

广州市南沙区宝华蔬果种植场设施农
用地用地协议

广州市南沙县（市、区）万顷沙镇

协议编号：万设施085号

签订日期：2023年6月5日



甲方：广州市南沙区万顷沙镇民建村经济合作社

乙方：广州市南沙区宝华蔬果种植场

为支持现代设施农业健康发展，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国合同法》《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：宝华蔬果种植场农产品分拣中心(设施农用地)项目

项目用地面积：18496.34 平方米

项目用地坐落：广州市南沙区万顷沙镇民建四队公路西大围天字号 详见宗地图。

第二条 设施用地情况

土地是甲方所有坐落在广州市南沙区万顷沙镇民建四队公路西大围天字号的土地，共有一块农用地组成，其中：

地块（四至为：东至公路，南至耕地，西至耕地，北至耕地）

面积共 27.745 亩，通过转包及分配责任田地 流转（转包、出租、转让、互换）方式提供给乙方使用。

项目设施用地四至为：

地块一分拣包装、保鲜存储(附属设施, 面积: 457.27 平方米);

四至为: 东至公路, 南至空地, 西至耕地, 北至耕地;

地块二场内道路(附属设施, 面积: 223.55 平方米); 四至为:

东至公路, 南至空地, 西至耕地, 北至空地;

共 680.82 平方米。

甲方以转包及分配责任田地方式从 2022 年 1 月 1 日起至 2029 年 1 月 1 日止, 给乙方用于作农业种植, 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	果园	林地	农村道路	养殖塘坑	设施农用地	建设用地	其他用地
生产设施用地	场内道路	/	/	/	6.74	/	215.88	/	0.93	/	/
附属设施用地	分拣包装、保鲜存储	/	/	/	19.01	/	15.09	/	423.17	/	/
配套设施用地	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

第三条 土地交付标准、支付款项及要求

上述土地由甲方交付给乙方使用，交付标准为空地。乙方按民建村村规民约、民建村土地分配相关要求和与冯燕珊、苏炳林、王惠英、苏锦波、苏锡辉及周祥农户与广州市南沙区宝华蔬果种植场签订的《农村土地承包合同书》执行。

第四条 土地复垦费用管理、期限要求

设施农业用地不再使用的，需要复垦，经甲方、乙方和广州市南沙区万顷沙镇人民政府三方协商，复垦方向为果园，甲方和乙方签订复垦承诺书、如无按广州市南沙区万顷沙镇人民政府要求复垦，甲方有权要求乙方动用合同的履约保证金2万元用于土地复垦。

乙方应于使用土地期限截止前 30 日内落实土地复垦义务，并向广州市南沙区万顷沙镇人民政府提出验收申请。广州市南沙区万顷沙镇人民政府应于接受申请后二十日内协调有关部门开展土地复垦验收工作。若乙方未能履行土地复垦义务，可由广州市南沙区万顷沙镇民建村经济合作社或广州市南沙区万顷沙镇人民政府代为复垦，乙方支付土地复垦费用。

乙方复垦时需要无条件自行拆除地上农业设施。若农业用地到期后不改变农业用途并循环利用的，甲方有权将地上农业设施按上述土地转包方式归于甲方统一管理，乙方不得拆除；转为非农建设用途的，按规定办理建设用地手续。

第五条 三方权利及义务：

（一）甲方的权利和义务：

1. 享有按时收取租金或流转价款权利；
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与经营。

(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. 乙方应按民建村村规民约、民建村土地分配相关要求和与冯燕珊、苏炳林、王惠英、苏锦波、苏锡辉及周祥农户与广州市南沙区宝华蔬果种植场签订的《农村土地承包合同书》执行。

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, 乙方无条件服从按规定期限内停止承包地土地上的生产经营活动, 并按照民建村村规民约、民建村土地分配相关要求和与冯燕珊、苏炳林、王惠英、苏锦波、苏锡辉及周祥农户与广州市南沙区宝华蔬果种植场签订《农村土地承包合同书》的青苗补偿条款执行;

