

HJBZ-2022-15

合同编号:



林下土地租赁合同书

出租方: _____

承租方: _____

签订时间: _____

签订地点: _____

林下土地租赁合同书

甲方（出租方）：海南天然橡胶产业集团股份有限公司_____分公司

负责人：

乙方（承租方）：

身份证号/企业统一信用代码：

负责人/法定代表人：

住址：

为加快海胶集团产业结构调整步伐，推进产业升级转型，有效利用现有土地资源，提高土地产出效益和职工收入，甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，本着平等、自愿、有偿的原则，就林下土地租赁事宜达成一致，签订本合同，以资共同信守。

第一条 租赁土地概况

1、租赁土地的位置和面积

乙方租赁的地块位于_____，共计_____亩（胶园土地面积）。所租赁地块土地属于甲方合法享有土地承包经营权的土地，土地性质为林业用地，林地使用权证号_____，土地四至界限和地界图详见附件1。实际租赁土地面积以实际胶园土地面积为准。

2、租赁土地用途

（1）乙方租赁甲方土地用于_____。在租赁经营期间，乙方可以按国家规定的用地政策向政府主管部门申请建设相应的

配套设施，但不得改变土地性质和用途。

(2) 在租赁经营期间，乙方必须服从甲方对于租赁地块及间种的管理规定。

(3) 间种规定：间种农作物必须离甲方种植作物树头【】米以上，_____。

3、租赁土地现状

乙方确认已知晓所承租土地现有附着物、设施、青苗作物等现状。乙方承诺妥善保护以下财产：

乙方租赁土地上现有青苗作物_____、现有附着物及设施_____。（详见合同附件6《地上现有青苗作物、附着物及设施清单》）

第二条 租赁期限

土地租赁期限_____年，即自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。分批交地的，每宗地以土地实际交付之日起计算租赁土地的时间和租金。

第三条 租金及支付方式

1、租金标准

土地租金（含税）第一年为____元/亩，以后每____年在前一年基础上递增____%。土地分批交付时，租金按照每批次土地交付面积及时间分别计算。具体租金标准如下：

(1) 第____年至第____年，即_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，土地租金人民币为____元/亩/年。

(2) 第____年至第____年，即_____年_____月_____日至_____年

月____日，土地租金人民币为____元/亩/年。

(3) 第____年至第____年，即____年____月____日至____年____月____日，土地租金人民币为____元/亩/年。

...

2、支付方式

双方协商确定按以下第____种方式支付租金：

(1) 土地租金按年支付，先付租金后用地。本协议签订后后五个工作日内，乙方将土地租金汇入甲方指定账户（土地租金支付方式甲方可根据实际情况进行调整）。此后，乙方于每个租赁年度届满前以银行转账的方式向甲方支付下一租赁年度的租金。

(2) 其他支付方式：_____。

甲方账户信息如下：

账户名称：_____

开户行：_____

账号：_____

3、履约保证金

合同签订后五个工作日内，乙方一次性向甲方缴纳履约保证金____万元（大写：人民币_____），主要用于支付因乙方拖欠甲方损坏作物赔偿金、违约金、退场清理费、土地复垦费等。押金随土地租金一并汇入甲方指定账户。乙方若无违约行为，甲方于租赁期满交还土地后将履约保证金全部归还乙方（不计利息）；否则，合同期满甲方扣除相应费用后，将履约保证金结算余额退还乙方，如有保证金不足支付部分，乙方还应承担赔偿责任。

第四条 租赁土地的交付办法

甲方根据实际情况可一次性交付土地，也可以分批交付土地。乙方租赁面积以甲方最终交付的土地面积为准，甲方交付的土地面积以实际胶园土地面积为准，双方签订《土地交付使用确认书》《地上现有青苗作物、附着物及设施清单》，明确交地时间、交租面积及地上附着资产等。

