

附件

福建省龙岩黄斜农场有限责任公司 农用地出租合同

甲方：福建省龙岩黄斜农场有限责任公司

乙方：

经上级主管机关批准，委托龙岩市产权交易中心有限公司对 1466.71 亩 农用地进场交易，经公开竞租程序，确定承租人为乙方，根据招标文件要求，双方达成如下协议：

一、合同标的

甲方依据本合同出租给乙方的土地使用权所属之土地位于龙岩市新罗区小池镇黄斜村长川路 3 号。国有土地使用权证号（闽（2024）龙岩市不动产权第 0069909 号）中部分土地，面积为 1466.71 亩。详见土地范围示意图。

二、出租期限

标的物使用权租赁期限为 18 年，自 2025 年 月 日起至 2043 年 月 日。

三、租金及支付方式

1. 租金：租期内第一年至第三年的年租金，租金标准为每年（¥：中标额）元人民币；自第四年起（含第四年）每三年年租金在上三年年租金基础上递增 3%，以此类推。

期间	2025-2028	2028-2031	2031-2034	2034-2037
年租金				
期间	2037-2040	2040-2043		
年租金				

2. 支付方式：在合同签订之日，乙方应向甲方支付第一年合同租金，之后合同年租金，乙方应于每年 月 日前通过银行转账方式向甲方一次性付清。租金按年支付，不足年的，折算后按月支付。

四、租赁用途

土地性质为农用地，乙方仅限用于农业经营，不得改变此地块性质；其中 511.23 亩为永久性耕地，由乙方投入资金进行改良，仅限用于种植水稻。在承租的土地上不得搭盖简易建筑物作为经营生产用房，否则承租方应承担违章搭建、改变农用地用途的法律后果。

五、租赁标的物交付使用

1. 合同生效之日即为甲方将标的物使用权交付乙方的日期。
2. 乙方在甲方将该标的物使用权交付之日起，必须依照合同约定标的物用途实施相应的经营、管理、使用等行为。
3. 遗留物约定：合同期满，乙方必须对地上的种植物进行清场并交付甲方。合同期满 7 天后交付但未清场的，留存地上种植

物等视为放弃所有权，甲方有权任意处置。

六、履约保证金

1. 履约保证金金额人民币：***元整（¥：****.00）。乙方需在合同签订前向甲方支付履约保证金。

2. 履约保证金于合同履行完毕，且无未了结事宜，甲方在收到乙方履约保证金退还申请后 30 日内无息退还至乙方账户。

七、双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务：

1.1 依据本合同约定向乙方收取租金。

1.2 国家、地方政府建设征地或甲方根据政策需要使用出租的标的时，甲方有权收回该标的，并不构成违约。

1.3 正常租赁期间，甲方不妨碍乙方对该标的物行使正当权利。

1.4 政府因公共事业而附设的各种管线（需事先征得甲方同意）穿越该土地区域所造成的对租赁标的物的破坏，甲方无需向乙方作任何工程上的修补或经济上的补偿。

1.5 合同期满，如乙方未对地上物进行处置，甲方或该标的后续承租人有权对乙方留存的地上物进行处置，无需征得乙方的许可，且处置费用可向乙方追讨。

2. 乙方的权利和义务：

2.1 乙方有权依据本合同的约定享有承租标的物使用、收益的权利，同时承担向甲方支付租金的义务。

2.2 乙方须根据本合同约定用途使用标的物，落实执行国家及

当地人民政府有关农业面源污染治理要求，并接受当地人民政府土地、环保等执法管理部门及甲方的监督。租赁期间生产、经营等所产生的税费以及其它费用，按农业或林业等部门和国家政策的规定执行，所有费用及办理相关手续均由乙方承担。

2.3 租赁期满，乙方须及时、完整地向甲方交回全部租赁的标的物。在租赁期满前对地上物进行处置，承担处置费用，未对地上物处置的，视为放弃地上物，由甲方或该标的后续承租人自行处置。

