

附件 4

广东省设施农业用地协议

广州市增城区派潭镇 高滩 村 杨屋 社

协议编号: 2024001

签订日期: 2024.5.13



甲方：广州市增城区派潭镇高滩村杨屋股份经济合作社

组织机构代码：N14401836986716570

地址：广州市增城区派潭镇高滩村杨屋合作社队部

乙方：广州正谷农业发展有限公司

组织机构代码：91440183321009866Y

地址：广州市增城区派潭镇高滩村上塘东八巷三号

为支持现代设施农业健康发展，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国合同法》《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》及《自然资源部 农业农村关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号）、《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于加强和改进设施农业用地管理的通知》（粤自然资规字〔2020〕7号）等有关规定，经双方自愿平等协商同意订立本协议。

第一条 设施农业项目基本情况

设施农业项目名称：广州正谷农业发展有限公司农业设施项目

项目用地面积：57亩。

项目用地坐落：广州市增城区派潭镇高滩村派潭镇杨屋合作社、榕树吓村、密石村。（详见宗地图1）

第二条 设施农业用地情况

甲方将其享有集体土地所有权（或国有土地承包经营权）的土地（四至为：东至农田，南至农田，西至

河流____，北至____道路____)，地力等级为____/____，共4.51____亩（大写____肆点伍壹____亩）以流转方式提供给乙方使用。（详见宗地图2）

用地时间从____2024____年____1____月____1____日起至____2043____年____9____月____30____日止。
涉及使用永久基本农田____0____亩。

设施农业用地涉及地类面积明细表

类型	用途	使用永久基本农田面积（亩）	设施农业用地原地类面积（亩）							
			耕 地	地 水田	园 地	林 地	养殖坑塘	其他农用地	未利用地	建设用地
生产设施用地										
辅助设施用地	农产品 烘干、农产品晾晒、分拣包装、保鲜储存、副产品处理	0	0	0	0.24	0.4	0	0.08	0	3.79

第三条 土地交付标准、支付款项及要求

甲方应于 2024 年 1 月 1 日前将土地交付给乙方使用，交付标准为 空地。

第四条 该地块的流转补偿标准及分配方式:

1、该地块的流转补偿费按每亩人民币壹拾伍万伍仟元整(¥:155000.00 元)计算。流转补偿费用包括青苗补偿款(每亩按 ¥: 60000.00 元计算)和地补偿费用(每亩按 ¥:95000.00 元计算)。其中土地补偿费用包括但不限于土地补偿款、留用地安置货币补偿款、养老保险补偿款等费用。

2、该地块流转补偿费用归甲方各种植社员所有，由乙方在本合同签订之日起 60 个工作日内按本合同附件《杨屋经济合作社自留地种植社员名单、面积及补偿费用分配表》确定的数额一次性以银行转账的方式将上述流转补偿费用划入甲方社员指定的账户。款项到账后即视为乙方按约履行合同约定的付款义务，甲方使用农户应向乙方出具相应的收款凭证。

3、今后该地块如遇政府征收征用，双方约定如下:

(1) 有关部门征收或征用该地块而产生的所有征地补偿款(包括但不限于青苗补偿款土地补偿款、留用地货币补偿款、养老保险补偿款等)全部归乙方所有。上述征地补偿款由甲方委托或授权有关征地部门直接补偿给乙方(划入乙方指定的银行账户)。

(2) 如果上述的部分或全部需划入甲方账户的，甲方必须在款项到账后的两天内如数返还给乙方收取(划入乙方指定的银行账户)。甲方向乙方退还征地补偿费用的，无需再

次召开村民代表会议讨论决定，也无需再经甲方三分之二以上的社员代表同意和签字，届时由甲方集体班子成员直接办理即可，包括但不限于授权乙方与征地部门协商征地补偿标准、协助办理征地手续、出具划款申请书、提供征地款分配表、授权书、签名盖章等，直至征地补偿费用全部如数划入至乙方指定的银行账户及征地手续办妥为止。

