东方市农村土地经营权流转合同

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地经营权流转管理办法》等相关法律法规的规定，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，经以下双方协商一致，就位于东方市三家镇红草村鳄鱼小镇新园区 南区地块八面积共计 30.93 亩（其中棚户房面积3.89亩，空地面积27.04亩）（以下称“标的物”）的土地经营权流转事宜（以下称“本项目”），签订本合同（以下称“本合同”）。

一、当事人

**甲方（流转方）：东方市三家镇红草村股份经济合作社**

☑社会信用代码:N2469007MF0174240X

法定代表人/负责人：符振立

☑身份证号码:46000719700403725X

联系地址：三家镇红草村

联系电话：13876909592

机构类型：村级集体经济组织

**乙方（被流转方）：**

☑社会信用代码：

法定代表人：

☑身份证号码:

联系电话：

经营主体类型：有限责任公司

甲方和乙方本合同上下单称为“一方”，合称为“双方”。

二、项目背景

（一）甲方作为海南省东方市三家镇红草村的村级集体经济组织，负责村集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等，承诺标的物土地权属清晰，甲方对标的物有完全处置权。

（二）甲方在东方农村产权交易中心通过挂牌发布竞买公告，公开招标的方式对外招标标的物，期限为30年。甲方承诺，该等招标行为已经通过相应的有效内部决策，并经海南省东方市三家镇人民政府批准。

（三）乙方在东方农村产权交易中心通过竞买形式取得标的物的土地经营权和棚户房经营权。

（四）双方同意按照东方农村产权交易中心公布的交易流程完成交易。

（五）交易完成后，甲方应在签署本合同之日起配合乙方完成标的物的农村土地承包经营权登记手续。

三、标的物

（一）标的物位于东方市三家镇红草村鳄鱼小镇新园区 南区地块八面积共计30.93 亩（其中棚户房面积3.89亩，空地面积27.04亩）（具体见下表及附图）。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 村（组） | 地块名称 | 地块代码 | 坐落（四至） | 流转面积（亩） | 质量等级 | 土地类型 | 流转合同代码 | 备 注 |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 | 红草村 | 南区地块八-1 |  | 水泥路 | 陈军能地界 | 陈军能地界 | 集体鱼塘 | 23.55 |  |  |  |  |
| 2 | 红草村 | 南区地块八-2 |  | 水泥路 | 集体鱼塘 | 集体地 | 水泥路 | 7.38（空地3.49亩，棚户房3.89亩） |  |  |  |  |

（二）标的物上的附属建筑和资产情况现状描述（详见附图）：甲方已对地上附着物统一进行清表规划，现为平整土地。

（三）流转土地上的附属建筑和资产的处置方式描述：对于地上附着物棚户房，有偿交给乙方经营，乙方不可私自售卖。

四、土地用途

发包土地用途为：主要经营相关产业配套项目，如改变土地用途，需经村委会书面同意。

五、土地流转期限

自2025年 月 日起至2055年 月 日止。

六、流转土地交付时间

甲方应于2025年 月 日前完成土地及棚户房交付。

七、流转土地租金及支付方式

（一）租金标准

1. 土地租金每亩每年人民币 （¥ ）；棚户房租金每亩每年人民币 （¥ ）。
2. 租金变动：每 五年调整一次土地租金，每次递增百分之十。具体调整方式如下：
3. 第一次调整租金，自2030年 月 日起至2035年 月 日止，土地租金每亩每年人民币 （¥ ）；棚户房租金每亩每年人民币 （¥ ）。
4. 第二次调整租金，自2035年 月 日起至2040年 月 日止，土地租金每亩每年人民币 （¥ ）；棚户房租金每亩每年人民币 （¥ ）。
5. 第三次调整租金，自2040年 月 日起至2045年 月 日止，土地租金每亩每年人民币 （¥ ）；棚户房租金每亩每年人民币 （¥ ）。
6. 第四次调整租金，自2045年 月 日起至2050年 月 日止，土地租金每亩每年人民币 （¥ ）；棚户房租金每亩每年人民币 （¥ ）。
7. 第五次调整租金，自2050年 月 日起至2055年 月 日止，土地租金每亩每年人民币 （¥ ）；棚户房租金每亩每年人民币 （¥ ）。

