

广州晟卓农业发展有限公司（设施  
农用地）三期项目用地协议

广州市南沙县（市、区）万顷沙镇

协议编号：万设施069号

签订日期：2023年3月23日





甲方：广州市南沙区万顷沙镇红江村经济合作社

乙方：卢子华

丙方：广州晟卓农业发展有限公司

丁方：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 农业农村部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：广州晟卓农业发展有限公司(设施农用地)三期项目

项目用地面积：63680.75 平方米

项目用地坐落：广州市南沙区万顷沙镇红江村 3100 亩围 21 号田和 3100 亩围 22 号田 详见宗地图。

#### 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沙尾垦区十八西围花木林西侧鱼塘的土地，共有一块农用地组成，四至为：

地块：（四至为：东至物业办耕地，南至十五涌半路，西至物业办耕地，北至十五涌）；

面积共 95.521 亩，乙方以 转包 流转（转包、出租、转让、

互换)方式提供给丙方使用。

项目设施用地为:

地块四场内道路 (生产设施, 面积: 864.34 平方米); 四至为:  
 东至 鱼塘, 南至 十五涌半路, 西至 鱼塘, 北至 鱼塘;  
 共 864.34 平方米.

乙方以转包出租方式从 2021 年 2 月 1 日 起至 2026 年 1 月 30 日止, 给丙方用作水产养殖用地, 详见宗地图。

项目设计基本农田 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 0, 补划地块验收批准文件及文号为 0

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	可调整养殖坑塘	农村道路	未利用地	建设用地	其他用地
生产设施用地	场内道路	/	/	/	/	/	789.86	74.48	/	/	/
附属设施用地	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
配套设施用地	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

### 第三条 土地交付标准、支付款项及要求

上述土地由乙方交付给丙方使用，交付标准为鱼塘。丙方按照《土地租赁合同》的约定缴付租金给乙方。

### 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，必须恢复原用途（原用途为耕地的必须恢复为耕地且不得低于二级地类），丙方应于\_\_\_\_年\_\_\_\_月将土地复垦金\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）存入土地复垦费用专用账户，签订土地复垦协议。

丙方应于使用土地期限截止前30日内落实土地复垦义务，并向丁方提出验收申请。丁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。土地复垦时若丙方已缴付的复垦金不足以支付土地复垦费用的，丙方必须无条件追加复垦金，确保土地复垦工作顺利完成，恢复土地原状。

设施农用地到期后不改变农业用途并循环利用的，地上农业设施归于广州市南沙区万顷沙镇红江村经济合作社统一管理；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. 不得干涉和破坏丙方的生产与经营。

#### （二）丙方的权利和义务：

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. 丙方应每年按时足额向乙方/转包方上缴该租赁地块农业养殖用水产养殖租金，缴付金额按照《土地租赁合同》的约定。
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. 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，丙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，相关补偿按照《土地租赁合同》的约定执行；
7. 落实土地复垦义务。
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) 丁方的权利和义务：

1. 监督和菅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，动用复垦金拆除违规建筑。

## 第六条 设施建设用途、样式及其他要求

1. 其用途是广州晟卓农业发展有限公司在当地水产养殖的水产养殖场内道路之用，其性质为设施农业用地生产设施。

2. 建设的设施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. 在使用期内丙方的附属设施用房如涉及水利部门管理范围，必须配合水利相关部门的整改要求。

14. 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，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。

15. 若项目需外进土壤，丙方需自行办理相关土壤运输及土壤堆填的申报手续。未成功办理手续禁止非法堆填，禁止以办理设施农用地为由进行非法堆填。

#### 第七条违约责任

1. 丙方应按时足额向乙方支付土地使用价款，逾期一日丙方应向乙方支付应付款的3%作为滞纳金。逾期三个月视为丙方单方面违约，乙方有权单方面解除合同，无条件收回土地，并追收丙方拖欠的租金、滞纳金及由此造成乙方损失的一切费用。

2. 丙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不合理使用土地给该土地造成永久性损害的，经国家有关部门确认后，应承担土地功能恢复责任，无法全部恢复的，丙方应承担赔偿责任，乙方有权收回该土地使用权及没收合同定金。

3. 乙方/转包方应按时向丙方交付土地，逾期一日甲方应向丙方支付流转价款的1%作为滞纳金。逾期1日视为乙方单方违约，应双倍返还丙方所交定金，给丙方造成实际损失的，乙方还应承担赔偿责任。



4. 乙方/转包方擅自干涉和破坏丙方生产与经营，使丙方无法进行正常的生产经营活动的，丙方有权单方解除合同，乙方/转包方应双倍返还丙方所交合同定金，造成实际损失的，还应承担赔偿责任。

#### 第八条 争议解决

甲方和丙方履行本协议过程中发生纠纷的，应由丁方组织调解，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

本协议如有未尽事宜，经四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。

本协议经甲、乙、丙、丁四方签名盖章后生效，一式六份，甲、乙、丙、丁四方各一份，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红江村经济合作社（盖章）

（法人代表签字）



乙方：卢子华（盖章）

（法人代表签字）

卢子华

丙方：广州晟卓农业发展有限公司（盖章）

（法人代表签字）



丁方：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：2023年 3月 29日