合同编号：

**榴莲种植合作项目合同书**

**甲方（出租方）：**海南天然橡胶产业集团股份有限公司新中分公司

统一社会信用代码：91460000767498246A

法定代表人：徐成权

住址：海南省国营新中农场场部办公楼

**乙方（承租方）：**

身份证号/企业统一信用代码：

住址：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《海南自由贸易港土地管理条例》等有关法律、法规和海南省相关政策的规定，甲、乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，鉴于甲乙双方在农业领域的发展意愿和各自优势，为实现资源共享、互利共赢，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就海南天然橡胶产业集团股份有限公司新中分公司土地租赁合作种植榴莲事宜，经双方协商一致，订立本合同。

**第一条 合同生效之先决条件**

甲乙双方确认，本合同生效需全部满足以下先决条件：

乙方应自本合同签订之日起15日内向甲方支付种植前地面橡胶开割树9962株，按500元/株补偿的资产补偿费498.1万元,由乙方一次性支付给甲方。合同签订10日内，甲方需向乙方出具等额发票，乙方在收到合法有效等额发票五个工作日内向甲方指定银行账户进行汇款。乙方租赁土地必须用于发展榴莲种植项目。

如乙方未满足上述条件，则本合同不发生效力，甲方有权收回土地并依法追究乙方违约造成的经济损失。

**第二条 项目合作土地概况和用途**

（一）项目合作土地概况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序 号** | **地块编号** | **土地坐落或地块名称** | **地类****（等级）** | **采伐面积****（亩）** | **土地****现状** | **土地****性质** |
|
| **1** | **1302050096/1302050095** | **南林农场红丰队** | **二级** | **35.1** | **成龄胶园** | **农用地** |
| **2** | **1302050075/1302050089** | **南林农场红丰队** | **二级** | **45.8** | **成龄胶园** | **农用地** |
| **3** | **1302050089** | **南林农场红丰队** | **二级** | **64.9** | **成龄胶园** | **农用地** |
| **4** | **1302050089** | **南林农场红丰队** | **二级** | **67.5** | **成龄胶园** | **农用地** |
| **5** | **1302050091** | **南林农场红丰队** | **二级** | **66.2** | **成龄胶园** | **农用地** |
| **6** | **1302050094** | **南林农场红丰队** | **二级** | **72.7** | **成龄胶园** | **农用地** |
| **7** | **1302050092/1302050094** | **南林农场红丰队** | **二级** | **63.2** | **成龄胶园** | **农用地** |
| **8** | **1302050063/1302050062/1302050059/1302050060** | **南林农场红丰队** | **二级** | **72.4** | **成龄胶园** | **农用地** |
| **9** | **1302050094** | **南林农场红丰队** | **二级** | **6.7** | **成龄胶园** | **农用地** |
|  | **合计** |  |  | **494.5** |  |  |

项目合作用地最终以交付土地实际测量面积为准。

（二）项目合作土地用途为甲、乙双方合作用于 发展榴莲种植项目 。在合作经营期间，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，未经甲方书面同意，不得擅自改变土地性质和用途。

 **第三条** **项目合作期限**

项目合作期限13年，即自2025年9月1日起至2038年 12月31日止。合作期满后，双方如无异议，届时按照海垦控股集团土地关联交易规定进行延续，续签合同；如乙方在合同有效期内出现违约行为，影响甲方对土地的管理使用权，则甲方有权通知解除合同。

**第四条** **合作项目土地租金及支付时间、方式**

（一）合作项目土地租金标准

1.本合同项下各地块的基本地价如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 地块编号 | 地块名称 | 地类（等级） | 基本地价（元/亩/年） |
|
| **1** | **1302050096/1302050095/1302050075/1302050089/1302050091/1302050094/1302050092/1302050063/1302050062/1302050059/1302050060** | **南林农场红丰队** | **二级** | **700** |

