土地承包合同

发包方（下称甲方）：佛山市高明区荷城街道下三台股份经济合作社

负责人：

承包方（下称乙方）：

法定代表人：

为了充分利用土地发展集体经济，甲方经成员会议表决同意并经公公开交易程序，自愿将权属的土地承包给乙方独立经营，由乙方用于发展现代农业。为保护双方当事人的合法利益，规范土地承包经营行为，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规和政策规定，经公开协商讨论同意，甲、乙双方本着平等、自愿、公平、有偿的原则，签订本合同，共同信守：

一、承包范围

甲方发包的土地位于石洲村大道南侧荔枝大朗，承包面积为 167.45 亩，具体位置见附图。

二、承包期限

承包期限为 26 年，自 2023 年 1 月 1 日起至 2048 年 12 月 31 日。本合同所述日期均为公历。

三、承包土地用途

土地用途为现代农业产业园、休闲农业、森林康养、田园综合体、乡

村旅游等现代农业用途。乙方不得擅自改变土地用途，不得违背土地利用性质开发经营承包土地。

四、承包金

承包金起步价格为每亩每年人民币 2000 元，每三年递增 10%。即：

第 1 个三年，每年每亩 2000 元，每年租金　　元，三年共　　元；

第 2 个三年，每年每亩 2200 元，每年租金　　元，三年共　　元；

第 3 个三年，每年每亩 2420 元，每年租金　　元，三年共　　元；

第 4 个三年，每年每亩 2662 元，每年租金　　元，三年共　　元；

第 5 个三年，每年每亩 2928.2 元，每年租金　　元，三年共　　元；

第 6 个三年，每年每亩 3221.02 元，每年租金　　元，三年共　　元；

第 7 个三年，每年每亩 3543.12 元，每年租金　　元，三年共　　元；

第 8 个三年，每年每亩 3897.43 元，每年租金　　元，三年共　　元；

第 9 个三年，每年每亩 4287.17 元，每年租金　　元，三年共　　元。

全部租金合计为　　元。

五、承包金的支付方式

实行先支付承包金后使用土地的原则。乙方应在签订本合同时付清第一年的承包金，以后每年的承包金应于该承包年度开始前付清。甲方在收到承包金和履约保证金后向乙方开具收据。

六、履约保证金

乙方应在本合同签订时向甲方支付人民币壹拾伍万元（¥150000 元）作为履约保证金。如乙方无任何违约行为及未遗留任何的风险和责任的，则甲方应在本合同终止后五日内将保证金无息全额退还给乙方；如乙方有

违反合同约定的行为的，则保证金归甲方所有。

七、双方的权利和义务

1.甲方应保证对发包土地拥有合法发包的权利，且发包程序合法。甲方应保证发包土地不存在权属争议；如有权属争议的，甲方应负责解决。

2.甲方应于承包期限开始前将承包土地交付给乙方。土地交付以现状交付为一般原则；若承包土地上有建（构）筑物、林木或作物等地上物的，甲方在交付土地前应予清点，由乙方与原承包人或权益人协商处理，甲方予以协调，但不因此承担任何责任。

3.承包期间，甲方应协助维护乙方正常的生产生活秩序，如遇甲方村民或周边单位、个人妨碍、干预或阻止乙方生产经营的，甲方应协调处理，尽力维护乙方的合法权益。

4.承包期间，甲方应在自身能力范围内协助乙方依法办理生产经营所需的各种批文、许可或证照。

5.承包期间，甲方将村中现有的道路、通讯、灌溉水源和水电设施（以下统称“基础设施”）提供给乙方使用，乙方应按基础设施的现状和性质合理的使用基础设施，并承担相应的使用和维护、维修费用。乙方不得损坏前述基础设施，不得妨碍甲方对基础设施的使用。承包期间，现有基础设施无法满足乙方生产经营需要的，乙方可新建相应的基础设施，或经甲方同意后对原有基础设施进行扩建或改建，但无论新建、扩建或改建均应依据规定办理相应的审批、登记或备案等手续，所有建设工程及费用均由乙方承担，甲方给予协助。本合同终止后，该新建、扩建或改造的基础设施无偿归甲方所有。

