土地承包合同

发包方　　（以下称甲方）

承包方　　（以下称乙方）

身份证号码:

为了盘活集体的土地，提高土地的利用率，增加集体收入，经户代表会议决定，通过公开招标的方式，将本集体的土地发包，现经双方充分协商一致，达成如下协议：

一、承包土地概况：

地块坐落于佛山市高明区荷城街道百灵路原三洲临时市场东地块（具体位置以双方确认的地块测绘图为准），该地块未办理用地批文，实际使用面积合计 4358.06 平方米。乙方签订合同前应对土地已作实地考察，并已清楚土地现状，甲方与乙方签订合同后，即视为双方按土地现状交付完成，双方不另行签署交付使用文件，但甲方有义务和乙方一起实地分清边界。

二、承包期限：

从　　年　月　　日起至　　年　　月　　日止（以公历计），为期 30 年。

三、总承包金额为：　　拾　　万　　仟　　佰　　拾　　元（　　元）。

四、付款方式：乙方向甲方支付的承包款按年计算，以三年为一期。由于第一年含项目基建期，所以第一期首年的承包款按竞投中标金额÷2 计算，第一期后两年的年承包款为竞投中标金

额；第二期（第四年、第五年、第六年）每年承包款金额按竞投中标金额的基础上递增 10%；之后，甲方每期应收的年承包款，均按上期年承包款基础上递增 10%计算（即以三年为一期，下一期在上一期基础上递增 10%），以此类推。

按照以下标准缴纳：

合同期间	年承包款（单位元）	合计（单位：元）
第一期（第一年）	中标金额÷2	
第一期（第二年至第三年）	中标金额	
第二期（第四年至第六年）	中标金额×110%	
第三期（第七年至第九年）	中标金额×110%×110%	
第四期（第十年至第十二年）	以下如此类推	
……		
30 年总承包款合计		

（注：上述承包款包含测绘范围内地块的面积，若乙方实际使用面积小于合同约定的面积承包款不退不减）

承包款的支付方式：按年支付，第一年承包款在合同签订后 5 天内由乙方支付，之后每年的承包款，乙方应于上一年期届满前向甲方支付完毕下一年度的承包款项（即先付款后使用）。

乙方应将承包款汇至甲方指定的以下账号：

户名：佛山市高明区荷城街道伦埇股份经济合作社联合社

账号：80020000002803676

开户行佛山农商银行

上述承包款，是扣除各种税和费后甲方的纯收入，因承包款产生的各种税和费，全部由乙方承担。如乙方逾期付款，则应向甲方支付违约金（每日按应交款的5‰计算），如乙方逾期30天还未付清承包款的，则除收回应收的款项及违约金外，甲方可以终止合同，收回土地，并没收履约保证金。

五、双方的权利和义务：

1.甲方必须按时将土地交给乙方使用，并确保承包土地的权属无争议。

2.甲方提供现有的道路及配套设施给乙方使用（相应的维修费用由乙方负责），并协助乙方做好治安工作。在不影响乙方正常经营的前提下，乙方也应保障甲方在此的正常通行使用。

3.乙方承包后必须依法依规使用土地，不能违反该土地的使用性质去使用土地，如乙方需要甲方协助办理相关证照的，甲方应予协助。

4.土地用途：按照土地用途依法使用，严禁违反土地用途使用土地。地块发展需符合土地规划的用途，否则甲方有权解除合同，没收履约保证金。若经甲乙双方协商同意需调整规划，由乙方主导，甲方只负责提供相应配合，相关费用、责任全部由乙方承担，无论规划调整成功与否，甲方均无须承担任何责任。

5. 合同期间，乙方负责该地块商住转商业的调规和办证手续，需要甲方协助的，甲方仅提供人力和签名盖章支持，调规、办证等相关的费用也由乙方负责，与甲方无关。合同期间，乙方自行筹措并安排使用建设运营资金，全面负责项目的经营和管理，甲方不得干预。乙方在项目总投资额不少于人民币 1500 万元。