2.本合同项目用地土地租金：

双方确定，合作项目土地总面积约为 亩（预估面积，最终面积以实际测定为准，租金重新计算，调整后在补充协议中重新约定），根据上述基本地价计算，本合同土地租金为 元/年（大写：叁拾肆万陆仟壹佰伍拾元整）。土地租金每5年递增10%，每年租金标准如下：

第 1 年至第5年，即2025年 月 日至2030年 月 日，土地租金为人民币 元/年。

第6年至第10年，即2030年 月 日至2035年 月 日，土地租金为人民币 元/年。

第11年至第13年，即2035年 月 日至2038年 月 日，土地租金为人民币847元/年，2038年 月 日至2038年 月 日的土地租金按 个月缴交，为人民币 元/亩。

2038年后根据海胶政策，经双方协商再确定续租事宜。

3.经营收益

从合作种植榴莲作物投产期（第6年）开始，乙方在合作项目用地土地租金的基础上，增加1100元/亩/年的土地增值收益金，作为甲方项目合作的经营收益。若因当年乙方受自然灾害等不可抗力因素导致绝收，经调查属实，甲方可根据受灾程度酌情考虑减少当年土地增值收益金。

（二）支付时间和方式

榴莲种植合作项目土地租金按年支付，先付租金后用地。本协议签订后五个工作日内，乙方将第一年土地租金汇入甲方指定账户。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年度的土地租金。甲方账户信息如下：户名：海南天然橡胶产业集团股份有限公司新中分公司

开户行：21425001040000585

账号：中国农业银行股份有限公司万宁三更罗支行

（三）履约保证金

本合同签订后的五日内，乙方向甲方一次性支付 500000元履约保证金。该履约保证金可用于抵扣乙方的用地租金、赔偿甲方的经济损失（包括但不限于甲方为了维护自身权利而支出的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、差旅费等费用）。合同期满，若乙方无违约行为，则履约保证金无息退还。

 **第五条** **合作项目土地交付办法**

甲方可根据情况一次性或分批交付土地，土地经实地测量双方确认交付。分批交付土地的，交地时间由甲方根据实际情况而定。交地时双方签订《土地交付确认书》（后附租赁地块宗地图、租赁地块拐点坐标表），载明交地时间、交地面积、用地四至等，并由双方共同完成确认，乙方认可并接受前述工作成果。交付后，该土地使用和经营权归乙方享有。

 **第六条** **甲乙双方权利义务**

（一）甲方权利义务

 1.对乙方租赁用于发展榴莲种植合作项目的土地经营使用权进行监督，督促乙方按照合同约定的用途使用土地，并依照合同约定收回合作项目用地。如发现乙方的违约行为，甲方有权责令乙方立即改正。

2.按照合同约定按时收取乙方项目用地租金。若当年租金低于当地市场价格 / %或海南天然橡胶产业集团股份有限公司（简称海胶集团）租地价政策变动的，双方应当协商按市场价或前述政策变化调整合作项目土地租金标准。

3.保障乙方自主经营，不得干预乙方合法、合规且符合合同约定的生产经营活动。

4.要求乙方按照合同书的约定合理利用、保护土地，制止乙方破坏土地和其他农业资源的行为，并有权要求乙方赔偿由此造成的直接损失（包括但不限于甲方为了维护自身权利而支出的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、差旅费等费用）。

5.乙方申请国家和当地扶持政策时，甲方在其职责范围内提供必要的协助。

6.甲方以提供土地收取租金的方式与乙方进行项目合作，乙方负责该榴莲项目所涉的种苗、机耕、种植技术、物资和抚管等投资费用，并负责榴莲项目的种植、生产管理及产品销售。合作项目产品销售收入归乙方所有，土地租金及增值收益金为甲方收益。

