

附件 4

广东省设施农业用地协议



广州市增城区派潭镇 高滩 村 杨屋 社

协议编号: 2023001

签订日期: 2023 年 5 月 5 日



甲方： 广州市增城区派潭镇高滩村杨屋股份经济合作社

组织机构代码： N14401836986716570

地址： 广州市增城区派潭镇高滩村杨屋合作社队部

乙方： 广州市森泰旅游农业发展有限公司

组织机构代码： 91440101MA59FJFA51

地址： 广州市增城区派潭镇白水寨大道 101 号 1 幢 101

为支持现代设施农业健康发展，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》及《自然资源部 农业农村关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号）、《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于加强和改进设施农业用地管理的通知》（粤自然资规字〔2020〕7号）等有关规定，经双方自愿平等协商同意订立本协议。

第一条 设施农业项目基本情况

设施农业项目名称： 广州市森泰旅游农业发展有限公司农业设施项目

项目用地面积： 43.95 亩。

项目用地坐落： 广州市增城区派潭镇高滩村派潭镇杨屋合作社、榕树吓合作社。（详见宗地图1）

第二条 设施农业用地情况

甲方将其享有集体土地所有权（或国有土地承包经营权）的土地（四至为：东至仓库，南至农田，西至

马路____，北至 农田____），地力等级为____/____，共3.26 亩（大写 叁点贰陆 亩）以流转方式提供给乙方使用。（详见宗地图2）

用地时间从 2018 年 10 月 1 日起至 2043 年 9 月 30 日止。

涉及使用永久基本农田 0 亩。

设施农业用地涉及地类面积明细表

类型	用途	使用永久基本农田面积（亩）	设施农业用地原地类面积（亩）							
			耕	地 水田	园 地	林 地	养殖坑塘	其他农用地	未利用地	建设用地
生产设施用地										
辅助设施用地	农产品 烘干、分 拣包装、 保鲜储 存、副产 品处理	0	0	0	1.02	0	0	2.13	0	0.11

第三条 土地交付标准、支付款项及要求

甲方应于 2018 年 10 月 1 日前将土地交付给乙方使用，交付标准为 空地_____。

1、土地补偿费用:土地补偿费用按实际测量面积计算,其中属于粮仓用地 (1.91 亩)每亩按人民币 贰拾万元整 (¥:200000.00 元)计算, 其他类型土地(0.85 亩)每亩按人民币壹拾伍万伍仟元整(¥:155000.00 元)计算。按本条补偿标准,该地块土地补偿费用合计人民币伍拾壹万叁仟柒佰伍拾元整 (¥: 513750.00 元)。地补偿费用包括但不限于包括土地补偿款、青苗补偿款、留用地货币安置补偿款、社保费用折价款等费用。

2、地上建筑物(瓦房) 补偿费用:已倒塌的瓦房按 12000 元/间计算:未倒塌的瓦房按 30000 元/间计算,瓦房共计 17 间,具体分配及状况详见《杨屋社粮仓(瓦房)分配及现状》

3、以上补偿款归甲方农户所有,由乙方在本合同签订之日起 60 个工作日内按本合同附件《杨屋社粮仓流转补偿费用分配表》确定的数额一次性以银行转账的方式将上述流转补偿费用划入甲方社员指定的账户。款项到账后即视为乙方按约履行合同约定的付款义务,甲方使用农户应向乙方出具相应的收款凭证。

第四条 耕地耕作层剥离再利用要求及期限

乙方使用设施农业用地涉及破坏耕地耕作层的,应在 2043 年 9 月 30 日前组织开展耕作层剥离再利用工作,具体再利用方向乙方需与镇政府商定,相关费用由乙方承担。

第五条 土地恢复要求及期限

设施农业用地不再使用的,必须恢复原用途(原用途为耕地的必须恢复为耕地且不得低于原二级地类)。镇政府综

合考虑当地补充开发耕地、耕地提质改造等土地整治项目及设施拆除成本核定的土地恢复费用为人民币 45000 元（大写 肆万伍仟元整 元）。乙方承诺在 2043 年 9 月 30 日前将土地恢复为原用途，土地恢复费用由乙方承担。乙方完成土地恢复后，向镇政府提出验收申请，镇政府应于接受申请后 20 日之内协调有关部门开展土地恢复验收工作。若乙方未能履行土地恢复义务的，也可由镇政府代为恢复，乙方支付土地恢复费用。

