

梁志伟农产品仓储及分拣中心（设施农  
用地）项目用地协议



广州市南沙县（市、区）万顷沙 镇

协议编号：万设施 63 号

签订日期：2022 年 11 月 21 日





甲方：广州市南沙区万顷沙镇新安村经济合作社

乙方：梁志伟

丙方：广州市南沙区万顷沙镇人民政府

为支持现代设施农业健康发展，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国合同法》《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，经双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：梁志伟农产品仓储及分拣中心(设施农用地)项目

用地面积：15193.05 平方米

项目用地坐落：广州市南沙区万顷沙镇新安村八涌半泰兴围平台土地 详见广州云舟智慧城市勘测设计有限公司 2022 年 9 月 18 日的梁志伟农产品仓储及分拣中心(设施农用地)项目测量报告书(以下简称报告书)。

#### 第二条 设施用地情况

土地是甲方所有坐落在广州市南沙区万顷沙镇新安村八涌半泰兴围平台土地的土地，共有一块农用地组成，其中

地块：（四至为：东至 机耕路，南至 鱼塘，西至 洪奇沥，北至 八涌）。

面积共 22.790 亩，以 出租 流转（转包、出租、转让、互换）方式提供给乙方使用。

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：1000.00 平方米）；

四至为：东至机耕路，南至空地，西至洪奇沥，北至八涌；  
共1000.00平方米。

甲方以出租方式从2022年9月1日起至2030年8月31日止，  
给乙方用作农业种植用地。

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	可调整果园	林地	坑塘水面	农村道路	未利用地	建设用地	其他用地
生产设施用地	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
附属设施用地	分拣包装、保鲜存储	/	/	/	1000.00	/	/	/	/	/	/
配套设施用地	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

### 第三条 土地交付标准、支付款项及要求

上述土地由甲方交付给乙方使用，交付标准为空地。乙方按照《土地租赁合同》的约定缴付租金给甲方。

### 第四条 土地复垦费用管理、期限要求

设施农业用地不再使用的，需要复垦，经甲、乙、丙三方友好

协商，复垦方向为可调整果园（原用途为耕地的必须恢复为耕地且不得低于原二级地类），乙方签订土地复垦承诺书。

乙方应于使用土地期限截止后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。土地复垦时乙方必须无条件配合土地复垦义务，确保土地复垦工作顺利完成，恢复土地原状。

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. 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. 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甲方上缴该租赁地块农业种植用地的农用地租金，缴付金额按照《土地租赁合同》的约定执行。
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，有关青苗补偿费、土地上固定资产和附着物，相关补偿按《土地租赁合同》的约定执行；

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；

(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。

5. 确保合法合规使用设施农用地，对于擅自改变设施农用地用途、超标准用地的，将依法追究责任人，拆除违规建筑。

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，并按照甲方与乙方签订《土地租赁合同》的青苗补偿条款执行；

第六条 设施建设用途、样式及其他要求

1. 其用途是梁志伟在当地农业种植的分拣包装、保鲜存储之用，其性质为设施农业用地的附属设施。

2. 建设的分拣包装、保鲜存储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。

#### 第七条违约责任

1. 乙方应按时足额向甲支付土地使用价款，否则按照 2022 年 9 月 5 日甲方与乙方签订的《土地租赁合同》的约定处理。
2. 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给该土地造成永久性损坏的，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，甲方有权解除本设施农业用地协议、上述《土地租赁合同》，收回土地，甲方有权没收 2022 年 9 月 5 日甲方与乙方签订的《土地租赁合同》的履约保证金 35000 元、乙方已有投资、地上物等。

#### 第八条 争议解决

甲方和乙方履行本协议过程中发生纠纷的，应由丙方组织调解，调解不成时，各方可向南沙区人民法院申请诉讼。

#### 第九条 附则

本协议未有约定的事项，以 2022 年 9 月 5 日甲方与乙方签订的《土地租赁合同》的约定为准。

本协议经甲、乙、丙三方签名盖章后生效，一式五份，甲、乙、丙三方各一份，县级自然资源主管部门和农业农村主管部门各一份。

（以下无正文，为协议签名盖章页）



甲方：广州市南沙区万顷沙镇新安村经济合作社（盖章）

（法人代表/授权代表签字）



乙方：梁志伟（盖章）

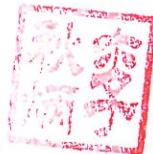
（法人代表签字）

梁志伟



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11月21日



*[Faint, illegible handwritten text]*

*[Faint, illegible handwritten text]*