6. 乙方必须在取得该地块的土地使用证（不动产登记证）之日起的一年内在该地块上建设建筑面积不低于 8600 平方米建筑物，总投资额不少于人民币 1500 万元。如因政府原因或非因双方原因导致审批延迟或工程建设逾期的，则乙方完成项目的时间相对应延迟，且不追究乙方责任。否则甲方有权解除合同，没收履约保证金。乙方在承包范围内建设的全部建筑物、构筑物、附着物及其附属设施等，甲方享有所有权，乙方只能在承包期间享有使用权。

7. 乙方必须在本合同签订之日起的三年内负责并无偿为甲方完成该地块的商住转商业调规以及办证（成功办理该地块的土地使用证或不动产登记证）手续，否则，本合同的期限缩短至三年，并没收履约保证金。

8. 乙方在同等条件下需优先安排甲方的村民就业，就业岗位包括但不限于保安、保洁、水电工等。

9. 本项目有关税费须在高明区荷城街道缴纳。如乙方为非佛山市高明区荷城街道工商登记注册的，须在签订合同后 30 个工作日内在佛山市高明区荷城街道行政区域内注册成立独立核算

的子公司运营本项目并依法纳税。

10.乙方承包后因经营所产生的一切债权债务、税费、安全生产等一切费用由乙方负责，乙方自负盈亏。合同期间，无论盈利或亏损，乙方均应按本合同第四条标准按时向甲方支付承包款。

11.乙方同意中标后在签订本合同之日交纳履约保证金，履约保证金金额为人民币叁拾万元整（￥30000.00 元），该保证金存入甲方指定的银行账号。

履约保证金的返还：合同依法终止、解除或合同期满，乙方能完全履行合同的，则期满之日起 30 日内甲方不计利息向乙方退回叁拾万元履约保证金。

12.如乙方需在承包的土地范围内搞配套设施的建设，应到相关部门办理相关手续。否则，职能部门强拆时不作任何补偿。乙方依法办理有关报建和报批手续，甲方予以配合。

13.如政府部门对该承包地征用的，则应提前 3 个月通知乙方，租金按实际年限及实际面积计算，征地款归甲方，除乙方承包后投入的青苗款及拆迁补偿归乙方外，其余归甲方。

14.如政府对该承包的土地给予补贴的，则该补贴归甲方所有。

15.承包期间如乙方需转让或转包的，必须经甲方书面同意。

16.承包期满，甲方继续将土地对外发包的，乙方在同等条件下享有优先承包权。

17.甲方应协调本村村民不得影响乙方的开发、建设及经营，

并协助乙方处理好关系，协助解决乙方日常碰到的困难。

18.本合同签订后，甲方须在30个工作日内向乙方提供有关该地块的文件资料，使乙方对该地块的开发、建设、经营的工作顺利进行，且甲方不得收取任何其他费用。

19.办理相关政府审批或其他与开发、建设、验收、经营该地块的相关手续需由甲方提供或签字盖章的文件，甲方应无条件协助办理，在乙方提出要求或提交文件给甲方后15个工作日内备齐（甲方没有的文件资料除外），或签署完毕并提供给乙方，且甲方不得收取任何费用。

20.甲方确认本合同内容已经按照法定程序取得甲方集体经济组织表决的同意，并提供相关会议表决记录作为本合同的附件。因土地所涉及的甲方与第三方（含村民、社员）的法律、经济关系及连带责任关系，由甲方承担和处理，与乙方无关。

21.若土地与第三方地界发生争议，甲方有义务协助处理。

22.合同期间，甲方不得将土地作为贷款抵押、偿还债务以及其他任何债权的抵押担保、或设置第三方权益，否则甲方需赔偿乙方由此造成的经济损失。

23.乙方除需按时全额向甲方支付承包款外，土地经营所得的其他所有收益全部属乙方所有。

24.土地开发利用的各项工作、资金及所产生的所有债务、责任、风险均由乙方承担、负责。

25.合同期间，乙方需发展符合土地规划的产业，必须保证守法经营，遵守国家法律法规，不得有损害村民利益。

26.未经甲方集体经济组织表决通过，乙方不得将本合同整体转让给第三方。

27.合作期间最后二年，由双方对承包土地范围内的建筑物、构筑物、附着物及其附属设施等进行清点确认，未经甲方同意，乙方不得单方变动，否则恢复原状的费用由乙方承担。合同期满，合作土地范围内的建筑物、构筑物、附着物（不包含机械等设备）及其附属设施等无偿归甲方所有。

