
农村土地经营权出租合同

农 业 农 村 部

制定

国家市场监督管理总局

二〇二五年 月

使用 说 明

一、本合同为示范文本，由农业农村部与国家市场监督管理总局联合制定，供农村土地（耕地）经营权出租（含转包）的当事人签订合同时参照使用。

二、合同签订前，双方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地农业农村部门或农村经营管理部门咨询。

三、合同签订前，工商企业等社会资本通过出租取得土地经营权的，应当依法履行资格审查、项目审核和风险防范等相关程序。

四、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或者补充约定。双方当事人依法可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

五、双方当事人应当结合具体情况选择本合同协议条款中所提供的选择项，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

六、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

七、当事人订立合同的，应当在合同书上签字、盖章或者按指印。

八、本合同文本“当事人”部分，自然人填写身份证号码，农村集体经济组织填写农业农村部门赋予的统一社会信用代码，其他市场主体填写市场监督管理部门赋予的统一社会信用代码。

九、本合同编号由县级以上农业农村部门或农村经营管理部门指导乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门按统一规则填写。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地经营权流转管理办法》等相关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，经甲乙双方协商一致，就土地经营权出租事宜，签订本合同。

一、当事人

甲方（出租方）：杭州塘子堰股份经济合作社
社会信用代码：91330108YA3642440G
法定代表人：戴建军
联系地址：杭州市滨江区长河街道塘子堰社区马龙山38号
经营主体类型：农村集体经济组织

乙方（承租方）： _____
身份证号码： _____
经营主体类型： _____

二、租赁物

（一）经自愿协商，甲方将杭州市东江围垦土地 129.622 亩土地经营权（具体见下表及附图）出租给乙方。

序号	村 (组)	地块 名称	地块 代码	坐落（四至）				面积 (亩)	质量 等级	土地 类型	承包合 同代码	备注
				东	南	西	北					
1	杭州塘子堰股份经济合作社	东江围垦土地（塘子堰经合社）	/	杭州颖泰生物科技有限公司	红十五线	河流	杭州临江环保热电有限公司	129.622	/	垦造耕地	/	

(二) 出租土地上的附属建筑和资产情况现状描述：

租赁土地坐落于杭州市东江围垦（塘子堰经合社），租赁面积：129.622 亩。该地块租赁用途为种植农作物或经济作物（不能用于养殖和种植周期性长的作物）。该区域内含工具房、棚子合计面积 363.12 平方米，工具房使用期间不得住人，维修管理和安全由乙方全权负责并自行承担相应费用，甲方不承担安全责任和经济责任。区域内通路、通电，可满足农业生产。另，该租赁土地上现存铁塔若干，所占面积未计入本次租赁的面积。

三、出租土地用途

出租土地用途仅限于种植农作物或经济作物（不能用于养殖和种植周期性长的作物），生产经营期间费用由乙方自行承担。

四、租赁期限

租赁期限为十年，以实际交付标的之日起计算租赁期限为十年。

五、出租土地交付

本次出租土地的交接，在甲方与乙方之间进行：

1、乙方付清首期租金、履约保证金及交易服务费后，由甲方在 2026 年 1 月 1 日前将租赁土地交付给乙方。

2、原承租方的清退时间难以确定时，乙方应同意等待租赁土地的清退，直至交付止。实际交付时，由乙方和甲方另行签署移交确认书，明确租期起始时间。租赁期限以移交确认书上确定的交付之日起算，即以实际交付之日起算租赁期满十年。

因出租土地存在两个不同的原承租方，可能出现先后清退的情况，针对上述情况，双方一致同意按照以下第_____项方案处理：

(一) 原流入方一方竞得本次出租土地的，按约定付清交易服务费、履约保证金及首期租金后，即视作我合作社已完成原流入方原承

租土地的交付，原流入方按原租金标准支付原承租土地的租金，待剩余土地交付完成后，以实际交付之日起算全部出租土地租赁期满十年。

（二）原流入方未竞得本次出租土地的，乙方付清交易服务费、履约保证金及首期租金之日起6个月内，由我合作社将租赁土地交付给乙方。等待全部交付期间，若部分出租土地已完成交付的，乙方按原租金标准支付已交付土地的租金，待剩余土地交付完成后，以实际交付之日起算全部出租土地租赁期满十年。

3、在出租土地的移交过程中，乙方提出的任何附加条件或需要修改已签订的《农村土地经营权出租合同》的，甲方不予支持。

4、交付按移交时现状进行。

六、租金及支付方式

（一）租金标准

首年租金：人民币 XX 元（大写：XX 整）。

租金变动：租赁期内，前五年的租金按中标价支付，后五年的租金按中标价基础上递增10%。

（二）租金支付

分期支付。租金三年一付，第一期租金 XX 元应于 2025 年 X 月 X 日前支付；第二期租金 XX 元应于 2028 年 X 月 X 日前支付；第三期租金 XX 元应于 2031 年 X 月 X 日前支付。第四期租金 XX 元应于 2034 年 X 月 X 日前支付。