(二)乙方权利义务

 1.按照合同约定的用途和期限，依法使用和经营合作项目土地；依合同约定如期向甲方支付土地租金；享有法律和政策赋予的独立、自主经营管理权，自负盈亏，自担风险。

 2.根据国家、地方政府相关规定并报政府相关部门批准且经甲方书面同意后，可在租赁土地上修建简易建筑物，添置设施、设备，本合同期满后或提前终止时，乙方修建的地上建筑物或构筑物应在1个月内自行清理，如规定时间内乙方未按时清理，所修建的地上建筑物或构筑物无偿归甲方所有。

 3.承担因生产经营过程中所产生的包括但不限于各项税费、水费、电费等费用。

 4.未经甲方书面同意，不得将租用土地部分或全部用于转租、转包、抵押、作价入股、碎片化经营或与他人合作经营，不得改变租用土地用途（包含约定发展的榴莲种植项目）。

 5.保护自然资源，做好水土保持，合理利用土地，并积极协助甲方做好社会维稳工作。

 6.与甲方签订安全生产管理责任协议，承担承租地上一切生产经营安全责任。如发生安全事故、施工纠纷、其他纠纷等，导致的行政处罚或民事赔偿责任均由乙方承担。

 7.乙方按照100亩安置1人的方式，解决甲方该土地区域内人员转岗就业，并自合作项目土地移交之日起承担安置人员社保等费用。乙方如需额外招聘工作人员时优先安排和录用甲方职工。

8.负责保护租赁土地不受侵占和农业基础设施不受破坏。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负责，乙方应对被侵占土地的清理和回收承担全部相关费用。

9.乙方租用土地，必须遵守和执行海胶集团土地资产方面的相关规定。租赁期间发生土地资产损失由乙方承担全部责任。

10.租用土地界限内被占土地的青苗补偿及附作物补偿，由乙方自行与青苗所有人协商补偿和清理，也可以委托甲方处理补偿和清理事宜，补偿费用和清理费用均由乙方承担。

11.租用土地界限内林下已签订合同的地块，由乙方自行与青苗所有人协商补偿，落实回收，甲方可协助回收，补偿费用和清理费用均由乙方承担。

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土地，乙方必须无条件服从。

13.地下各类资源、埋藏物、隐藏物不属于租赁范围，乙方不得在租赁地内进行采石、采矿、取土等破坏农业产业及盗采资源的行为。

 **第七条** **合同的变更和解除**

 （一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）如甲方重复出租本合同项下土地，乙方有权解除合同。

（五）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回合作项目土地，合同自解除通知书送达之日起解除。地上青苗及附着物由甲方依法处置，处置所得款优先用于偿还土地租金和违约金等债务，以及由此给甲方造成的损失（包括但不限于甲方为了维护自身权利而支出的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、差旅费等费用），剩余部分归还乙方：

1.利用土地从事违法生产、经营的；

2.擅自改变合同约定的土地用途的；

3.对租赁土地部分或全部弃耕撂荒1年以上或不按约定种植榴莲作物的；

4.土地押金抵扣后乙方仍不缴或欠缴租赁费1个月以上的；

5.破坏农业基础设施或对土地、水源进行毁灭性、破坏性、伤害性的操作和生产的；

6.未经甲方书面同意，擅自将土地以转租、承租、互换、转让或入股等方式流转或与他人合作经营的；

7.乙方采取欺骗、贿赂等不法不正当手段签订合同或获得承租期的；

8.未经甲方书面同意，乙方擅自转让或出租地上建筑物（构建物）、农业设施的；

9.乙方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；

10.其他违约行为。

**第八条** **不可抗力**

（一）如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同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，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同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。

（二）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。

（三）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。

**第九条 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： 吴永慧 联系电话：13700401950

通讯地址：海南省万宁市国营新中农场机关大楼

邮政编码： 571536

乙方联系人： 联系电话：

通讯地址：

邮政编码：

（二）如本合同任何一方的上述联系方法发生变化，应及时书面通知对方。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:

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

2.传真或其他电子通讯方式，以发送之日视为送达日；

3.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、财务专用章、合同专用章等均是双方文件往来、通讯和通知的有效印章。双方单位负责人、分管项目负责人以及联系人是文件往来、通讯和通知的有权签收人。

