

设施农业项目用地协议
广州南沙海晟源水产养殖技术有限
公司

广州市南沙 县（市、区）万顷沙 镇

协议编号：万设施 051 号

签订日期：2023 年 2 月 8 日

甲方：广州南沙现代农业产业集团有限公司

乙方：广州南沙海晟源水产养殖技术有限公司

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《中华人民共和国民法典》、《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：南沙海晟源工厂化 SPF 项目（500 亩）设施农用地

项目用地面积：333333.34 平方米

项目用地坐落：广州市南沙区万顷沙镇南沙渔业产业园十六东围下间 19-24 号田地块详见宗地图。

第二条 设施用地情况

土地是甲方所有坐落在南沙区万顷沙镇南沙渔业产业园十六东围下间 19-24 号田地块的土地（四至为：东至蕉门水道，南至十六涌，西至鱼塘，北至鱼塘），共（大写）伍佰亩（小写500.000亩）以出租流转（转包、出租、转让、互换）方式提供给乙方使用。

项目设施用地为：

地块一 管理用房（一）（辅助设施，面积：5321.87 平方米）四至

为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二 工厂化养殖车间（一）（生产设施，面积：5427.50 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块三 工厂化养殖车间（二）（生产设施，面积：2161.25 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块四 临时存储、初级分拣、管理用房（辅助设施，面积：3650.00 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块五 工厂化养殖车间（三）（生产设施，面积：2146.62 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块六 工厂化养殖车间（四）（生产设施，面积：5297.50 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块七 工厂化养殖车间（五）（生产设施，面积：13853.28 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块八 工厂化养殖车间（六）（生产设施，面积：14149.83 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块九 工厂化养殖车间（七）（生产设施，面积：3855.00 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十 设备管理用房（一）（辅助设施，面积：900.00 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十一 工厂化养殖车间（八）（生产设施，面积：14107.47 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十二 工厂化养殖车间（九）（生产设施，面积：14187.96 平

方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十三 工厂化养殖车间(十) (生产设施，面积：3855.00 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十四 设备管理用房(二) (辅助设施，面积：900.00 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十五 工厂化养殖车间(十一) (生产设施，面积：13810.56 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十六 尾水处理 (辅助设施，面积：1987.81 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十七 工厂化养殖车间(十二) (生产设施，面积：14149.83 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十八 工厂化养殖车间(十三) (生产设施，面积：3855.00 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块十九 工厂化养殖车间(十四) (生产设施，面积：14107.47 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十 工厂化养殖车间(十五) (生产设施，面积：14187.96 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十一 工厂化养殖车间(十六) (生产设施，面积：3855.00 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十二 工厂化养殖车间(十七) (生产设施，面积：13810.92 平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十三 管理用房(二) (辅助设施，面积：1200.00 平方米)

四至为：东至鱼塘，南至十六涌，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十四 机耕路(一) (生产设施，面积：12534.06 平方米)

四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十五 机耕路(二) (生产设施，面积：12790.12 平方米)

四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十六 排水渠(生产设施，面积：7604.97 平方米)四至为：
东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十七 水泵配电(一) (辅助设施，面积：100.00 平方米)

四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十八 水泵配电(二) (辅助设施，面积：100.00 平方米)四

至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

地块二十九 工厂化养殖车间(十八) (生产设施，面积：5840.00

平方米)四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至鱼塘；

共 209746.98 平方米以出租方式从 2023 年 1 月 1 日 起至 2042 年 6 月 7 日 止，给乙方用作工厂化养殖车间、机耕路、排水渠、临时存储、初级分拣、管理用房、设备管理用房、尾水处理、水泵配电，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

顶
水
101

农业

同专用

15027

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	园地	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	工厂化养殖车间、机耕路、排水渠						193873.09	1714.21			
辅助设施用地	临时存储、初级分拣、管理用房、设备管理用房、尾水处理、水泵配电						13905.33	254.35			

第三条 设施建设用途、样式及其他要求

1. 其用途是广州南沙海晟源水产养殖技术有限公司在当地水产养殖的工厂化养殖车间、机耕路、排水渠、临时存储、初级分拣、管理用房、设备管理用房、尾水处理、水泵配电，其性质为设施农业用地生产设施、辅助设施。
2. 建设的水产养殖设施工厂化养殖车间、临时存储、初级分拣、管理用房、设备管理用房、尾水处理、水泵配电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，建设多层的，须符合建设安全、生物防疫、生态环保等要求，需通过建设工程监理等方式落实安全生产责任，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. 不得采用外来废渣等填充土地。
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 15%，最多不超过 30 亩。
8. 工厂化养殖场所（含繁育车间、设施养殖池）车间采用简易的轻钢结构、木结构；车间及设施养殖池采用铺设预制板、水泥抹面等方式设置；车间顶盖采用锌瓦、玻璃钢瓦或塑料薄膜等覆盖材料。
9. 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、临时存储用房、必要管理用房，尽量采用活动板房、集装箱或其他临时装配式活动房，按照节约集约用地原则，结合养殖需要，集中建设兼有多种功能的用房
10. 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。
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。

第四条 土地交付标准、支付款项及要求

上述土地由甲方已交付给乙方使用，交付标准为空地。乙方按照《农用地租赁合同（鱼塘类）》约定，应于上一合同年结束前 10 日内一次性付清下一合同年租金给甲方。

第五条 土地复垦费用管理、期限要求

设施农业用地不再使用的，必须恢复为园地，乙方应于 2023 年 1 月 31 日前将土地复垦保证金 ¥2000000 元（大写：贰佰万元

整)采用银行履约保函的形式由银行担保,签订复垦承诺书。

乙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金不足以支付土地复垦费用的,乙方必须无条件追加复垦金,确保土地复垦工作顺利完成,恢复土地为园地。

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南沙现代农业产业集团有限公司统一管理;转为非农建设用途的,按规定办理建设用地手续。

第六条 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交该租赁地块 500.000 亩农业用地的租金。
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,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. 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审核；
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。

第七条 违约责任

(一) 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1%作为滞纳金。逾期30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。

(二) 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，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。

第八条 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__种解决方式：

（一） 向_____仲裁委员会申请仲裁；

（二） 向_____人民法院申请诉讼。

第九条 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 2023 年__月__日起生效，一式五份，甲乙丙三方、县级国土资源主管部门和农业部门各一份。

甲方：广州南沙现代农业产业集团有限公司（盖章）

（法人代表/授权代表签字）



乙方：广州南沙海晟源水产养殖技术有限公司（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：2023年2月8日

