合同编号：海南农垦红明农场有限公司企（场、司）字[2024] 号

**海南农垦红明农场有限公司**

**垦外租赁土地合同书**

甲方（出租方）：海南农垦红明农场有限公司

统一社会信用代码：91460100MA5RDP9N53

法定代表人：麦全法

乙方（承租方）：

统一社会信用代码/公民身份号码：

联系地址：

联系方式：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》及相关法律法规，经友好协商，甲、乙双方本着平等、自愿、公平的原则，签订本合同，以资信守。

**一、出租土地情况**

1.甲方自愿将其坐落于红明5队26.4亩土地出租给乙方。

2.出租土地具体信息为：（1）坐落：红明农场公司5队海榆路国道55公里处东边居民点旁；（2）地块编号： ；（3）地类： ；（4）四至界限：东至职工自营经济用地，西至5队居民点及职工自营经济用地，南至职工自营经济用地，北至道路；（5）国土空间规划确定的用途： ；（6）土地利用总体规划确定的用途：农业用地；（7）土地现状：附属设施及空地。

**二、租赁用途及期限**

1.乙方利用出租土地从事生产加工，乙方应按照合同约定的租赁用途，合法利用和经营所承租的土地。

2.租赁期限 ，自 年 月 日起至 年 月 日止（含当日）。

**三、租金、押金及支付**

1.出租土地租金标准为： 元/年，大写： 。

2.本合同生效后5个租赁年度内租金标准保持不变（双方一致确认，租赁年度按12个月计算为一年，如2024年1月1日至2024年12月31日）。自本合同生效后5个租赁年度起，每年按照届时海南农垦农用地租赁指导价格，对本合同项下的租金标准进行动态调整。

3.甲、乙双方一致确认，乙方按租赁年度向甲方支付租金，一年一付。具体支付时间为：本合同项下首年租金于本合同生效之日起7日内一次性付清，其他租赁年度的租金实行“先付后租”，由乙方在下一租赁年度开始前30日内向甲方付清。

4.自本合同生效之日起7日内，乙方应向甲方支付押金一年的租金作为押金。租赁期满或合同解除后，押金除抵扣应由乙方承担的租金、违约金等款项外，如有剩余则向乙方无息退还。在租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得要求以押金抵付或转付为本合同项下乙方应付的租金、违约金等款项。

5. 乙方可通过现金、微信、支付宝、银行转账方式支付租金。甲方指定收款账号为：

户 名： 海南农垦红明农场有限公司

账 号： 21284001040002300

开户行： 农行海口三门坡分理处

**四、土地交付**

1.甲方应于本合同生效之日起10日内，将出租土地交付给乙方，双方另行签署交接确认单（即附件三）。

2.租赁期限内，出租土地因国家、政府等原因被征收或征用的，针对乙方承租土地后所形成的地上附着物的补偿金归乙方所有，针对土地本身及乙方承租土地前已有的地上附着物的补偿金归甲方所有。

**五、甲方其他权利义务**

1.甲方承诺对本合同项下的出租土地具有合法权属，有权将土地出租给乙方使用。

2.甲方有权监督乙方对出租土地的利用情况，并有权要求乙方进行整改。

3.甲方有权制止乙方实施的严重损害土地资源的行为，并有权要求乙方进行整改。

4.甲方有权依据合同约定收取租金，并在租赁期满后或合同解除后收回土地。

5.甲方应依约向乙方交付出租土地，除有正当理由外，不得延迟。

6.甲方有权因国家、政府、农垦产业规划、甲方建设需要等原因收回出租土地。

**六、乙方其他权利义务**

1.乙方利用土地应符合国土空间规划确定的用途，因利用土地而产生的与本合同无关的全部债权债务，由乙方独自享有和承担，与甲方无关。

2. 乙方更新地上作物，应事先告知甲方并取得甲方许可，否则乙方不得随意更新。

3.乙方应按时足额向甲方支付租金、押金。

4.乙方承租土地后，除经甲方书面同意外，不得分租、转让、转租承租土地。

5.乙方承租土地后，不得以承租土地为标的物，进行任何形式的贷款融资。

6. 乙方承租土地后，不得就承租土地设立包括但不限于抵押权、地役权在内的任何权利负担。

7.乙方不得利用土地从事违法生产经营，不得破坏农业基础设施或对土地、水源等进行毁灭性、破坏性、伤害性的操作和生产；

8.乙方仅对其承租土地后所形成的符合土地利用总体规划的地上附着物有所有权。

9.承租土地涉及林地，乙方不得毁林开垦、采石、采砂、采土，不得向林地排放重金属或者其他有毒有害物质含量超标的污水、污泥以及可能造成林地污染的清淤底泥、尾矿、矿渣等，不得在幼林地砍柴、毁苗、放牧，以及不得实施其他法律法规明确禁止的行为。

