

设施农业项目用地协议
广州市南沙区新辉园畜牧养殖场

广州市南沙 县（市、区）万顷沙 镇

协议编号：万设施 081 号

签订日期：2023 年 6 月 12 日



甲方：广州市南沙区万顷沙镇农业农村技术服务中心

乙方：广州万新市场管理有限公司

丙方：广州市南沙区新辉园畜牧养殖场

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：广州市南沙区新辉园畜牧养殖场（设施农用地）项目

项目用地面积：368801.36 平方米

项目用地坐落：广州市南沙区万顷沙镇灵新公路东 13 至 14 涌 1450 围内（总用地地块一），万顷沙镇十三涌以南、万新大道东侧（总用地地块二）详见用地红线示意图。

第二条 设施用地情况

土地是甲方和乙方所有坐落在广州市南沙区万顷沙镇灵新公路东 13 至 14 涌 1450 围内（总用地地块一），万顷沙镇十三涌以南、万新大道东侧（总用地地块二）的土地，共有两块农用地组成。

其中：总用地地块一（面积：540.234 亩，四至为：东至蕉门水道，南至十四涌，西至空地，北至十三涌）为甲方通过出租

方式提供给丙方使用，出租期限为从 2010 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止；

总用地地块二（面积：12.968 亩，四至为：东至空地，南至 空地，西至空地，北至十三涌）为乙方通过出租方式提供给丙方使用，出租期限为从 2023 年 4 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止；

以上总用地地块一、总用地地块二面积共（大写）伍佰伍拾叁点贰零贰 亩（小写 553.202 亩）。

项目设施用地为：

地块一：场内道路（生产设施，面积：983.26 平方米）四至为：东至空地，南至空地，西至空地，北至空地；

地块二：必要管理用房、检验检疫监测室、动物疫病防控设施、临时存储用房（辅助设施，面积：7662.18 平方米）四至为：东至空地，南至空地，西至空地，北至十三涌；

共 8645.44 平方米以出租方式从 2023 年 4 月 1 日 起至 2029 年 12 月 31 日 止，给丙方用作场内道路、必要管理用房、检验检疫监测室、动物疫病防控设施、临时存储用房，详见宗地图。

项目涉及基本农田 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	场内道路						503.34	423.02		56.90	
辅助设施用地	必要管理用房、检验检疫监测室、动物疫病防控设施、临时存储用房						7662.18				

第三条 设施建设用途、样式及其他要求

1.其用途是广州市南沙区新辉园畜牧养殖场在当地畜禽养殖的场内道路、必要管理用房、检验检疫监测室、动物疫病防控设施、临时存储用房，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 983.26 平方米，主要用于场内道路；辅助设施申报面积为 7662.18 平方米，主要用于必要管理用房、检验检疫监测室、动物疫病防控设施、临时存储用房；共申请 8645.44 平方米设施农用地建设。

2.建设的畜禽养殖设施必要管理用房、检验检疫监测室、动物疫病防控设施、临时存储用房设施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，建设多层的，须符合建设安全、生物防疫、生态环保等要求，需通过建设工程监理等方式落实安全生产责任，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.道路宽度小于或等于 8 米。

- 5.不得采用外来废渣等填充土地。
- 6.不得搭建或安装永久性承重地梁。
- 7.建筑形式不得为砖混或钢筋混凝土结构。
- 8.辅助设施用地规模不得超过项目用地规模 15%，最多不超过 30 亩。
- 9.工厂化养殖场所（含繁育车间、设施养殖池）车间采用简易的轻钢结构、木结构；车间及设施养殖池采用铺设预制板、水泥抹面等方式设置；车间顶盖采用锌瓦、玻璃钢瓦或塑料薄膜等覆盖材料。
- 10.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、临时存储用房、必要管理用房、检验检疫监测室、动物疫病防控设施、临时存储用房，按照节约集约用地原则，结合养殖需要，集中建设兼有多种功能的用房，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。
- 11.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。
- 12.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%。
- 13.办理的农业设施只用于农业生产或服务农业方面用途。
- 14.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。

15.若项目需外进土壤，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。

16.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。

第四条 土地交付标准

上述土地由甲方、乙方已交付给丙方使用，交付标准为空地。

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二级地类），丙方应于 2023 年 8 月 31 日前将土地复垦保证金¥65000 元（大写：人民币陆万伍仟元整）存入土地复垦费用专用账户，签订土地复垦协议。

丙方应于使用土地期限截止前 30 日内落实土地复垦义务，丙方完成土地复垦后，向万顷沙镇人民政府提出验收申请，万顷沙镇人民政府接受申请后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，丙方必须无条件负责整改至达到验收合格要求；也可由乙方代为恢复，丙方支付土地恢复费用；土地复垦时若丙方已缴付的复垦金不足以支付土地复垦费用的，丙方必须无条件追加复垦金，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，地上农业设施归于甲方、乙方统一管理；转为非农建设用途的，按规定办理建设用地手续。

第六条 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权利；
2. 该土地被依法征用、占用的，按照 2009 年 12 月 23 日与丙方签订的《土地租赁合同书》约定处理，有权依法获得相应的土地使用补偿；
3. 不得干涉和破坏丙方的生产与经营。

（二）乙方的权利和义务：

1. 享有按时收取租金权利；
2. 该土地被依法征用、占用的，按照 2023 年 5 月 6 日与丙方签订的《土地租赁合同书》约定处理，有权依法获得相应的土地使用补偿；
3. 不得干涉和破坏丙方的生产与经营。

（三）丙方的权利和义务：

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. 不得改变该土地的农业用途，不得用于非农建设；
3. 保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害；
4. 生态环境应符合国家和有关部门要求；

5. 该土地被依法征用、占用的，丙方无条件服从，并在规定期限内停止租赁土地上的一切生产经营活动；有关青苗、土地上固定资产和附着物等相关补偿费，按照 2009 年 12 月 23 日和 2023 年 5 月 6 日签订的 2 份《土地租赁合同书》约定执行；

6. 落实土地复垦义务；

7. 涉及耕地耕作层破坏的，需落实耕作层剥离再利用要求；

8. 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。

（四）万顷沙镇人民政府及相关责任部门监管权利：

1. 监督和管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. 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；

3. 协调政府有关部门做好土地复垦验收工作。

第七条 违约责任

（一） 丙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，丙方应承担赔偿责任，甲方或乙方有权收回该土地使用权。

第八条 争议解决

甲乙双方因履行本协议发生纠纷的，应由万顷沙镇人民政府组织调解，调解不成时，采取以下第_____种解决方式：

(一) 向_____仲裁委员会申请仲裁;

(二) 向_____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__月__日起生效,一式五份,甲乙丙三方、县级国土资源主管部门和农业部门各一份。

(本页以下无正文)

甲方:广州市南沙区万顷沙镇农业农村技术服务中心 (盖章)

(法人代表/授权代表签字)



乙方:广州万新市场管理有限公司 (盖章)

(法人代表/授权代表签字)



丙方:广州市南沙区新辉园畜牧养殖场 (盖章)

(法人代表/授权代表签字)



签订日期: 2023 年 6 月 12 日