

合同编号:

土地流转合同

甲方：珠海市斗门区白蕉镇黄家村集体经济组织

乙方: _____

根据《农村土地承包法》等相关法律、法规和政策规定,甲乙双方本着平等、自愿的原则,就土地流转相关事项签订本合同。本合同所称“土地”,包括但不限于甲方拥有所有权的集体留用地,以及甲方取得使用权或管理权的其他土地。

第一条 土地概况

乙方通过公开竞拍方式，竞得瓷片街地块承包经营权，该土地位于白蕉镇黄家村岐江村，总面积 7059 平方米，土地现状为：以空地发包，作为符合新农村建设、城市规划用途。乙方对该土地情况已作充分了解，同意承包（使用）该宗地，并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。

第二条 流转期限

该土地流转期限为 5 年：2026 年 6 月 1 日-2031 年 5 月 31 日。甲方于
年 月 日前将该土地交付给乙方使用。

第三条 承包（使用）费

(一)在签订本合同当天,乙方需向甲方支付履约保证金人民币捌拾万元(小写:800000元。注:竞投时支付的交易保证金转为合同履约押金,不足部分补足,多出部分退回)。在合同期满后,如乙方合同期内无违约情形,在扣除需缴纳的其他费用后,甲方于乙方将该土地交回甲方之日起5天内将剩余履约保证金无息退回给乙方。

(二) 租赁费用标准：租赁费标准为_____元/月（不含税），年租赁费总额为_____元（大写：_____）；租赁费按月收取，采取先付后用的方式。每月5日前，乙方向甲方交清当月的租赁费。乙方需要开具发票，所需费用，自行承担。

甲方账户情况如下:

单位名称： 珠海市斗门区白蕉镇黄家村集体经济组织

开 户 行： 珠海农商银行红卫支行

账 号： 80020000016746906

第四条 甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 对该土地的使用进行监督，督促乙方按照本合同约定的用途合理使用该土地。

2. 在合同期内，甲方不得违反合同约定提高承包（使用）费。

3. 由乙方自主经营，自负盈亏，甲方不侵犯乙方的合法权益。

4. 该土地上现有建筑物（具体详见附件1），甲方同意乙方无偿使用该建筑物，使用期限与地块承包期限一致；本合同项下承包地块以“空地”形式交付，案涉建筑物仅作为附加无偿使用权益，不影响地块承包经营权的核心权利义务。

5. 有权对乙方建筑物维护、安全管理及天灾防范措施落实情况进行监督检查，发现问题有权要求乙方限期整改。

（二）乙方的权利和义务

1. 按照合同约定的用途和期限，有权依法使用该土地。

2. 乙方可在该土地上依法建设与约定用途有关的设施，但须经过甲方同意并报镇相关部门审批；合同期满后，乙方应根据甲方要求保留建（构）筑物或恢复土地原状。乙方未按甲方要求恢复土地原状的，建（构）筑物及设施、物品视为乙方遗弃物，甲方有权处置，处置费用乙方承担。

3. 乙方不得用该土地抵押、担保或抵偿债务，否则甲方有权单方面解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并收回该土地。

4. 甲方对该土地拥有所有权（或使用权），乙方只有使用权，乙方不得擅自出租、转包、买卖（转让）。在合同期内，该土地仅作符合新农村建设、城市规划用途，不得用于约定外的其他用途。

5. 合同期间一切生产经营费用、自然灾害造成的损失、一切事故责任由乙方自行负责，如造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

6. 乙方自行承担该土地上建筑物的保管及全面维护义务，不得擅自拆卸、改装、增减该建筑物结构部件，不得改变乙方自行承担该土地上建筑物的保管及全面维护义务，建筑物主体承重结构，必须对乙方自行承担该土地上建筑物的加固、维护义务，建筑物主体结构、配套设施（水电管线、消防设施、排水系统等）进