6.承包期间，乙方自主经营、自负盈亏。乙方自行承担使用承包土地所需缴纳的各种税、费及相应债务；乙方自行承担水、电、气、电话、宽带等以及工商、卫生、治安、环保等一切费用。

7.乙方的生产经营不得违反法律、法规、规章和县级以上政府规范性文件的规定，不得在承包范围内从事非法活动或允许他人在承包范围内从事非法活动，否则，由此所产生的一切责任由乙方承担。

8.承包期间，乙方的生产经营必须符合国家环保标准，不得从事种植桉树、规模化禽畜养殖及其他污染环境的经营项目，不得污染承包土地及周边环境。如造成环境污染的，由乙方依法承担相应的法律责任；给甲方或其村民造成损失的，乙方应负责赔偿。

9.在生产经营过程中，甲方仅准许乙方将其种植的花卉、树木根部可确保植物成活的适当泥土带走；乙方不得烧制土坯，不得以任何形式偷运或变相买卖承包范围内的泥土或矿产。

10.承包期内，乙方应按规定做好安全生产和消防工作，如出现安全、治安等事故，造成他人财产损失或人身损害的，由乙方承担全部的责任，与甲方无关。

11.承包期间，乙方因生产经营需要需建设相应临时建筑的，必须依照规定办理相应的报批报建手续，甲方应在自身能力范围内给予协助，建设费用由乙方负担。若乙方未经批准擅自建设的，一切责任或后果由乙方自行承担。

12.承包期间，因自然灾害等不可抗力或其他非甲方过错的因素造成乙方经济损失的，该损失由乙方自行承担，甲方不给予任何的补偿。如政

府相关部门因此给予乙方补贴的，该补贴归乙方所有。若不可抗力导致本合同无法继续履行的，则双方可解除本合同，双方均不承担任何违约责任；但人为、技术、信息、管理、药害、虫害、停电、他人破坏等事由不属于不可抗力。

13. 甲方集体经济组织形式或村干部变更不影响本合同的效力和履行。

14. 在同等条件下，乙方应优先雇佣甲方的村民从事生产经营。甲方被雇佣村民应遵守乙方的规章制度，对违反乙方规章制度的村民，乙方有权依据规章制度作出处理，甲方不得干涉。

15. 承包期内，政府如对承包土地（不包括土地种植、经营行为）给予补助的，该补助款归甲方所有。

16. 承包期间，如乙方需将承包土地全部或部分转让给第三方的，应经甲方书面同意。未经甲方同意擅自将承包土地转让的，除承担本合同约定的违约责任外，还需额外给予甲方经济补偿，经济补偿标准为转让行为发生年度承包金的三倍。

17. 乙方旅游区项目建成后，可参照其它旅游区管理经验，景区收费项目应适当优惠甲方村民。乙方在重阳节为甲方村中老人举办敬老活动。

18. 承包期满，乙方在同等条件下享有优先承包的权利。乙方如需续包的，应至少在承包期届满的一个月之前向甲方提出。

19. 承包期内，如承包土地被政府征收（用）的，本合同于土地被征收（用）之日（即甲方和政府签订征地补偿协议之日）自动终止；青苗补偿费、地上附着物补偿费和搬迁补偿费归乙方所有，土地补偿费、安置补

助费等其它补偿费用归甲方所有；若属部分征收（用）的，则本合同可按征收（用）后的实际面积继续履行或由双方协商终止本合同；征地后未实际履行部分的承包金甲方应退还给乙方。