设施农业用地到期后不改变农业用途并循环利用的，地上农业设施归于农村集体经济组织统一管理；转为非农建设用途的，按规定办理建设用地手续。

第六条 双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1.享有按时收取流转价款的权利；
- 2.该土地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；
- 3.不得干涉和破坏乙方的生产和经营。

（二）乙方的权利和义务

- 1.享有该土地的生产经营使用及产品处置收益权；
- 2.不得改变该土地的农业用途，不得用于非农建设；
- 3.保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损坏，特别是不得破坏优质耕地和永久基本农田。
- 4.生态环境应符合国家和有关部门要求；
- 5.该土地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的青

苗及乙方建设的设施（建筑物）补偿；

6.落实土地恢复要求；

7.涉及耕地耕作层破坏的，需落实耕作层剥离再利用要求；

8.农业设施建设须符合建设安全、生物防疫、生态环保等要求，并通过建设工程监理等方式落实安全生产责任；

9.乙方转让土地给第三方，需经甲方同意，否则转让行为无效，相应的法律后果由乙方自行承担。

10.乙方应按甲方要求规范经营，并自行承担经营作业等过程中发生的人员伤亡、财产损失及其他风险与法律责任。

第七条 违约责任

（一）乙方应按时足额向甲方支付土地使用价款，逾期1日应向甲方支付应付款的0.1%作为滞纳金。逾期10日视为乙方单方面违约，甲方有权收回该土地使用权，以及没收合同定金和乙方已有投资、地上物等。

（二）乙方设施农业用地涉及破坏耕作层而未尽耕作层剥离再利用义务的，擅自改变该土地用途或者不合理使用土地造成土地永久损坏的，经国家有关部门鉴定确认后，应承担土地功能恢复责任和相关法律责任。无法全部恢复的，乙方承担赔偿责任和相关法律责任，甲方有权收回土地经营权以及没收合同定金和乙方已有投资、地上物等。

（三）甲方应按时向乙方交付土地，逾期1日甲方应向乙方支付流转价款的0.1%作为滞纳金。逾期10日视为甲方单方面违约，乙方可以解除本合同，甲方应双倍返还乙方

所交定金，给乙方造成实际损失的，甲方还应承担赔偿责任。

（四）甲方擅自干涉和破坏乙方生产经营，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，甲方应双倍返还乙方所交定金，给乙方造成实际损失的，甲方还应承担赔偿责任。

第八条 争议解决

甲乙双方履行本协议过程中发生纠纷的，应由镇政府组织调解，调解不成的，采取以下第二种方式解决方式：

（一）向广州市增城区农村土地承包调解仲裁委员会申请仲裁；

（二）向广州市增城区人民法院申请诉讼。

第九条 附则

本协议如有未尽事宜，经双方平等协商后，可以对本协议进行补充和修改，补充和修改的内容作为本协议的组成部分，具有与本协议同等的法律效力。

本协议自 2023 年 5 月 5 日起生效，一式三份，甲乙双方、镇政府各一份。

甲方：张益明 (签字盖章)

乙方：建联 (签字盖章)

签订日期：2023 年 5 月 5 日

附：补充协议或协议修改内容

甲方：(签字盖章)

乙方：(签字盖章)

年 月 日

宗地图 1

项目宗地图

不低于 1:2000 勘测定界图

(贴图件处)

说明:

1.项目用地宗地图应采用最新年度土地利用现状图(局部)。图面顶端为图件名称和 1:10000 标准分幅图图幅号,左下角或左上角空白处加注图例,右下角加注主要坐标点坐标。底端左下角空白处加注制图员和制图日期,底端右下角空白处加盖县级以上自然资源行政主管部门公章及盖章日期。

2.项目用地红线坐标采用最新年度土地变更调查数据成果、国土空间规划数据库统一的技术标准,采用 2000 国家大地坐标,高斯克吕格投影方式,3 度分带(中央经线分别为 111°、114°、117°)。



宗地图 2

农业设施宗地图

不低于 1:2000 勘测定界图

(贴图件处)

说明:

