**非胶作物承包协议书**

甲方（发包方）：海南天然橡胶产业集团股份有限公司东太 分公司

负责人：龙永清

乙方（承包方）：

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，就东太（分公司）土地租赁及地上作物租赁事宜，经双方协商一致，订立本协议。

第一条 地上作物概况及租赁土地范围

（一）地上作物概况

甲方将被租赁土地上现存的全部作物（椰子：2414株）交由乙方经营，具体数量在资产交付时共同清点，填写《作物现状确认表》（作为本协议附件），明确作物的具体信息，双方签字确认后生效。

（二）租赁土地范围

乙方租赁的土地为甲方名下位于 东太 （分公司）的指定地块，具体信息如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **地块编号** | **土地坐落或地块名称** | **地类（等级）** | **面积（亩）** | **土地现状** | **土地性质** |
|
| **1** | **椰4-19-10** | **东太4队** | **园地一级** | **12.8** | **椰子** | **农用地** |
| **2** | **椰4-19-11** | **东太4队** | **园地一级** | **11.1** | **椰子** | **农用地** |
| **3** | **椰4-19-12** | **东太4队** | **园地一级** | **34.8** | **椰子** | **农用地** |
|  **4** | **椰4-19-13** | **东太4队** | **园地一级** | **32.4** | **椰子** | **农用地** |
|  **5** | **椰4-19-14** | **东太4队** | **园地一级** | **9.1** | **椰子** | **农用地** |
|  **6** | **椰4-19-15** | **东太4队** | **园地一级** | **14.5** | **椰子** | **农用地** |
|  **7** | **椰4-19-16** | **东太4队** | **园地一级** | **13.3** | **椰子** | **农用地** |
|  |  |  | **合计** | **128** |  |  |

租赁土地范围以《租赁地块宗地图》《租赁地块拐点坐标表》（作为本协议附件）为准，甲方保证租赁土地权属清晰，无抵押、查封、权属争议等权利瑕疵，且符合农业种植用途，具体范围由双方共同走界确认。

第二条 承包期限

1. 本协议项下土地租赁期限与椰子作物承包期限一致，共13年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

2. 因国家政策调整、土地征收、不可抗力等因素导致承包期限提前终止的，双方应在相关事由发生后10个工作日内协商处理后续事宜（包括剩余作物处置、费用结算等），承包期限自双方签订《协议终止确认书》之日起正式终止。

第三条 租金、付款方式和时间

（一）地上作物

1.租金标准：经双方协商一致，地上作物租赁金按实际承包土地面积计算，单价为7800元/亩，资产补偿金总价款为人民币998400元（大写：玖拾玖万捌仟肆佰元整）。

2. 付款方式和时间：乙方应在本协议签订后15个工作日内，将地上作物租金一次性汇入甲方指定银行账户；逾期支付的，每逾期一日，按应付未付金额的1%向甲方支付违约金；逾期超过30日的，甲方有权单方解除本协议，乙方需赔偿甲方因协议解除产生的全部损失（包括但不限于重新招商费用、资产闲置损失等）。

（二）土地

1. 租金标准：

第1年至第5年（即 年 月 日至 年 月 日）：年度土地租金为人民币400元/年/亩；

第6年至第10年（即 年 月 日至 年 月 日）：年度土地租金为人民币420元/年/亩；

第11年至第13年（即 年 月 日至 年 月 日）：年度土地租金为人民币441元/年/亩；13年合计：694144元。

2. 付款方式和时间：土地租金按年支付，实行“先付租金后用地”原则。本协议签订后5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，乙方需在每个租赁年度届满前30日内，以银行转账方式向甲方支付下一租赁年度的土地租金。