2.4 乙方在标的物租用期间应对承租标的内的市政设施妥善保护，不得损坏，否则应承担修复所需的一切费用及相应的法律责任。

2.5 合同期满或解除，乙方不得以任何理由要求甲方购买或补偿其在地上自行种植的作物或添置的物品等。

2.6 乙方必须维护标的物用途，依法保护并合理利用土地。承担标的物因管理不善造成损害的恢复或赔偿责任。承担承租标的物过程中的人为损害的损失。

2.7 乙方自行承担承租标的物的自然风险、生产安全、消防安全、行政安全等责任。

2.8 乙方应在承租期间，做好标的物的管理及水沟（渠）、机耕道、公共道路的维护。承担水沟（渠）、机耕道的维护和修缮费用。乙方有保护和维护甲方标的物不受他人侵占的责任和义务。

2.9 乙方承担承租标的与原该标的承租人及其他相邻关系人

之间的纠纷处置事宜。对承租的标的如受他人侵占的，及时告知甲方，并承担收回被他人侵占的标的。如未在甲方要求的时间内收回被他人侵占的标的，甲方有权终止合同并向乙方追索因标的被他人侵占所造成的损失。

2.10 乙方承担承租标的范围内原有农用地、他人占用地的收回和垦复，并承担相应费用。

2.11 使用标的物进行的一切活动都必须符合我国法律的规定，不得利用标的进行违法、犯罪活动，因此而产生的一切责任及后果均由乙方自行承担。

2.12 在租赁期间必须以乙方的名义对标的进行管理经营，有权享有经营标的的收益，不得以甲方名义进行任何活动。

2.13 合同期满日，乙方不得留存物品或影响标的正常使用；对未经甲方同意留存的地上物，甲方或该地后续承租人可无条件的进行处置。

2.14 乙方要求承租标的详细边界勘定，则边界勘定坐标放样工作及所需的费用由乙方自行承担。

2.15 租赁期满，符合资产对外招租时相应法律法规和甲方资产出租要求的前提下，乙方应于合同期满前三个月向甲方书面提交续签意愿申请，则乙方享有承租优先权。乙方有违反合同履行相关情形的，则丧失承租优先权。租赁期满，本标的在下一次招租过程中，范围及面积有扩大增加的，乙方不享有承租优先权；本标的在下次招租过程中，范围及面积未发生变化或变化后仍完

全包含在本标的内的，乙方享有承租优先权。

2.16 本合同中其他条款已有规定的。

八、合同的变更、解除和终止

1. 对本合同的任何变更，须经双方同意，并以书面形式作出方可生效。

2. 单方要求变更或终止租赁合同履行的需提前 30 个工作日通知对方，双方经协商一致后达成书面协议。但本合同约定情形，可单方终止。

3. 乙方出现下列行为时，甲方有权解除合同并没收履约保证金，乙方已缴纳租金不予退还：

3.1 乙方将承租的标的全部或部分擅自转租、转让、转借、入股、承包、与他人调剂、质押、抵押、贷款、担保的。

3.2 乙方不交付或者不足额交付租金的。

3.3 乙方擅自改变土地农用地性质的。

3.4 乙方在承租的标的物范围内进行违法活动的。

3.5 乙方擅自搭建建（构）筑物的。

3.6 乙方无正当理由提前终止合同的。

3.7 乙方三年内应完成 511.23 亩永久性耕地改良，本合同签订满三年后，由甲方组织对永久性耕地进行土地改良后的检测，经检测不符合种植水稻标准的（含 PH 值、坡度、污染等）。

3.8 乙方不履行本合同租赁标的物经营范围（农业以及永久性耕地），或甲方发出整改通知后三个月内未整改的。

3.9 本合同签订满三年后，在永久性耕地种植水稻轮作期间，种植其它农作物破坏了耕地种植条件的。

九、违约责任及损害赔偿

1. 任何一方未能履行本合同规定的条款或违反国家和地方土地租赁的有关规定，另一方有权提前解除本合同，所造成的损失由责任一方承担。

2. 乙方违反本合同约定，甲方有权单方解除合同，同时收回标的并无偿取得履约保证金。地上定作物及其它附着物所有权无条件由甲方或该标的后续承租人自行处置，且处置费用可由乙方承担。

