

# 设施农业项目用地协议

(养殖楼)

南 沙 区 大 岗 镇 (街) 龙 古 村

协议编号: 南岗设施 [2020] 001 号

签订日期: 2020 年 9 月 27 日



甲方：广州南沙现代农业产业集团公司

地址：广州市南沙区珠江街新广五路英豪街1号

乙方：广州南沙扬翔风行食品有限责任公司

地址：广州市南沙区大岗镇大鹏路66号（二层）

丙方：广州市南沙区大岗镇人民政府

地址：广州市南沙区大岗镇豪岗大道13号

为维护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国合同法》，《中华人民共和国土地管理法》等有关法规政策规定，经三方自愿平等协商同意订立本协议。

## 第一条 项目基本情况

项目名称：南沙立体化全产业链生猪养殖项目

项目用地面积：103244平方米。

项目用地坐落：（详见宗地图1）

北至空地，东至空地，

南至潭灵大道，西至空地。

项目性质为（打钩） 1. 工厂化作物栽培；

2. 规模化畜禽养殖；

3. 水产养殖；

4. 规模化粮食生产

## 第二条 设施用地情况

甲方将座落在大岗镇龙古村的土地（四至为：东至 空地，南至 潭灵大道，西至 道路，北至 空地），地力等级为    ，共玖拾贰点壹陆叁（大写）亩（92.163（小写）亩）以出租方式从2020年07月27日起至2040年07月26日止，租赁给乙方用于建设南沙立体化全产业链生猪养殖项目详见宗地图。

项目涉及基本农田    /亩，已按国家和省有关规定进行补划，补划面积    /亩，地力等级    /，补划地块验收批准文件文号为    。

类型	用途	面积（平方米）		设施用地原地类面积（平方米）					
		合计	基本农田	耕地		园地	林地	养殖水面	其他农用地
				水田	水浇地				
生产设施用地	生产设施	55958.15			45059.5			9867.74	1030.91
附属设施用地	环保处理、必要管理用房等	5490.63			3360.2			2130.43	
配套设施用地									
合计总用地		61448.78			48419.7			11998.17	1030.91
其中附属设施用地占总用地面积比例：11.39%									
配套设施用地占总用地面积比例：0									

### 第三条 土地交付标准、支付款项及要求

上述土地由甲方于2020年07月27日前交付给乙方使用，交付标准为以土地承包权所有人与设施农业运营者签署的交地书为准。

乙方应于2020年09月01日前支付368,652.00元作为履约保证金，所履约保证金在合同终止时无息返还。

土地租赁期限为20年，自2020年7月27日起至2040

年7月26日止。2020年7月27日至2040年7月26日期间计付土地租金，租赁期内，乙方按协议约定向甲方支付租金。本协议农用设施用地面积约为92.163亩，第一个5年租金按每年2000元/年/亩执行，以后每5年在上一年租金基础上递增10%的租金。该土地总租金确定为人民币4277284.83元（大写：肆佰贰拾柒万柒仟贰佰捌拾肆元捌角叁分）。租金按每年缴交，具体缴交日期和金额如下表：

租赁期限	年租金金额（单位：元）		缴交日期
	小写	大写	
2020年7月27日-2021年7月26日	184326	壹拾捌万肆仟叁佰贰拾陆元整	2020年9月01日前
2021年7月27日-2022年7月26日	184326	壹拾捌万肆仟叁佰贰拾陆元整	2021年9月01日前
2022年7月27日-2023年7月26日	184326	壹拾捌万肆仟叁佰贰拾陆元整	2022年9月01日前
2023年7月27日-2024年7月26日	184326	壹拾捌万肆仟叁佰贰拾陆元整	2023年9月01日前
2024年7月27日-2025年7月26日	184326	壹拾捌万肆仟叁佰贰拾陆元整	2024年9月01日前
2025年7月27日-2026年7月26日	202758.6	贰拾万零贰仟柒佰伍拾捌元陆角零分	2025年9月01日前

2026年7月27日-2027年7月26日	202758.6	贰拾万零贰仟柒佰伍拾捌元陆角零分	2026年9月01日前
2027年7月27日-2028年7月26日	202758.6	贰拾万零贰仟柒佰伍拾捌元陆角零分	2027年9月01日前
2028年7月27日-2029年7月26日	202758.6	贰拾万零贰仟柒佰伍拾捌元陆角零分	2028年9月01日前
2029年7月27日-2030年7月26日	202758.6	贰拾万零贰仟柒佰伍拾捌元陆角零分	2029年9月01日前
2030年7月27日-2031年7月26日	223034.46	贰拾贰万叁仟零叁拾肆元肆角陆分	2030年9月01日前
2031年7月27日-2032年7月26日	223034.46	贰拾贰万叁仟零叁拾肆元肆角陆分	2031年9月01日前
2032年7月27日-2033年7月26日	223034.46	贰拾贰万叁仟零叁拾肆元肆角陆分	2032年9月01日前
2033年7月27日-2034年7月26日	223034.46	贰拾贰万叁仟零叁拾肆元肆角陆分	2033年9月01日前
2034年7月27日-2035年7月26日	223034.46	贰拾贰万叁仟零叁拾肆元肆角陆分	2034年9月01日前
2035年7月27日-2036年7月26日	245337.91	贰拾肆万伍仟叁佰叁拾柒元玖角壹分	2035年9月01日前
2036年7月27日-2037年7月26日	245337.91	贰拾肆万伍仟叁佰叁拾柒元玖角壹分	2036年9月01日前

2037年7月27日-2038年7月26日	245337.91	贰拾肆万伍仟叁佰叁拾柒元玖角壹分	2037年9月01日前
2038年7月27日-2039年7月26日	245337.91	贰拾肆万伍仟叁佰叁拾柒元玖角壹分	2038年9月01日前
2039年7月27日-2040年7月26日	245337.91	贰拾肆万伍仟叁佰叁拾柒元玖角壹分	2039年9月01日前

#### 第四条 土地复垦保证金管理、期限要求

乙方应于 2020 年 10 月 31 日（协议签订前）前将土地复垦保证金 1471472.2 元（大写：壹佰肆拾柒万壹仟肆佰柒拾贰元贰角）存入土地复垦费用专用账户。

乙方应于使用土地期限截止后 183 日内落实土地复垦义务，并向丙方提出验收申请。丙方应于接受申请后二十日内协调有关部门开展土地复垦验收工作。

经验收合格后，乙方可向甲方、丙方申请支取（退还预存）土地复垦费用专业账户内存入的所有费用，甲方、丙方应于十日内出具相关证明，同意乙方支取所有费用，乙方与甲方签定交地确认书，将地块交回甲方。

#### 第五条 三方权利及义务

##### （一）甲方的权利和义务

1. 享有按时收取出租价款权利；
2. 甲方仅针对出租给乙方的 92.163 亩土地及其上或有的农业设施主张权利与义务，项目中其余部分由乙方及其权属人主

张权利与义务；

(二) 乙方的权利和义务

1. 项目附属设施用地为 8.24 亩 ( 5490.63 平方米 ) ，
2. 享有该土地的自主生产经营使用权及产品处置收益权；
3. 不得改变该土地的农业用途，不得用于非农建设；
4. 保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害；
5. 环保方面应按国家标准达标排放；
6. 落实土地复垦义务；
7. 项目不符合设施农用地有关规定的，及时纠正整改并不开工建设。

(三) 丙方的权利和义务

1. 监督和管理设施农业用地行为，督促纠正不符合技术标准或法规政策规定的用地行为；
2. 在签订《设施农业项目用地协议》之日起7个工作日内将设施建设方案和用地协议（土地使用条件、土地复垦方案）报送区国土规划、农业部门；
3. 监督设施农业经营者按照协议约定具体实施农业设施建设，落实土地复垦责任；
4. 协调政府有关部门做好土地复垦验收工作；
5. 用地协商的过程中，征求区国土规划、农业部门的意见，认真研究反馈意见并及时、完整地告知甲、乙双方。