**第十条 其他约定**

（一）在合同履行期间，如遇因国家、地方政府、农垦改革或甲方建设需要，甲方有权终止本合同并收回租赁土地。而乙方应当同意并在接到甲方通知的30日内搬迁和清理地上青苗和附着物，同时协助甲方共同参与政府相关部门协商征用地涉及的补偿事宜，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。

（二）除甲方书面同意外，乙方建设的地上建筑物、农业设施等不得转让或出租。

（三）合同期满如不发生顺延或提前解除、终止后，地上资产由乙方负责清理。若合同期满或解除后30日内未清理，甲方视为乙方遗弃物进行处理，由此产生的费用甲方有权要求乙方承担。

（四）乙方若为自然人的，则当乙方在项目合作期死亡的，本合同立即自动终止。甲方收回土地，青苗及地上附着物由乙方继承人在乙方死亡之日起1个月内处理。在同等条件下经甲方书面同意，可以选择将乙方租赁的土地优先租给在甲方工作的子女（无子女在甲方工作的情况下由其按规定指定承租人），按新的地价重新签订合同。

 **第十一条** **违约责任**

（一）若因乙方原因导致合同解除或终止，应给予乙方30日宽限期；宽限期后乙方应向甲方支付本合同约定的当年土地租金30%的违约金并赔偿所有损失。甲方无须对乙方青苗及新添建简易建筑物、构筑物、设施、设备进行补偿。

（二）乙方应按照合同约定的期限足额支付土地租金。若乙方逾期支付土地租金，应给予30日宽限期，在宽限期内支付租金及违约金的，可免除违约责任；若超过土地押金及超过宽限期仍未支付，每逾期一日，按应交土地租金的万分之三支付违约金。

（三）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，对租赁土地资产损坏的，或不按约定种植榴莲作物以及其他损害甲方权利的，应给予乙方30日宽限期进行补救，在宽限期内完成补救的，免除违约责任；若超过宽限期仍未完成补救，需向甲方承担本合同约定的当年土地租金总额30%的违约金，并赔偿甲方所有经济损失。

（四）如乙方存在违约行为，应在甲方要求期限内整改完毕，每逾期整改一天，应按当年土地租金的万分之五支付违约金。

（五）甲方需按照上述规定，按时向乙方交付合同实测面积所约定的全部地块。未经乙方书面许可逾期交付或未能完全交付的，甲方需退还未交付使用的土地租金。

（六）土地交付确认后，即乙方承认甲方所交付的土地事实，乙方应肩负起管理交付土地的责任。若合作期间，因乙方管理不当造成土地流失、被占等现象，由乙方负责收回土地，并承担所有的费用。

（七）发生上述1、2、3、4、5、6情形的，乙方除需承担相应违约责任及赔偿责任，还需承担甲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、保全费等费用。

 **第十二条** **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，向合作项目土地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

 **第十三条** **附则**

 （一）甲方提供的土地面积为实测面积。如最终实际合作项目土地面积与本合同载明的面积不一致，双方应根据本合同第三条第（一）项约定的租金标准按实际租赁面积重新计算租金，并签署土地租金确认书。

 （二）加盖分公司合同专用章或公章的《租赁地块宗地图》、《租赁地块拐点坐标表》是本合同的附件，与本合同具有同等的法律效力。

（三）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。

（四）本合同一式叁份，甲、乙双方各执壹份，海南天然橡胶产业集团股份有限公司备存壹份。

（五）本合同双方签字盖章之日起成立，自第一条“合同生效之先决条件”满足时生效。本合同一式三份，甲乙双方各执一份，另一份备案至海南天然橡胶产业集团股份有限公司。

（六）双方约定的其他事项：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

附件：

1.租赁地块宗地图

2.租赁地块拐点坐标表

3.土地交付确认书

（以下无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

负 责 人： 法定代表人:

委托代理人： 委托代理人：

 签订日期： 年 月 日