第五条 双方权利义务

1、甲方权利义务

(1) 对乙方租赁土地经营使用进行监督，督促乙方按照合同约定的用途使用土地。

(2) 按照合同约定按时收取乙方土地租金，若当年租金低于市场价格25%以上或海胶集团租地价政策变动，双方应当协商按市场价格或海胶集团政策调整土地租金标准。

(3) 保障乙方自主经营，不干预乙方合法的生产经营活动。

(4) 如租赁地块水网、电网及对外道路尚未铺设，甲方协助乙方确保用水、用电等正常供应，水网、电网铺设及日常水电费用由乙方按当地有关规定和标准承担；同时甲方协助通往租赁土地的道路畅通，道路铺设费用由乙方进行承担。如双方对本项约定费用的承担另有约定的，可另行签订补充协议。

(5) 租赁期满后，乙方如尚有未收成果实，甲方可视情况适当延期至乙方收获完果实，但延期最长不超过3个月。延期期间，乙方按照当年的租金标准支付甲方土地租金。

(6) 与乙方签订安全生产责任书，要求乙方无条件接受甲方安全

生产办公室监督，对存在安全隐患的部位，有权要求乙方必须遵照要求立即整改。甲方对乙方安全生产的监督，不能解释为甲方对乙方租赁期间的安全生产负有任何合同义务或法律义务，甲方对乙方租赁期间发生的安全生产事件不承担任何责任。

2、乙方权利义务

(1)按照合同约定的用途和期限，依法使用和经营所租赁的土地；依法享有法律和政策赋予的独立、自主经营管理权，在法律、政策及合同允许范围内自主从事生产经营活动。

(2)依合同约定按时足额向甲方支付土地租金、履约保证金等相关费用，自主经营，自负盈亏，自担风险。

(3)乙方在租赁土地上修建简易建筑物，添置设施、设备，需先征得甲方书面同意；取得甲方同意后，根据国家、地方政府相关规定并报政府相关部门批准后再具体实施。除本条第(12)项情形外，无论何种原因合同终止/解除或租赁期限届满时，乙方对在租赁土地上修建的建筑物和设施设备不再享有任何权利，也无权向甲方主张任何赔偿或补偿。

(4)合同期满或合同终止/解除后，乙方负责做好地上青苗、附着物的清理、拆迁及土地复垦（如需）等工作，将行间清理干净且达到良好用地状态后交还土地给甲方，并承担因此产生的所有费用；若乙方不清理，甲方有权自行或聘请第三方进行清理、复垦，所有费用从履约保证金中扣除，履约保证金不足部分，由乙方进行承担。

(5)承担生产经营过程中所产生的各项法定税费、水费、电费等费用。

(6) 未经甲方书面同意，不得将租用的土地部分或全部与第三人合作经营，或者进行转租、转包、抵押、作价入股、碎片化私有经营等。

(7) 乙方建设的地上建筑物、农业设施等不得转让，对外租赁期限不得超过本合同租赁期限。

(8) 与甲方签订安全生产管理责任协议，并按协议约定接受甲方对项目安全生产的监督、检查。如发生施工纠纷、安全事故、质量纠纷、债权债务纠纷等，承担由此产生的行政处罚和民事赔偿等所有责任。

(9) 协助解决甲方该土地区域内人员转岗就业，乙方招聘人员时优先安排和录用甲方职工。

(10) 保护租赁土地完整不受侵占和土地资源、农业基础设施不受破坏，不得擅自改变土地用途。若租赁期间发生土地被占或资产流失时，乙方必须及时处理并承担被侵占土地清理回所产生的相关费用及赔偿甲方的所有损失。同时乙方需在发现上述事实当日向甲方报告，凡因乙方隐瞒不报、不处理或作伪证，所造成的一切后果均由乙方承担。

(11) 乙方租用土地，须遵守和执行海胶集团土地资产方面的相关规定，接受甲方的监督、检查和指导，使用土地不得损害甲方青苗作物，如因乙方原因造成甲方种植的青苗作物损失，由乙方按市场价承担赔偿责任。