第六条 违约责任



(一) 项目附属用地和配套设施用地面积或占总用地面积比例超过本协议约定, 由乙方自行负责整改达到要求, 并承担相应的行政处罚。

(二) 项目不符合设施农用地有关规定而动工建设的, 由乙方自行负责整改达到要求, 并承担相应的行政处罚。

(三) 乙方应按时足额向甲方支付土地使用价款, 每逾期1日乙方应向甲方支付应付款的3%作为滞纳金。逾期15日视为乙方单方面违约, 甲方有权收回该土地使用权及没收乙方已有投资、地上建筑物等。

(四) 乙方擅自改变该土地用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的, 经农业部门会相关部门确认后, 应承担土地功能恢复责任, 无法全部恢复的, 乙方应承担赔偿责任, 甲方有权收回该土地使用权及没收合同定金。

#### 第七条 争议解决

甲乙双方因履行本协议发生纠纷的, 应由丙方调解, 调解不成时, 采取以下第二种解决方式:

(一) 向南沙区仲裁委员会申请仲裁;

(二) 向南沙区人民法院申请诉讼。

#### 第八条 附则

本协议如有未尽事宜, 经三方平等协商后可在补充栏目中(附后)完善协议内容并与本协议具有同等法律效力。

土地交付等相关事宜以甲乙双方签订的《土地租赁合同》为



(附后) 完善协议内容并与本协议具有同等法律效力。

土地交付等相关事宜以甲乙双方签订的《土地租赁合同》为准，如本协议中相关内容与甲乙双方签订的《土地租赁合同》不一致的，以甲乙双方签订的《土地租赁合同》及其补充协议为准。

本协议自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前生效，一式五份，甲乙双方三方、区国土规划部门和农业部门各一份。

(以下为签署页)

甲方：广州南沙现代农业产业集团公司 (签字盖章)



乙方：广州南沙扬翔风行食品有限责任公司 (签字盖章)



丙方：广州市南沙区大岗镇人民政府 (签字盖章)



李冲

签订日期：2020年10月27日

附：补充栏目

甲方：（签字盖章）

乙方：（签字盖章）

丙方：（签字盖章）

年 月 日

南沙  
区  
南沙  
区  
南沙  
区

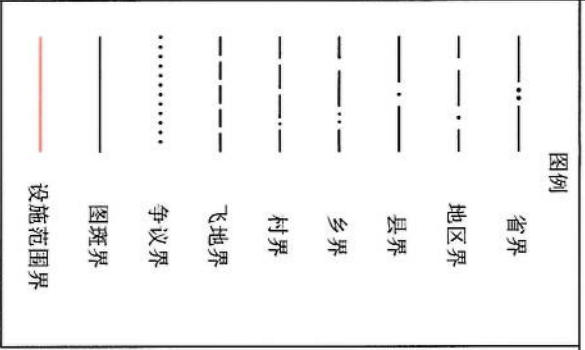


广州市南沙区大岗镇全产链生猪养殖项目用地宗地图  
2018年土地利用现状图 1:10000标准分幅

穗南测字[2020]第101901071号

38432.5  
2523.5

38436.5  
2523.5



地块一用地界址点坐标表

CCGS2000坐标	广州2000坐标
点号	点号
X	X
Y	Y
边长	边长
J1 2522024.463	3843132.327
J2 2522007.583	3843447.257
J3 2522021.802	3843466.937
J4 2521920.028	3843423.396
J5 2521882.806	3843421.023
J6 2522011.100	3843410.928
J1 2522024.463	3843432.327

地块二用地界址点坐标表

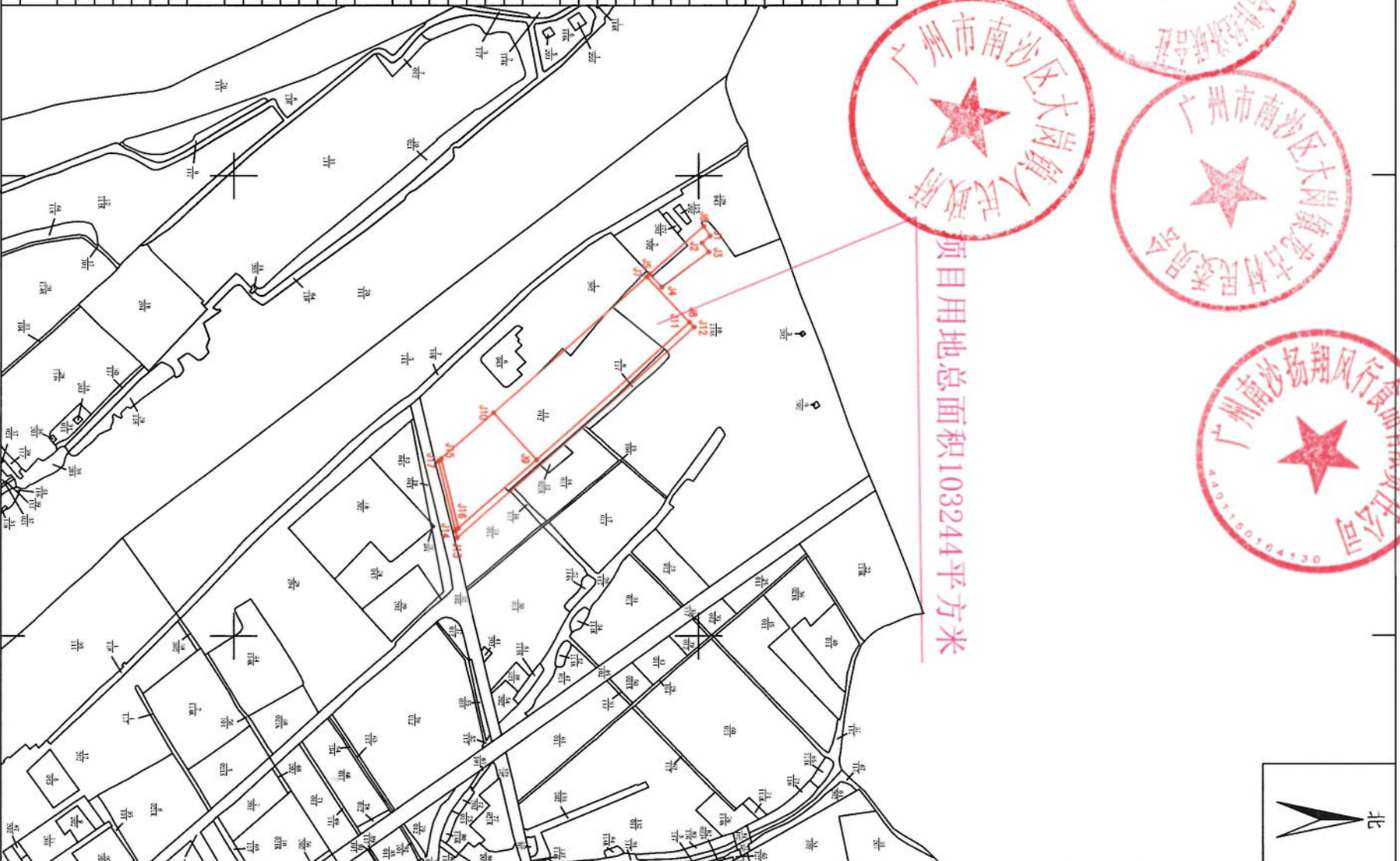
CCGS2000坐标	广州2000坐标
点号	点号
X	X
Y	Y
边长	边长
J7 2521886.892	3843422.139
J8 2521980.396	3843439.103
J9 2521850.198	3843463.877
J10 2521538.137	3843453.475
J7 2521886.892	3843422.139

地块三用地界址点坐标表

CCGS2000坐标	广州2000坐标
点号	点号
X	X
Y	Y
边长	边长
J11 2521980.391	3843439.188
J12 2521940.011	3843429.410
J13 2521800.109	3843437.575
J14 2521476.328	3843472.079
J11 2521980.391	3843439.188

地块四用地界址点坐标表

CCGS2000坐标	广州2000坐标
点号	点号
X	X
Y	Y
边长	边长
J15 2521445.846	3843461.320
J16 2521482.577	3843472.079
J17 2521440.044	3843461.849
J18 2521445.846	3843461.320
J15 2521445.846	3843461.320



