

设施农业项目用地协议
广东瀛丰水产养殖有限公司

广州市南沙县（市、区）大岗镇

协议编号：南岗设施[2023]001号

签订日期：2023年 1 月 9 日

甲方：陈玉凤

乙方：广东瀛丰水产养殖有限公司

为支持现代设施农业健康发展，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《自然资源部农业农村关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号）、《广东省自然资源厅广东省农业农村厅关于加强和改进设施农业用地管理的通知》（粤自然资规字〔2020〕7号）等有关规定，经双方自愿平等协商同意订立本协议。

第一条 项目基本情况

项目名称：广东瀛丰水产养殖有限公司（设施农用地）项目

项目用地面积：22571.76 平方米

项目用地坐落：广州市南沙区大岗镇石排头（洪奇沥边地块） 详见用地红线示意图。

第二条 设施用地情况

土地是甲方管理坐落在南沙区大岗镇石排头（洪奇沥边地块）的土地（四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至潭洲水道，北至潭洲水道），共（大写）叁拾叁点捌伍捌亩（小写33.858亩）以出租流转（转包、出租、转让、互换）方式提供给乙方使用。项目设施用地为：

工厂化养殖间（一）（生产设施，面积：4675.33平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至潭洲水道，北至潭洲水道；

保鲜存储和检验检疫间（辅助设施，面积：1348.14 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至潭洲水道，北至潭洲水道；

饲料临时存储间（辅助设施，面积：909.09 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至潭洲水道，北至潭洲水道；

工厂化养殖间（二）（生产设施，面积：4178.12 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至潭洲水道；

临时停卸货车道路（生产设施，面积：2555.29 平方米）四至为：东至鱼塘，南至鱼塘，西至鱼塘，北至潭洲水道；

共 13665.97 平方米以出租方式从 2021 年 12 月 1 日 起至 2041 年 11 月 30 日 止，给乙方用作工厂化养殖间、临时停卸货车道路、保鲜存储和检验检疫间、饲料临时存储间，详见宗地图。

项目设计基本农田 0 平方米，已按国家和省有关规定进行补划，补划面积 0 平方米，地力等级 0，补划地块验收批准文件及文号为 0

设施农业用地涉及地类面积明细表

类型	用途	使用永久基本农田面积	设施农用地原地类面积（平方米）								
			耕地	水田	园地	林地	养殖坑塘	其他农用地	未利用地	建设用地	其他用地
生产设施用地	工厂化养殖间、临时停卸货车道路						11408.74				

3.1

辅助设施用地	保鲜存储和检验检疫间、饲料临时存储间						2257.23				
--------	--------------------	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--

第三条 设施建设用途、样式及其他要求

1.其用途是广东瀛丰水产养殖有限公司在当地水产养殖的工厂化养殖间、临时停卸货车道路、保鲜存储和检验检疫间、饲料临时存储间，其性质为设施农业用地生产设施、辅助设施。本项目生产设施申报面积为 11408.74 平方米，主要用于工厂化养殖间和临时停卸货车道路，其中工厂化养殖间面积约 8853.45 平方米，用于布置养殖池并实施规模化养殖生产；临时停卸货车道路 2555.29 平方米，用于铺设临时停卸货车的道路。辅助设施申报面积为 2257.23 平方米，主要用于保鲜存储、检验检疫、饲料临时存储，其中：保鲜存储和检验检疫间面积约 1348.14 平方米，用于成品冷链存储、建设水产品检验检疫室等功能；饲料临时存储间面积约 909.09 平方米，主要用于水产饲料的临时存放。

2.建设的水产养殖设施工厂化养殖间、保鲜存储和检验检疫间、饲料临时存储间为灰色屋顶白色墙身，天面层采用坡屋顶。养殖间统一采用预制式轻钢结构，养殖间屋顶与墙面均采用轻型隔热瓦，养殖间地面采用预制板方式进行处理。屋顶、墙面与地板均可随时拆装。养殖间内安装 PP 圆形塑料养殖池，PP 养殖池为预制构件，随时可拆装；养殖池直径为 6 米，单个养殖池面积为 28 平方米，水面高度约 1.2 米，每平方荷载 1.2 吨，每 10 个养殖池为一套循环水养殖系统，共安装 11 套，合计 110 个养殖池。临时停卸货车道路仅用石粉铺设。