(12) 若国家、地方政府、海垦控股集团及海胶集团建设需要征用或收回土地，乙方必须无条件服从并与甲方签订合同终止/解除协

议，在接到甲方通知之日起 30 天内搬迁、清理地上青苗及自身添置的附着物，依法享有青苗及自身添置的附着物的合理补偿。

(13) 乙方承诺不利用林下土地租赁关系主张办理地上作物林权证、农经权证等，接受甲方相关信息的统计调查工作，如实上报相关数据。

第六条 合同的变更和解除

1、合同一经签订，即具有法律约束力，任何一方不得随意变更或者解除。经甲乙双方协商一致签订书面协议后方可变更或解除合同。

2、在合同履行期间，合同不因任何一方法定代表人或负责人的变动而变更或解除。

3、在合同履行过程中，如遇不可抗力因素致使合同难以履行时，经双方协商一致可变更或解除合同。

4、如甲方重复出租本合同项下土地，乙方有权解除合同。

5、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁土地，自解除通知书按本合同约定送达之日起合同解除。甲方有权对地上青苗及附着物进行处置，处置所得款优先用于偿还甲方的清理费、土地租金和违约金等债务，以及由此给甲方造成的损失：

(1) 未按照合同约定支付租金，逾期超过一个月；

(2) 未经甲方书面同意，向第三方进行土地转让、转租、转包、互换、抵押、作价入股、合作经营等；

(3) 损坏甲方种植作物，经甲方劝阻仍不停止侵权行为的；

(4) 破坏土地和农业基础设施、改变土地性质或用途、对自然环境资源、水源进行毁灭性、破坏性、污染性、伤害性操作和生产经营

行为的；

(5) 违反合同约定的作物间种技术要求；

(6) 未经甲方书面同意，擅自转让或出租地上建筑物（构筑物）、农业设施的；

(7) 在其承租土地上进行采石、采矿、取土等破坏农业产业及盗采资源的行为；

(8) 对租赁土地部分或全部弃耕撂荒1年以上的；

(9) 利用土地从事违法生产、经营的；

(10) 采取欺骗、贿赂等不法不正当手段签订合同或获得承租期的；

(11) 其他违反本合同第五条约定的情形。

6、因乙方原因导致合同解除，乙方除需承担本合同约定的违约责任，还需负责所产生的一切法律及行政责任。

第七条 不可抗力

1、如果本协议任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。不可抗力事件指受影响一方不能合理控制的、无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对本协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、风灾、地震、其它自然灾害、罢工、骚动、暴乱及战争以及政府部门的作为及不作为。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通

过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后十五日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据。声称不可抗力事件导致其对本协议的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本协议。不可抗力事件或其影响终止或消除后，甲乙双方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。

第八条 文件往来、通讯和通知条款

一、本合同项下的任何文件往来、通讯和通知均应以书面形式按如下地址、电传号或其他联系方式送达对方：

甲方联系人：_____联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

电子邮箱：_____

乙方联系人：_____联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

电子邮箱：_____

二、如本合同任何一方的上述联系方法发生变化，应毫不迟延地以任何快捷方式通知对方。一方未及时通知对方的，合同另一方按未通知前的联系方法送达文件、通讯和通知，一切后果由未通知方承担。

三、任何文件、通讯和通知只要按照上述地址发送，即应视作在

下列日期被送达：

（一）邮递（包括特快专递、平信邮寄、挂号邮寄），以邮寄之日后的第三个工作日视为送达日；

（二）传真或其他电子通讯方式，以发送之日视为送达日；

（三）专人送达，以收件人签收或拒收之日视为送达日。

四、甲乙双方约定，双方的单位公章、办公室印章、部门印章、财务专用章、合同专用章、收发章等均是双方文件往来、通讯和通知的有效印章。双方单位所有工作人员是文件往来、通讯和通知的有权签收人。