项目用地总面积10324平方米

土地分类面积表

一级分类	名称	二级分类	名称	面积
农用地	01	耕地	011 水田	2534.04
			012 水浇地	52872.98
			013 旱地	79.310
	02	园地	021K 可调整果园	239.74
			022 茶园	0.360
	03	林地	031 有林地	
			032 灌木林地	
			033K 可调整其他林地	
			041 天然牧草地	
	04	草地		
	10	交通用地	104 农村道路	19.05
			114K 可调整坑塘水面	13098.04
11	水域及水利设施用地	117 沟渠	1219.63	
12	其他土地	122 设施农用地	1.829	
		123 田坎		
合计			69983.48	
合计			104.976	
建设用地	05	商服用地	051 批发零售用地	
			052 住宿餐饮用地	
			053 商务金融用地	
	06	工矿仓储用地	061 工业用地	
			062 采矿用地	
			063 仓储用地	
	07	住宅用地	071 城镇住宅用地	
			072 农村宅基地	
	11	水域及水利设施用地	113 水车水面	
			118 水工建筑用地	
	10	交通用地	101 铁路用地	
			102 公路用地	
		103 街巷用地		
		106 机场用地		
20	城镇村及工矿用地	201 城市		
		202 建制镇	1790.55	
		203 村庄	2.685	
		204 采矿用地		
合计			1790.55	
合计			2.685	
未利用地	11	水域及水利设施用地	111 河流水面	
			112 湖泊水面	
			115 沼泽滩涂	
			116 内陆滩涂	
			119 冰川及永久积雪	
			043 其他草地	5515.82
			125 沼泽地	
			126 沙地	
			127 裸地	
	合计			5515.82
	合计			8.274
	总计			77289.85
总计			115.933	

南沙立体化全产链生猪养殖项目  
(设施农用地)项目土地利用现状图

委托单位: 广州南沙翔凤行食品有限责任公司  
资料编号: 20200819  
经办人: 高智强  
检查: 乔艳

委托单位: 广州天传信信息科技有限公司  
资料编号: 20200819  
经办人: 高智强  
检查: 乔艳

电话: 020-31158735  
日期: 2020年8月19日  
审核: 甘曦之

38432.5  
2520.5

38436.5  
2520.5

2018年土地利用现状变更调查,  
2000国家大地坐标系

1:10000





广州市南沙立体化全产业链生猪养殖项目设施农用地项目农业设施宗地图  
2018年土地利用现状图 1:10000标准分幅

地籍编号: [2020]第01901071号

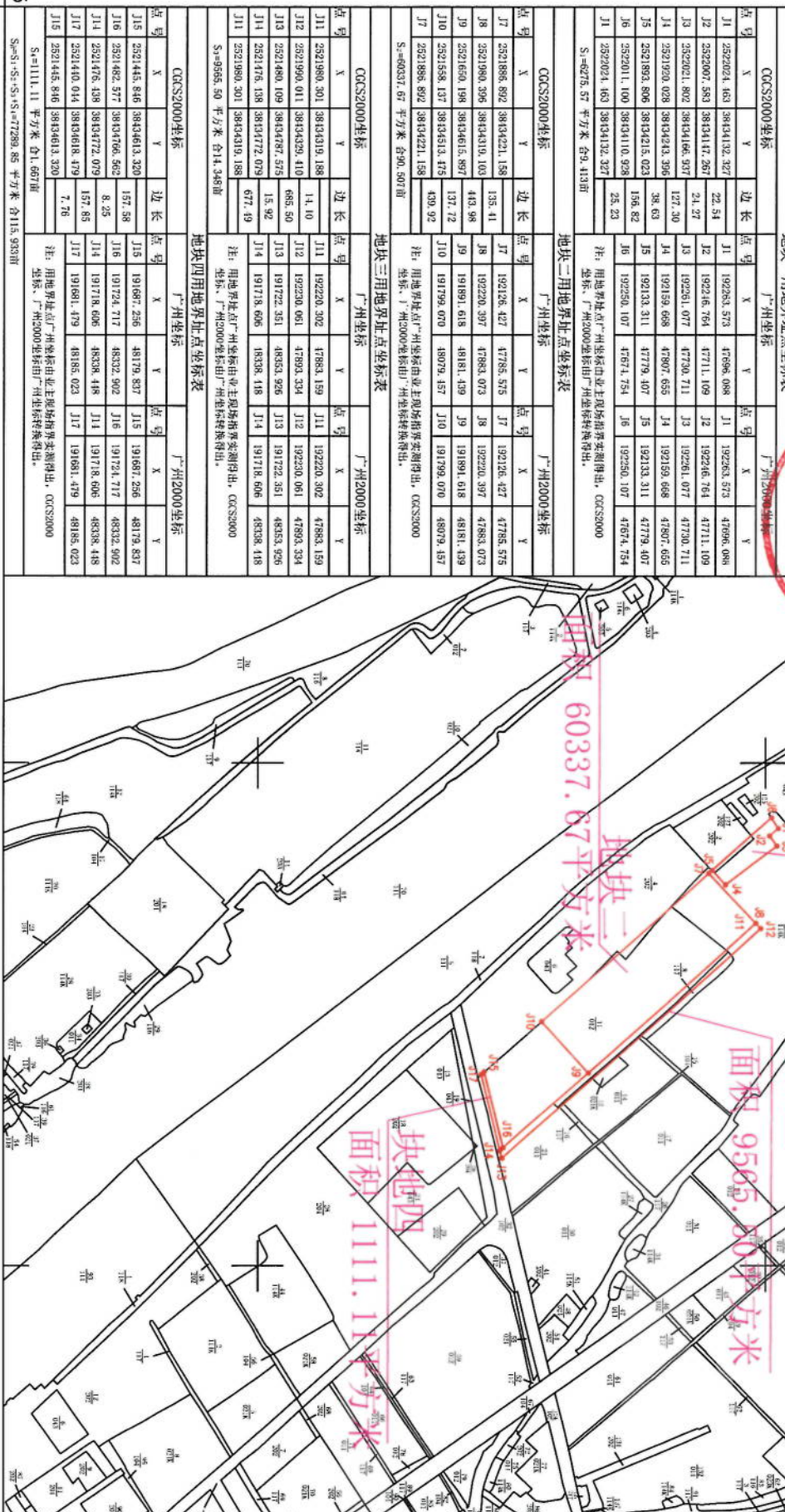
38432.5  
2523.5

38436.5  
2523.5

图例	设施用地面积表 (单位: 平方米)	
	生产设施用地	配套设施用地
省界		
地区界		
县界		
乡界		
村界		
飞地界		
争议界		
图斑界		
设施范围界		

地块	协议编号	设施农业用途	合计	生产设施用地	配套设施用地
地块一	南岗设施[2020]002号环保中心	养殖废弃物环保处理设施	6275.57	0	6275.57
地块二	南岗设施[2020]001号养殖池	生猪养殖、必要管理用房	60337.67	54847.04	5490.63
地块四		生猪养殖	1111.11	1111.11	0
地块三	南岗设施[2020]003号建设道路	场内道路	9565.50	9565.50	0



一级分类		二级分类		面积	
名称	编号	名称	编号	平方米	亩
耕地	01	水田	011	2531.01	3.801
		水浇地	012	52872.98	79.310
		旱地	013		
园地	02	可调整果园	021K	239.74	0.360
		茶园	022		
		其他园地	023		
林地	03	有林地	031		
		灌木林地	032		
		可调整其他林地	033K		
		天然牧草地	041		
草地	04				
交通用地	10	农村道路	104	19.05	0.029
水域及水利设施用地	11	可调整坑塘水面	114K	13098.04	19.647
		沟渠	117	1219.63	1.829
其他土地	12	设施农用地	122		
		田坎	123		
合计				69983.48	104.976

一级分类		二级分类		面积	
名称	编号	名称	编号	平方米	亩
建设用地	10	交通用地	104	19.05	0.029
		水域及水利设施用地	11	13098.04	19.647
		其他土地	12	1219.63	1.829
未利用地	12	其他土地	122		
			123		
合计				5315.82	8.274
				77289.85	115.933

南沙立体化全产业链生猪养殖项目  
(设施农用地)项目土地利用现状图

委托: 广州南沙翔翔风行食品有限责任公司  
单位: 广州天博信息科技有限公司  
资料编号: 20200819  
经办人: 高智强  
检查: 乔艳  
电话: 020-31158735  
日期: 2020年8月19日  
审核: 甘藏之

