**合同编号：**

**林下土地经营权租赁合同书**

**出 租 方：**

**承 租 方：**

**签订时间：**

**签订地点：**

**林下土地经营权租赁合同书**

**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，就林下土地经营权租赁事宜达成一致，签订本合同，以资共同信守。

**一、标的物概况**

**1、土地的位置和面积**

标的物位于 ，共计 亩（胶园土地面积），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、租赁用途**

（1）乙方租赁甲方林下土地使用权用于林下种养，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）合同履行期间，乙方必须服从甲方对于标的地块及间种的管理规定，即：林下种养须符合省林业局要求（标准）为林下经济的品类：包括但不限于以下要求：不得影响开割胶树的割胶等日常生产工作；不得破坏胶园基础设施，如不得破坏梯田、肥穴（沟）、防牛沟（栏）、截（挡）水沟（埂）、泄水（洪）沟等胶园设施；间种矮杆作物须距离主栽作物树头1米以上，高杆作物2米以上；间种作物主要为短期作物，以草本、低矮冠幅的作物为主。不得间种与主栽作物争夺同一生长空间的长期作物，不得随意与主栽作物混交间种如芒果、龙眼、荔枝、椰子、槟榔等高杆木本作物；不能间种对土地地力有掠夺性作物，如木薯等；发展林下养殖，棚舍的搭建要远离橡胶树主干，防止禽类在活动过程中对橡胶树苗、树皮等造成损伤，防止影响橡胶树的生长和割胶生产等，同时，避免禽类粪便过度堆积在橡胶树根部，造成烧根现象。

**3、土地现状**

乙方确认已知晓标的地块现有附着物、设施、青苗作物等现状。乙方承诺妥善保护以下财产：

标的地块上现有青苗作物 、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》）

 **二、租赁期限**

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。

**三、租金及支付方式**

**1、租金标准**

租金（含税）第一年为 元/亩，以后每 年在前一年基础上递增 %。标的土地分批交付时，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，租金人民币为 元/亩/年。

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

 （3）第 年至第 年，即 年 月 日至 年 月 日，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）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，乙方于每年 月 日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.清理处置押金**

合同签订后5个工作日内，乙方一次性向甲方缴纳清理处置押金每亩 元（结合种植的品种、设施等清理内容，根据市场清理费用实际情况，由甲乙双方协商设置押金费用），共计 元（大写：人民币 ）。押金随林下土地经营权租金分别汇入甲方指定账户。租赁期限届满后，乙方无违约行为并归还土地后，甲方将押金全部归还乙方（不计利息）；如若乙方未按本合同约定合理使用土地，对土地资产、甲方作物及附着物造成损坏或其他损害等行为的，甲方在扣除乙方橡胶赔偿金、违约金、退场清理费、土地复垦费等相应费用后，将押金结算余额退还乙；不足部分，甲方有权继续向乙方索赔。

 **四、交付方式**

甲方根据实际情况可一次性交付标的物，也可以分批交付。乙方租赁面积以甲方最终交付的面积为准，甲方交付的面积按实际胶园土地面积计算，双方签订《土地使用交付确认书》《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。

 **五、双方权利义务**

 **1.甲方权利义务**

（1）收取乙方租金。

（2）监督乙方的安全生产活动，与乙方签订安全生产责任书，有权要求乙方遵照安全生产的规范制度对安全隐患立即整改。甲方对乙方安全生产的监督，不能被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，甲方对乙方行为造成的安全事故不承担任何责任。甲方因乙方的安全事故承担责任的，有权向乙方索赔或追偿。

（3）未铺设水网、电网的地块，甲方有义务协助乙方确保用水、用电等正常供应，但水网、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；甲方有义务协助通往租赁土地的道路畅通，但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。

 **2.乙方权利义务**

（1）按时足额向甲方支付租金、押金，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。

（2）按照合同约定的用途和期限经营土地，严禁改变土地性质和用途；禁止破坏甲方资产，造成损失的，应当足额赔偿甲方。

（3）与甲方签订安全生产管理责任协议，接受甲方监督安全生产。

（4）乙方对租赁地上的资产负有管理及配合甲方清点资产的义务，知道土地被占或侵权时，须及时处理并向甲方报告；处理、报告不及时造成甲方损失的，应承担违约及赔偿责任。

（4）合同期满或合同终止/解除后，承担所有清理、复垦费用，自合同效力终止之日起30日内清理地上青苗、附着物达到恢复原状的程度后，向甲方返还土地。乙方不履行上述义务的，甲方有权自行或聘请第三方进行清理、复垦并处置乙方地上附着物，并从清理押金、附着物处置款项中扣除相关费用以弥补甲方损失；不足部分，乙方继续补足；超额部分，甲方可退还乙方。

（5）未经甲方书面同意以及取得合理的行政许可前，不得在租赁地上修建简易建筑物，添置设施、设备。乙方建设的地上建筑物、农业设施等禁止转让，经甲方书面同意对外租赁的，租赁期限不得超过本合同租赁期限。

（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。

**六、特别约定**

（一）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的土地政策调整租金标准。

（二）租赁期满后，乙方尚有未收成果实，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租金。

（三）合同履行完毕或任何原因终止、解除后，除本条第（四）项的情形外，乙方在租赁地上修建的简易建筑物、设施、设备不再享有任何权利，乙方也无权向甲方主张任何赔偿或补偿。

（四）因国家、地方政府公益建设或农垦控股集团、海胶集团的发展战略需要征用或收回土地，乙方须无条件服从并与甲方签订合同终止/解除协议，并且：

1.乙方应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。

2.甲方应按合理标准对乙方的青苗作物、地上附着物进行补偿，退还押金及提前支付的租金。乙方逾期不清理，甲方有权自行或聘请第三方清理、复垦，清理费用从清理处置押金及乙方补偿款中扣除，剩余部分退还乙方；不足部分，甲方有权向乙方继续追索。