3. 乙方无正当理由提前终止合同的，甲方有权没收乙方缴纳的履约保证金，已收取的租金不予退还，且应赔偿因此给甲方造成的经济损失。

4. 乙方所属人员为讨薪出现上访、聚众闹事等给甲方造成负面影响现象的，每出现一次，乙方按合同总价的 10%向甲方支付违约金。并承担因此产生的各项费用。

5. 乙方连续两年弃耕抛荒的，甲方可以解除租赁合同，并可要求乙方赔偿开荒费用。并有权没收乙方缴纳的履约保证金，已收取的租金不予退还。

6. 乙方对标的的使用不得破坏基础农田设施，包括管线、道路等，一经发现，必须按实际损失进行赔偿。

7. 乙方所属人员出现违法乱纪，发生治安案件、违反国家政

策或在标的被征迁过程中对青苗等补偿标准不满无理取闹，对甲方造成负面影响的，乙方每起按合同总价的 1%向甲方支付违约金，甲方有权据此解除合同，并有权向乙方追究法律责任的权利。

8. 乙方所属人员在工作生产作业过程中发生安全事故，由乙方自行处理，甲方不承担任何责任和费用。

9. 乙方擅自改变标的用途或擅自转租、转借标的的，承担合同总价 5%的违约金，造成的其它损失，甲方对乙方有追偿权，并追究相应的法律责任。

10. 本合同签订三年后，乙方应确保每年至少在永久性耕地上种植一季水稻，因管理不善造成永久性耕地荒芜、沙化、PH 值不达标等危及标的的安全或不能履行合同，给甲方造成经济损失的，乙方按 50000 元/亩的标准向甲方支付违约金。

11. 本合同其他条款约定情形。

十、不可抗力

1. 如果本合同任何一方因受不可抗力事件(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，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同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、台风、地震、及其它自然灾害、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争(不论曾否宣战)以及政府部门的作为及不作为)影响而未能履行其在本合同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。

2. 声称受到不可抗力事件影响的一方应立即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 10 日内以手递或挂号空邮等方式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合同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。

3. 不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，甲乙双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则适用本合同关于合同终止的规定。

十一、其他规定

1. 乙方在参加竞租标的时，即已认可承租标的范围与面积及其现状，自愿承担对租赁标的质量和现状等了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果，自愿承担租赁标的瑕疵及租赁潜在的风险。

2. 乙方签订了资产移交确认书，即表明标的物进行了移交。乙方应当到当地人民政府相关管理部门认真咨询、了解，知悉其经营手续和相关情况，并向当地人民政府相关管理部门办理有关手续后方可从事经营活动。因乙方经营原因，需对水、电等相关配套设施的，由乙方自行解决并承担费用。双方签订合同后，非

甲方原因造成乙方不能使用承租标的进行生产经营的，不影响本合同的效力。

3. 乙方在租赁期内应负责使用标的的生产安全、管护等工作，造成一切后果均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

4. 如遇国家、地方政府建设征迁或甲方需要使用该标的，乙方应自接到甲方通知之日起30日内无条件将承租标的完整移交给甲方。对于本合同的规定相应终止使用的部分标的，乙方支付给甲方的总租金数依该标的年租金拆成亩租金折算减少标的面积租金，总金额做相应减少。

5. 租赁期间，乙方不享受针对该承租标的的任何征收补偿和安置，但乙方有权依据征迁时的当地征迁规定标准内享受其种植农作物的青苗补偿，该补偿费由征迁方承担，甲方不再给乙方其它任何补偿或赔偿。如属甲方需要使用该标的的，支付给乙方的青苗补偿费按当地征迁青苗补偿标准执行。此外，乙方无任何补偿或赔偿。

