合同编号：

农村林地使用权出租合同

杭州市滨江区长河街道傅家峙经合社66.55亩茶园（含零星桃树、柠檬树）及约500棵非成片杨梅树林权流转项目

国家林业和草原局

国家市场监督管理总局

制定

合同编号：

农村林地使用权出租合同

甲方（出让方）：杭州傅家峙股份经济合作社

统一社会信用代码：91330108YA3642459D

法定代表人（负责人）：赵福庆

经营主体类型：□自然人 □农民合作社 ☑集体经济组织

□企业法人 □事业法人 □其他

乙方（受让方：）

统一社会信用代码 ：

法定代表人（负责人）：

身份证号码：

经营主体类型：□自然人 □农民合作社 □集体经济组织

□企业法人 □事业法人 □其他

为规范集体林权流转行为，维护流转当事人的合法权益，根据《中华人民共和国森林法》、《浙江省农村集体资产管理条例》、《浙江省林权流转和抵押管理办法》、《杭州市滨江区股份经济合作社资产资源管理办法》等相关规定，经甲乙双方共同协商，在平等自愿的基础上，订立本合同。

第一条 特定术语和规范

（一）本合同所称的集体林权流转是指在不改变集体林地所有权、林地用途和公益林、天然林性质的前提下，林权权利人将其依法取得的林木所有权、使用权和林地经营权，依法全部或部分转移给其他公民、法人及其他组织的行为。

（二）集体林权流转应当遵循依法自愿、公平公正和诚实守信原则，任何组织和个人不得强迫或者阻碍进行林权流转；林权流转不得改变林地所有权的性质和林业用途，不得破坏林业综合生产能力和林业生态环境；流转的期限不得超过合同规定的剩余期限，集体统一经营管理林地流转的期限不得超过70年。

（三）受让方须有林业经营能力或者资质。工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权，应当进行资格审查和项目审核。

（四）林权流转以登记的宗地为最小单元，除流转合同另有约定的，林地上 的林木所有权或者使用权应当与林地经营权一并流转。

（五）家庭出租林地的林地经营权流转，出租方可以自主决定依法采取出租 （转包）、入股或者其他方式向他人流转林地经营权，并向发包方备案。再次流转林地经营权，应经出租方书面同意（原流转合同有明确同意再流转条款的视为书面同意） ，并向林地所在的集体经济组织备案。

（六）通过招标、拍卖、公开协商等其他方式出租获得的，需经依法登记取 得林权类证书，方可流转林地经营权，并向发包方备案。再次流转林地经营权， 应告知林地所在的集体经济组织。

（七）未实行出租经营的集体林地以及林地上的林木，由农村集体经济组织统一经营。经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意并公示，可以通过招标、拍卖、公开协商等方式依法流转林地经营权、林木所有权和使用权。 再次流转林地经营权，应告知林地所在的集体经济组织。

（八）林地经营权流转期限为五年以上的，当事人可以向登记机构申请林地 经营权登记。未经登记，不得对抗善意第三人。

第二条 流转标的物及流转方式

（一）本次公开流转的标的仅为林地及林木使用权。根据杭州市滨江区农业水利局填证的《林权证》，本次流转标的物为甲方所有的部分证载林地。该林地位于杭州市滨江区长河街道傅家峙十三个区块（详见测绘成果报告书），共计约66.55亩茶园（含零星桃树、柠檬树）及非成片杨梅树约500棵。

林地质量、林木数量、品种、生长状况等均以现场实际为准。林地实际面积与上述明示的面积有差异的，以实际面积为准，面积误差不调整租金、履约保证金及交易服务费。

（二）流转林地上的附属建筑和资产情况现状描述：无附属建筑。

（三）流转方式为出租；流转期限为15年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第三条 流转价款及支付方式

（一）流转价款标准：第一年流转价款人民币（大写） 元（即：人民币（小写） 元）（以下称“首期流转价款”）。自第六年起，每五年流转价款在上一年度基础上递增 3 %。流转价款总计人民币（大写） 元（即：人民币（小写） 元）。

（二）履约保证金

乙方应支付履约保证金人民币（大写）壹拾万元整（即：人民币（小写）100000元）。该履约保证金不是乙方的流转价款，仅是乙方履行《农村林地使用权出租合同》的义务的担保。

（三）支付时间及支付方式：流转价款按 一年一付结算，先付款后使用。

乙方应在本合同签署之日起 3 个工作日内付清交易服务费、履约保证金和首期流转价款等交易资金（本合同签署当日，乙方交纳的交易保证金人民币（小写）50000 元依次冲抵交易服务费、履约保证金和首期流转价款）。乙方应将上述款项支付至杭州产权交易所指定结算账户（户名：杭州产权交易所有限责任公司；开户行：杭州银行市民中心支行；账号：3301040160002045899）。