第五条 耕地耕作层剥离再利用要求及期限

乙方使用设施农业用地涉及破坏耕地耕作层的，应在2043年9月30日前组织开展耕作层剥离再利用工作，具体再利用方向乙方需与镇政府商定，相关费用由乙方承担。

第六条 土地恢复要求及期限

设施农业用地不再使用的，必须恢复原用途（原用途为耕地的必须恢复为耕地且不得低于原二级地类）。镇政府综合考虑当地补充开发耕地、耕地提质改造等土地整治项目及设施拆除成本核定的土地恢复费用为人民币30000元（大写叁万元整元）。乙方承诺在2043年9月30日前将土地恢复为原用途，土地恢复费用由乙方承担。乙方完成土地恢复后，向镇政府提出验收申请，镇政府应于接受申请后20日之内协调有关部门开展土地恢复验收工作。若乙方未能履行土地恢复义务的，也可由镇政府代为恢复，乙方支付土地恢复费用。

设施农业用地到期后不改变农业用途并循环利用的，地上农业设施归于农村集体经济组织统一管理；转为非农建设用途的，按规定办理建设用地手续。

第六条 双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1.享有按时收取流转价款的权利；
- 2.该土地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；
- 3.不得干涉和破坏乙方的生产和经营。

（二）乙方的权利和义务

- 1.享有该土地的生产经营使用及产品处置收益权；
- 2.不得改变该土地的农业用途，不得用于非农建设；
- 3.保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损坏，特别是不得破坏优质耕地和永久基本农田。
- 4.生态环境应符合国家和有关部门要求；
- 5.该土地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的青苗及乙方建设的设施（建筑物）补偿；
- 6.落实土地恢复要求；
- 7.涉及耕地耕作层破坏的，需落实耕作层剥离再利用要求；
- 8.农业设施建设须符合建设安全、生物防疫、生态环保等要求，并通过建设工程监理等方式落实安全生产责任；
- 9.乙方转让土地给第三方，需经甲方同意，否则转让行为无效，相应的法律后果由乙方自行承担。
- 10.乙方应按甲方要求规范经营，并自行承担经营作业等过程中发生的人员伤亡、财产损失及其他风险与法律责任。

第七条 违约责任

(一) 乙方应按时足额向甲方支付土地使用价款，逾期 1 日应向甲方支付应付款的 0.1 % 作为滞纳金。逾期 10 日视为乙方单方面违约，甲方有权收回该土地使用权，以及没收合同定金和乙方已有投资、地上物等。

(二) 乙方设施农业用地涉及破坏耕作层而未尽耕作层剥离再利用义务的，擅自改变该土地用途或者不合理使用土地造成土地永久损坏的，经国家有关部门鉴定确认后，应承担土地功能恢复责任和相关法律责任。无法全部恢复的，乙方承担赔偿责任和相关法律责任，甲方有权收回土地经营权以及没收合同定金和乙方已有投资、地上物等。

(三) 甲方应按时向乙方交付土地，逾期 1 日甲方应向乙方支付流转价款的 0.1 % 作为滞纳金。逾期 10 日视为甲方单方面违约，乙方可以解除本合同，甲方应双倍返还乙方所交定金，给乙方造成实际损失的，甲方还应承担赔偿责任。

(四) 甲方擅自干涉和破坏乙方生产经营，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，甲方应双倍返还乙方所交定金，给乙方造成实际损失的，甲方还应承担赔偿责任。

第八条 争议解决

甲乙双方履行本协议过程中发生纠纷的，应由镇政府组织调解，调解不成的，采取以下第 二 种方式解决方式：

(一) 向广州市增城区农村土地承包调解仲裁委员会申请仲裁；

(二) 向广州市增城区人民法院申请诉讼。

第九条 附则

本协议如有未尽事宜，经双方平等协商后，可以对本协议进行补充和修改，补充和修改的内容作为本协议的组成部分，具有与本协议同等的法律效力。

本协议自 2024 年 5 月 13 日起生效，一式三份，甲乙双方、镇政府各一份。

甲方：



(签字盖章)