20.承包期满或合同终止，乙方应在十日内将承包土地清理完毕并交还给甲方；承包范围内集体土地上如有不动产（包括建、构筑物等）和与不动产连为一体的设施，无偿归甲方所有，乙方不得拆除或破坏；承包范围内的动产（包括乙方架设的电线、搭建的铁棚、家具家电等）及生产生活垃圾乙方应予前述期限内清理、运走。若乙方不按前述规定期限完成清理工作并交回土地，视作乙方违约，甲方可不退还保证金给乙方，且甲方可将土地重新发包，乙方无权干涉；因拖延移交给甲方造成损失的，乙方还应负责赔偿。

21.若需要在该地块上进行建设，必须到相关职能部门办理相关用地及报建手续，手续完善后才能进行建设，且必须做好扬尘防治措施、安全生产措施，遵守相关市容环境卫生的规定。上述地块原有建筑物不得改建、新建、扩建。如涉及建设看护房，应当按照看护房相关标准进行建设。严格按照土地利用相关法律法规进行经营。取得合法用地前不得进行非农建设。

八、违约责任

1.甲、乙双方均应严格遵守本合同的各项约定。如一方违约，违约方应根据本合同约定或有关法律、法规的规定，承担采取补救措施、赔偿损失等违约责任。

2.甲方应按照约定期限内交付发包土地，如逾期不交付土地的，应按

乙方已支付承包金的日万分之一支付逾期违约金给乙方；逾期30天未交付土地的，乙方可以单方面解除本合同，甲方已收取的保证金、承包金应退还给乙方。

3.乙方应如期足额支付承包金。如乙方未经甲方同意逾期支付承包金的，除如数补交拖欠的金额外，自逾期之日起乙方还应每天按拖欠金额的日万分之一支付逾期违约金给甲方；逾期超过30天仍未付清的，甲方可以单方面解除本合同，收回土地，地上不动产补偿归甲方所有，且不返还保证金。

4.因不可抗力和市级以上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、合同的解除：

乙方在承包期间有下列情形之一的，甲方有权单方面解除本合同，无偿收回发包的土地，且保证金不予退还：

1.乙方未经甲方同意擅自将承包土地转让的；

2.乙方擅自改变承包土地的用途的；

3.乙方偷运、变相买卖承包范围内土地资源的；

4.乙方利用承包土地进行非法活动，严重损害公共利益的；

5.乙方拖欠承包款（包括部分拖欠）超过30天的；

6.法律、法规规定的其他有关解除合同的情形。

十、特别约定

为响应国家乡村振兴战略号召，支持乙方合法开展现代农业产业园区建设，带动甲方及周边农村发展，甲方同意和协助乙方争取将部分承包土

地变更为集体建设用地，用于配套建设现代农业项目。具体要求是：

1.变更集体建设用地应向甲方的名义申办，由乙方安排人员具体实施，所需的全部费用均由乙方承担。

2.变更为集体建设用地后的开发建设，必须符合现代农业产业项目，不得污染周边环境，相应建设方案应经甲方和荷城街道办事处、石洲村民委员会同意。全部建设费用由乙方自行承担。

3.集体建设用地上的建（构）筑物所有权归甲方，乙方在租赁期间享有自主管理使用和收益权。租赁期内，甲方不得干涉乙方的正常建设、生产和经营；租赁期满或合同终止，乙方应在10日内将建（构）筑物无偿移交给甲方。

十一、合同的补充

本合同未尽事宜，由双方协商补充；但补充协议不得对本合同进行实质性变更。双方如需对本合同内容进行实质性变更的，应依法依程序办理。

十二、争议解决方式

因本合同产生的纠纷或争议，先由双方协商解决或申请第三方调解；协商或调解不成的，应向佛山市高明区人民法院提起诉讼。

十三、合同的生效及份数

本合同自甲、乙双方签署之日起生效。本合同一式五份，甲方执一份，乙方执一份，佛山市高明区荷城街道石洲村民委员会、荷城街道村（居）财会服务中心和荷城街道公共资源交易中心各存一份，各份具有同等法律效力。

附件：下三台村租地范围图

甲方：佛山市高明区荷城街道下三台股份经济合作社

负责人：

乙方：

法定代表人：

签订日期：　　年　　月　　日

签订地点：佛山市高明区荷城街道