第九条 其他约定

1、合同履行期间，如遇国家建设征用土地，甲乙双方必须共同与政府相关部门协商征用补偿事宜，因乙方投资形成的资产（即地上附着物，含青苗、建筑物和设施等）得到的补偿款项归乙方，土地补偿金、社会保障费和安置费等其他补偿归甲方，土地租金计算至合同项下土地实际被征用之日，剩余租金由甲方向乙方无息返还。

2、因海垦控股集团或海胶集团建设需要收回土地的，甲乙双方一致同意按海垦控股集团规定的补偿标准对乙方的青苗作物、地上附着物进行补偿，乙方须积极配合甲方清点工作，按合同约定搬迁、清理并返还土地。若乙方不清理，甲方有权自行或聘请第三方进行清理、复垦，所有费用从履约保证金或乙方补偿款中扣除，履约保证金不足部分，由乙方进行承担。

3、乙方要确保安全生产，在租赁期间因生产经营发生的所有安全生产事故及造成他人损害的、造成环境破坏和污染的，由乙方自行承担

担全部责任，与甲方无关；给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

4、乙方负责租赁地块上所有青苗作物资产的保全，甲方有权在每年年底进行清点，租赁期间若因自然灾害等原因出现苗木减损，应及时通知甲方，甲方将安排相关部门进行现场鉴别。若因人为因素造成苗木损坏或缺失的，乙方应按发现损害当时市场价的150%赔偿甲方，情节严重的，甲方将同时上报有关部门进行处罚。

5、租赁期满乙方在同等条件下享有优先承租权。若乙方有意继续承租本合同约定的土地，应在合同期限届满前2个月向甲方提出书面续租申请，经甲方同意，双方重新签订租赁合同。

第十条 违约责任

1、合同履行期间，若因甲方原因导致合同解除，甲方应对乙方青苗作物损失进行赔偿。

2、若因乙方原因导致合同解除，乙方无权要求甲方对青苗作物及添建简易建筑物、构筑物、设施、设备等进行补偿，并应向甲方支付本合同约定土地租金总额30%的违约金及赔偿甲方所有损失。

3、乙方逾期支付土地租金的，每逾期一日，按应付土地租金每日千分之五向甲方支付违约金。

4、若乙方在合同履行期间，未按照本合同约定合理使用租赁土地，对租赁土地资产、甲方种植作物造成损坏或其他损害甲方权利的，需向甲方承担本合同约定土地租金总额20%的违约金及赔偿甲方所有经济损失，同时乙方应恢复租赁土地原貌，自行承担一切法律及行政责任。

5、如发生本合同项下的任何违约情形，违约方除需承担相应违约责任，还需承担守约方为了维护自身权益而支出的包括但不限于诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、保全费、公告费等费用。

第十一条 合同纠纷的解决办法

合同履行中如发生纠纷，由双方友好协商解决；协商不成，向租赁土地所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 附则

1、甲方提供的土地面积为估算面积，准确的面积以GPS实际测量的数据为准。

2、甲乙双方一致确认土地租赁除受本合同约束外，还应符合海垦控股集团和海胶集团关于林下土地租赁的相关规定。

3、租赁土地的四至平面图是本合同的附件，与本合同具有同等的法律效力。

4、本合同未尽事宜，经双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。

5、本合同一式伍份，甲执叁份，乙方执壹份，甲方上级单位执壹份。

6、生效日期：自甲乙双方签字盖章之日起生效。

7、附件：

（1）交付土地确认书

（2）委托代理人授权委托书、委托人、委托代理人身份证复印件
（用于非法定代表人签字）

（3）本人身份证及复印件（用于个体户承租）

（4）营业执照、法人身份证明、法人身份证复印件（用于单位承

租)

(5) 土地租赁宗地图

(6) 地上现有青苗作物、附着物及设施清单

8、双方约定的其他事项:

(以下无正文)

(本页为《林下土地租赁合同书》签署页，无正文)

甲方（盖章）：海南天然橡胶产业集团股份有限公司_____分公司
负责人（或授权代表）：

乙方（盖章/签名捺手印）：
负责人（或授权代表）：

签订日期： 年 月 日