乙方：



(签字盖章)

签订日期：

2024 年 5 月 13 日



附：补充协议或协议修改内容

甲方：(签字盖章)

乙方：(签字盖章)

年 月 日

宗地图 1

项目宗地图

不低于 1:2000 勘测定界图

(贴图件处)

说明:

1.项目用地宗地图应采用最新年度土地利用现状图(局部)。图面顶端为图件名称和 1:10000 标准分幅图图幅号,左下角或左上角空白处加注图例,右下角加注主要坐标点坐标。底端左下角空白处加注制图员和制图日期,底端右下角空白处加盖县级以上自然资源行政主管部门公章及盖章日期。

2.项目用地红线坐标采用最新年度土地变更调查数据成果、国土空间规划数据库统一的技术标准,采用 2000 国家大地坐标,高斯克吕格投影方式,3 度分带(中央经线分别为 111°、114°、117°)。

宗地图 2

农业设施宗地图

不低于 1:2000 勘测定界图

(贴图件处)

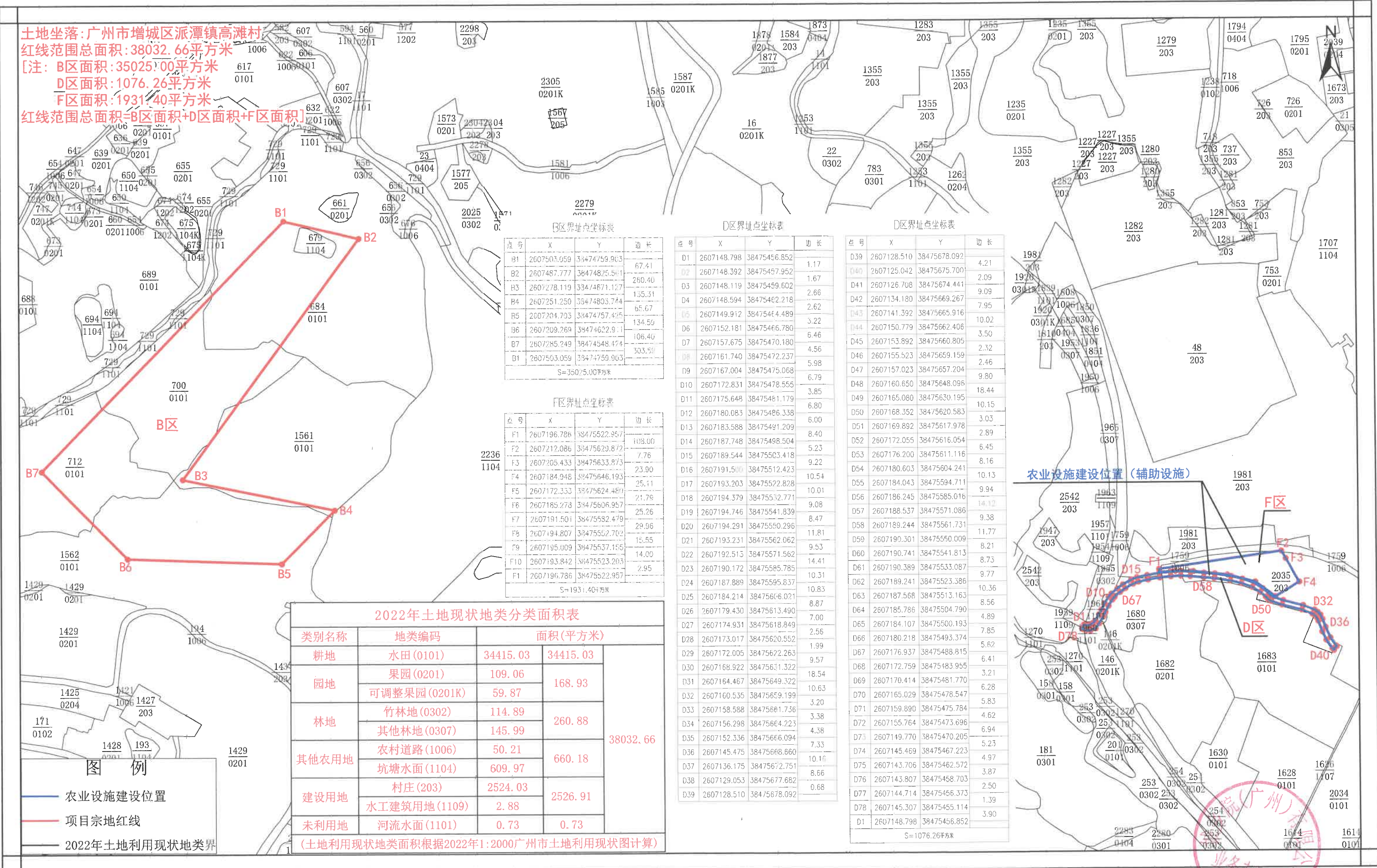
说明:

1.农业设施宗地图应采用最新年度土地利用现状图(局部)。图面顶端为图件名称和 1:10000 标准分幅图图幅号,左下角或左上角空白处加注图例,右下角加注主要坐标点坐标。底端左下角空白处加注制图员和制图日期,底端右下角空白处加盖县级以上自然资源行政主管部门公章及盖章日期。

2.项目用地红线坐标采用最新年度土地变更调查数据成果、国土空间规划数据库统一的技术标准,采用 2000 国家大地坐标,高斯克吕格投影方式,3 度分带(中央经线分别为 111° 、 114° 、 117°)。

农产品分拣包装中心农业设施项目宗地图

1: 10000图幅号: F49G011092、F49G011093



2000国家大地坐标系
制图员: 张健
制图日期: 2024年01月15日

比例尺 1:3000

城乡院(广州)有限公司 制
盖章日期: 2024年01月15日

农产品分拣包装中心农业设施宗地图（辅助设施）

1: 10000图幅号: F49G011093

土地坐落: 广州市增城区派潭镇高滩村

红线范围总面积: 3007.66平方米

[注: B区面积: 1076.26平方米

D区面积: 1931.40平方米

红线范围总面积=B区面积+D区面积]

1981
203



1981
203

1759
1006

2035
203

1683
0101

D区界址点坐标表

点号	X	Y	边长
D1	2607196.786	38475522.957	108.00
D2	2607212.086	38475629.872	7.76
D3	2607205.433	38475633.873	23.90
D4	2607184.948	38475646.193	25.11
D5	2607172.333	38475624.480	21.79
D6	2607185.278	38475606.957	25.26
D7	2607191.501	38475582.479	29.96
D8	2607194.807	38475552.702	15.55
D9	2607195.009	38475537.155	14.00
D10	2607193.842	38475523.203	2.95
D11	2607196.786	38475522.957	