2520.5  
38432.5

2520.5  
38436.5

1:10000

-3-





附件 4

# 设施农业项目用地协议

(环保中心)

广州市南沙区大岗镇(街)龙古村

协议编号: 南岗设施[2020]002号

签订日期: 2020年9月29日

甲方：陈燕珍

地址：南沙区大岗镇龙古村

乙方：广州南沙扬翔风行食品有限责任公司

地址：广州市南沙区大岗镇大鹏路 66 号

丙方：广州市南沙区大岗镇人民政府

地址：广州市大岗镇豪岗大道 13 号

为维护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国合同法》，《中华人民共和国土地管理法》和《国土资源部 农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127 号）等有关法规政策规定，经三方自愿平等协商同意订立本协议。

#### 第一条 项目基本情况

项目名称：南沙立体化全产业链生猪养殖项目。

项目用地面积：103244平方米。

项目用地坐落：广州市大岗镇潭灵大道西段。详见宗地图 1。

项目性质为（打钩）：1. 工厂化作物栽培；

2. 规模化畜禽养殖；

3. 水产养殖；

4. 规模化粮食生产。

#### 第二条 设施用地情况

甲方将享有所有权的座落在大岗镇潭灵大道西段的土地（地块一）（四至为：东至空地，南至潭灵大道，西至道路，北至空地），地力等级为5，共（大写 陆仟贰佰柒拾伍点伍



柒 平方米 ((小写) 6275.57 平方米) 以 出租 流转 (转包、出租、转让、互换) 方式从 2020 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 31 日止, 流转给乙方用于南沙立体化全产业链生猪养殖项目。详见宗地图 2。

规模化粮食生产项目涉及永久基本农田 0 平方米, 已按国家和省有关规定进行补划, 补划面积 0 平方米, 地力等级 5, 补划地块验收批准文件及文号为\_\_\_\_\_。

类型	用途	面积(平方米)		设施用地原地类面积(平方米)					
		基本农田		耕地		园地	林地	养殖水面	其他农用地
				水田					
生产设施用地	生猪养殖								
附属设施用地	环保处理								6275.57
配套设施用地									
合计总用地									6275.57
其中附属设施用地占总用地面积比例: _____									
配套设施用地占总用地面积比例: _____									

### 第三条 土地交付标准、支付款项及要求

上述土地由甲方于 2020 年 10 月 9 日前交付给乙方使用, 交付标准为 现状交付 。

土地租金标准参照甲乙双方签订的土地租赁合同: 年租金总额为 14.87 万元/年 (人民币壹拾肆万捌仟柒佰元整/年, 本合同所涉及金额均为人民币, 下同), 其中, 宗地 1 租金标准为 2.4 万元/年/亩 (贰万肆仟元整/年/亩), 合计 7.82 万元/年 (柒万捌仟贰佰元

整/年); 宗地 2 租金标准为 0.28 万元/年/亩 (贰仟捌佰元整/年/亩), 合计 7.05 万元/年 (柒万零伍佰元整/年); 租金标准每五年递增 10%, 具体如下:

土地租金标准计算明细表				
周期	时段	年租金 (万元/年)		合计年租金 (万元/年)
		宗地 1	宗地 2	
一	2020 年 10 月 1 日-2025 年 9 月 30 日	7.82	7.05	14.87
二	2025 年 10 月 1 日-2030 年 9 月 30 日	8.60	7.76	16.36
三	2030 年 10 月 1 日-2035 年 9 月 30 日	9.46	8.54	18.00
四	2035 年 10 月 1 日-2037 年 9 月 30 日	10.41	9.39	19.80
五	2037 年 10 月 1 日-2038 年 8 月 31 日	9.54	8.61	18.15

支付方式参照甲乙双方签订的土地租赁合同: 甲方将标的土地交付乙方使用之日起十个工作日内, 乙方向甲方支付第一个租赁年度租金 14.87 万元 (壹拾肆万捌仟柒佰元整)。其他租赁年度的租金将在该租赁年度开始前半月内, 由乙方支付给甲方。

在甲方、乙方约定的租金支付日期, 甲方应按当次付款总额 (含租金及相应税金)、提前五日向乙方足额开具合法合规的租金发票, 乙方凭甲方开具的发票完成当次租金的支付, 因开具发票产生的税费由乙方承担。

#### 第四条 土地复垦费用管理、期限要求

乙方应于 2020 年 10 月 31 日前预存土地复垦费用, 共计 1471472.2 元 (大写: 壹佰肆拾柒万壹仟肆佰柒拾贰元贰角)。

乙方应于使用土地期限截止后 183 日内落实土地复垦义务, 并向丙方提出验收申请。丙方应于接受申请后二十日内协调有关部

门开展土地复垦验收工作。

经验收合格后，乙方可向丙方申请退还预存土地复垦费用，丙方应于十日内出具相关证明，同意乙方支取所有费用。

## 第五条 三方权利及义务

### （一）甲方的权利和义务

1. 享有按时收取流转价款权利；
2. 该土地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的土地使用补偿；
3. 不得干涉和破坏乙方的生产与经营。

### （二）乙方的权利和义务

1. 项目附属设施用地为 9.413 亩（6275.57 平方米），（以下打钩）占总用地面积的比例在 5% 以内，不超过 10 亩（工厂化作物栽培项目）  ；或者 10% 以内，不超过 15 亩（规模化畜禽养殖项目，其中生猪养殖取消 15 亩上限）√；或者 7% 以内，不超过 10 亩（水产养殖项目）  ；配套设施用地为        亩（       平方米，规模化粮食生产项目）。

2. 享有该土地的自主生产经营使用权及产品处置收益权；
3. 不得改变该土地的农业用途，不得用于非农建设；
4. 保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害；
5. 环保方面应按国家标准达标排放；
6. 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所搭建的建筑物补偿；

7. 落实土地复垦义务；

8. 项目不符合设施农用地有关规定的，及时纠正整改并不动工建设。

### （三）丙方的权利和义务

1. 监督和管理设施农业用地行为，督促纠正不符合技术标准或法规政策规定的用地行为；

2. 在签订《设施农业项目用地协议》之日起7个工作日内将以下资料分别报送市规划和自然资源局分局、区农业农村主管部门：

（1）《设施农业项目用地协议》；（2）《设施建设方案》或《广东省设施农用地建设方案报告表》；（3）《土地使用条件》；（4）《土地复垦方案》或《土地复垦承诺计划书》（15亩以上设施农用地项目）；（5）《土地复垦费用使用监管协议》或《土地复垦监管协议》；（6）土地复垦费用预存证明或《见索即付履约保函》。

3. 监督设施农业经营者按照协议约定具体实施农业设施建设，落实土地复垦责任；

4. 协调政府有关部门做好土地复垦验收工作；

5. 用地协商的过程中，征求市规划和自然资源局分局、区农业农村主管部门的意见，认真研究反馈意见并及时、完整地告知甲、乙双方。

### 第六条 违约责任

（一）甲方非法干预乙方生产经营，擅自变更或解除合同，给乙方造成损失的，甲方需退回乙方的补偿款、解约补偿款、已支付未使用的租金，并赔偿乙方的直接和间接损失（详见土地租赁合同）。

(二) 甲方违反本合同约定，或是因其他甲方原因致使乙方不能正常使用土地，造成乙方建设工作或运营工作停止，甲方需无条件在乙方要求的期限内妥善解决相关问题，否则，乙方有权要求甲方退回乙方的补偿款、解约补偿款、已支付未使用的租金，并赔偿乙方的直接和间接损失。

(三) 乙方违背合同规定，给甲方造成损失的乙方承担相应赔偿责任。

(四) 乙方不按时交纳土地租金，逾期超过 90 日的，甲方有权单方解除本合同并收回标的土地。

(五) 项目附属用地和配套设施用地面积或占总用地面积比例超过本协议约定，由乙方自行负责整改达到要求，并承担相应的行政处罚。

(六) 项目不符合设施农用地有关规定而动工建设的，由乙方自行负责整改达到要求，并承担相应的行政处罚。

(七) 乙方擅自改变该土地用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的，经农业农村主管部门会相关部门确认后，应承担土地功能恢复责任，无法全部恢复的，乙方应承担赔偿责任。

