

广州葵园生态农业技术有限责任公司
设施农用地用地协议

广州市南沙 县（市、区）万顷沙 镇

协议编号：万设施 24 号

签订日期：2022 年 4 月 16 日



甲方：广州市南沙区万顷沙镇农业农村技术服务中心

乙方：广州葵园生态农业技术有限责任公司

丙方：广州市南沙区万顷沙镇人民政府

鉴于：

1、2021年3月1日，广州市南沙区万顷沙镇农业综合服务中心（该中心已注销，其职能由甲方承继）与智正现代农业发展（广州）有限公司签订《耕地租赁协议》，甲方将位于十六涌以南、灵新公路以西面积417.247亩耕地，按现状出租给了智正现代农业发展（广州）有限公司作农业种养使用。

2、2021年4月1日，智正现代农业发展（广州）有限公司将上述417.247亩耕地中的146亩土地转租给了乙方。

3、乙方欲在上述146亩土地上建设广州葵园生态农业技术有限责任公司葵籽鸡养殖场（设施农用地）项目，并需向甲方申请办理设施用地手续。

为此，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部 农业农村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，协议各方就乙方项目设施用地事宜签订本协议。

第一条 项目基本情况

1、项目名称：广州葵园生态农业技术有限责任公司葵籽鸡养殖场（设

施农用地)

2、项目用地面积：88841.35 平方米（包含在智正现代农业发展（广州）有限公司转租给乙方的146亩土地之中）

3、项目用地坐落：广州市南沙区万顷沙镇十六涌以南、灵新公路以西的南面地块，详见广州云舟智慧城市勘测设计有限公司2022年2月24日的广州葵园生态农业技术有限责任公司葵籽鸡养殖场（设施农用地）项目测量报告书（以下简称报告书）。

第二条 项目设施用地情况

1. 乙方项目用地包含在智正现代农业发展（广州）有限公司转租给乙方的146亩土地之中，其中的项目设施用地四至以本协议第二条第2款的约定为准。

2. 项目设施用地四至为：

地块一分拣包装、保鲜存储（附属设施，面积：360.00平方米）；
四至为：东至空地，南至空地，西至空地，北至空地；

地块二场内道路（生产设施，面积：3331.47平方米）；四至为：
东至空地，南至空地，西至空地，北至空地；

地块三管理用房（附属设施，面积：52.18平方米）；四至为：
东至空地，南至空地，西至空地，北至空地；

地块四保鲜存储（附属设施，面积：152.50平方米）；四至为：
东至空地，南至空地，西至空地，北至空地；

地块五畜禽舍（生产设施，面积：275.25平方米）；四至为：东

至 空地 ，南至 空地 ，西至 空地；

地块六检验检疫（附属设施，面积：86.09 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至 空地，北至 空地；

地块七管理用房（附属设施，面积：85.35 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至 空地，北至 空地；

地块八饲料存储（附属设施，面积：293.68 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至 空地，北至 空地；

地块九疫病防控（附属设施，面积 43.23 平方米）；四至为：东

至 空地 ，南至 空地 ，西至 鱼塘，北至 空地；

地块十饲料存储（附属设施，面积：295.06 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至 空地，北至 空地；

地块十一管理用房（附属设施，面积：87.15 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至 空地，北至 空地；

地块十二畜禽舍（生产设施，面积：897.01 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至 空地，北至 空地；

地块十三分拣包装、保鲜存储（附属设施，面积：300.01 平方

米）；四至为：东至 空地 ，南至 空地 ，西至 空地，北至 空地；

地块十四畜禽舍（生产设施，面积：977.84 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至 空地，北至 空地；

地块十五畜禽舍（生产设施，面积：1028.28 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至 鱼塘，北至 空地；

地块十六畜禽舍 (生产设施, 面积: 872.14 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至鱼塘, 北至空地;

地块十七畜禽舍 (生产设施, 面积: 783.09 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至鱼塘, 北至空地;

地块十八畜禽舍 (生产设施, 面积: 764.16 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至鱼塘, 北至空地;

地块十九畜禽舍 (生产设施, 面积: 748.24 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至鱼塘, 北至空地;

地块二十畜禽舍 (生产设施, 面积: 748.24 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至鱼塘, 北至空地;

