

合同编号:

农村土地承包合同 (初稿)

(大敦村上海围约 400 亩集体土地)



发包方(以下简称甲方):广州市增城区新塘镇大敦村股份经济联合社

法定代表人:

联系电话:

承包方(以下简称乙方):

身份证号码:

联系电话:

为规范农村土地承包行为,维护农村土地承包双方当事人的合法权益,促进农业发展和农村社会稳定,根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规,甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则,就承包相关的事项达成一致意见并签订本合同,双方共同遵守。

第一条 概况

乙方通过公开的方式竞投,投得甲方位于新塘镇大敦村上海围(土名)的土地承包经营权,面积约为 400 亩(该土地使用面积以现场实际为准)。该土地利用规划为耕地,土地分类略,证号略,东至为略,南至为略,西至为略,北至为略。乙方对甲方发包的土地情况已作充分了解,同意以现状承包,承包用途为;农业用途。

第二条 承包期限

租赁期限为 20 年,自 _____ 起至 _____ 止,免租期:
自 _____ / _____ 起至 _____ / _____ 止。

北京中
新塘镇

第三条 保证金、承包款及支付

(一) 合同履行保证金

在本合同签订 5 天内,乙方须一次性向甲方交纳 100 元作为履行本合同的保证金,(注:竞投时交纳的交易保证金转为合同履行保证金,不足部分补足,多出部分退回,并收回原收据,重新开具保证金收据)。



(二) 承包款及支付方式

1. 承包款为: 按中标金额 元/年收取,该租金不含税,税费由乙方承担。

除上述租金外,租赁期间产生的一切税费由 乙方 承担(包括但不限于水费、电费、营业税、租赁税及法律允许的税费)。

2. 递增方式: 无。

3. 支付方式: 按年一次性支付,每期提前 30 日划入甲方指定的银行账户。

第四条 甲乙双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 对发包土地拥有所有权,有权对发包土地开发利用进行监督,督促乙方按照本合同约定的用途合理利用。

2. 在合同有效期内,甲方不得违反合同约定提高承包款。

3. 不得侵犯乙方的合法权益。

(二) 乙方的权利和义务

1. 按照合同约定的用途和期限,有权依法利用和经营承包土地,享有承包土地的收益权和自主经营权,自负盈亏。

2. 乙方不能改变承包土地的用途,承包土地只能用作农业用途,不得在承包土地上建房(包括建设的行为)、建坟、搭建窝棚、畜禽养殖、取土、挖沙、挖鱼塘,不得在承包土地堆放沙、石、钢材、固体废弃物等物品,不得在承包土地上从事废品收购,不得将承包土地硬底化。

3. 乙方不得擅自抵押(或用承包土地抵偿债务)、出租、转包、买卖(转让)、闲置、荒芜承包土地,不得对承包土地进行破坏性、掠夺性经营,不得使用违禁农药。

4. 必须清理生产过程中产生的农业废弃物。

夏(广州)
人民政

5. 承包期间一切生产费用、税费、债权债务和自然灾害造成的损失及一切事故责任由乙方自行负责。

第五条 转包

在合同期内，乙方如需转包给第三方的，须经甲方同意并与甲方转签合同，否则视为乙方违约，甲方有权解除合同收回承包土地，保证金归甲方所有。

第六条 征收等政府行为

在承包期内，如遇国家征收、“三旧改造”、政府公益项目、政府政策性等原因需提前终止本合同的，乙方应在收到甲方《终止合同通知书》3个月内清理、搬迁完毕，将承包土地交回给甲方，甲方即退回未到期部分租金及保证金；逾期，视为乙方放弃在承包土地内的青苗及附着物，甲方可自行收回发包土地，清理发包土地内的青苗及附着物，所造成的损失由乙方自行承担，保证金扣除清理费用后退回给乙方。

土地补偿费、土地上原有盖物、安置补助费的补偿款全部归甲方所有；农作物及新增的上盖物补偿由甲乙双方约定分配。具体约定如下：前10年征收的，农作物及新增的上盖物补偿款，甲乙双方按二八分成（即甲方占二成，乙方占八成）；第11年至15年内征收，农作物及新增的上盖物补偿款按五五分成；后5年内征收的，甲乙双方则按八二分成。期满后，土地上盖物全部归甲方所有。其它补偿费的归属按有关法律规定执行。如遇征收时实测面积和合同承包面积不相符，以合同承包面积作补偿依据。

第七条 违约责任

（一）合同期内，乙方有下列行为之一的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，自行收回发包土地，清理地上青苗及附着物，所造成的损失由乙方自行承担，保证金归甲方所有。

1. 如乙方以（包括但不限于）青苗补偿标准过低等理由不配合土地征收、“三旧改造”、政府公益项目或土地流转的。

2. 违反本合同第四条第（二）款第2、3点的约定。

3. 乙方必须按约定交纳承包款，逾期，乙方每天应按所欠承包款__5__%计付违约金，如逾期超过15天，则视为乙方违约。



律师事
务业务

(二)合同期内,如甲方无故解除合同,则应双倍退回保证金给乙方,并赔偿乙方实际投入的损失(由第三方有资质的机构进行评估)。

第八条 合同期满

合同期满后,乙方应在10天内将承包土地上的青苗及附着物清理完毕,将承包土地不劣于原状交回给甲方,甲方确认无误后10天内将保证金退回给乙方。如乙方逾期。视为乙方放弃地上的青苗及附着物,甲方可自行收回土地,清理地上的青苗及附着物,所造成的损失由乙方自行承担,保证金扣除清理费用后退回给乙方。

第九条 合同纠纷

本合同履行中如发生纠纷,由争议双方协商解决;协商不成,由相关管理部门调解;协商、调解不成的,可向甲方所在地的人民法院起诉。

第十条 合同效力

本合同一式三份,具有同等法律效力,双方签字(盖章)并交清保证金后生效;甲方、乙方双方各执一份,镇农村集体资产交易中心一份。

附件:1、附图;

2、附户主(村民)代表表决议书。

甲方: 广州市增城区新塘镇大敦村股份经济联合社 乙方名称: _____

法人代表: _____ 法人代表: _____

签订日期:

签订日期:

备注:后附甲方承诺书

