

坦洲镇联一村 1 号 4.671 亩鱼塘租赁合同书



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%

的违约金，土地恢复保证金依据土地恢复方案的工程预算确定。

第二条：租赁期限

1、租赁期限为__年，即从_____年__月__日起至_____年__月__日止。

第三条：租金、保证金的计算及缴交

1、该地块前__年每年每亩含税租金为人民币_____元整（¥_____元），前__年每年含税租金总价为_____元整（¥_____元）。年租金单价每满两年按上年底年租金单价__%递增。具体租金计费见下表：

项目	年 月 日 - 年 月 日	年 月 日 - 年 月 日	年 月 日 - 年 月 日	备 注
年租金单价 (元/亩)				
年租金（元）				

2、甲乙双方确认，按以下第__种方式支付租金：

(1)甲方同意给予乙方__个月免租期(已含土地平整期)，自_____年__月__日起至_____年__月__日止，免租起止时间不因任何理由延长。从_____年__月__日起，甲方有权向乙方计收租金。每年租金乙方必须在每年__月__日前一次性向甲方支付。

(2) 不设置免租期，每年租金乙方必须在每年__月__日前一次性向甲方支付。

如乙方逾期支付的，逾期期间，甲方有权以所欠租金金额为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率的四倍向乙方收取违约金，直至乙方付清之日止。

3、本合同签订之日起3天内乙方必须向甲方一次性缴交合同保证金人民币（大写）_____元整（¥_____元，该保证金不计利息）。保证金不抵扣租金、违约金等费用。

(1) 本合同被解除、终止或期满后（不论因何原因导致合同解除、终止），乙方应按合同约定的期限或甲方要求的期限向甲方交清全部应付的租金及因本租赁行为所产生的一切费用、违约金、损失、赔偿款，并按合同约定的期限或甲方要求的期限交还承租的地块等本合同所约定的义务后，甲方将合同保证金如数（不计利息）退还给乙方；

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），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

理该地块地上的一切附属物，由此而产生的所有费用由乙方承担；或甲方有权要求乙方清理地块，直至恢复原状或甲方要求的状态后接收，逾期交付期间乙方按照第七条第4款约定承担场地占用费及违约金。

(3) 如乙方在该地块上注册或登记企业住所的，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），自解除、终止或租赁期届满后7个工作日内，乙方将商业登记住所迁出或注销企业，逾期迁出或注销的，视为乙方违约，甲方有权没收乙方的合同保证金，同时，乙方逾期迁出或注销期间，按照对应的场地占用费的30%向甲方计付违约金，直至乙方完成住所迁出或企业注销之日止。

第五条：甲方权利和义务

- 1、甲方按现状将该地块租给乙方。
- 2、甲方可向乙方宣传国家的有关法规和政策，协调乙方与有关部门的关系。
- 3、甲方有权监督乙方依据本合同约定使用土地。乙方未征得甲方同意，擅自改变用途的，视为乙方违约，并按照第七条第5款的规定执行。

第六条：乙方权利和义务

1、乙方应遵守中华人民共和国法律、法规及有关政府规定，不得进行违法经营和非法活动，在租赁期间必须配合政府做好环境整治、安全生产、防疫防控等工作。

2、乙方新增设施时（包括但不限于临时设施、建筑物、构筑物、构筑物等），应书面向甲方提出申请并经甲方书面同意后，由乙方自行向相关部门申请建设和安装，由乙方负责其所需费用。租赁期满、合同被提前解除或合同终止后，新增的建筑物及固定设施无偿归甲方所有，甲方有权自行处置新增建筑物及固定设施，且无须向乙方作出任何补偿。

3、乙方纯属以租赁性质租赁该地块，未经甲方允许，不能改变土地用途，不得从事影响周边居民生活的行业（包括但不限于再生资源堆放、利用或回收场地，废品回收站，溜水油、地沟油生产，堆埋、填埋生活垃圾及建筑垃圾，或影响土地等级的其他行为等）。乙方须依法依规经营，并自负盈亏。在生产经营过程中所发生的债务、纠纷、仲裁、诉讼等一概由乙方负责，与甲方无关。如因乙方原因导致甲方遭受损失的，乙方

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

等级不降低以及保证该地块的土地面积完整和安全，不得占用租赁地块面积及范围以外的土地。乙方在租赁期间负责该地块的卫生管理、安全生产、安全管理、绿化维护等，乙方经营活动不得影响周边环境等。乙方违反本条款约定的，按照第七条第 5 款规定执行。

10、乙方搭建农具房、田间看护房的土地面积不能超过 15 平方米（限定只能为一层），确因农业生产需要超过 15 平方米，且土地性质符合办理设施农用地的，乙方必须到镇农业农村局统一办理设施农业用地备案，镇农业农村局一并审核该设施是否符合安全生产和外形美观等要求。若乙方搭建的田间看护房不符合要求的，应自行无条件予以清理整改；若有关部门巡查发现田间看护房不符合要求而需要拆除时，乙方应无条件配合。如果乙方不自行拆除的，将由甲方负责拆除，在此期间所产生的一切费用由乙方负责。若乙方拒不拆除的，甲方有权单方解除合同，没收保证金，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）。