3.在国家征用土地的情形下，土地租金计算至合同项下土地实际被征用之日。甲乙双方可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项目归甲方。

（五）合同履行期间，乙方行为导致的施工纠纷、安全事故、环保事故等，由乙方承担刑事、行政、民事责任。甲方因乙方行为承担责任、造成损失的，有权向乙方追偿、索赔直至解除合同。甲方通知乙方解除合同之日起30日内，乙方应当清理土地恢复原状并赔偿甲方损失；乙方逾期不清理或拒不赔偿甲方损失的，甲方有权自行或聘请第三方清理、复垦并处置乙方地上青苗及附着物，清理费用及甲方损失可从清理处置押金、附着物处置款项中扣除，剩余部分退还乙方；不足部分，甲方有权向乙方继续追索。

（六）乙方自身行为或其直接、间接雇佣第三方的行为导致的任何人身、财产侵权责任纠纷，均由乙方承担赔偿责任；甲方因乙方行为承担责任的，有权向乙方追偿和索赔。

（七）乙方应当配合甲方年底的资产清点，发现自然灾害致甲方作物减损或第三方侵占、破坏甲方资产的，应及时通知甲方到场鉴别处理；拒不配合资产清点或处理、报告不及时造成甲方损失的，应向甲方支付合同租金总额20%的惩罚性违约金。

**七、违约责任**

1.下列情形下，乙方有权解除合同并要求退还相应押金：

（1）甲方逾期不交付土地且无法协调置换同等土地供乙方经营；

（2）甲方重复出租本合同项下土且无法置换同等土地供乙方经营。

2.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。

3.乙方改变土地用途、破坏甲方资产或其它违约行为导致合同解除的，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。

4.乙方未按约定合理使用土地，对土地、地面资产、甲方种植作物造成损坏或其他损失的，需向甲方承担合同土地租金总额的30%的惩罚性违约金并足额赔偿甲方所有损失。

5.乙方的不当行为导致行政、刑事处罚的，甲方有权解除合同并要求乙方在解除通知合理送达之日起30日内恢复土地原状。乙方应当自行承担责任并有义务恢复租赁地原貌；乙方不履行恢复原状义务的，甲方有权自行或聘请第三方清理、复垦，清理费用从清理处置押金中扣除，剩余部分退还乙方；不足部分，甲方有权向乙方继续追索；甲方因乙方上述行为对外承担责任的，甲方有权向乙方继续索赔和追偿。

6.乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，要求乙方在解除通知合理送达之日起30日内清理土地，并足额赔偿甲方损失以及为维护自身相权益而支出的必要费用（包括不限于清理费、鉴定费、评估费、鉴定费等）；乙方逾期不清理土地恢复原状的，甲方有权自行或聘请第三方清理、复垦，并对乙方的地上青苗及附着物进行处置，清理费用和甲方损失从清理处置押金、附着物处置款项中扣除，剩余部分退还乙方；不足部分，甲方有权向乙方继续索赔和追偿：

（1）逾期支付租金30日以上；

（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；

（3）损坏甲方种植作物或其它资产，经劝阻仍不停止；

（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；

（5）违反合同约定的作物间种技术影响甲方经营利益且拒不改正；

（6）未经甲方书面同意，擅自转让或出租地上建筑物（构建物）、农业设施；

（7）在土地上进行采石、采矿、取土等破坏农业产业及盗采资源；

（9）利用土地从事违法生产、经营；

（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。

**八、合同效力、变更和解除**

 1.合同自双方签字盖章之日起生效，需要履行特定行政审批程序的，待特定审批程序结束后，合同生效。

2.不可抗力因素致使合同难以履行或双方对未尽事宜协商一致时可变更或解除，但不得违反国家法律、法规的规定，变更协议与合同附件均为合同不可分割的重要组成部分，与合同具有同等法律效力，但任何变更协议条款均不得优于本合同第十一条责任豁免条款。

3.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。

4.合同有效期内，任何一方丧失法律主体资格，合同终止。

5.本合同第六条特别约定条款、第十一条责任豁免条款优于附件内容、本合同其它条款以及变更协议条款。

**九、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。

**十、通知与送达**

（一）本合同项下的任何文件往来、通讯和通知均应按如下地址、电传号或其他联系方法送达对方：

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式发生变化，应毫不迟延地通知对方。未及时通知的，对另一方不发生变更效果。

（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）双方约定，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，双方的单位公章、办公室印章、部门印章、财务专用章、协议专用章、收发章等均是双方文件往来、通讯和通知的有效印章。

（五）双方一致确认前述联系方式亦为各方解决协议争议时接收法院、仲裁机构的诉讼、仲裁文书之送达地址，适用至争议进入民事诉讼程序的一审、二审、再审和执行程序，以及仲裁程序。

（六）甲方在乙方的店铺或协议中约定的通讯地址的醒目位置处张贴的与本协议履行有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

**十一、责任豁免条款**

农业种养风险过高，乙方的种养损失风险不得转嫁给甲方；在甲方存在过错的前提下，甲方所承担的任何责任不得超过损失物所占土地面积范围内的合同租金额；非甲方过错的前提下，甲方不承担乙方损失。

**十二、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，向土地所在地人民法院提起诉讼。

**十三、其它约定**

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.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），或者营业执照、法人身份证明、法人身份证复印件（用于单位承租）

（4）土地租赁宗地图

（5）地上现有青苗作物、附着物及设施清单

7.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