行日常维护及定期检修,如发现建筑物出现裂缝、渗漏、腐蚀、部件损坏等问题时,应及时进行维修,修复费用由乙方全额承担。

7. 乙方自行承担该土地及地上建筑物的安全管理义务,负责日常安全巡查、安全隐患排查及应急处置,因乙方未履行安全责任或维护义务,导致建筑物损坏、坍塌或造成甲方、第三方人身伤亡及财产损失的,由乙方承担全部赔偿责任(包括但不限于修复费、医疗费、赔偿金、诉讼费、律师费等)。

8. 因台风、暴雨、暴雪、冰雹等自然灾害(下称“天灾”)导致该建筑物损坏(包括主体结构受损、围护设施损毁、配套系统失效等)的,乙方应承担全部加固、维修义务,费用由乙方全额承担。

第五条 税费、规费缴纳

乙方在合同期内,应按法律、法规、政策以及各级行政机关的规定依法经营,依法缴纳税费、规费,乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险。

第六条 再次流转

在合同期内,乙方如需流转该土地给第三方,需提前向我村集体书面申请,经村审核同意后方可转租。

第七条 征收、征用

在合同期内,如国家征收征用该土地、该土地规划用途改变或甲方村集体决定开发该土地,甲方应提前一个月通知乙方移交土地,乙方必须无条件服从,本合同自动终止,甲、乙双方互不作任何补偿。征收、征用土地补偿费归甲方所有;青苗及地上附着物补偿费归青苗及地上附着物所有权方所有,补偿标准按国家有关规定执行;除上述补偿外,不再作任何补偿;承包(使用)费计付至实际交还之日。

第八条 合同到期

合同期届满,本合同自行终止,甲方无偿收回使用权。如需继续流转,甲方可将该标的物重新进行公开交易。乙方需要继续承包(使用)的,必须重新参与交易活动,在同等条件下,乙方享有优先承包(使用)权;如乙方不再承包(使用),乙方应按甲方要求恢复土地原状,乙方未按甲方要求恢复土地原状的,建(构)筑物及设施、物品视为乙方遗弃物,甲方有权处置,处置费用乙方承担。

如乙方没有按时归还该土地，甲方有权按照合同约定的承包（使用）费标准的1.5倍向乙方收取该土地占用费；并且甲方有权向法院提起诉讼，甲方诉讼费、律师费等损失由乙方负责赔偿。

第九条 违约责任

（一）乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付承包（使用）费，逾期一天乙方应向甲方支付应付承包（使用）费的10%违约金。逾期3个月视为乙方根本违约，甲方有权收回该土地使用权并没收合同履约保证金，同时该土地范围内的种植（养殖）物、地上附着物等财产均归甲方所有。

（二）乙方擅自改变该土地的用途的，甲方有权收回该土地及没收合同履约保证金，甲方因此产生其他损失的，乙方承担赔偿责任。

（三）乙方利用该土地从事违法行为的，甲方有权单方面终止承包合同，无条件收回承包土地，乙方承担违约责任并赔偿甲方全部经济损失。

（四）甲方应按合同规定按时向乙方交付土地，逾期一天应向乙方支付当期应付承包（使用）费的10%违约金。逾期1个月视为甲方单方违约，乙方有权单方解除合同，甲方应双倍返还乙方所交合同履约保证金，给乙方造成实际损失的，还应承担赔偿责任。

第十条 合同变更或解除

（一）甲乙双方经协商一致可变更或解除本合同。

（二）合同期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并收回该土地：

1. 未经甲方书面同意，转包、转租、转借该土地；
2. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的土地用途；
3. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成损失超过一个月承包（使用）费标准的；
4. 拖欠承包（使用）费3个月以上（含本数）。
5. 利用该土地存放危险物品或进行违法违规活动。

（三）在合同期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应及时通知另一方，并自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

(四)乙方因自身原因导致提前退租或无力承租,不能支付到期租金等相关费用,甲方对乙方在土地上的农作物、物料以及生产工具等具有留置权,如乙方超过30日不能支付到期费用,则甲方有权变卖处理乙方的有关物品,所得款项用于清缴拖欠的租金等本租赁合同项下的相关费用。

