

坦洲镇联一村 1 号 4.671 亩鱼塘租赁合同书

合同号：

甲方（出租方）：

法定代表人：

联系地址：

联系电话：

乙方（承租方）：

法定代表人：

身份证号码：（乙方为自然人时填写）

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，现就土地租赁一事，经甲、乙双方友好协商，本着平等互惠的原则，为明确双方的权利和义务，一致同意签订如下条款，以便双方共同信守执行。

第一条：租赁地点和面积、用途

1、甲方受托对本合同项下的租赁土地进行管理。甲方现将位于中山市坦洲镇联一村 1 号 4.671 亩鱼塘（附地块坐标图），地块面积为 3113.97 平方米，折合 4.671 亩的土地（下称该地块）出租给乙方作农业用途之用。

2、乙方确认甲方已充分说明地块的状况及瑕疵，并且已经实地考察、明确清楚知道该地块的准确坐落位置、用地情况，并且确定无误。

3、甲方出租给乙方的土地，乙方必须按照该地块的国土空间规划、地类使用土地，不得擅自改变土地用途。若发生乙方违法用地情况，由乙方自行承担违法用地的法律责任及相关费用。同时，甲方有权解除合同、没收合同保证金，并要求乙方将该地块恢复至甲方移交给乙方时的土地原状或甲方要求的状态交还甲方管理。若乙方承租地块所在图斑被卫星图片执法判定为违法用地或涉嫌违法用地：（1）乙方应立即停止施工或违法用地行为，并自收到自然资源部门通知之日起 15 日内完成整改（包括拆除违建、恢复土地原状等）；（2）乙方承担全部罚款、复垦费用及甲方因此遭受的损失；（3）违法情形持续超过 30 日的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付土地恢复保证金 200%

若乙方未能做到上述任一义务，则甲方有权没收合同保证金，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、登报费、公证费、鉴定费、评估费等）。

（2）合同履行过程中，若发生合同约定甲方有权没收乙方合同保证金情形的，甲方应向乙方发出没收合同保证金的通知时，合同保证金由甲方没收，乙方应按甲方要求立即补足合同保证金，若乙方未能在甲方要求的期限内补足合同保证金的，甲方有权单方解除合同，追收乙方拖欠的租金、违约金、损失、赔偿款，按第四条第2款约定收回土地，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、登报费、公证费、鉴定费、评估费等）。

4、如该地块租赁权是通过公开拍卖由乙方竞拍成功，乙方于拍卖会前所缴纳的或乙方已向拍卖人指定账户补足后的竞买保证金足以覆盖承租该地块应支付的合同保证金和首月租金的，甲乙双方同意乙方已缴纳的足额竞买保证金自本合同签订之日起转为本合同应支付的合同保证金和首月租金，多出部分（如有）自动转入下一期租金。同时，乙方应配合甲方和拍卖人做好竞买保证金收据原件收回和本合同合同保证金收据开具的相关手续。

第四条：地块交付及交还

1、地块交付。甲方将该地块按实际交付时的土地现状交付乙方使用，实际交付时间按双方签订的移交书为准，如移交书与补充协议（如有）冲突的，则以补充协议约定的事实为准。

2、地块交还。

（1）本合同被解除、终止或期满的（不论因何原因导致合同解除、终止），在甲方指定的期限内（甲方未指定期限的，则自解除、终止或租赁期届满当日内），乙方须将该地块上全部物件清空，自行迁移地上物，将该地块恢复原状或甲方要求的状态并完好交还甲方管理。对于乙方自行迁移地上物及该行为，甲方不予赔偿及补偿。

（2）逾期未交还或交还时状态不符合合同约定的，甲方有权自行收回该地块及处

须赔偿甲方的一切损失。乙方不得将该地块向任何机构、单位或个人作任何转让、抵押、担保、留置或赠与等物权处分行为，且不得以该地块作为仲裁、诉讼保全之担保。否则，视为乙方违约，并按照第七条第 5 款的规定执行。