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;

(三) 广州市南沙区万顷沙镇人民政府及相关责任部门监管权利和义务:

1. 监督和营理设施农业用地行为, 督促纠正不符合技术标准或法规政策规定的用地行为;

2. 及时将设施建设方案和用地协议报县级国土资源主管部门和农业部门备案;

3. 监督经营者按照协议约定具体实施农业设施建设, 落实

土地复垦责任；

4. 协调政府有关部门做好土地复垦验收工作。

第六条 设施建设用途、样式及其他要求

1. 其用途是广州市南沙区宝华蔬果种植场在当地蔬果种植的分拣包装、保鲜存储和场内道路之用，其性质为设施农业用地的附属设施和生产设施。

2. 建设的分拣包装和保鲜存储用房为灰色屋顶白色墙身，天面层采用坡屋顶。

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，涉及建筑安全自行征求建设部门、安全部门意见。

4. 道路宽度小于或等于 8 米。

5. 不得搭建或安装永久性承重地梁。

6. 建筑形式不得为砖混或钢筋混凝土结构。

7. 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。

8. 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。

9. 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、烘干设施用房等层数应为单层，高度应小于 4 米。建筑形式应为活动板房、集装箱或其他临时装配式活动房。

10. 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%。

11. 办理的农业设施只用于农业生产或服务农业方面用途。

12. 在使用期内乙方的附属设施用房如涉及水利部门管理范围，必须配合水利相关部门的整改要求。

13. 根据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省防止耕地“非粮化”稳定粮食生产工作方案的通知》文件要求，永久基本农田应重点用于稻谷、玉米和薯类等粮食作物生产，至少有一季种植粮食，严禁违规占用永久基本农田种树挖塘。

14. 若项目需外进土壤，乙方需自行办理相关土壤运输及土壤堆填的申报手续。未成功办理手续禁止非法堆填，禁止以办理设施农用地为由进行非法堆填。

15. 建设“美丽田园”，对影响田园美观的农田垃圾、农业投入品包装物、废旧农膜等农业生产废弃物进行清理，对可重复使用的生产资料摆放整齐。对设施建设后裸露的区域，采用种植造绿的方式进行绿化美化。

第七条违约责任

1. 乙方应按民建村村规民约、民建村土地分配相关要求和与冯燕珊、苏炳林、王惠英、苏锦波、苏锡辉及周祥农户与广州市南沙区宝华蔬果种植场签订的《农村土地承包合同书》的相关违约要求执行。

2. 乙方设施农业用地涉及破坏耕作层而未尽耕作层剥离再利用义务的，擅自改变该土地用途或者不合理使用土地给该土地造成永久性损坏的，经国家有关部门鉴定确认后，应承担土地功能恢复责任和相关法律责任。无法全部恢复的，乙方承担赔偿责任和相关法律责任，甲方有权解除本设施农业用地协议，收回土地。



第八条争议解决

甲、乙双方因履行本协议发生纠纷的，应由广州市南沙区万顷沙镇人民政府调解，调解不成时，采取以下第二种解决方式：

- （一）向南沙区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

本协议未有约定的事项，应按民建村村规民约、民建村土地分配相关要求和与冯燕珊、苏炳林、王惠英、苏锦波、苏锡辉及周祥农户与广州市南沙区宝华蔬果种植场签订《农村土地承包合同书》的相关违约要求执行。

本协议经甲、乙双方签名盖章后生效，一式五份，甲、乙双方各一份，万顷沙人民政府、县级自然资源主管部门和农业农村主管部门各一份。

（以下无正文，为协议签名盖章页）

甲方：万顷沙镇民建村经济合作社（盖章）

（法人代表签字）



乙方：广州市南沙区宝华蔬果种植场（盖章）

（法人代表签字）

冯伙西



签订日期：2023 年 6 月 5 日