第十一条 通知的送达

该土地交付乙方后,至乙方退还该土地前,甲方将通知张贴至甲方村务公开栏或乙方联系地址即视为已送达乙方。

第十二条 合同争议的解决方式

本合同履行中如发生纠纷,由争议双方协商解决;协商不成,可由镇(街)相关管理部门调解;协商、调解不成时,采取以下第二种解决方式:(一)向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁;(二)向该土地所在地人民法院提起诉讼。甲方因此所产生包括但不限于实际损失及诉讼费、律师费、保全费、执行费、交通费、调查费等费用由乙方负责。

第十三条 补充协议规定

本合同未尽事宜,可由双方约定后签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十四条 合同效力

本合同一式四份,具有同等法律效力,双方签字(盖章)后生效;甲方、乙方、区/镇交易服务机构和镇农村财务管理服务中心各执一份。

第十五条 其他约定

1. 因此地块四周为路口,为保障道路通行安全,乙方在使用此地块期间,必须在地块四个角落各退让6平方米(共计24平方米,下称“退让区域”),退让区域具体范围以甲乙双方确认的附件二《退让区域具体位置的示意图》标注为准。

2. 退让区域内,乙方不得自行摆放任何物品(包括但不限于建筑材料、生产工具、杂物、临时设施等),亦不得同意、允许任何第三方在该区域内摆放任何物品,不得实施任何影响交通视线、妨碍道路通行安全的行为,确保退让区域保持空旷、畅通,符合道路安全视距要求。

3. 甲方有权对退让区域的管控情况进行日常监督检查,若发现退让区域内有摆放物品的,有权书面或口头通知乙方限期清场,乙方应在收到甲方通知后24

小时内完成全部清场工作，将退让区域恢复至空旷状态。若乙方逾期未清场，甲方有权自行组织人员清场并处置该区域内的所有物品，由此产生的清场费用、物品处置费用及其他相关损失(包括但不限于因物品妨碍交通造成的第三方损失)，均由乙方全额承担，甲方有权从乙方履约保证金中直接扣除，不足部分有权向乙方追偿。

4. 此地块按空地状态承租，甲方同意乙方无偿使用地上建筑物，乙方对土地及地上建筑物的现状已清楚且接受，并保证将来不会因土地及地上建筑物状态向甲方提出任何疑义。

5. 甲乙双方共同依据附件一《土地上建筑物现状图片》进行现场交接，确认建筑物现状及附属设施情况，双方签字盖章后视为交付完成。合同终止(含到期、解除)后15日内，乙方应将建筑物及承包地块无偿归还甲方，归还标准为：建筑物主体结构完整、无安全隐患，符合正常使用条件(含天灾损坏后已完成合规加固维修)；配套设施功能完好，无缺失、损坏(自然损耗除外)；建筑物内及周边无垃圾、杂物堆积，已清理完毕。甲方应在乙方提交归还申请后7日内组织验收，验收不合格的，乙方应在甲方指定的期限内整改，整改费用由乙方承担，乙方逾期未整改的，甲方有权委托第三方整改，费用由乙方承担并可从乙方履约保证金中扣除。

6. 乙方需按规划功能使用，(注：不得租赁作为从事、经营烧烤等餐饮业、废品收购站、化工类、易燃易爆等用途)，不得搭建任何建筑物，要符合新农村建设、城市规划用途，如有违建或违反规定，甲方有权解除本合同，并收回该土地及没收合同履约金。

附件一：土地上建筑物现状图片；

附件二：退让区域具体位置的示意图。

甲方

乙方

名称：斗门区白蕉镇黄家村

名称(姓名)：_____

股份经济合作联合社 (盖章)

法定代表人

或委托代理人：_____（签字）

联系电话：_____

法定代表人

或委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

联系电话：_____

交易服务机构：

签约时间：_____年_____月_____日

签约时间：_____年_____月_____日