## 第七条 争议解决

甲乙双方因履行本协议发生纠纷的，应由丙方调解，调解不成时，采取以下第二种解决方式：


(一) 向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

(二) 向南沙区人民法院申请诉讼。

第八条 附则

本协议如有未尽事宜，经三方平等协商后可在补充栏目中（附后）完善协议内容并与本协议具有同等法律效力。

本协议自 2020 年 9 月 29 日起生效，一式五份，甲乙丙三方、市规划和自然资源局区分局、区农业农村主管部门各一份。

甲方： 陈燕珍（签字盖章）

乙方： 广州南沙扬翔风行食品有限责任公司（签字盖章）



丙方： 广州市南沙区大岗镇人民政府（签字盖章）



签订日期： 2020 年 9 月 29 日



附：补充栏目

甲方签字：

乙方签字：

丙方签字：

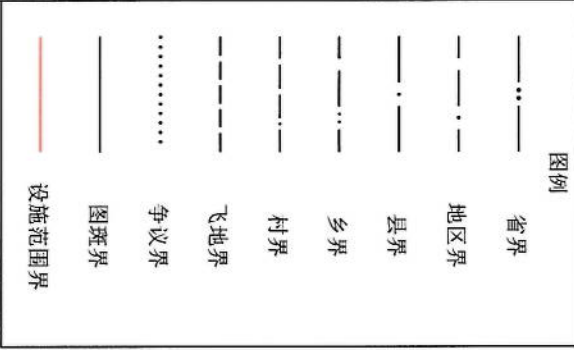
年 月 日

广州市南沙区大岗镇全产链生猪养殖项目用地宗地图  
2018年土地利用现状图 1:10000标准分幅

穗南测字[2020]第101901071号

38432.5  
2523.5

38436.5  
2523.5



地块一用地界址点坐标表

CCGS2000坐标	广州2000坐标
点号	点号
X	X
Y	Y
边长	边长
J1 2522024.463 3841132.327	J1 1922634.573 47696.088
J2 2522007.583 3841447.257	J2 1922616.764 47711.109
J3 2522021.902 3841466.937	J3 1922581.077 47730.711
J4 2521920.028 3841424.396	J4 1921594.668 47807.655
J5 2521893.806 3841421.023	J5 1921333.311 47779.407
J6 2522011.100 3841410.928	J6 1922590.107 47874.754
J1 2522024.463 3841132.327	J1 1922634.573 47696.088

注：用地界址点广州坐标由业主现场测量得出，CCGS2000坐标：广州2000坐标由广州坐标转换得出。

地块二用地界址点坐标表

CCGS2000坐标	广州2000坐标
点号	点号
X	X
Y	Y
边长	边长
J7 2521846.892 3841422.139	J7 1921263.427 47785.575
J8 2521980.396 38414319.103	J8 1922203.397 47883.075
J9 2521650.198 3841613.877	J9 1918911.618 48181.439
J10 2521558.137 3841451.475	J10 1917993.070 48079.457
J7 2521846.892 3841422.139	J7 1921263.427 47785.575

注：用地界址点广州坐标由业主现场测量得出，CCGS2000坐标：广州2000坐标由广州坐标转换得出。

地块三用地界址点坐标表

CCGS2000坐标	广州2000坐标
点号	点号
X	X
Y	Y
边长	边长
J11 2521980.391 3841319.188	J11 1922203.392 47883.139
J12 2521940.011 3841429.410	J12 1922303.061 47893.334
J13 2521480.109 3841387.575	J13 1917222.531 48333.438
J14 2521476.328 3841372.079	J14 191718.606 48338.148
J11 2521980.391 3841319.188	J11 1922203.392 47883.139

注：用地界址点广州坐标由业主现场测量得出，CCGS2000坐标：广州2000坐标由广州坐标转换得出。

地块四用地界址点坐标表

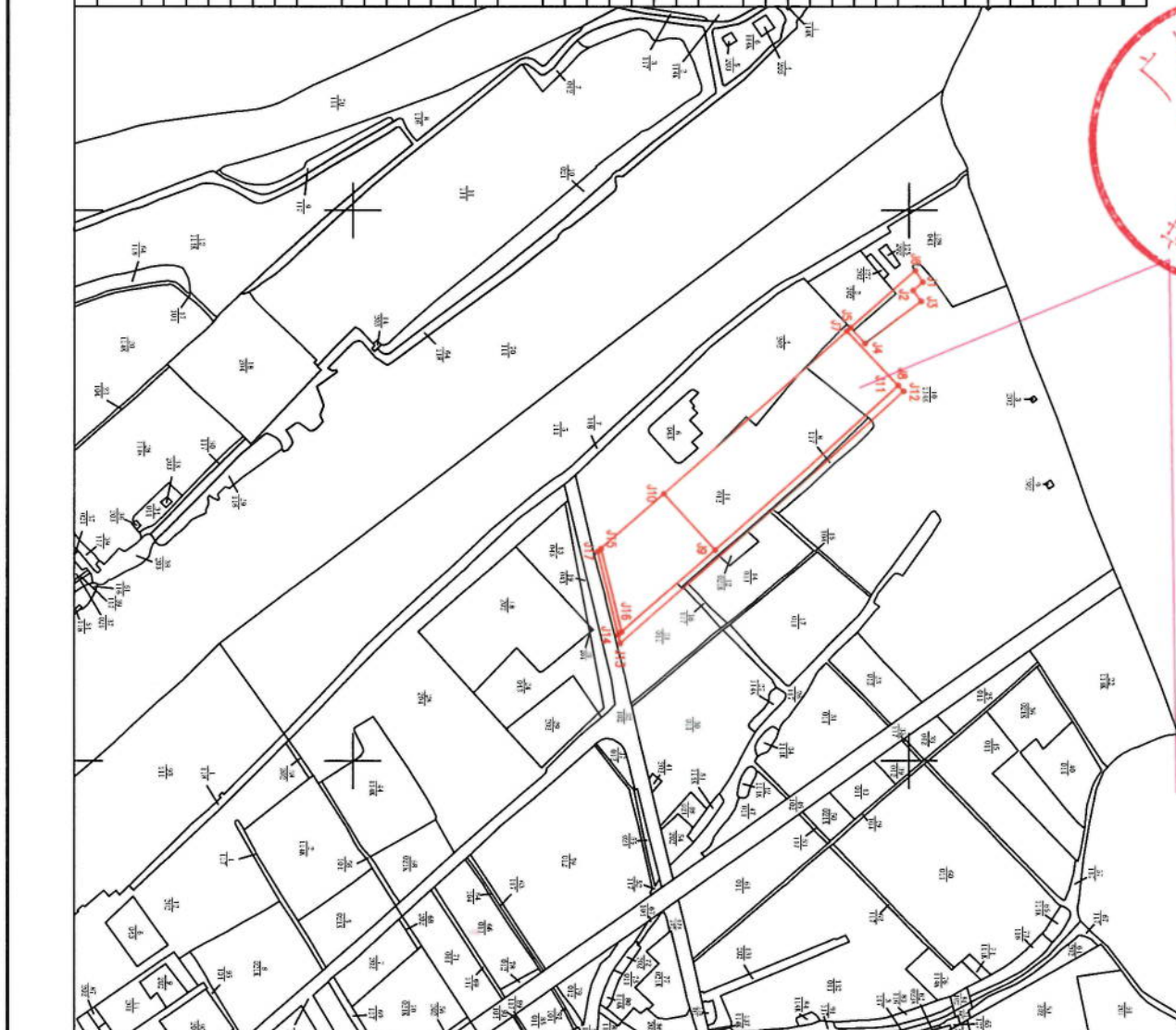
CCGS2000坐标	广州2000坐标
点号	点号
X	X
Y	Y
边长	边长
J15 2521445.816 3841813.320	J15 191687.256 48179.437
J16 2521482.577 3841786.582	J16 191724.717 48332.902
J14 2521476.328 3841372.079	J14 191718.606 48338.148
J17 2521440.044 38414618.479	J17 191681.479 48185.023
J15 2521445.816 3841813.320	J15 191687.256 48179.437