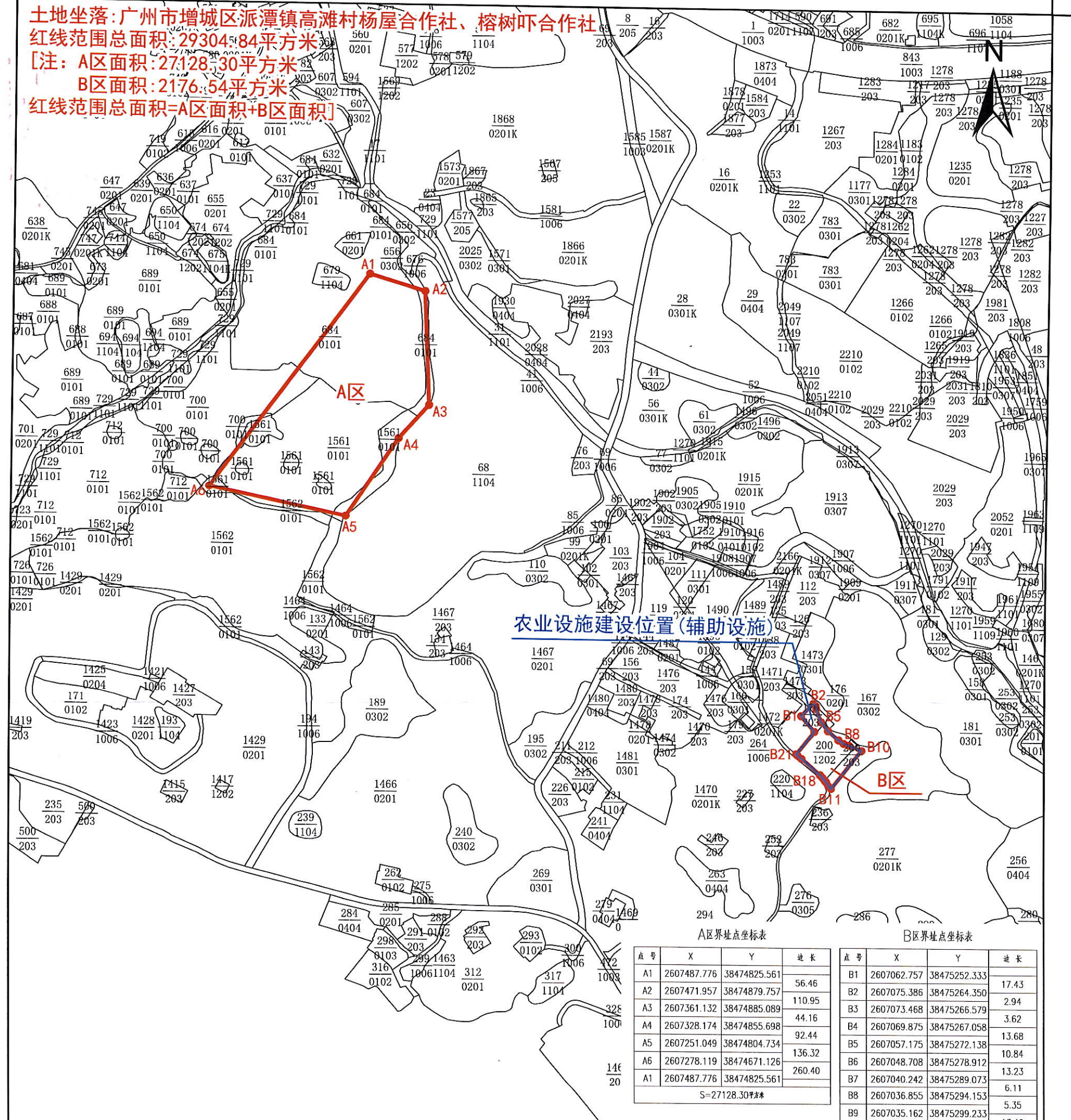
1.农业设施宗地图应采用最新年度土地利用现状图(局部)。图面顶端为图件名称和 1:10000 标准分幅图图幅号,左下角或左上角空白处加注图例,右下角加注主要坐标点坐标。底端左下角空白处加注制图员和制图日期,底端右下角空白处加盖县级以上自然资源行政主管部门公章及盖章日期。

2.项目用地红线坐标采用最新年度土地变更调查数据成果、国土空间规划数据库统一的技术标准,采用 2000 国家大地坐标,高斯克吕格投影方式,3 度分带(中央经线分别为 111°、114°、117°)。