4、租赁期内，如因乙方使用该地块违反国土空间规划、安全生产或环境保护行为等而受到有关部门处罚的，相关处罚费用 and 法律责任由乙方自行承担。若由此导致甲方被有关部门处罚的，甲方有权向乙方追索相关的处罚费用，并按照第七条第 5 款的规定执行。

5、乙方承诺，租赁期内，因政府指令、相关政策、土地出让划拨、市政建设等政府性行为，或因土地业主开发、建设、转让、出让土地等需要使用该地块的，甲方有权提前解除本合同并收回土地，但应当在收回土地前 30 天书面通知乙方，乙方将无条件给予配合。同时，因上述原因导致提前解除本合同的，乙方承诺不会以在租赁期间已对该地块的基建投入、种植投入、养殖投入及其他理由向甲方提出索偿或其他任何诉求，甲方有权按乙方实际占有使用该地块的时间计收租金，除此以外甲方无需再承担其他任何违约责任。

6、租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不可砍伐地上苗木和盗取地下矿产资源等，严格遵守国家、地方各项法律法规。否则，甲方可视之为违约行为，有权按照本合同第七条第 5 款的规定执行。同时，乙方须妥善处理好租赁场地的生活污水问题，不得乱排放污水。

7、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关安全生产的法律法规及相关制度，积极做好消防、安全生产工作。甲方有权对安全生产进行检查，乙方不得无理拒绝，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8、乙方在租赁期间如遇特殊情况（如恶劣天气、火灾或台风等），必须严格执行中山市三防办及相关部门发布的各级应急响应要求，同时服从甲方工作人员的安排，做好防护措施，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担，并按照第七条第 5 款第（4）点规定执行。

9、乙方在土地管理方面的义务和责任：乙方须保证在租赁期间该地块的土地质量

13、乙方在租赁期间需要按照以下第___种方式承租该地块：

(1)、租赁期间，乙方不能转租和分租。

(2)、租赁期间，乙方可以分租，但应事先通知甲方相关分租事宜并取得甲方书面同意，且乙方分租应与新承租方（分租户）签订租赁合同并向甲方提交租赁合同正本或再次加盖乙方与新承租方（分租户）公章的租赁合同复印件用作备案，乙方与新承租方（分租户）约定的租赁用途原则上不得超出本合同租赁用途约定的范围、约定的承租期限不得超出本合同租赁期限约定的范围。

乙方违反本条款约定的，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第七条第 5 款的规定执行。

14、若乙方使用涉及鱼塘养殖用途的，乙方必须遵守如下规定：按照《关于印发〈广东省水产养殖尾水综合处理技术推荐模式（第一版）〉的通知》（粤农农办[2021]40号）、《中山市水产养殖池塘升级改造与尾水治理技术要点》（中农农函[2023]23号）和市农业农村局要求，乙方负责完成养殖尾水治理设施“三池两坝”标准型建设，乙方需按要求腾出鱼塘做“三池两坝”（尾水处理设施面积占项目建设规模的比例不低于5%-10%，根据不同养殖品种确定），养殖尾水处理达标后方可排放。若市农业农村局通知乙方务必执行上述要求，乙方必须按要求办理，否则视同乙方违约，甲方有权单方解除本合同并没收合同保证金，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、登报费、公证费、鉴定费、评估费等）。若市农业农村局豁免乙方执行上述要求，则不视同乙方违约。

15、合同约定的“三池两坝”及“尾水的排放”等标准，如签订合同后广东省和中山市农业主管部门及相关管理部门出台最新执行标准，乙方必须对“三池两坝”及“尾水的排放”等设施进行整改，以达到最新的标准。