注：用地界址点广州坐标由业主现场测量得出，CCGS2000坐标：广州2000坐标由广州坐标转换得出。

地块五用地界址点坐标表

CCGS2000坐标	广州2000坐标
点号	点号
X	X
Y	Y
边长	边长
J9 2521650.198 3841615.887	J9 191891.618 48181.439
J10 2521558.137 3841313.475	J10 1917993.070 48079.457
J15 2521445.816 3841813.320	J15 191687.256 48179.437
J16 2521482.577 3841786.582	J16 191724.717 48332.902
J9 2521650.198 3841615.887	J9 191891.618 48181.439

注：用地界址点广州坐标由业主现场测量得出，CCGS2000坐标：广州2000坐标由广州坐标转换得出。



土地分类面积表		
一级分类	二级分类	面积
名称	编号	平方米
农用地	01 耕地	2534.04
	02 园地	79.310
	03 林地	0.360
	04 草地	239.74
	05 交通用地	19.05
	06 水域及水利设施用地	13098.04
	07 其他土地	1219.63
	08 其他土地	1.829
	09 其他土地	123
	10 其他土地	69983.48
	11 其他土地	104.976
	12 其他土地	104.976
合计	69983.48	
建设用地	01 住宅用地	071
	02 工业仓储用地	062
	03 商业用地	052
	04 其他商业用地	053
	05 工业用地	061
	06 工业用地	062
	07 工业用地	063
	08 工业用地	064
	09 工业用地	065
	10 工业用地	066
	11 工业用地	067
	12 工业用地	068
合计	1790.55	
未利用地	01 水域及水利设施用地	112
	02 设施农用地	115
	03 其他土地	116
	04 其他土地	119
	05 其他土地	125
	06 其他土地	126
	07 其他土地	127
	08 其他土地	128
	09 其他土地	129
	10 其他土地	130
	11 其他土地	131
	12 其他土地	132
合计	5515.82	
总计	77289.85	

南沙立体化全产业链生猪养殖项目  
(设施农用地)项目土地利用现状图

委托单位：广州南沙翔凤食品有限责任公司  
资料编号：20200819  
委托日期：2020年8月19日  
经办人：高智强  
电话：020-31158735  
检查：乔艳  
审核：甘曦之

广州天铸信息科技有限公司  
地址：广州市南沙区大岗镇  
电话：020-31158735

38432.5  
2000国家大地坐标系

38436.5  
2520.5

2018年土地利用现状变更调查，  
2000国家大地坐标系





广州市南沙立体化全产业链生猪养殖项目设施农用地项目农业设施宗地图  
2018年土地利用现状图 1:10000标准分幅

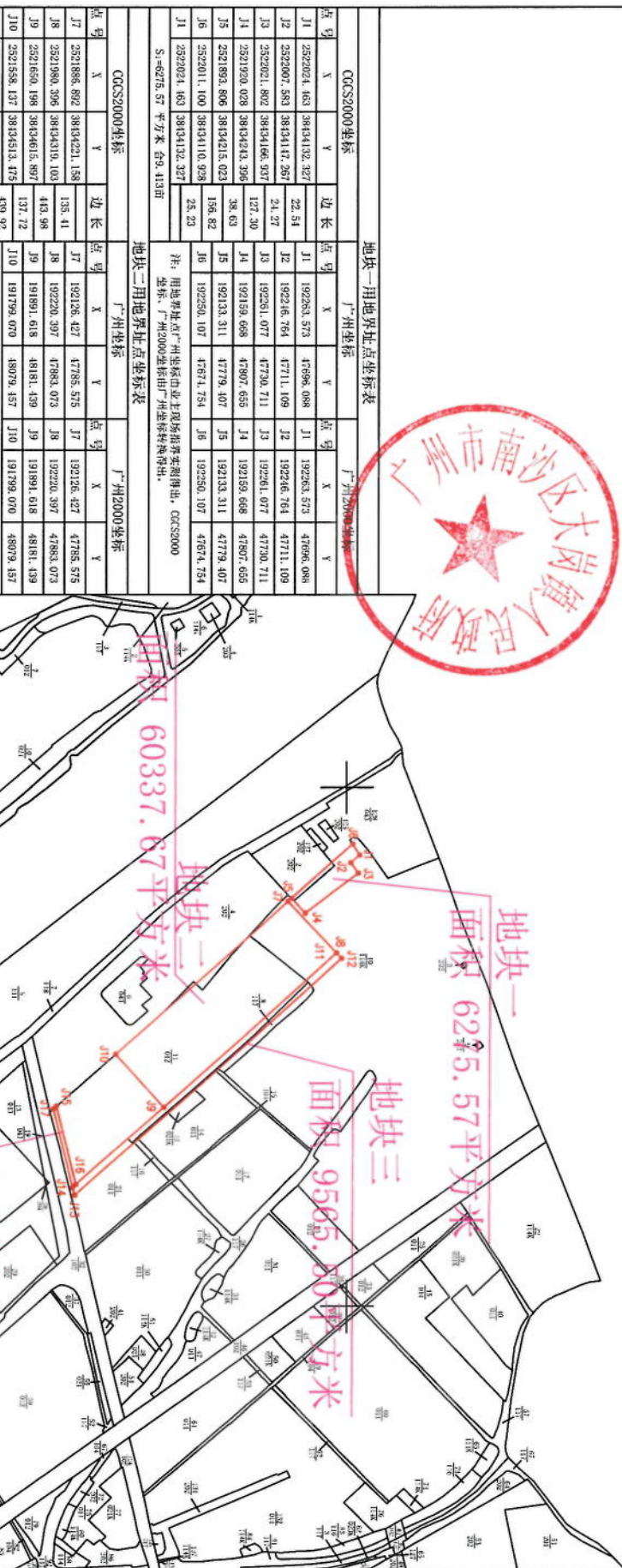
地籍编号: [2020]第01901071号

38432.5  
2523.5

38436.5  
2523.5

图例	设施农用地面积表 (单位: 平方米)	
	生产设施用地	配套设施用地
省界	合计	配套设施用地
地区界	地块一	配套设施用地
县界	地块二	配套设施用地
乡界	地块三	配套设施用地
村界	地块四	配套设施用地
飞地界	地块一	配套设施用地
争议界	地块二	配套设施用地
图斑界	地块三	配套设施用地
设施范围界	地块四	配套设施用地

一级分类		二级分类		面积	
名称	编号	名称	编号	平方米	亩
耕地	01	水田	011	2531.01	3.801
		水浇地	012	52872.98	79.310
		旱地	013		
园地	02	可调整果园	021K	239.74	0.360
		茶园	022		
		其他园地	023		
林地	03	有林地	031		
		灌木林地	032		
		可调整其他林地	033K		
草地	04	天然牧草地	041		
农用地	05	农村道路	104	19.05	0.029
		可调整农村道路	114K	13098.04	19.647
		沟渠	117	1219.63	1.829
		设施农用地	122		
		田坎	123		
其他土地	12	田坎	123		
合计		合计		69983.48	104.976



一级分类		二级分类		面积	
名称	编号	名称	编号	平方米	亩
商业用地	05	批发零售用地	051		
		住宿餐饮用地	052		
		商务金融用地	053		
		其他商业用地	054		
工业用地	06	工业用地	061		
		采矿用地	062		
		仓储用地	063		
		城镇住宅用地	071		
		农村宅基地	072		
		水域及水利设施用地	113		
		水利设施用地	118		
		铁路用地	101		
		公路用地	102		
		街巷用地	103		
		机场用地	105		
城镇村及工矿用地	20	城市	201		
		建制镇	202	1790.55	2.685
		村庄	203		
		采矿用地	204		
合计		合计		1790.55	2.685

CCGS2000坐标		广州2000坐标			
点号	X	Y	点号	X	Y
J1	2522024.463	38164132.327	J1	192263.573	47696.086
J2	2522007.583	38164147.267	J2	192246.764	47711.109
J3	2522001.802	38164166.937	J3	192201.077	47730.711
J4	2521950.028	38164213.396	J4	192159.688	47807.655
J5	2521893.808	38164213.023	J5	192133.311	47779.407
J6	2522011.100	38164110.928	J6	192250.107	47674.754
J7	2522024.463	38164132.327	J7	192250.107	47674.754

一级分类		二级分类		面积	
名称	编号	名称	编号	平方米	亩
其他土地	12	其他土地	125		
合计		合计		5515.82	8.274

2018年土地利用现状变更调查, 2000国家大地坐标系. 1:10000. 38432.5, 38436.5, 2520.5, 2523.5.