如乙方逾期支付第一期租金，视为根本违约，甲方有权解除已签订的《农村土地经营权出租合同》并不再交付流转土地，乙方已交的交易保证金不予退还。

（三）付款方式

双方当事人选择第 2 种付款方式。

1. 现金

2. 银行汇款

甲方账户名称：_____

银行账号：_____

开户行：_____

七、甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

1. 要求乙方按合同约定支付租金；
2. 监督乙方按合同约定的用途依法合理利用和保护出租土地；
3. 制止乙方损害出租土地和农业资源的行为；
4. 租赁期限届满后收回土地经营权；

（二）甲方的义务

1. 按照合同约定交付出租土地；
2. 合同生效后5日内依据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十六条的规定向发包方备案；
3. 不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营；

八、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1. 要求甲方按照合同约定交付出租土地；
2. 在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益；
3. 经甲方书面同意，乙方可以依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施；
4. 租赁期限届满，有权在同等条件下优先承租；

（二）乙方的义务

1. 按照合同约定及时接受出租土地并按照约定向甲方支付租金；
2. 在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用出租土地，确保农地农用，符合当地粮食生产等产业规划，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境；
3. 依据有关法律法规保护出租土地，禁止改变出租土地的农业用途，禁止占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，禁止占用出租的永久基本农田挖塘养鱼；
4. 租赁期间，乙方应该做好设施的日常维护管理工作。租赁合同结束后，应确保设施能正常运转，否则乙方承担修复费用。

九、其他约定

（一）经甲方书面同意，乙方可以依法

☒投资改良土壤 ☒建设农业生产附属、配套设施

☐其他：_____。

（二）乙方向甲方缴纳履约保证金人民币 150000 元（大写：壹拾伍万元整），合同到期后的处理：租赁期满或本合同双方协商一致解除后，履约保证金除抵扣应由乙方承担的费用（包括但不限于水、电、电视、网络等相关费用）外，剩余部分应在乙方向甲方交回出租土地及其地上构筑物，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。

（三）本合同期限内，出租土地被依法征收、征用、占用时，有关地上附着物及青苗补偿费的归属：甲方所有。

（四）出租土地只能用于种植农作物或经济作物（不能用于养殖和种植周期性长的作物），生产经营期间费用由乙方自行承担。乙方应当依照有关法律法规保护土地，禁止改变土地的农业用途。禁止闲置、荒芜耕地，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖

砂、采石、采矿、取土等。不得取土和对土地有破坏的施工，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租赁土地，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。

（五）在合同期内，如遇国家征用土地，政府规划及村级规划征用，乙方必须无条件归还被征土地，征地补偿费、地上附着物及青苗补偿费归甲方所有，甲方只退回乙方流转期内所被征土地未到期部分的租金（按日计算不计息）。

（六）合同期内，乙方必须保证渠道畅通，卫生环境必须达到甲方及行政管理部门的要求，租赁土地及周边沟渠垃圾归乙方清理，如对土地及周边沟渠有破坏行为、不按甲方要求清理垃圾、除草恢复原貌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租赁土地，不退租金，造成的损失全部由乙方承担，甲方不负任何责任。

十、合同变更、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租赁到期日的期限内已收取的租金无息退还给乙方；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，租金可以作相应调整。

（二）合同到期或者未到期由甲方依法提前收回出租土地时，乙方依法投资建设的农业生产附属、配套设施处置方式：

☐由甲方无偿处置。

☐经有资质的第三方评估后，由甲方支付价款购买。

☐经双方协商后，由甲方支付价款购买。

☒由乙方恢复原状。

十一、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）甲方出租的土地存在权属纠纷或经济纠纷，致使合同全部或部分不能履行的，甲方应当赔偿损失。

（三）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，甲方应当赔偿损失。

（四）乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付租金，如乙方逾期支付第二至第四期租金，每逾期一日乙方应向甲方支付年租金的万分之二（大写：万分之贰）作为违约金。逾期超过 30 日，甲方有权解除合同，乙方应当赔偿损失。

（五）乙方擅自改变出租土地的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给出租土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境的，甲方有权解除合同、收回该土地经营权，并要求乙方赔偿损失。

（六）合同期限届满的，乙方应当按照合同约定将原出租土地交还给甲方，逾期一日应向甲方支付原合同日租金标准三倍作为土地占有使用费。

十二、合同争议解决方式

本合同发生争议的，甲乙双方可以协商解决，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，可以依据《中华人民共和国农村土地承包法》第五十五条的规定向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

十三、附则

（一）本合同未尽事宜，经甲方、乙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。

（二）本合同自甲乙双方签字、盖章或者按指印之日起生效。本

合同一式陆份，由甲方、乙方，各执两份、乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门、杭州产权交易所，各执一份。

（以下无正文）

甲方：

乙方：

法定代表人签字：

签字：

签订时间： 年 月 日

签订地点：杭州产权交易所

附件清单：

序号	附件名称	是否具备	页数	备注
1	甲方、乙方的证件复印件			
2	出租土地的权属证明			
3	出租土地四至范围附图			
共计 份， 页。				