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东太分公司

开户行：21390001040003077

账号：中国农业银行股份有限公司琼海东平支行

乙方付款时应备注“【乙方名称】+【年度】土地租金”，以便甲方核对；甲方在收到款项后10个工作日内，向乙方开具合法有效的收款凭证。

第四条 交付办法

1. 甲方需在本协议签订后10个工作日内，完成租赁土地及椰子作物的交付，交付时需满足以下条件：

土地交付：按现状交付，确保土地边界清晰（与《租赁地块宗地图》一致）、无权属纠纷，双方签署《土地交付确认表》。

作物交付：按《椰子作物现状确认表》载明的状态交付，双方共同现场清点株数，并由双方签字确认《椰子作物现状确认表》。

2. 若需分批交付土地及作物，甲方应提前7个工作日向乙方出具书面《交付通知书》，说明分批交付的地块范围、交付时间及相关要求，交付时按本条第1款标准办理确认手续。

3. 交付完成后，土地使用权正式移交乙方，椰子作物资产所有权归乙方所有；乙方若对交付状态有异议，需在交付后5个工作日内书面提出，逾期未提出的，视为认可交付状态。

第五条 双方权利和义务

（一）甲方权利义务

1. 有权对乙方租赁土地的使用情况进行监督，每年至少开展1次现场核查，对照《土地交付确认表》检查土地利用情况，若发现乙方存在违反法律法规或本协议约定的行为（如使用违禁农药化肥、擅自改变土地用途、破坏土地资源等），有权责令乙方在5个工作日内整改，情节严重的有权要求乙方承担赔偿责任。

2. 按照本协议约定按时收取作物租赁金及土地租金；若因政策变动，应在15个工作日内书面通知乙方，双方协商解决。

3. 保障乙方的自主经营权，不得干预乙方合法、合规且符合本协议约定的经营活动。

4. 向乙方提供地上作物的历史种植记录（如过往施肥方案、病虫害防治情况、产量数据等），协助乙方对接农业技术机构获取养护指导；乙方申请国家或地方针对椰子种植的扶持政策、项目补贴时，甲方在职责范围内提供必要协助（如出具种植年限证明、土地租赁证明等）。

（二）乙方权利义务

1. 按照本协议约定的用途和期限，依法使用租赁土地，自主开展经营活动，享有经营收益；依约支付资产补偿金、土地租金及其他应承担的费用；独立承担经营风险（包括作物自然衰退、市场价格波动、病虫害损失等），自负盈亏。

2. 因经营需要在租赁土地上建设仓储、分拣、包装等配套设施的，需提前10个工作日向甲方提交书面建设方案（明确设施位置、规模、建设标准，不得占用作物生长核心区域），经甲方书面同意后，按国家用地政策办理审批手续；协议期满或提前终止时，乙方建设的地上建筑物、构筑物无偿归甲方所有，可移动设施设备（如灌溉设备、采摘工具）由乙方在10个工作日内拆除搬离，逾期未搬离的视为放弃所有权，归甲方所有。

3. 承担经营过程中产生的全部费用，包括但不限于税费、水费、电费、农药化肥采购费、人工成本、设施维修费、产品检测费、作物保险费等。

4. 未经甲方书面同意，不得将租赁土地部分或全部转租、转包、抵押、作价入股、碎片化经营或与他人合作经营。

5．由于经营的需要，乙方有权对椰子进行改种、换冠等改良措施。

6. 与甲方签订《安全生产管理责任协议》，承担承租地上的生产安全责任，若发生安全事故、施工纠纷、产品质量纠纷等，导致的行政处罚或民事赔偿责任均由乙方承担。

7. 遵守海胶集团关于土地资产及农业产业管理的相关规定，租赁期间因乙方原因导致土地资产损失、作物受损或经营违规给甲方造成损失的，由乙方承担全部赔偿责任；租赁土地界限内第三方所有的青苗及附作物补偿、清理，由乙方自行协商处理或委托甲方处理，相关费用由乙方承担。

第六条 特别约定

1. 若国家、地方政府、海垦控股集团及海胶集团因公益建设或发展战略需要，征用或收回本协议项下租赁土地，乙方须无条件服从，不得拒绝、拖延征地相关工作，且应在接到甲方通知后10个工作日内与甲方签订《协议终止/解除协议》，椰子承包经营同步终止。