地块二十一畜禽舍 (生产设施, 面积: 748.24 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至空地, 北至空地;

地块二十二畜禽舍 (生产设施, 面积: 748.24 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至空地, 北至空地;

地块二十三畜禽舍 (生产设施, 面积: 748.24 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至鱼塘, 北至空地;

地块二十四畜禽舍 (生产设施, 面积: 748.24 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至鱼塘, 北至空地;

地块二十五畜禽舍 (生产设施, 面积: 748.24 平方米); 四至为:
东至 空地 , 南至 空地 , 西至鱼塘, 北至空地;

地块二十六畜禽舍 (生产设施, 面积: 748.24 平方米); 四至为:

东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块二十七畜禽舍（生产设施，面积：748.24 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块二十八畜禽舍（生产设施，面积：713.00 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块二十九粪污处置（附属设施，面积：41.13 平方米）；四至

为：东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块三十粪污处置（附属设施，面积：42.00 平方米）；四至为：

东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块三十一尾水处理（附属设施，面积：59.57 平方米）；四至

为：东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块三十二粪污处置（附属设施，面积：44.24 平方米）；四至

为：东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块三十三粪污处置（附属设施，面积：43.35 平方米）；四至

为：东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块三十四粪污处置（附属设施，面积：43.35 平方米）；四至

为：东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块三十五粪污处置（附属设施，面积：43.35 平方米）；四至

为：东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块三十六粪污处置（附属设施，面积：43.35 平方米）；四至

为：东至 空地 ，南至 空地 ，西至鱼塘，北至空地；

地块三十七粪污处置（附属设施，面积：298.20 平方米）；四至为：东至 空地，南至 空地，西至鱼塘，北至空地；

地块三十八粪污处置（附属设施，面积：30.00 平方米）；四至为：东至 空地，南至 空地，西至鱼塘，北至空地；

地块三十九场内道路（附属设施，面积：572.20 平方米）；四至为：东至 空地，南至 空地，西至鱼塘，北至空地；

地块四十场内道路（附属设施，面积：709.57 平方米）；四至为：东至 空地，南至 空地，西至鱼塘，北至空地；

共 20097 平方米。

3. 甲方同意智正现代农业发展（广州）有限公司向乙方转租土地的期限从 2021 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止，乙方可将上述设施用地用作养殖业用地。

4. 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： / 。永久基本农田划补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	设施农用地原地类面积（平方米）								
			耕地	水田	果园	林地	养殖坑塘	其他农用地	未利用地	建设用地	其他用地
生产设施用地	畜禽舍、场内道路	/	/	/	/	17655			/	/	/

附属设施用地	保鲜存储、 检验检疫、 管理用房、 疫病防控、 饲料存储、 粪污处置、 尾水处理	/	/	/	/	2442	/	/	/	/
配套设施用地		/	/	/	/		/	/	/	/

第三条 土地交付标准、支付款项及要求

本合同项下之项目用地系由智正现代农业发展（广州）有限公司转租给乙方，故有关土地转租的全部事宜均由乙方和智正现代农业发展（广州）有限公司自行商定，因此产生的任何争议与甲方无关。

第四条 土地复垦费用管理、期限要求

1. 设施农业用地不再使用的，需要复垦，复垦方向为耕地（原用途为耕地的必须恢复为耕地且不得低于原二级地类），乙方应于2022年 月 日前将土地复垦保证金人民币_____元（大写：_____）存入土地复垦费用专用账户，乙方和丙方另行签订土地复垦协议。

2. 乙方应于使用土地期限届满前30日内或本协议提前解除或终止前30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。土地复垦时若乙方已缴付的复垦保证金不足以支付土地复垦费用的，乙方必须无条件追加复垦保证金，确保土地复垦工作顺利完成。若乙方未能履行土地复垦义务，可由丙方代为复垦，乙方支付土地复垦费用。

3. 乙方复垦时需要无条件自行拆除地上农业设施。若农业用地到期后不改变农业用途并循环利用的，甲方有权将地上农业设施按上述土地转包方式归于甲方统一管理，乙方不得拆除；转为非农建设用途的，按规定办理建设用地手续。