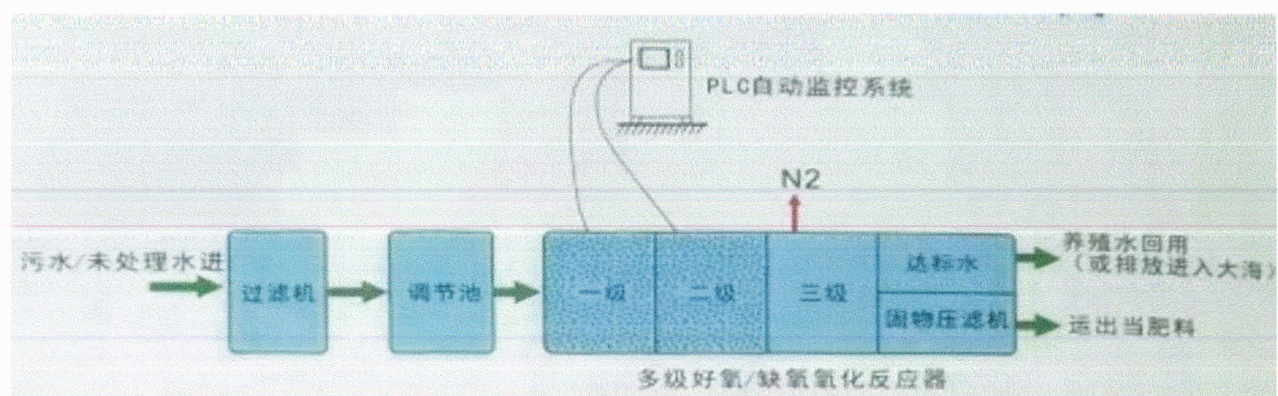
(详见附图)

- 3.建筑设计应符合国家现行设计规范、广州市城市规划管理的有关规定，涉及消防问题应自行征求消防管理部门的意见并按其要求办理。
- 4.不得搭建或安装永久性承重地梁。
- 5.建筑形式不得为砖混或钢筋混凝土结构。
- 6.辅助设施用地规模不得超过项目用地规模 10%，最多不超过 20 亩。
- 7.采用架空、铺设预制板（木板或混凝土预制件等）、环保薄膜等工程技术措施保护耕地耕作层，不硬化、挖损地面或建设永久性建筑，且种植条件随时即可恢复的。
- 8.栽培基质及有机肥生产场地、农资和农业机械临时储存和维修车间用地层数应为单层，高度应小于 10 米。
- 9.栽培基质及有机肥生产场地、临时农资及农具堆放场地占地面积不得超过农业生产与管理配套设施总面积的 2%。
- 10.办理的农业设施只用于农业生产或服务农业方面用途。
- 11.田间冷链仓库、设备管理用房（含水泵配电管理用房等）、初级分拣用房、检验检疫监测室、农产品产地初加工、副产物处理场所等层数应为单层，墙身高度应小于 4 米，坡屋顶高度应小于 1.2 米。
- 11.田间冷链仓库、设备管理用房（含水泵配电管理用房等）、初级分拣用房、检验检疫监测室、农产品产地初加工、副产物处理场所等层数应为单层，墙身高度应小于 4 米，坡屋顶高度应小于 1.2 米。
- 12.严禁向外江排放任何污水，严禁向周边河涌排放未经处理的生活、生产污水或养殖尾水等。养殖生产过程中产生的尾水提倡经严格处理

后在项目内循环使用，如确有需要外排，必须经检测待排放水质符合附近受纳河涌的标准后，方可排放至受纳河涌。（项目附近的草船涌为“地表水Ⅴ类”标准）。

本工厂化养殖项目采用 DECO 复合微生物反应脱氮过滤系统，由过滤器、多级好氧/缺氧氧化反应器水质及 PLC 自动监控等组成，生物反应中以 PE（聚乙烯，无臭无毒）悬浮生物片作为反硝化菌和硝化菌的载体，特别核心技术是一种缺氧脱氮生物过滤器选型配套技术支持产品。

