	其他（例如：附属建筑及设施清单、村民会议决议书及公示材料、代办授权委托书和证件复印件等）			
共计 份， 页。				