第五条 三方权利及义务

（一）甲方的权利和义务

1. 监督乙方的用地行为；
2. 不得干涉和破坏乙方的生产与经营；
3. 其他本协议约定的权利义务。

（二）乙方的权利和义务

1. 享有该土地的自主生产经营使用权及产品处置收益权；
2. 乙方应每年按时足额向智正现代农业发展（广州）有限公司上缴该租赁地块农业种植用地的耕地租金。
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坏，特别是不得破坏优质耕地和永久基本农田；
5. 生态环境应符合国家和有关部门要求；
6. 该土地被依法征用、占用的，乙方无条件服从按规定期限内停止承包地土地上的生产经营活动；
7. 落实土地复垦要求。
8. 涉及耕地耕作层破坏的，需落实耕作层剥离再利用要求；
9. 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；
10. 办理畜禽养殖证相关手续方可使用该农业设施；。

(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. 及时将设施建设方案和用地协议报县级国土资源主管部门和农业部门备案；
3. 监督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。

第六条 设施建设用途、样式及其他要求

1. 设施用途是广州葵园生态农业技术有限责任公司在当地葵籽鸡养殖的畜禽舍、场内道路、保鲜存储、饲料存储、检验检疫、粪污处置、尾水处理、疫病防控和管理用房之用，其性质为设施农业用地附属设施和生产设施。
2. 建设的畜禽舍、保鲜存储、饲料存储、检验检疫、疫病防控和管理用房为灰色屋顶白色墙身，天面层采用坡屋顶。
3. 建筑设计应符合国家现行设计规范、广州市城市规划管理的有关规定，涉及消防问题应自行征求消防管理部门的意见并按其要求办理。
4. 道路宽度小于或等于 8 米。
5. 不得搭建或安装永久性承重地梁。
6. 建筑形式不得为砖混或钢筋混凝土结构。
7. 辅助设施用地规模不得超过项目用地规模 10%，最多不超过 20 亩。
8. 采用架空、铺设预制板（木板或混凝土预制件等）、环保薄

膜等工程技术措施保护耕地耕作层，不硬化、挖损地面或建设永久性建筑，且种植条件随时即可恢复的。

9. 栽培基质及有机肥生产场地、农资和农业机械临时储存和维修车间用地层数应为单层，高度应小于 10 米。

10. 田间冷链仓库、设备管理用房（含水泵配电管理用房等）、初级分拣用房、检验检疫监测室、农产品产地初加工、副产物处理场所等层数应为单层，高度应小于 4 米。建筑形式应为活动板房、集装箱或其他临时装配式活动房。

11. 栽培基质及有机肥生产场地、临时农资及农具堆放场地占地面积不得超过农业生产与管理配套设施总面积的 2%。

12. 办理的农业设施只用于农业生产或服务农业方面用途。

13. 根据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省防止耕地“非粮化”稳定粮食生产工作方案的通知》文件要求，用于永久基本农田应重点用于稻谷、玉米和薯类等粮食作物生产，至少有一季种植粮食，严禁违规占用永久基本农田种树挖塘。

第七条 违约责任

1、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，或擅自改变该土地用途或者不合理使用土地给该土地造成损坏的，经有关部门鉴定确认后，乙方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，甲方有权单方解除本协议，并收回全部土地，且乙方应对因此产生的全部费用和损失向甲方承担赔偿责任。

第八条 争议解决

因本协议产生的全部纠纷，应由丙方组织调解，调解不成时，协议各方可向广州市南沙区人民法院提起诉讼。



第九条 附则

1、智正现代农业发展（广州）有限公司和乙方之间土地转租的全部事宜，均由智正现代农业发展（广州）有限公司和乙方自行商定，如产生任何争议亦由智正现代农业发展（广州）有限公司和乙方自行解决并承担，与甲方无关。

2、本协议经协议各方签字盖章后生效，一式六份，协议各方各执二份，具有同等法律效力。

3、本协议如有未尽事宜，经协议各方平等协商后可签订补充协议，与本协议具有同等法律效力。

甲方：广州市南沙区万顷沙镇农业农村技术服务中心（盖章）

（法人代表签字）


乙方：广州葵园生态农业技术有限责任公司（盖章）

（法人代表签字）



丙方：广州市南沙区万顷沙镇人民政府（盖章）

（法人代表签字）



签订日期：2022年4月16日