（二）租金支付方式

1. 分期支付。乙方须于每年 月 日前支付当年度土地租金。

2.其他：第一年租金由乙方转账付款到东方农村产权交易中心，再由东方农村产权交易中心将第一年租金一次性全额通过银行转账方式划转给甲方，第二年起年租金每年由乙方一次性全额通过银行转账方式划转给甲方。

（三）付款方式

1. 银行汇款

甲方账户名称：东方市三家镇红草村股份经济合作社

银行账号：1013778300000144

开户行：海南农村商业银行股份有限公司东方三家支行

2.如甲方指定收款银行账户信息发生变更，甲方应在变更发生前至少15日书面通知乙方，并经乙方确认。如因甲方提供的银行账户信息错误或未经前述有效变更程序，导致乙方不能按照本合同约定及时付款或付款未成功的，乙方不承担任何违约责任。

八、甲方的权利和义务

（ 一）甲方的权利

1.要求乙方按本合同约定支付租金；

2.监督乙方按本合同约定的用途依法合理利用和保护标的物；

3.制止乙方损害流转土地和农业资源的行为；

4.除本合同另有约定外，流转期限届满后收回土地经营权。

（二）甲方的义务

1.按照本合同约定向乙方交付标的物；

2.本合同签订30日内依据《中华人民共和国农村土地承包法》 的规定向三家镇人民政府申请备案，经三家镇人民政府备案后本合同才生效。

3.不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营活动，保障乙方的合法权益；

4.在本合同履行期内，甲方不得重复流转标的物, 在流转期限内，如因标的物出现土地纠纷，由甲方负责解决，若致使乙方遭受经济损失，由甲方按国家相关规定进行赔偿。

5.甲方应维护乙方的土地经营权，除本合同另有约定外，不得擅自变更、解除本合同。

九、乙方的权利和义务

（ 一）乙方的权利

1.在本合同约定的流转期限内占有标的物，自主开展农业生产经营并取得收益。乙方对标的物具有独立自主的经营权和收益权，任何单位和个人不得干涉；

2.甲方同意，乙方有权依法投资改良标的物的土壤，建设农业生产附属、配套设施，并有权按照本合同约定对其投资部分获得合理补偿；

3.流转期限届满，有权在同等条件下优先流转；

4.如标的物被依法征收、征用、占用等国家或地方政策原因导致乙方无法使用标的物从事约定的流转土地用途，乙方有权单方面解除本合同，并依照相关规定获得相应的补偿。乙方不因该等原因解除本合同而承担任何责任。

（二）乙方的义务

1.按照本合同约定及时接收流转土地并按照约定向甲方支付租金；

2.在法律法规政策规定和本合同约定允许范围内合理利用流转土地，确保农地农用，符合当地粮食生产等产业规划，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境；

3.依据有关法律法规保护流转土地，禁止改变流转土地的农业用途，禁止占用承包土地建窑、建坟或者擅自在承包土地上建房、挖砂、 采石、采矿、取土等，禁止占用承包的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

十、其他约定

（ 一 ）甲方同意乙方依法

☑投资改良土壤 ☑建设农业生产附属、配套设施

☑以土地经营权融资担保 ☑再流转土地经营权

☑其他: 乙方进行以上行为时必须经过甲方书面同意，乙方自主进行以上行为均为无效 。

1. 在承包期间该承包土地的财政补贴等归属：按照法律法规相关条约约定。
2. 本合同期限内， 流转土地被依法征收、征用、占用时，有关地上附着物及青苗补偿费的归属：甲方引进投资项目归甲方所有；乙方所投资建设的地上附着物或种植的作物归乙方所有，且乙方有权依照相关规定获得相应的补偿。