附件 4

# 设施农业项目用地协议 (建设道路)

广州市南沙区大岗镇(街)龙古村

协议编号: 南岗设施[2020]003号

签订日期: 2020年10月27日



甲方：广州市南沙区大岗镇潭洲房地产开发公司

地址：广州市南沙区大岗镇彩虹大厦后排商铺大岗房地产公司

乙方：广州南沙扬翔风行食品有限责任公司

地址：广州市南沙区大岗镇大鹏路 66 号

丙方：广州市南沙区大岗镇人民政府

地址：广州市大岗镇豪岗大道 13 号

为维护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国合同法》，《中华人民共和国土地管理法》和《国土资源部 农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127号）等有关法规政策规定，经三方自愿平等协商同意订立本协议。

### 第一条 项目基本情况

项目名称：南沙立体化全产业链生猪养殖项目。

项目用地面积：103244平方米。

项目用地坐落：广州市大岗镇潭灵大道西段。详见宗地图 1。

项目性质为（打钩）：1. 工厂化作物栽培；

2. 规模化畜禽养殖；

3. 水产养殖；

4. 规模化粮食生产。

### 第二条 设施用地情况

甲方将享有所有权的座落在大岗镇潭灵大道西段的土地（地块三）（四至为：东至空地，南至潭灵大道，西至道路，北至空地），地力等级为5，共（大写）玖仟伍佰陆拾伍点

伍 平方米 (小写) 9565.5 平方米) 以 出租 流转 (转包、出租、转让、互换) 方式从 2020 年 9 月 30 日起至 2040 年 9 月 29 日止, 流转给乙方用于 南沙立体化全产业链生猪养殖项目。详见宗地图 2。

规模化粮食生产项目涉及永久基本农田 0 平方米, 已按国家和省有关规定进行补划, 补划面积 0 平方米, 地力等级 5, 补划地块验收批准文件及文号为 \_\_\_\_\_。

类型	用途	面积 (平方米)		设施用地原地类面积 (平方米)					
		基本农田		耕地		园地	林地	养殖水面	其他农用地
				水浇地	水田				
生产设施用地	生猪养殖			4453.3	2534.07	239.77		1099.89	1238.47
附属设施用地	环保处理								
配套设施用地									
合计总用地				4453.3	2534.07	239.77		1099.89	1238.47
其中附属设施用地占总用地面积比例: _____									
配套设施用地占总用地面积比例: _____									

### 第三条 土地交付标准、支付款项及要求

上述土地由甲方于 2020 年 9 月 30 日前交付给乙方使用, 交付标准为 现状交付。

乙方应于 2020 年 10 月 \_\_\_\_ 日前支付 5 万元作为协议押金, 并于每年 9 月 30 日前分 1 次, 按 2800 元/亩, 合计 46340 元 (大写: 肆万陆仟叁佰肆拾元整) 价款支付给甲方, 租金每三年在上一



阶段租金基础上递增 5%。所交押金可在最后一年的流转价款中抵扣。

#### 第四条 土地复垦费用管理、期限要求

乙方应于 2020 年 10 月 31 日前预存土地复垦费用，共计 1471472.2 元（大写：壹佰肆拾柒万壹仟肆佰柒拾贰元贰角）。

乙方应于使用土地期限截止后 183 日内落实土地复垦义务，并向丙方提出验收申请。丙方应于接受申请后二十日内协调有关部门开展土地复垦验收工作。

经验收合格后，乙方可向丙方申请退还预存土地复垦费用，丙方应于十日内出具相关证明，同意乙方支取所有费用。

#### 第五条 三方权利及义务

##### （一）甲方的权利和义务

1. 享有按时收取流转价款权利；
2. 该土地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的土地使用补偿；
3. 不得干涉和破坏乙方的生产与经营。

##### （二）乙方的权利和义务

1. 项目附属设施用地为          亩（          平方米），（以下打钩）  
占总用地面积的比例在 5% 以内，不超过 10 亩（工厂化作物栽培项目）     ；或者 10% 以内，不超过 15 亩（规模化畜禽养殖项目，其中生猪养殖取消 15 亩上限） √；或者 7% 以内，不超过 10 亩（水产养殖项目）     ；配套设施用地为          亩（          平方米，规模化粮食生产项目）。

2. 享有该土地的自主生产经营使用权及产品处置收益权;
3. 不得改变该土地的农业用途, 不得用于非农建设;
4. 保护和合理利用土地, 不得给该土地造成永久性损害;
5. 环保方面应按国家标准达标排放;
6. 落实土地复垦义务;
7. 项目不符合设施农用地有关规定的, 及时纠正整改并不动工建设。

### (三) 丙方的权利和义务

1. 监督和管理设施农用地行为, 督促纠正不符合技术标准或法规政策规定的用地行为;

2. 在签订《设施农业项目用地协议》之日起7个工作日内将以下资料分别报送市规划和自然资源局分局、区农业农村主管部门:

- (1) 《设施农业项目用地协议》;
- (2) 《设施建设方案》或《广东省设施农用地建设方案报告表》;
- (3) 《土地使用条件》;
- (4) 《土地复垦方案》或《土地复垦承诺计划书》(15亩以上设施农用地项目);
- (5) 《土地复垦费用使用监管协议》或《土地复垦监管协议》;
- (6) 土地复垦费用预存证明或《见索即付履约保函》。

3. 监督设施农业经营者按照协议约定具体实施农业设施建设, 落实土地复垦责任;

4. 协调政府有关部门做好土地复垦验收工作;

5. 用地协商的过程中, 征求市规划和自然资源局分局、区农业农村主管部门的意见, 认真研究反馈意见并及时、完整地告知甲、乙双方。

## 第六条 违约责任

(一) 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\_\_\_\_\_%作为滞纳金。逾期\_\_\_\_日视为甲方单方违约，应双倍返还乙方所交押金，给乙方造成实际损失的，甲方还应承担赔偿责任。

(二) 甲方擅自干涉和破坏乙方生产与经营，使乙方无法进行正常的生产经营活动的，乙方有权单方解除合同，甲方应双倍返还乙方所交合同押金，造成实际损失的，还应承担赔偿责任。

(三) 项目附属用地和配套设施用地面积或占总用地面积比例超过本协议约定，由乙方自行负责整改达到要求，并承担相应的行政处罚。

(四) 项目不符合设施农用地有关规定而动工建设的，由乙方自行负责整改达到要求，并承担相应的行政处罚。

(五) 乙方应按时足额向甲方支付土地使用价款，逾期一日乙方应向甲方支付应付款的\_\_\_\_\_%作为滞纳金。逾期\_\_\_\_日视为乙方单方面违约，甲方有权收回该土地使用权及没收乙方已有投资、地上建筑物等。

(六) 乙方擅自改变该土地用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的，经农业农村主管部门会相关部门确认后，应承担土地功能恢复责任，无法全部恢复的，乙方应承担赔偿责任，甲方有权收回该土地使用权及没收合同押金。

## 第七条 争议解决

甲乙双方因履行本协议发生纠纷的，应由丙方调解，调解不成时，采取以下第（二）种解决方式：

（一）向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

（二）向南沙区人民法院申请诉讼。

### 第八条 附则

本协议如有未尽事宜，经三方平等协商后可在补充栏目中（附后）完善协议内容并与本协议具有同等法律效力。

本协议自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，一式五份，甲乙丙三方、市规划和自然资源局区分局、区农业农村主管部门各一份。