2. 征地补偿款分配：

因乙方投资形成的资产（包括但不限于承包的椰子作物、乙方建设的地上建筑物、设施设备、新种植作物等）对应的补偿款项，全部归乙方所有；

土地补偿金、社会保障费、安置费及其他与土地所有权相关的补偿款项，全部归甲方所有。

3. 资产清理及移交：乙方应在接到甲方征地通知后30日内，完成租赁土地上作物的采摘、自身添置附着物的清理及搬迁工作；逾期未清理的，甲方有权自行或委托第三方清理、复垦，清理费用从乙方保证金或征地补偿款中扣除，不足部分甲方有权向乙方继续追索。

4. 费用结算：协议因征地终止的，甲方应在征地补偿款到账后15个工作日内，与乙方结算已缴纳的土地租金（退还未实际使用期间的租金）及保证金（扣除应抵扣费用后）；乙方应配合甲方完成征地补偿申报、资料提交等工作，因乙方不配合导致补偿款延误或减少的，由乙方承担相应损失。

第七条 协议的变更和解除

1. 本协议一经签订，即具有法律约束力，任何一方不得擅自变更或解除；经甲乙双方协商一致，可签订书面补充协议变更或解除本协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2. 协议履行期间，不因任何一方法定代表人、负责人或委托代理人的变动而变更或解除。

3. 因不可抗力（如地震、洪水、台风等严重自然灾害导致作物绝收、土地无法耕种，或国家政策重大调整导致经营无法开展）致使本协议难以履行的，受影响一方应在不可抗力发生后10个工作日内书面通知对方，并提供政府部门出具的灾害证明或政策文件，双方协商变更或解除协议；因不可抗力导致的损失，由双方按责任划分承担（甲方承担土地相关损失，乙方承担经营投入损失）。

4. 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本协议：

重复出租本协议项下土地或就已补偿给乙方的作物资产再次处分给第三方；未按约定时间交付土地或作物，逾期超过30日；故意隐瞒土地权属纠纷、抵押等权利瑕疵，导致乙方经营受损。

5. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本协议，收回租赁土地，协议自《解除协议通知书》送达乙方之日起解除：利用土地从事违法生产经营活动（如违法销售不合格椰子产品、使用违禁投入品）；擅自改变土地用途或破坏作物生长环境；未按约定支付资产补偿金或土地租金，逾期超过30日；未经甲方书面同意，擅自转租土地、转让作物资产或与第三方合作经营；采取欺骗、贿赂等不正当手段签订本协议；其他严重违反本协议约定的行为。

6. 协议解除后，乙方应在30日内清理土地并交还甲方，逾期未清理的视为放弃地上资产所有权，甲方有权自行处置；因乙方原因导致协议解除的，乙方无权要求甲方补偿，且需承担违约责任及甲方的全部损失。

第八条 纠纷解决方式

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

第九条 其他约定条款

1. 本协议载明的土地面积、作物株数为暂定数，最终以双方现场实测、实清点的结果为准；若实际数据与协议载明不一致，双方应在交付后5个工作日内重新计算资产补偿金及土地租金，签订《费用确认书》，作为本协议的补充文件。

2. 本协议的附件（《椰子作物现状确认表》《租赁地块宗地图》《租赁地块拐点坐标表》《土地交付确认表》《安全生产管理责任协议》等）与本协议具有同等法律效力，附件内容与本协议约定不一致的，以本协议约定为准；本协议未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3. 本协议项下的所有通知、函件等文件，均需以书面形式按本协议载明的联系方式送达对方；一方变更联系方式的，应提前5个工作日书面通知对方，未通知导致文件无法送达的后果由变更方承担。

4. 本协议一式叁份，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，三份具有同等法律效力；本协议自双方签字盖章之日起生效。

5. 双方确认，反商业贿赂条款（甲、乙双方不得为不正当利益行贿或输送利益，违反则另一方有权终止协议并要求赔偿）、责任豁免条款（乙方的种养风险不得转嫁给甲方，非甲方过错甲方不承担乙方损失）为本协议的核心条款，效力优先于本协议其他条款及附件。

6. 双方约定的其他事项：

附件：

1. 椰子作物现状确认表

2. 租赁地块宗地图

3. 租赁地块拐点坐标表

4. 土地交付确认表

5. 安全生产管理责任协议

（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