10.本合同生效后，乙方不得就其利用土地而形成的地上附着物设立抵押。

11. 如遇甲方因国家、政府需要等原因收回土地，乙方无条件予以配合，并自接到甲方通知之日起15天内搬迁、清理地上附着物，由政府给予合理补偿。

12. 如遇甲方因农垦产业规划、甲方建设等原因收回土地，乙方无条件予以配合，并自接到甲方通知之日起15天内搬迁、清理地上附着物。

13.地下各类资源、埋藏物、隐藏物不属租赁范围，严禁在承租土地内采石、采矿、取土等。

14.乙方承租土地后，应当重视安全生产作业，造成安全生产事故由乙方负责。

**七、违约责任**

1.乙方不履行本合同明确约定的义务，即视为违约，甲方有权向乙方索赔由于其违约而造成的损失，且乙方因违约而产生的损害赔偿责任不因本合同解除而丧失。

2.乙方未经甲方同意，擅自更新地上作物，按照当年度应付租金金额的5‰向甲方支付违约金。

3.乙方违反本合同约定的租赁用途使用土地的，应当在甲方通知的整改期限内整改完毕，每逾期一日，按照当年度应付租金金额的5‰向甲方支付违约金。

3.乙方逾期向甲方支付租金，每逾期一日按照应付而未付金额的5‰向甲方支付违约金。

4.乙方逾期向甲方支付押金，每逾期一日按照应付而未付金额的5‰向甲方支付违约金。

5.乙方擅自分租、转租承租土地，因分租、转租而取得的收益（租金差价）归甲方所有。

6.乙方擅自就承租土地设立权利负担，应按照当年度应付租金金额的5‰向甲方支付违约金，同时还应负责消除已设立的权利负担。

7.乙方违约的，除本合同明确列明的责任外，还包括甲方因此而支出的包括律师费（含风险代理收费）、诉讼费、公证费、公告费、保全费、鉴定费、保险公司保函保险费等在内的全部维权成本开支。

**八、合同解除**

1.乙方违反本合同第六条约定的义务，甲方有权解除本合同。

2.因国家、政府、农垦产业规划、甲方建设需要等原因，甲方有权解除本合同。

3.乙方擅自分租、转让、转租承租土地的，甲方有权解除本合同。

4.乙方逾期交纳租金达30日的，甲方有权解除本合同。

5.乙方逾期交纳押金达30日的，甲方有权解除本合同。

6.甲方逾期交付土地达30日的，乙方有权解除本合同。

**九、土地交还**

1. 租赁期限届满或本合同因任何原因而终止后15日内，乙方应自行搬迁、清理承租土地后所形成的地上附着物，并将本合同项下的土地交还甲方。

2.无论任何原因，交还期满后乙方仍未能将土地交还甲方的，则自交还期限届满之日的次日起，乙方应当按照租赁期限届满时或合同解除时的双倍土地租金标准，向甲方支付土地占用费，直至交还土地为止。如因此造成甲方延迟向新承租方交付土地而需承担违约金等款项，以及造成甲方其它损失的，乙方均应全额赔偿。

3. 乙方逾期搬迁、清理地上附着物或乙方向甲方交还土地后仍余留地上附着物的，甲方有权自行处置乙方遗留在地上的附着物，且无需向乙方支付任何补偿或赔偿。

**十一、争议解决**

因本合同引起的争议，由双方协商解决。协商不成的，任何一方均可向出租土地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**十二、其他**

1.乙方确认送达地址如下：地址：××省××市××区/县××路××号，邮编：××××××，联系人：×××，联系电话：×××-××××××。

上述约定的送达地址系双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址，各方确认上述送达地址及送达方式适用于诉讼的各阶段，包括但不限于一审、二审、再审、特别程序及执行程序。

2.本合同未尽事宜，由双方共同协商，达成一致意见，形成书面补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

3.本合同经各方盖章、签名捺印后生效。

4.本合同一式肆份，各方各执贰份，各份合同文本具有同等法律效力。

（以下无合同正文）

**甲方（盖章）：**

法定代表人：

**乙方（盖章或签名捺印）：**

签约时间： 年 月 日

附件一 宗地图

附件二 合同签订时已有地上附着物的清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地上附着物名称 | 规 格 | 数 量 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附件三 交接确认单

**交接确认单**

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

甲乙双方就《垦外租赁土地合同书》的土地交付事宜，确认如下：

甲方已于 年 月 日完成合同约定的土地交付事宜，双方对此无争议。

**甲方（盖章）：**

法定代表人：

**乙方（盖章或签名捺印）：**

附件四 交还确认单

**交还确认单**

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

甲乙双方就《垦外租赁土地合同书》的土地交还事宜，确认如下：

乙方已于 年 月 日完成合同约定的土地交还事宜，乙方承租合同后所形成的地上附着物 （备注：填写是或否）清理完毕。如有任何遗留，由甲方任意处置，乙方对此无异议。

**甲方（盖章）：**

法定代表人：

**乙方（盖章或签名捺印）：**