每套养殖系统均配备一套 DECO 复合微生物反应脱氮过滤系统，通过本过滤系统的处理，可保证绝大部分养殖尾水经处理后循环再用，特殊环境下需排放的，亦能保证排放水体符合水产养殖尾水排放标准。同时，该水处理系统为养殖间的维生系统，氨氮、总磷、COD 等水质指标均通过该系统循环处理，该水处理系统为整个养殖生产系统的重要组成部分，因此该部分不纳入设施农业用地中的辅助设施（尾水处理设施），而是纳入生产设施。



▲ 零排放工艺流程示意图

13.项目整体规划设计严格遵守国家水利部门相关要求，所有建构筑物均在水利保护蓝线（30 米）以外。养殖池直径为 6 米，单个养殖

池面积为 28 平方米，水面高度约 1.2 米，养殖间红线范围内每平方荷载不超过 2 吨，较一般养殖鱼塘荷载要低，因此对河堤安全不会造成影响。水利蓝线范围内土地保持原状不作建设或利用。

第四条 土地交付标准、支付款项及要求

上述土地由甲方已交付给乙方使用，交付标准为空地。乙方按照《场地租赁合同》约定，应于上一合同年结束前 10 日内一次性付清下一合同年租金给甲方。

第五条 土地复垦费用管理、期限要求

设施农业用地不再使用的，必须恢复原用途（原用途为耕地的必须恢复为耕地且不得低于原二级地类）。乙方承诺在 2041 年 12 月 30 日前将土地复垦为原用途，土地复垦费用由乙方承担。乙方完成土地复垦后，向乡镇政府（街道办）提出验收申请，乡镇政府（街道办）应于接受申请后二十日之内协调有关部门开展土地复垦验收工作。若经验收不符合复垦标准的，乙方必须无条件负责整改至达到验收合格要求；也可由乡镇政府（街道办）代为恢复，乙方支付土地恢复费用，确保土地复垦工作顺利完成，恢复土地原状。

设施农业用地到期后不改变农业用途并循环利用的，地上农业设施归于农村集体经济组织统一管理；转为非农建设用途的，按规定办理建设用地手续。

第六条 双方权利及义务：

（一） 甲方的权利和义务：

- 1.享有按时收取流转价款的权利；
- 2.该土地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；

3.不得干涉和破坏乙方的生产和经营。

(二) 乙方的权利和义务:

1. 享有该土地的自主生产经营使用权及产品处置收益权;
2. 乙方应每年按时足额向甲方上交该租赁地块 33.859 亩农业用地的租金。
3. 不得改变该土地的农业用途,不得用于非农建设;
4. 保护和合理利用土地,不得给该土地造成永久性损害;
5. 生态环境应符合国家和有关部门要求;
6. 该土地被依法征用、占用的,有权依法获得相应的青苗及乙方所搭建的建筑物补偿;
7. 落实土地复垦义务。
8. 涉及耕地耕作层破坏的,需落实耕作层剥离再利用要求;
9. 农业设施建设须符合建设安全、生物防疫、生态环保等要求,并通过建设工程监理等方式落实安全生产责任;

第七条 违约责任

(一) 乙方应按时足额向甲方支付土地使用价款,逾期一日乙方应向甲方支付应付款的 3‰ 作为滞纳金。逾期 30 日视为乙方单方面违约,甲方有权收回该土地使用权及没收乙方已有投资、地上建筑物等。

(二) 乙方擅自改变该土地用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的,经国家有关部门确认后,应承担土地功能恢复责任,无法全部恢复的,乙方应承担赔偿责任,甲方有权收回该土地使用权及没收合同定金。

第八条 争议解决

甲乙双方履行本协议过程中发生纠纷的,应有乡镇政府(街道办)组织调解,调解不成的,采取以下第二种方式解决方式:

(一)向_____农村土地承包调解仲裁委员会申请仲裁;

(二)向南沙区人民法院申请诉讼。

第九条 附 则

本协议如有未尽事宜,经双方平等协商后可在补充栏目中(附后)完善协议内容并与本协议具有同等法律效力。

本协议自2023年1月9日起生效,一式四份,甲乙双方、县级国土资源主管部门和农业部门各一份。

甲方:陈玉凤(手印)

(法人代表签字)



乙方:广东瀛丰水产养殖有限公司(盖章)

(法人代表签字)





签订日期:2023年1月9日

7150309178