28.该地块做商业性质，在敏感点100米范围内，禁止开展一切汽修喷漆等产生有机废气的经营活动；若需在该地块进行建设，必须到相关职能部门办理相关用地及报建手续，待手续完善后才能进行建设，且必须做好扬尘防止措施、安全生产措施，遵守相关市容环境卫生的规定；为办理土地使用证（不动产登记证）和相关报建手续前，禁止擅自对原建筑进行加改建及翻新。

六、政府征收、征用：

土地承包期内，如遇政府为了社会公共利益需要征地拆迁，经依法批准征收土地而造成合同无法继续履行的，本合同即行终止，甲乙双方均需无条件配合，并约定如下：

1. 甲方应至少提前30日通知乙方，对于乙方已支付的承包款，扣除合同已履行期间所对应的承包款后，甲方应向乙方无息退回剩余承包款。

2. 征收所得补偿费归甲方，在土地上的建（构）筑物补全部归乙方所有（注：一切补偿标准按当地政府部门标准执行）。

3.若部分征收或征用的（不超过土地总面积的 50%），则根据所征面积按比例减少承包款。

4.若征收面积超过土地总面积的 50%，而乙方同时认为所剩余的土地面积不符合其使用要求的，则乙方有权解除合同，但甲方不对乙方作任何的补偿。

七、合同的解除、终止：

合同期限届满之日，合同自行终止。乙方在承包期内有下列情形之一的，甲方有权单方面解除本合同，无偿收回发包的土地及土地范围内的建筑物、构筑物、附着物及其附属设施，追收欠交的承包款，且没收履约保证金：

1. 擅自改变承包土地的用途；

2. 擅自将承包土地转包或转让；

3.对土地进行掠夺性经营（包括偷运泥土等）或进行非法活动

4.违反当地政府的相关规定（如不配合美丽田园建设等）；

5.经营不符合国家和地方环保政策的项目；

6.拖欠承包款超过 30 天

7.违反本合同第五条第 5～9 项之中的一项；

8.法律、法规规定的其它有关解除合同的情形。签订本合同之日至合同期届满前，非国家征地拆迁及非乙方的原因造成本合同不能履行或迟延履行的，甲方不得提前解除本合同。如遇不可抗力因素，双方协商并书面同意解除合同的，合同终止。

八、违约责任：

1.甲乙双方应遵守诚实信用原则，真诚合作，不得违约，如有违约，则除按本合同的规定处罚外，还应由违约方负责赔偿对方因此而受到的损失（包括但不限于案件诉讼费、财产保全费用及法院收取的其他费用、律师代理费用、调查费、差旅费等）。

2.因不可抗力或县级以上（含县级）政府政策变更导致本合同不能履行的，不构成任何一方的违约行为，由双方依据事实和法律协商处理。

九、争议解决方式：

本协议履行中如有争议的，双方应友好协商解决；任何一方协商不成时可向佛山市高明区人民法院提起诉讼。

十、其他约定：

本合同如有未尽事宜，需双方协商解决（如有实质性的变更必须经过民主议事程序），另行签署补充合同，补充合同与本合同具同等法律效力。如本合同的条款与法律、法规有相抵触的，则按有关规定处理。

十一、本合同一式　　份，甲、乙双方各执　　份、街道交易所及街道财务站各执　　份，自双方签署时生效。

（以下是签字页无正文）

甲方单位（盖章）：　　乙方单位（签名）：

甲方代表（签名）：　　乙方代表（盖章）：

联系电话

年　月　日