

广东省设施农业用地协议

广州市增城区朱村街龙新村

协议编号: 朱街2023004

签订日期: 2023.8.24



甲方：广州市增城区朱村街龙新村向南股份经济合作社

身份证号码（组织机构代码）：N1440183563964495P

地址：增城区朱村街龙新村向南股份经济合作社

乙方：广州增城能记家庭农场有限责任公司

身份证号码（组织机构代码）：91440101MA9XML4X6J

地址：广州市增城区朱村街龙新村邓家楼(土名)

为支持现代设施农业健康发展，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《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》《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）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：朱村基地农业设施项目

用地面积：9.288亩。

项目用地坐落：朱村街龙新村邓家楼（土名）。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：东至果园地，南至村道，西至荔枝林，北至泵房），地力等级为 / ，共（大写）玖点贰捌捌亩（小写9.288）以出租流转（转包、出租、转让、互换等）方式提供给乙方使用。详见宗地图 2

用地时间从2023年8月24日起至2039年12月31日止。

涉及使用永久基本农田 / 亩，县级自然资源部门同意使用永久基本农田的文件编号为： / 。永久基本农田补划方案编制及补划落实相关费用由 / 承担。

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	农产品晾晒场、农产品初级分拣场和设 备管理用房等	0	0	0	9.288	0	0	0	0	0

第三条 土地交付标准、支付款项及要求

甲方应于2023年8月24日前将土地交付给乙方使用， 交付标准为 空地 。

租金2023-2025年土地流转价款为人民币 1650 元/亩，2026-2028年土地流转价款为人民币 1815 元/亩，2029-2031年土地流转价款为人民币 2200 元/亩，2032-2034年土地流转价款为人民币2420元/亩，2035-2037年土地流转价款为人民币2662

元/亩，2038-2039年土地流转价款为人民币2928.2 元/亩。

第四条 耕地耕作层剥离再利用要求及期限

乙方在使用设施用地涉及破坏耕地耕作层的，应在2023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朱村街道办事处商定，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）。乡镇政府（街道办）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（大写壹万元（小写1万元）。因乙方于2022年11月4日与甲方进行土地流转时，已支付300元/亩人民币作为土地合同租期到期后复耕改造保证金，并约定合同租期到期后按照合同约定乙方对土地进行恢复耕作原状的情况下甲方将保证金返还给乙方，如果乙方没有履行合同约定对土地进行恢复耕作原状的则保证金归甲方用于复耕费用，因此经双方协商，本项目不重复收取土地复垦费用。乙方承诺在2040年2月10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，向乡镇政府（街道办）提出验收申请，乡镇政府（街道办）应于接受申请后二十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，也可由乡镇政府（街道办）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;

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,逾期一日应向甲方支付应付款的10%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、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、乙方已有投资、地上物等。

(三) 甲方应按时向乙方交付土地，逾期一日甲方应向乙方支付流转价款的10%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，应有朱村街道办事处组织调解，调解不成的，采取以下第二种方式解决方式：

(一) 向农村土地承包调解仲裁委员会申请仲裁；

(二) 向人民法院申请诉讼。

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8月24日起生效，一式三份，甲乙双方、朱村街道办事处各一份。

甲方：莫细期 (签字盖章)

乙方：董丽坚 (签字盖章)

签订日期：2023年8月24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.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°）。