（四）其他事项：甲方承诺，在签署本合同之前，已取得将标的物流转给乙方所必须的决议、授权及批复文件，甲方有权签署本合同并履行本合同。标的物上不存在任何形式的权利负担，包括但不限于任何担保利益、权属瑕疵、抵押或者其他任何性质的权利负担。乙方依法转租给第三方或者与第三方合作，需征得甲方书面同意并在村委会备案。（特别注明：光伏项目必须经三家镇人民政府书面同意）

十一、合同变更、解除和终止

（ 一）合同有效期间，因不可抗力因素致使合同全部不能履行时， 本合同自动终止，甲方将合同终止日至承包到期日的期限内已收取的租金退还给乙方；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，租金应当作相应调整。

（二）如乙方在合同期满后需要继续经营标的物，乙方应当在合同期满前一年内书面向甲方提出申请。乙方如提出继续承包租赁，享有优先租赁权，经双方协商一致，可重新签订合同。如乙方不再继续经营的， 必须在合同期满前90日内书面通知甲方，并在合同期满后30日内将标的物交还给甲方。如乙方因种养殖未达到销售条件，经乙方书面提出申请，双方协商一致后，乙方可延长半年租期，土地租金按半年时间收取。

（三）合同到期后或乙方违约时，乙方依法投资建设的农业生产附属、配套设施由乙方自行处置，30日内将土地归还甲方。30日后未处理的地上附作物归甲方所有。

（四）合同未到期由甲方依法提前收回标的物时，乙方依法投资建设的农业生产附属、配套设施由甲、乙双方协商处置。

十二、违约责任

（ 一）任何一方违约给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

1. 甲方应按本合同约定按时向乙方交付标的物，鉴于农村土地的复杂性，在合同签订后的一个月内，乙方应及时入场并清理地表、理清界限。如乙方未清理并向甲方提出重新确认面积的申请，默认为乙方对发包面积无异议。如出现界限不清等情况，甲乙双方应在30日内重新确认面积，按重新签订的面积来计算租金及承担违约责任。逾期1日应向乙方支付年租金的百分之一作为违约金。逾期超过60 日，乙方有权解除合同，甲方应当赔偿由此给乙方造成的损失。
2. 如标的物存在权属纠纷或经济纠纷，致使本合同全部或部分不能履行的，乙方有权解除合同，甲方应当赔偿由此给乙方造成的损失。

（四）甲方违反本合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营,致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， 甲方应当赔偿由此给乙方造成的损失。

（五）乙方应按照本合同约定按时足额向甲方支付租金，逾期1日，乙方应向甲方支付年承包金的百分之一作为违约金。逾期超过两年，甲方有权解除本合同，收回标的物，地上附着物无偿归甲方所有，甲方不向乙方赔偿任何损失，同时乙方应当赔偿甲方因此造成的损失。

（六）乙方擅自改变标的物的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给标的物造成严重损害或者严重破坏土地生态环境的，甲方有权解除本合同、收回该标的物的土地经营权，并要求乙方赔偿损失。

（七）本合同期限届满， 乙方应当按照本合同约定将标的物交还给甲方。

十三、合同争议解决方式

本合同发生争议的， 甲乙双方可以协商解决，也可以请求红草村村民委员会、三家镇人民政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依据《中华人民共和国农村土地承包法》规定向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁， 也可以直接向人民法院起诉。

十四、附则

（ 一）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。

（二）本合同自甲乙双方签字、盖章或者按指印之日起生效。本合同一式 肆 份，由甲方、乙方、三家镇人民政府农村土地承包管理部门、 不动产中心 各执一份。

（以下无正文）

（本页无正文，为东方市三家镇红草村股份经济合作社和 之间《东方市农村土地经营权流转合同》之签署页）

兹此为证，以下各方于文首约定的时间和地点签署了本合同：

甲方： 乙方：

法定代表人（负责人/农户代表人）签字： 法定代表人（负责人/农户代表人）签字：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：

三家镇人民政府备案（盖章）：

附件清单：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 附件名称 | 是否具备 | 页数 | 备注 |
| 1 | 承包土地四至范围附图 | 是 |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 共计 份， 页。 |