6. 当甲方与征迁部门签订涉及租赁标的的征收协议后，该标的的处分权即转移至征迁部门，乙方可根据征迁时当地的征迁规定的标准内与征迁部门具体协商补偿事宜，乙方应将上述标的物直接交付给征迁部门，否则，所引起的一切责任由乙方承担。

7. 由于政策法规等原因导致合同不能全面履行的，或国家地方政府建设征地或甲方需要使用标的，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

8. 除本合同另有规定外，未经另一方书面同意，任何一方不得转让其在本合同项下的全部或部分权利或义务。

9. 合同及其附件构成双方全部合同，并取代双方以前就该等事项而达成之全部口头或书面的协议、合约、理解和通信。

10. 本合同任何一条款成为非法、无效或不可强制执行并不影响本合同其它条款的效力及可强制执行性。

11. 乙方承租土地，只有在种植国家规定的农作物（如优质高产水稻）才能享有国家相关政策补贴（如耕地地力保护补贴）。否则，不能享有国家规定的种粮有关的任何补贴。具体补偿标准和办法依照国家有关部门的规定，并随国家政策的变化及甲方上级主管部门规定而调整。乙方未经甲方同意擅自转租或分租给他人耕种，造成他人无法享受国家种粮等补贴政策的责任由乙方承担，甲方概不承担因此造成的任何责任和费用。

12. 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，并与本合同具有同等约束力，如同已被纳入本合同。

13. 本合同对本合同各方及其各自的继承人、继任者和经允许的受让人仍具有约束力。

十二、乙方对合同期满地上物的承诺与保证

1. 乙方承诺合同期满，如未对种地上农作物进行移除的，视为放弃地上农作物的所有权。

2. 乙方承诺和保证合同期满未对地上物进行处置的，由甲方或后续该标的的承租人自行移除或其他方式处置，且无任何异议，

无任何补偿或赔偿。

十三、保密条款

1. 乙方应当对本合同的内容、因履行本合同或在本合同期间知悉的或收到的甲方的财务、技术、产品信息或其他工作上的文件资料、工作内容等予以保密，不得向本合同以外的任何第三方披露，签订并严格执行《单位保密承诺书》。

2. 乙方违反本条约定泄露甲方的涉密信息的，应承担相应的法律责任，造成甲方损失的，乙方应当依法承担赔偿责任。

3. 本条款不因合同届满或解除而失效。

十四、通知送达

甲方确认其送达地址为：福建省闽西监狱，联系方式为：0597-5380053；邮箱： 。

乙方确认其送达地址为： ，联系方式为： ；邮箱： 。以上合同约定的单位地址、邮箱、电话等联系方式作为送达地址，适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼或仲裁文书，送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各行政机关。

送达主体按照上述送达地址进行送达，视为有效送达。上述送达地址、受送达人、联系方式发生变更的，变更一方应履行通知义务，因当事人送达地址变更后未及时书面告知，导致未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以邮寄件退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送

达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

十五、适用法律和争议的解决

1. 本合同应适用中华人民共和国法律并应根据中华人民共和国法律解释。

2. 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由甲乙双方协商解决。若协商不成，甲、乙任何一方均可将该争议向甲方当地人民法院提起诉讼。

十六、附则

本合同正本壹式陆份，甲方叁份，乙方、龙岩市产权交易中心有限公司、福建省监狱管理局等机构各壹份。甲乙双方代表或授权代表签署并加盖公章，及乙方支付租金、合同履约保证金等需要乙方承担的费用后生效。

附件：1. 标的出租范围示意图

2. 承租人（法人和委托代理人）身份证复印件

3. 国有资产进场交易成交确认书复印件

4. 福建省直行政事业单位出租资产移交确认书

甲方（章）：福建省龙岩黄斜
农场有限责任公司

单位地址：

乙方（章）：

单位地址：

甲方代表:

身份证号码:

电话:

开户银行:

帐号:

签订日期: 年 月 日

乙方代表:

身份证号码:

电话:

开户银行:

帐号:

签订日期: 年 月 日

