**土地租赁合同**

出租方（甲方）： 镇（乡、街道） 村 组

承租方（乙方）：

为了充分开发利用土地资源，调整农村产业结构，促进农村经济发展，甲方受 户等承包农户的委托自愿将承包土地租赁给乙方经营；根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》、《合同法》、《物权法》等相关法律法规的规定，在平等自愿的基础上，经甲、乙双方充分协商一致，达成如下协议，订立本合同。

1. 租赁土地用途

出租的土地用于高效农业（种植业、林业、牧业、渔业）生产或规范化的农业园区建设，不得挪作非农建设。

1. 土地出租面积及方位

土地面积以林业局勾划的面积（或按实际丈量的面积）为准，甲、乙双方认可的面积共 亩，其中：田 亩， 地 亩。座落在万州区 镇（乡、街道） 村

组，小班号为 、 、 、 、 、 号，其中： 号小班号面积 亩， 号小班号 亩， 号小班号 亩，

号小班号 亩；四周边界：东至 ，南至 ，西至 ，北至

（具体方位详见土地平面图）。

1. 土地租赁期限

土地租期为 年，从二○ 年 月 日至 年 月 日止。

土地流转期内，如遇国家征占土地，甲、乙双方按照国家规定，协商终止合同，其征占土地的附属物补偿实行谁投资谁享受，土地补偿费归土地所有者。

1. 土地租赁遵循的原则

（一）、双方遵循“平等、自愿、协商、互惠互利”的原则。要充分尊重承包农户的意愿，不得采用行政干预或欺诈胁迫等手段强迫租赁。

（二）、租赁期满土地复耕。由于租赁可能导致土地耕种条件受损的，乙方应当参照复耕所需费用（10672元/亩）缴纳复耕保证金。复耕保证金由万州区农村土地承包主管部门（区农业局农经站）代为收取，实行专户管理。租赁期限届满，未造成耕种条件损害或者乙方已经自行恢复土地耕种条件的，复耕保证金应当如数返还。乙方未自行复耕的，按规定收取土地复耕费。复耕保证金可以抵作土地复耕费。

（三）、土地租赁后的土地所有权和承包关系不变；乙方只有使用权。乙方在租用期间，未经甲方同意，不得擅自将租用的土地自行转让给第三者。

（四）、租赁的土地不得改变承包土地的农业用途，不得修建永久性的建筑物。租赁期限不得超过承包期的剩余期限。租赁土地上的水利设施、道路等公益事业由乙方保护和维修，并保证水系和道路的畅通。

1. 土地租金及结算

1、土地流转租金：（1）租金：每亩每年按大春（稻谷） 公斤，小春（小麦 ） 公斤计算实物量；价格按当地市场中等价（或按当年国家最低保护价格）计算土地租金或直接以每亩 xxx元现金支付。（2）收益分成：乙方在甲方柑桔盛产期大量上市收获（收购）后，乙方一是按照国家退耕还林的补助政策每年225元支付给甲方，二是按照收入利润总额的 开，将 %的利润支付给甲方。

2、租金支付办法及时间：乙方每年分二次以支付现金的方式补给农民。采取先交后租办法，大春在每年1月1日前一次性付清，小春在每年7月1日前一次性付清。

3、甲方 小班面积 亩土地已实施退耕还林，由乙方享受退耕还林政策补助，由于国家对退耕还林的补助采取直补农户的办法，农户直接享受退耕还林政策补助应冲减乙方的租金。

1. 土地附着物的补偿

租赁土地上的附着物，应由甲、乙双方当面清点核实，由乙方按国家有关政策（或《土地法》）或当地政府（区政府）文件规定的有关补偿标准，一次性用现金补偿给农民。

1. 双方的权利义务

1、在租用期内，乙方在国家政策范围内，根据自身发展需要，经上级批准，并按国家规定办理必备的手续后，可在租用土地内修建道路和排灌等水利设施，修建必需的生产及管理用房，所占用土地，甲方应无条件允许。甲方经上级批准，需新建公路或其他公益设施，所需乙方已租用土地，乙方应无条件支持，甲方根据实际占用量协商调减租地面积，并根据实际情况协商调整土地租金。

2、甲方农户在政策规定范围内，经批准，需在乙方租地内新建农用生活用房，经乙方允许后，建房所占土地面积，乙方不再支付土地租金。但农户必须酌情补偿乙方的损失（协商）。

3、甲方将土地出租给乙方后，由乙方享受国家有关农业开发的各种优惠政策。乙方享有自主经营权，甲方不得以任何理由干涉乙方正常用工、购物、施工等。同等条件下，乙方普通用工应优先考虑甲方。

4、乙方在租用期间，其用电、取水、排水应享受当地社员同等待遇。

5、乙方在经营期间，甲方应协助乙方搞好社会治安及其安全，未经乙方允许，人畜不得进入租界，造成损失由甲方当事人承担。

八、在租地期间，因人力不可抗拒的自然灾害，造成甲方土地损毁，乙方不承担赔偿责任。但因乙方固定建筑用地到合同期满后由乙方按国家《土地管理法》规定负责复耕（标准见前面四条二款）。

九、乙方生产经营期间不得违背国家的法律、法规及相关政策。

 十、违约责任：本合同一经签字，双方必须共同遵守。

 1、土地租赁期内，任何一方均不得单方终止合同，若甲方终止合同，赔偿乙方投资开发的全部费用；若乙方终止合同，投资的建设设施、设备在该土地上的一切，一律归甲方所有，同时负责土地的复耕。

2、乙方必须在本合同规定的时间内交清土地租金。（1）若乙方到期不支付租金给甲方，超期由乙方按租金额年息5%支付利息，直到付清全部租金；（2）乙方交纳租金超期不得超过一个月，否则甲方将收回土地，并由乙方赔偿甲方全部损失；（3）若甲方违约，造成乙方不能正常生产经营的损失，乙方退回租金（或不付租金），损失由甲方赔偿。

十一、本合同期满，乙方是否租用应在期满前三个月书面通知甲方，同等条件下，乙方享有优先租用权。

十二、合同清偿，若乙方不再续租或无法履行合同时，应提前三个月通知甲方，双方达成协议解除合同。乙方投入的基础设施：（1）退耕还林的土地租赁按退耕还林政策处理，林权证归甲方所有；（2）固定的建筑物（不含公益设施）如房屋等固定资产经相关部门专业人员评估其价值后，拍卖或抵偿部分复耕费，差额部分由乙方用现金找补给甲方。

十三、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商签订的补充协议具有同等法律效力。

十四、本合同一式六份。甲、乙双方各一份，乡（镇）、村各一份，农村承包合同主管部门和鉴证机关各一份。

十五、本合同一经社员大会讨论通过形成决议，乙方就要交纳复耕保证金。交了复耕保证金才由双方当事人正式签订合同；交了租金才由甲方在约定的时间交出租赁土地，本合同才正式生效。以前凡与本合同相矛盾的一律废止。

附件：1、农户授权委托书

 2、土地租赁户花名册

 3、土地勾划图。

甲方： 代表： 身份证

乙方： 代表： 身份证

村委会： 代表：

签订时间： 年 月 日