交易完成后，杭交所在经甲方申请之日起3个工作日内将应划转的交易价款全部划转至甲方指定账户。甲方和乙方对标的的交付有异议的，由甲方和乙方自行解决，杭交所不承担责任。

之后的各期流转价款在上个付费周期届满日的30天前由乙方直接将流转价款打入甲方指定账户（户名： ；开户行： ；账号： ）。

（四）租赁期满或本合同解除后，履约保证金除抵扣应由乙方承担的 违约责任外，剩余部分应在乙方向甲方交回标的林地使用权，并结清所有账务的情况下的 5 个工作日内，由甲方无息退还给乙方。

第四条 甲方的权利和义务

（一）该林地上现存林木的所有权归甲方所有，有权依法获得流转收益，有权要求乙方按合同规定缴交林权流转价款。 有权要求乙方依照合同约定的用途合理利用和保护林地。

（二）有权在本合同约定的流转林权期限届满后收回流转林地及林木使用权。

（三）所提供的林地林木权属应清晰、合法，无权属纠纷和经济纠纷。如在流转后发现原转出的林地林木存在权属纠纷或经济纠纷的，甲方应当负责处理并承担相应责任。

（四）不干涉和破坏乙方的正常生产经营活动。协助乙方做好护林防火和林区治安管理工作。

第五条 乙方的权利和义务

（一）在使用期间，乙方需要对现存林木进行养护、管理，所产生的收益由乙方享有，乙方不得对原有林木搬离、砍伐、变卖、毁损。

（二）应当加强对幼苗的培育、锄草、施肥管理，造成死亡的按价赔偿。

（三）按合同约定及时支付流转价款。依法享有受让林地及林木使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品。

（四）依法承担护林防火、林业有害生物防治责任，保护野生动植物资源工作。

（五）应当严格按照国家和本地林业管理规定开发利用，不得擅自改变林地用途和公益林、天然林性质，不得破坏林业综合生产能力。

第六条 其他约定

（一）出让方 □同意 ☑不同意 受让方依法投资改良土壤，建设林业生产附属、配套设施。

（二） 出让方 □同意 ☑不同意 受让方再次流转林权。

（三） 出让方 □同意 ☑不同意 受让方将受让的林权向金融机构进行融资担保。

（四）本合同期限内，因被依法征收、征用、占用时，流转的林地、林木及地上附着物有关补偿费的归属约定：乙方必须无条件服从规划安排，青苗费和征地补偿费归甲方，甲方只退回乙方流转期内所被征林地未到期部分的租金（按日计算不计息）。

（五） 其他约定事项：

1、乙方不得在林地上种植新的林木，如乙方违反约定，合同到期时甲方对乙方所种植的林木不负赔偿责任。移交给乙方共计66.55亩，流转结束后，乙方应确保当时移交面积，缺少的，按当年度市场价赔偿。乙方在流转期间新增的林木，流转结束后归甲方所有。

2、本次流转范围内不包含任何经营性用房等建筑。未经甲方同意不得加盖构筑物、铺设排水管道、埋设电缆、加装围栏、对周边道路做硬化处理等。流转后，根据发展需要，乙方如需对流转山林进行改造，提升经营产品，乙方必须将开发改造方案报上级有关部门批准同意后方可实施，材料由乙方承担，流转期满后，新增设施归甲方所有。

3、流转期间，卫生环境必须达到甲方及行政管理部门的要求，流转林地及周边道路垃圾归乙方清理，如对林地有破坏行为、不按甲方要求清理垃圾或不按街道等上级主管部门要求政策执行，甲方有权解除合同收回流转林地，不退租金，造成损失全部由流转方承担，甲方不负任何责任。

4、乙方应当依照有关法律法规保护林地，禁止闲置、荒芜林地，禁止占用建窑、建坟，严格执行政府的有关殡葬政策，严禁建造大小坟墓；执行国家森林法规及矿产资源法规，禁止擅自建房、挖砂、采石、采矿、取土等，不得取土和对林地有破坏的施工，不得撂荒，不得存放危化品及政府严禁存放使用的一切物品；如有违反承租方承担一切法律责任，且甲方有权解除合同收回流转林地，不退租金，因合同终止造成的损失全部由乙方承担，甲方不承担任何责任。