S=1931.40平方米

B区界址点坐标表

点号	X	Y	边长
B1	2607148.798	38475456.852	1.17
B2	2607148.392	38475457.952	1.67
B3	2607148.119	38475459.602	2.66
B4	2607148.594	38475462.218	2.62
B5	2607149.912	38475464.489	3.22
B6	2607152.181	38475466.780	6.46
B7	2607157.675	38475470.181	4.56
B8	2607161.740	38475472.237	5.98
B9	2607167.004	38475475.068	6.79
B10	2607172.831	38475478.555	3.85
B11	2607175.648	38475481.179	6.80
B12	2607180.083	38475486.338	6.00
B13	2607183.588	38475491.220	8.40
B14	2607187.146	38475498.504	5.23
B15	2607189.544	38475503.418	9.22
B16	2607191.501	38475512.423	10.54
B17	2607193.203	38475522.828	10.01
B18	2607194.379	38475532.771	9.08
B19	2607194.746	38475541.839	8.47
B20	2607194.291	38475550.296	11.81
B21	2607193.011	38475562.062	9.53
B22	2607192.513	38475571.571	14.41
B23	2607190.172	38475585.785	10.31
B24	2607187.889	38475595.737	10.23
B25	2607184.214	38475606.021	6.97
B26	2607179.430	38475613.490	7.00
B27	2607174.931	38475618.849	2.56
B28	2607172.017	38475620.589	1.99
B29	2607172.005	38475622.263	9.57
B30	2607168.922	38475631.322	18.54
B31	2607164.467	38475649.372	10.67
B32	2607160.535	38475654.199	3.20
B33	2607158.588	38475661.736	3.38
B34	2607156.298	38475664.223	4.38
B35	2607152.330	38475666.094	7.33
B36	2607145.475	38475668.660	10.16
B37	2607136.175	38475672.751	8.66
B38	2607129.053	38475677.662	0.88
B39	2607128.510	38475678.092	

B区界址点坐标表

点号	X	Y	边长
B39	2607128.510	38475678.092	4.21
B40	2607125.042	38475675.700	2.09
B41	2607126.708	38475674.441	9.09
B42	2607134.180	38475669.267	7.95
B43	2607141.392	38475665.916	10.02
B44	2607150.779	38475662.406	3.60
B45	2607153.892	38475660.805	2.32
B46	2607155.523	38475659.159	2.46
B47	2607157.023	38475657.204	9.80
B48	2607160.890	38475648.096	10.44
B49	2607165.080	38475630.195	10.15
B50	2607168.352	38475620.583	3.03
B51	2607169.892	38475617.978	2.89
B52	2607172.055	38475616.054	6.45
B53	2607176.200	38475611.116	8.16
B54	2607180.603	38475604.241	10.13
B55	2607184.043	38475594.711	9.94
B56	2607186.245	38475585.016	14.12
B57	2607188.537	38475571.086	9.28
B58	2607189.744	38475561.731	11.77
B59	2607190.501	38475550.008	8.21
B60	2607190.743	38475541.813	11.77
B61	2607190.388	38475533.087	11.77
B62	2607189.241	38475523.386	10.36
B63	2607187.628	38475513.163	8.56
B64	2607185.796	38475504.790	4.90
B65	2607184.107	38475490.193	7.80
B66	2607180.218	38475483.318	5.92
B67	2607175.937	38475488.815	6.41
B68	2607172.058	38475483.905	12.21
B69	2607170.814	38475481.740	4.78
B70	2607165.029	38475478.547	5.82
B71	2607158.880	38475470.184	8.62
B72	2607155.364	38475471.634	5.75
B73	2607148.170	38475470.305	4.97
B74	2607145.475	38475467.273	2.87
B75	2607143.708	38475462.572	1.50
B76	2607140.390	38475458.763	1.59
B77	2607144.591	38475453.333	2.50
B78	2607145.991	38475448.591	
B79	2607145.758	38475443.848	

S=1076.26平方米

2022年土地现状地类分类面积表

类别名称	地类编码	面积(平方米)	
园地	果园(0201)	109.06	168.93
	可调整果园(0201K)	59.87	
林地	竹林地(0302)	114.89	260.88
	其他林地(0307)	145.99	
其他农用地	农村道路(1006)	50.21	50.21
建设用地	村庄(203)	2524.03	2526.91
	水工建筑用地(1109)	2.88	
未利用地	河流水面(1101)	0.73	0.73

(土地利用现状地类面积根据2022年1:2000广州市土地利用现状图计算)

图例

- 农业设施宗地红线
—— 2022年土地利用现状地类界

2000国家大地坐标系

制图员: 张健

制图日期: 2024年01月15日

比例尺 1:1500

城乡院(广州)有限公司 制

盖章日期: 2024年01月15日