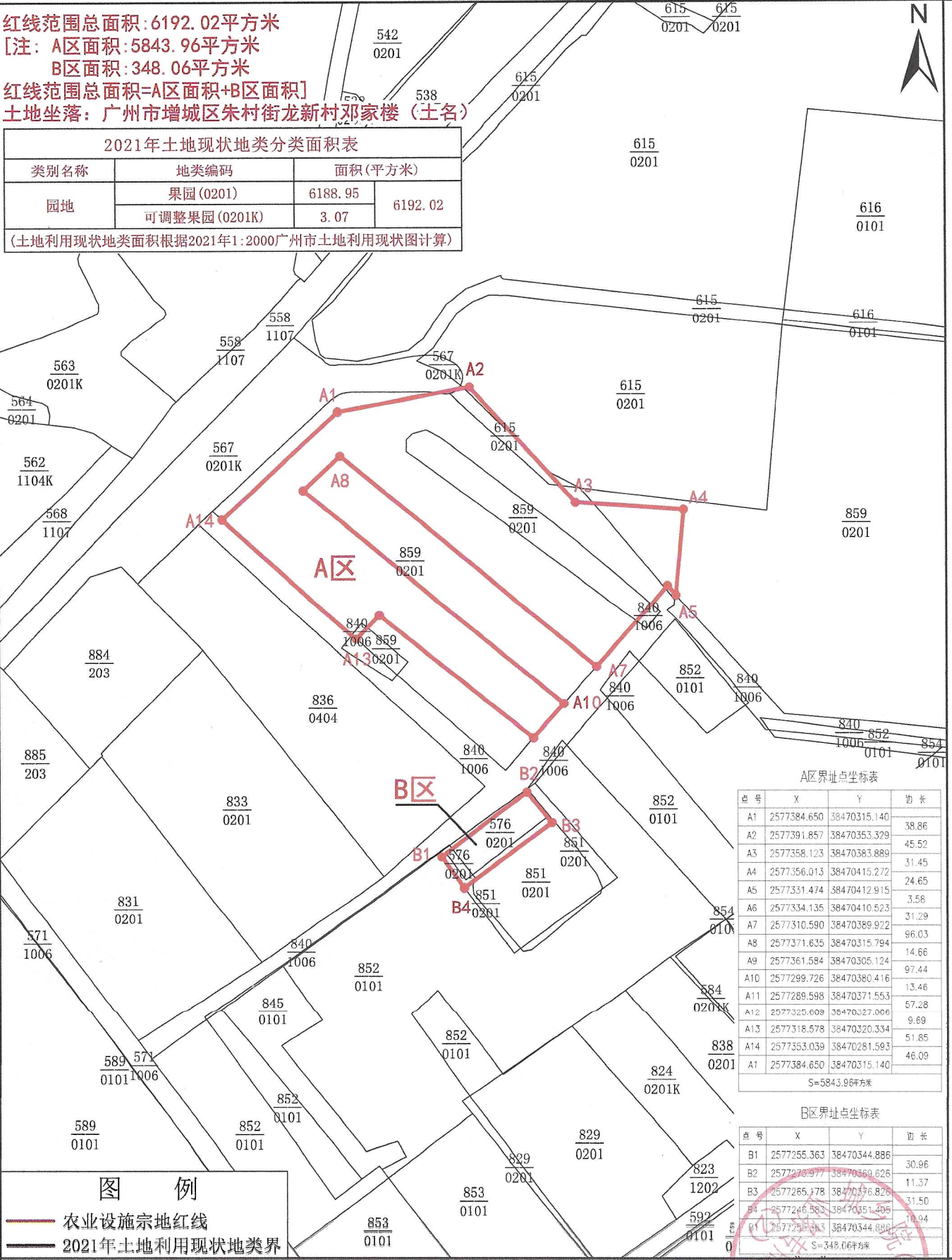
增城能记家庭农场农业设施宗地图（辅助设施）

1: 10000图幅号: F49G017092

红线范围总面积: 6192.02平方米
[注: A区面积: 5843.96平方米
B区面积: 348.06平方米
红线范围总面积=A区面积+B区面积]
土地坐落: 广州市增城区朱村街龙新村邓家楼(土名)

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	果园(0201)	6188.95	6192.02
	可调整果园(0201K)	3.07	

(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	2577384.650	38470315.140	38.86
A2	2577391.857	38470353.329	45.52
A3	2577358.123	38470383.889	31.45
A4	2577356.013	38470415.272	24.65
A5	2577331.474	38470412.915	3.58
A6	2577334.135	38470410.523	31.29
A7	2577310.590	38470389.922	96.03
A8	2577371.635	38470315.794	14.66
A9	2577361.584	38470305.124	97.44
A10	2577299.726	38470380.416	13.46
A11	2577289.598	38470371.553	57.28
A12	2577325.609	38470327.006	9.69
A13	2577318.578	38470320.334	51.85
A14	2577353.039	38470281.593	46.09
A1	2577384.650	38470315.140	

S=5843.96平方米

B区界址点坐标表

点号	X	Y	边长
B1	2577255.363	38470344.886	30.96
B2	2577276.977	38470369.626	11.37
B3	2577265.178	38470376.826	31.50
B4	2577246.583	38470351.295	10.94
B1	2577255.363	38470344.886	