第七条：违约责任

1、乙方自签订合同后超过 3 天不向甲方缴交合同保证金时，视为乙方违约，甲方有权解除本合同并将该地块另作安排，乙方不得争议。

2、租赁期间，若乙方提出提前解除合同的，需提前 30 天通知甲方并经甲方同意，且乙方应提请甲方收回该地块，并完成办理相关移交手续及结清相应的费用后，才能终

证费、鉴定费、评估费等），乙方逾期 30 天交还土地的，甲方有权没收合同保证金。属于甲方的设施和其他财产如有短少或人为损坏，凡查明是乙方原因造成的，乙方应按折旧后的价格赔偿。甲方收回土地时乙方遗留在租赁土地上包括但不限于建筑物、构筑物、构筑物、装饰装修、不可拆卸的水电及消防等设施、绿化、树木、办公设施、设备、桌椅、文具等一切物品，甲方有权自行处理（包括但不限于清拆、搬迁、清理、变卖等），乙方不得持有异议。

5、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同、没收合同保证金，无条件收回该地块，追收乙方所欠租金、违约金及相关费用，已收取的租金不予退还（即若有超出乙方实际使用土地时间对应的租金作为乙方应付甲方的违约金），且乙方应赔偿甲方因此遭受的一切损失（包括但不限于第三方索赔、律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、登报费、公证费、鉴定费、评估费、行政处罚金、采取补救措施的费用）：

（1）由于乙方原因致使该地块被国家有关执法部门查封达 30 天以上的；

（2）乙方有违反本合同约定（包括但不限于违反土地用途使用、未经批准建设、违法建设、乱搭乱建、不符合安全生产要求等）或不履行本合同的行为，在甲方发出要求乙方纠正该等行为的书面通知后 3 天内未按要求完成整改的；

（3）乙方的生产经营活动违反相关法律、法规，遭受行政处罚或者停止营业的；

（4）乙方在租赁期间遇到特殊情况（如恶劣天气、火灾或台风等），拒不执行中山市三防办及相关部门发布的各级应急响应内容规定的，同时拒绝服从甲方工作人员的安排（如甲方要求乙方立即停工停业，但乙方仍擅自生产的）；

（5）乙方在该地块上进行堆放垃圾、焚烧垃圾等影响市容及环境卫生的行为及影响周边居民生活（包括但不限于制造噪音、废气污水排放、从事废品站经营等）的行为，应及时按照甲方或相关行政主管部门指定的期限及要求进行整改，逾期仍不整改的。

（6）乙方违反法律法规政策规定的；

（7）乙方存在过错或管理不善致使经营性资产毁损或灭失的。

6、由于国家和当地政府的政策性调整或征用该地段（含物业），或对该地段进行改造及自然灾害而导致双方终止合同时，不作双方违约论处（乙方支付租金至合同终止之

址：_____，联系电话：_____。

2、乙方指派_____为履行本合同过程中乙方的联系人及代理人，联系地址：_____，联系电话：_____。

第九条：争议的解决

1、本合同的签订、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中华人民共和国的法律。

2、本合同履行过程中，甲、乙双方如发生争议，应协商解决；协商不成的，任何一方可向甲方所在地人民法院起诉。

第十条：附则

1、本合同未尽事宜，甲、乙双方可在平等公平、互利互惠的基础上协商。

2、本合同书一式四份，甲乙双方各执两份。

3、本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

4、签署本合同时，乙方为企业法人时，应出示其企业法人营业执照副本、税务登记证副本及其经营其业务所应持有的政府许可证照、法定代表人的身份证件等复印件，非法定代表人签署时还需要提供代理人身份证件复印件及代理人授权（委托）书以及甲方要求提供的其他证明资料，作为本合同附件。乙方为企业法人的分公司时，应出示其营业执照副本及其经营其业务所应持有的政府许可证照、负责人的身份证等复印件，非负责人签署时还需要提供代理人身份证件复印件及代理人授权（委托）书以及甲方要求提供的其他证明资料，作为本合同附件。乙方为自然人时，应向甲方提供其身份证件及其他甲方要求提供的其他证明资料等，作为本合同附件。

第十一条：出租方收取租金账号及合同保证金账号

开户名称：

银行账号：

开户行名：

（以下无正文）