乙方承诺加强对田间看护房的修缮维护，确保整体安全，对于外观残缺破损、存在安全隐患等情形，应及时修理。乙方承诺田间看护房只能用于农业生产设备、物资存放及值守看护等用途，依法落实实名登记，且确保除农业生产值守看护以外的人员不在田间看护房内居住生活，不会在看护房周围散养畜禽。若乙方未能履行上述义务的，甲方有权要求乙方整改，若乙方未能在甲方要求的期限内整改完毕，甲方有权单方解除合同，没收保证金，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）。

11、乙方租用甲方的地块只能用于 农业用途 之用，乙方不得用于养殖禽类和猪类，也不得散养禽畜，未经甲方允许不能改变用途，否则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同并没收合同保证金，并按照第七条第 5 款规定执行。。

12、乙方在租赁期间需要负责门前三包、噪音控制和不允许超过租赁范围使用（需严格遵守相关职能部门制定的行业标准和规范要求），乙方不得在租赁土地内违规搭建窝棚，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。

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

止合同，否则视为乙方违约，甲方有权按照第七条第 5 款的规定执行。若甲方同意乙方提前解除合同，对于乙方已交合同保证金，甲方可单方决定无息退回乙方或予以没收处理。若甲方提出提前解除合同，需提前 30 天通知乙方，乙方收到通知后应配合甲方做好终止合同的相关手续（包括但不限于：1、甲乙双方按照乙方实际使用租赁物的时间结算租金，乙方要补足租金的，乙方在甲方通知后补足租金，甲方需要退回多收的租金的，在扣除乙方应交或拖欠的费用、违约金、损失等后剩余款项由甲方退回乙方；2、乙方应在甲方要求的期限内将土地交还甲方，执行本合同第四条第 2 款、第七条第 4 款约定；3、若乙方存在违约行为需要向甲方支付违约金或者赔偿甲方损失的，应在甲方要求的期限内支付违约金及赔偿款；4、处理完毕上述第 1-3 项工作后，甲方无息退回乙方所交合同保证金，若未处理完毕上述第 1-3 项工作的，甲方有权暂不予退还合同保证金），除此以外甲方无需承担其他任何违约责任。

3、乙方逾期支付租金，视作违约行为，逾期期间，甲方有权以所欠金额为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率的四倍的标准计收乙方违约金。乙方逾期 45 天以上未支付应缴租金，甲方有权解除本合同，收回该地块并没收乙方全部合同保证金，追收乙方所欠租金、违约金（违约金按本条约定的计算方法计算至合同解除之日止）及相关费用，由此产生的一切责任及经济损失（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）全部由乙方承担。

4、如乙方逾期或未做清理交还土地的（包括逾期搬迁），甲方有权单方自行收回土地，并按照本合同终止当日租金的标准向乙方追讨逾期搬迁期间的场地占用费，场地占用费自合同终止的次日计算至甲方实际收回土地之日止，此外，乙方需要向甲方支付违约金（违约金计算方式：乙方应向甲方支付的场地占用费的 30%）。若因乙方逾期交还土地造成甲方延迟向新租户交付该地块的，乙方还应向甲方赔偿损失（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），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

日止），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，双方互不作补偿，若乙方无违反本合同约定的，甲方退回乙方合同保证金（不计利息），届时，乙方接到甲方通知后必须无条件按甲方通知内容执行。

7、租赁期内，乙方保证该地块的完整性，确保不被侵占。甲方收回该地块时，若该地块被他人非法侵占，乙方负责按甲方要求的时限清退侵占人，将土地完整交还甲方，否则，视为乙方逾期交还土地，按第七条第 4 款执行。

8、租赁期间，如乙方实际占有使用的面积多于甲方按本合同出租给乙方的地块面积的，甲方有权收回多占面积土地或根据实际情况进行处理，乙方应无条件配合甲方，并按甲方的通知执行，包括但不限于如下：1、对于乙方多占用的面积，甲方有权要求乙方限时支付自乙方开始占有多占面积土地之日起至收回之日止的占用费，占用费按本合同约定的同时期的租金标准计算，若乙方未能在甲方要求的期限内付清多占面积土地的占用费的，乙方应向甲方支付违约金，违约金的计算方式为乙方应向甲方支付的多占面积土地的全部占用费的 30%。2、对于乙方多占用的面积，甲方可以选择要求乙方配合变更合同条款，将多占面积纳入租赁范围，亦可以选择要求乙方限时将多占面积按甲方要求的状态交还甲方，若乙方不予配合的，甲方有权单方解除本合同、没收合同保证金，收回该地块及多占面积土地，追收乙方违约金（违约金计算方法按前述第 1 项的约定执行）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）。

第八条：双方代理人及联系方式

甲乙双方在履行合同过程中发出的书面文件可按下列地址进行邮寄，物流信息显示送达的视为文件已送达。如任一方需要变更联系人及联系地址的，需提前通知对方，未提前通知的，该方仍可按下列地址邮寄书面文件。

1、甲方指派_____为履行本合同过程中甲方的联系人及代理人，联系地

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，任何一方均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）

甲 方（盖章）：

法定代表人/负责人/代理人（签名）：

乙 方（盖章）：

法定代表人/负责人/代理人（签名）：

合同签订地：广东省中山市坦洲镇

签订日期： 年 月 日