5、村属林地山上的杉木基地属甲方所有，乙方不得砍伐、移栽。未经甲方同意，乙方砍伐、移栽的应进行赔偿，每颗以当年评估价格进行赔偿。

6、村属山林所有的杨梅树所有权属甲方所有，在征得甲方同意后，可以进行疏枝、嫁接。流转期内，杨梅收入归乙方所有。未征得甲方同意，乙方进行砍伐、移栽的应进行赔偿，每颗以当年评估价格进行赔偿，自然死亡的由乙方补种。乙方在流转期间新增的杨梅树，流转结束后归甲方所有。

7、流转范围内村属林地山上所有的樟树及自然生长的樟树所有权属甲方所有。乙方不得砍伐、移栽。未经甲方同意，乙方砍伐、移栽樟树的应进行赔偿，每颗以当年评估价格进行赔偿。

 8、流转后，乙方应对村属山林进行培育管理，加强偷盗防洪措施，并指派一名护林员专管山林，甲方积极协助乙方对偷盗行为的处理。甲方发现属甲方的林作物被偷盗的，由甲方根据林作物价值的 2-5 倍要求乙方进行赔偿。

9、流转后，乙方应加强山林的防火管理，并进行消防巡查，配合上级进行山林防火管理。如发现乙方管理不当，导致火灾造成甲方树木损失的，由乙方进行赔偿。

10、流转前，林地的债权债务由甲方承担，与乙方无关。流转期间，林地的债权债务由乙方承担，与甲方无关。

11、流转期间，全部流转土地的林业特产税及规费均由乙方承担。

第七条 合同的变更、解除和终止

（一）合同有效期间，因不可抗力因素致使合同全部不能履行时，本合同 自动终止，甲方将合同终止日至流转到期日的期限内已收取的林权流转款退还给乙方；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，流转价款作相应调整。

（二）合同期满后，乙方应在合同期满后30日内将原流转的林权交还给甲方。在下一轮公开流转中，同等条件下乙方优先享有林地及林木使用权。

（三）合同期满后，该流转林地范围内留置林木的处置方式：

□与有权收回该流转林权的权利人协商展期 年，支付价款或实物。

□经有森林资源资产评估资质的第三方评估后，由有权收回流转林权的主体收买。

☑由有权收回流转林权的主体无偿收回。

□其他。

（四）合同期满后，流转期间受让方投资建设的附属设施处置方式：

☑由有权收回流转林权的主体无偿处置。

□经有资质的第三方评估，由有权收回流转林权支付价款购买。

□其他。

因合同的变更、解除或终止情形发生涉及产权变动的，当事人应当及时办理不动产登记相关手续。

第八条 违约责任

（一）任何一方违约给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

（二）甲方应按合同规定按时向乙方交付林地，逾期一日应向乙方支付应缴纳的流转价款的1‰作为违约金。逾期超过30日，乙方有权解除合同，甲方承担违约责任。

（三）甲方流转的林权手续不合法，或林地林木权属不清产生纠纷，致使合同全部或部分不能履行，甲方应承担违约责任。甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营,致使乙方无法进行正常的生产经营活动的，乙方有权解除合同，甲方应承担违约责任。

（四）乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付林权流转价款，逾期一日乙方应向甲方支付本期（年）应付流转价款的1‰作为违约金。逾期超过30日，甲方有权解除合同，乙方应承担违约责任。

（五）乙方给流转林地造成永久性损害，或者擅自改变林地用途或者造成森林资源严重破坏，经县级以上林业主管部门确认后，甲方有权要求乙方赔偿违约损失、有权解除合同，收回该林地经营使用权。

（五）流转期间，任何一方不得无故终止合同，一方违约造成合同无法行的，应向另一方支付违约金30000元，违约金不足以赔偿损失的应另行进行赔偿。

第九条 合同争议的解决方式

本合同的订立、效力、履行、变更及终止等发生争议时，双方当事人可以通 过协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，约定采用如下方式解决：

□提请当地农村土地仲裁机构仲裁。☑向有权管辖的人民法院提起诉讼。

第十条 附则

（ 一 ）本合同未尽事宜，经出让方、受让方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

1. 本合同自当事人签字或盖章起生效。
2. 本合同一式柒份，由甲方执贰份，乙方执贰份，林业主管部门执壹份，杭州产权交易所执壹份，其他相关部门执壹份。

甲方盖章（签字）： 乙方盖章（签字）：

法定代表（委托代理人）签字： 法定代表（委托代理人）签字：

签约日期： 年 月 日 签约日期： 年 月 日

附件清单：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 附件名称 | 是否具备 | 页数 | 备注 |
| 1 | 出让方、受让方的证件复印件 |  |  |  |
| 2 | 流转林地四至范围附图 |  |  |  |
| 3 | 流转林权的权属证明 |  |  |  |
| 4 | 村民会议决议书及公示材料 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 共计 | 份， 页 |  |  |  |