广州市森泰旅游农业发展有限公司农业设施项目宗地图

1: 10000图幅号: F49G011093

土地坐落: 广州市增城区派潭镇高滩村杨屋合作社、榕树下合作社
红线范围总面积: 29304.84平方米
[注: A区面积: 27128.30平方米
B区面积: 2176.54平方米
红线范围总面积=A区面积+B区面积]



图例

——	项目宗地红线
——	农业设施建设位置
——	2021年土地利用现状地类界

2021年土地现状地类分类面积表		
类别名称	地类编码	面积(平方米)
耕地	水田(0101)	27127.15
	果园(0201)	1.15
其他农用地	可调整果园(0201K)	677.93
	设施农用地(1202)	1424.65
建设用地	村庄(203)	73.96
总面积		29304.84
(土地利用现状地类面积根据2021年1:2000广州市土地利用现状图计算)		

A区界址点坐标表

点号	X	Y	边长
A1	2607487.776	38474825.561	
A2	2607471.957	38474879.757	56.46
A3	2607361.132	38474885.089	110.95
A4	2607328.174	38474855.698	44.16
A5	2607251.049	38474804.734	92.44
A6	2607278.119	38474671.126	136.32
A1	2607487.776	38474825.561	260.40
S=27128.30平方米			

B区界址点坐标表

点号	X	Y	边长
B1	2607062.757	38475252.333	
B2	2607075.386	38475264.350	17.43
B3	2607073.468	38475266.579	2.94
B4	2607069.875	38475267.058	3.62
B5	2607057.175	38475272.138	13.68
B6	2607048.708	38475278.912	10.84
B7	2607040.242	38475289.073	13.23
B8	2607036.855	38475294.153	6.11
B9	2607035.162	38475299.233	5.35
B10	2607030.186	38475311.672	13.40
B11	2606992.400	38475282.044	48.02
B12	2606995.035	38475279.354	3.77
B13	2606995.424	38475279.190	0.42
B14	2606998.761	38475277.253	3.86
B15	2606999.845	38475276.437	1.36
B16	2607000.685	38475275.803	1.05
B17	2607003.244	38475273.673	3.33
B18	2607005.876	38475271.149	3.65
B19	2607021.513	38475252.892	24.04
B20	2607024.558	38475249.216	4.77
B21	2607025.956	38475247.789	2.00
B22	2607047.834	38475265.512	28.16
B1	2607062.757	38475252.333	19.91
S=2176.54平方米			

广州市森泰旅游农业发展有限公司农业设施宗地图（辅助设施）

1: 10000图幅号: F49G011093

土地坐落: 广州市增城区派潭镇高滩村杨屋合作社、榕树下合作社
红线范围总面积: 2176.54平方米

2021年土地现状地类分类面积表		
类别名称	地类编码	面积(平方米)
园地	可调整果园(0201K)	677.93
其他农用地	设施农用地(1202)	1424.65
建设用地	村庄(203)	73.96
总面积		2176.54
(土地利用现状地类面积根据2021年1:2000广州市土地利用现状图计算)		

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2607062.757	38475252.333	17.43
2	2607075.386	38475264.350	2.94
3	2607073.468	38475266.579	3.62
4	2607069.875	38475267.058	13.68
5	2607057.175	38475272.138	10.84
6	2607048.708	38475278.912	13.23
7	2607040.242	38475289.073	6.11
8	2607036.855	38475294.153	5.35
9	2607035.162	38475299.233	13.40
10	2607030.186	38475311.672	48.02
11	2606992.400	38475282.044	3.77
12	2606995.035	38475279.354	0.42
13	2606995.424	38475279.190	3.86
14	2606998.761	38475277.253	1.36
15	2606999.845	38475276.437	1.05
16	2607000.685	38475275.803	3.33
17	2607003.244	38475273.673	3.65
18	2607005.876	38475271.149	24.04
19	2607021.513	38475252.892	4.77
20	2607024.558	38475249.216	2.00
21	2607025.956	38475247.789	28.16
22	2607047.834	38475265.512	19.91
23	2607062.757	38475252.333	

S=2176.54平方米

图例

- 农业设施宗地红线
— 2021年土地利用现状地类界

2000国家大地坐标系
制图员: 张健
制图日期: 2023年04月03日

比例尺 1:1500

城乡院(广州)有限公司 制
盖章日期: 2023年04月03日