S=348.06平方米

图例

- 农业设施宗地红线
- 2021年土地利用现状地类界

增城能记家庭农场农业设施项目宗地图

1: 10000图幅号: F49G017092

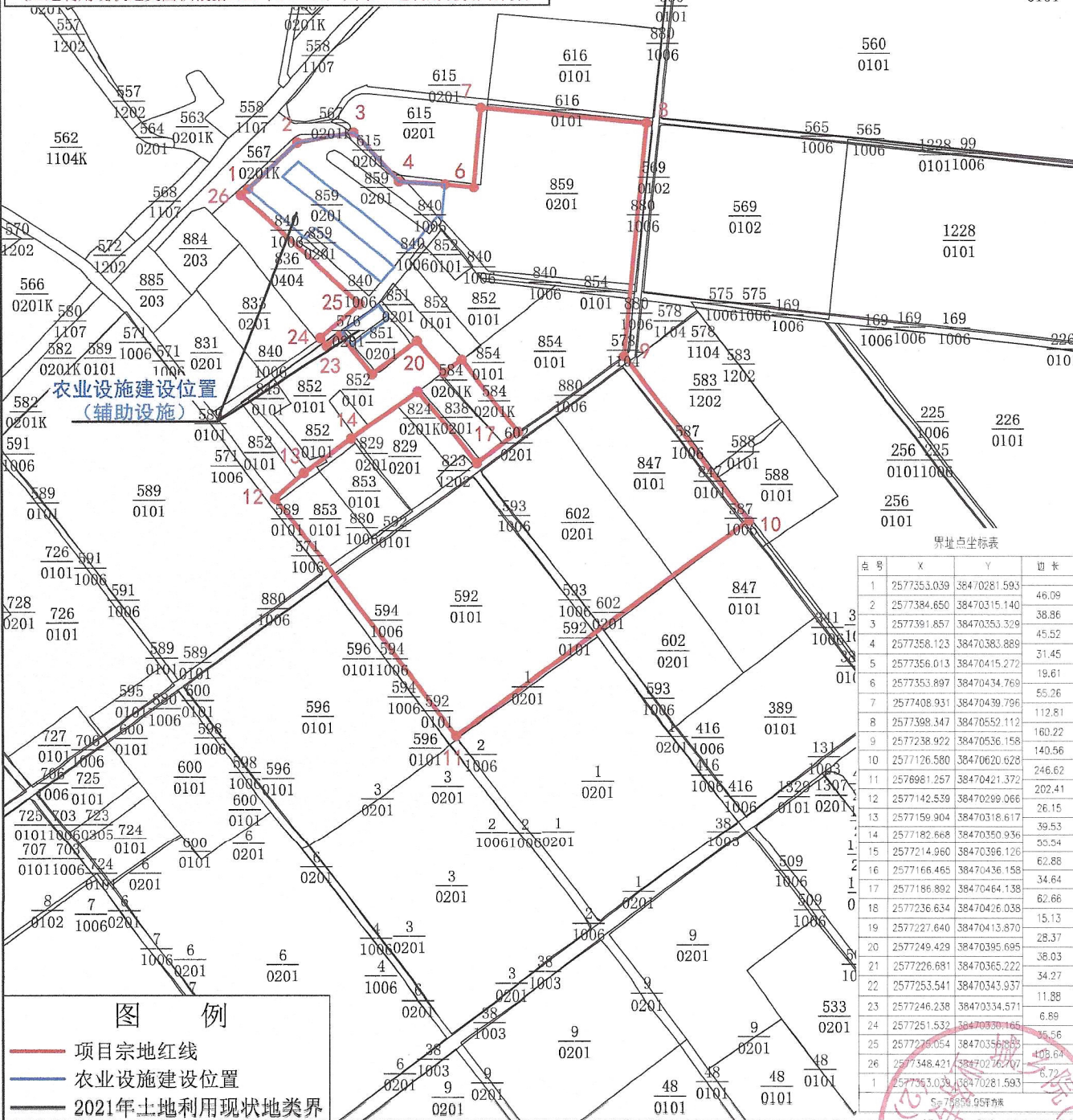
红线范围总面积: 78859.95平方米

土地坐落: 广州市增城区朱村街龙新村邓家楼(土名)

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)	39587.12	39587.12
	果园(0201)	32950.87	33862.01
园地	可调整果园(0201K)	911.14	
	其他草地(0404)	114.08	114.08
其他农用地	农村道路(1006)	5063.68	5296.74
	设施农用地(1202)	233.06	

(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)



2000国家大地坐标系

制图员: 施辉煌

制图日期: 2023年08月09日

比例尺 1:4000

城乡院(广州)有限公司制

盖章日期: 2023年08月09日