甲方：广州市南沙区大岗镇潭洲房地产开发公司（签字盖章）



洪卫黄

乙方：广州南沙扬翔风行食品有限责任公司（签字盖章）



林安全

丙方：广州市南沙区大岗镇人民政府（签字盖章）



*[Handwritten signature]*

签订日期：2020年10月27日

附：补充栏目

甲方签字：

乙方签字：

丙方签字：



年 月 日

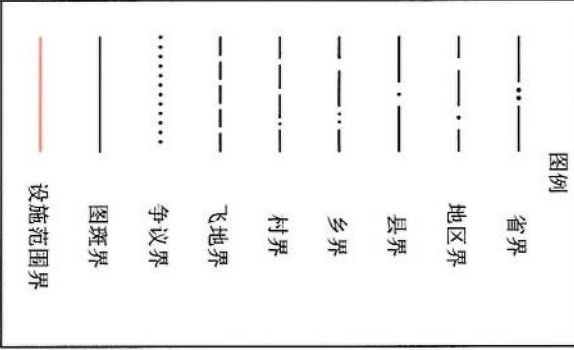


广州市南沙区大岗镇全产链生猪养殖项目用地宗地图  
2018年土地利用现状图 1:10000标准分幅

穗南测字[2020]第101901071号

38432.5  
2523.5

38436.5  
2523.5



项目用地总面积10324平方米

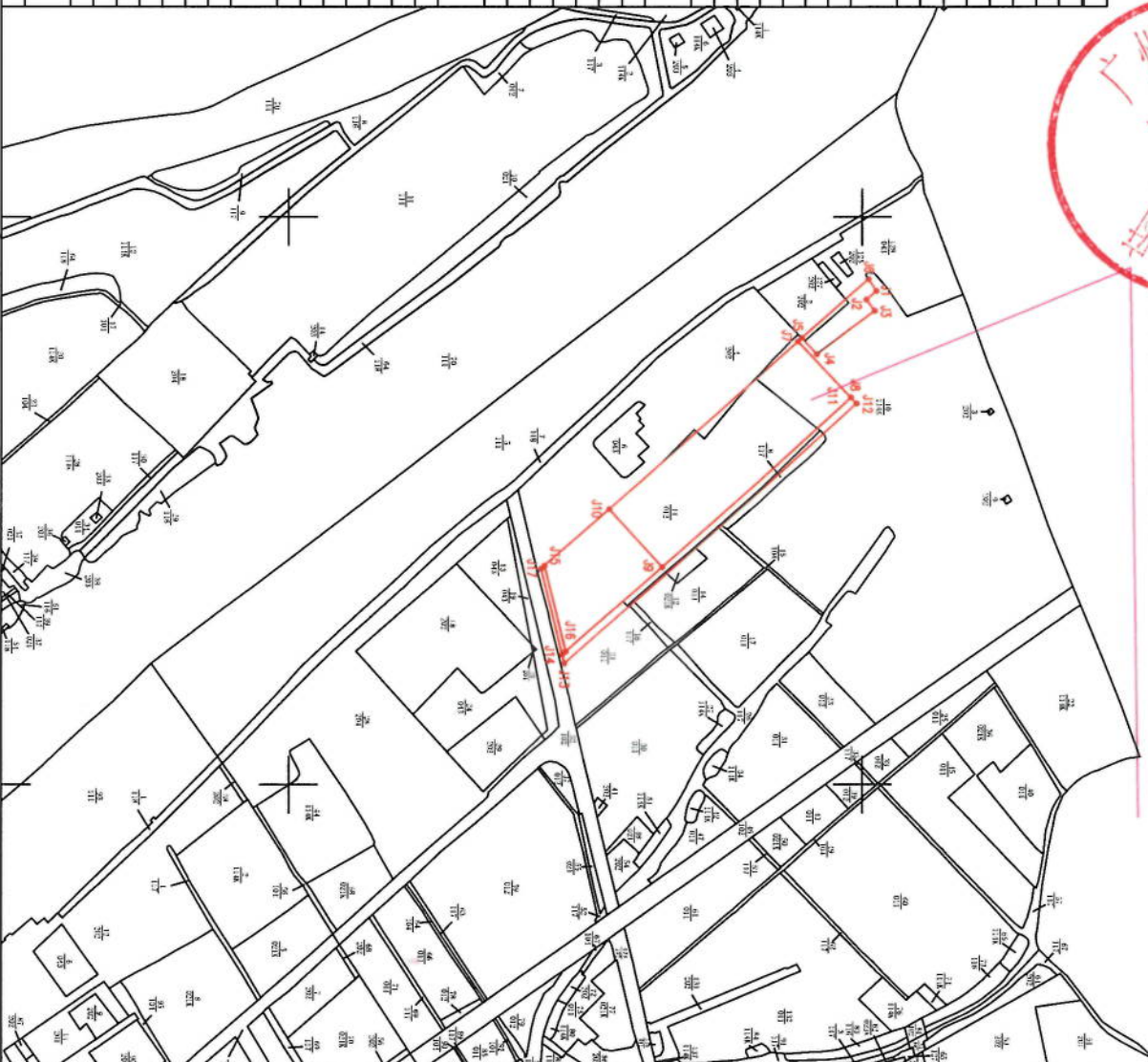
地块一用地界址点坐标表			广州2000坐标		
点号	X	Y	点号	X	Y
J1	1922024.463	3843132.327	J1	1922024.463	3843132.327
J2	1922007.583	3843147.257	J2	1922007.583	3843147.257
J3	1922021.802	3843166.937	J3	1922021.802	3843166.937
J4	1921920.028	3843243.396	J4	1921920.028	3843243.396
J5	1921882.806	3843215.023	J5	1921882.806	3843215.023
J6	1922011.100	3843110.928	J6	1922011.100	3843110.928
J7	1922024.463	3843132.327	J7	1922024.463	3843132.327

地块二用地界址点坐标表			广州2000坐标		
点号	X	Y	点号	X	Y
J7	1921886.892	3843422.139	J7	1921886.892	3843422.139
J8	1922190.396	3843439.103	J8	1922190.396	3843439.103
J9	1921850.198	3843413.877	J9	1921850.198	3843413.877
J10	1921538.137	3843453.475	J10	1921538.137	3843453.475
J11	1921886.892	3843422.139	J11	1921886.892	3843422.139

地块三用地界址点坐标表			广州2000坐标		
点号	X	Y	点号	X	Y
J11	1922200.302	47883.199	J11	1922200.302	47883.199
J12	1922190.011	47883.334	J12	1922190.011	47883.334
J13	1921800.109	47883.757	J13	1921800.109	47883.757
J14	1921476.328	47883.448	J14	1921476.328	47883.448
J15	1921445.848	47883.461	J15	1921445.848	47883.461
J16	1921482.577	47883.472	J16	1921482.577	47883.472
J17	1921440.044	47883.461	J17	1921440.044	47883.461
J18	1921445.848	47883.461	J18	1921445.848	47883.461



土地分类面积表			面积		
一级分类	名称	二级分类	名称	面积	
农用地	01	耕地	011	水田	2534.04
			012	水浇地	52872.98
			013	旱地	79.310
	02	园地	021K	可调整果园	239.74
			022	其他园地	0.360
	03	林地	031	有林地	
			032	灌木林地	
			033K	可调整其他林地	
			041	天然牧草地	
	04	草地			
	10	交通用地	104	农村道路	19.05
			114K	可调整坑塘水面	13098.04
建设用地	11	水域及水利设施用地	117	沟渠	1219.63
	12	其他土地	122	设施农用地	1.829
			123	田坎	
合计		合计		69983.48	
				104.976	
其他用地	05	批发零售用地	051		
			052	住宿餐饮用地	
			053	商务金融用地	
			054	其他商服用地	
	06	工业仓储用地	061	工业用地	
		062	采矿用地		
		063	仓储用地		
		071	城镇住宅用地		
		072	农村宅基地		
		113	水坑水面		
		118	水工建筑用地		
		101	铁路用地		
		102	公路用地		
		103	街巷用地		
		106	机场用地		
		201	城市		
		202	建制镇	1790.55	
		203	村庄	2.685	
		204	采矿用地		
合计		合计		1790.55	
				2.685	
未利用地	11	水域及水利设施用地	111	河流水面	
			112	湖泊水面	
			115	沼泽滩涂	
			116	内陆滩涂	
			119	冰川及永久积雪	
		043	其他草地	5515.82	
		125	沼泽地		
		126	沙地		
		127	裸地		
合计		合计		5515.82	
				8.274	
				77289.85	
				115.933	

南沙立体化全产链生猪养殖项目  
(设施农用地)项目土地利用现状图

委托单位: 广州南沙翔凤食品有限责任公司  
资料编号: 20200819  
经办人: 高智强  
检查: 乔艳

电话: 020-31158735  
日期: 2020年8月19日  
审核: 甘曦之

38432.5  
2520.5

38436.5  
2520.5

2018年土地利用现状变更调查,  
2000国家大地坐标系

1:10000





