

设施农业项目用地协议
广州南沙万顷农特电子商务有限公司

广州市南沙县（市、区）万顷沙 镇

协议编号：万设施 082 号

签订日期：2023 年 7 月 20 日



甲方：广州市南沙区万顷沙镇民立村经济合作社

乙方：广州南沙万顷农特电子商务有限公司

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：广州南沙万顷农特电子商务有限公司（设施农业用地）项目

项目用地面积：10255.24 平方米

项目用地坐落：广州市南沙区万顷沙镇民立村八顷围沙间（总用地地块一、总用地地块三）、八九顷旧傍基上段（总用地地块二）详见用地红线示意图。

第二条 设施农业用地情况

土地是甲方所有坐落在南沙区万顷沙镇民立村八顷围沙间（总用地地块一、总用地地块三）、八九顷旧傍基上段（总用地地块二）的土地，共有三块农用地组成。

其中：总用地地块一（面积：13.845 亩，四至为：东至三民大道，南至空地，西至空地，北至空地）为甲方通过承包方式提供给乙方使用，承包期限为从 2023 年 6 月 1 日起至 2036 年 12 月

31 日止；

总用地地块二（面积：0.389 亩，四至为：东至空地，南至空地，西至三民大道，北至空地）为甲方通过分配方式提供给乙方使用；

总用地地块三（面积：1.149 亩，四至为：东至三民大道，南至空地，西至空地，北至空地）为甲方通过承包方式提供给乙方使用。

以上总用地地块一、总用地地块二、总用地地块三面积共（大写）壹拾伍点叁捌叁 亩（小写 15.383 亩）。

项目设施农业用地为：

地块一：农业生产资料和农业机械临时存储、临时存储、分拣包装、产地初级加工（辅助设施，面积：259.21 平方米）四至为：东至空地，南至空地，西至三民大道，北至空地；

地块二：临时存储、烘干设施（辅助设施，面积：766.00 平方米）四至为：东至三民大道，南至空地，西至空地，北至空地；

共 1025.21 平方米以承包和分配方式从 2023 年 8 月 1 日 起至 2036 年 12 月 31 日 止，给乙方用作农业生产资料和农业机械临时存储、临时存储、分拣包装、产地初级加工、烘干设施，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	设施农业用地原地类面积（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	
生产设施农业用地												
辅助设施农业用地	农业生产资料和农业机械临时存储、临时存储、分拣包装、产地初级加工、烘干设施				1002.40				22.81			

第三条 设施建设用途、样式及其他要求

- 1.其用途是广州南沙万顷农特电子商务有限公司在当地作物种植的农业生产资料和农业机械临时存储、临时存储、分拣包装、产地初级加工、烘干设施，其性质为设施农业用地辅助设施。
- 2.建设的作物种植设施农业生产资料和农业机械临时存储、临时存储、分拣包装、产地初级加工、烘干设施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.辅助设施农业用地规模不得超过项目用地规模 10%，最多不超过 20 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，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，禁止以办理设施农业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

上述土地由甲方已交付给乙方使用，交付标准为空地。乙方按民立村村规民约、民立村土地分配相关要求和李桂泉农户与乙方法人李少龙签订的《土地承包合同》相关要求执行。

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，必须恢复原状（原状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 2036 年 12 月 31 日前将土地复垦为原状，甲方和乙方签订复垦承诺书，双方约定复垦保证金为¥20000 元（大写人民币：贰万元整）。如未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复垦保证金复垦土地。

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接受申请后协调有关部门开展土地复垦验收工作。土地复垦时若乙方已缴付的复垦保证金（土地复垦费用专用账户或和村签订复垦承诺书的保证金）不足以支付土地复垦费用的，乙方必须无条件

追加复垦保证金，确保土地复垦工作顺利完成。若乙方未能履行土地复垦义务，可由甲方代为复垦，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。

第六条 权利及义务：

（一）甲方的权利和义务：

1. 该土地被依法征用、占用的，有权依法获得相应的土地使用补偿；

2. 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. 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，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，并按照民立村村规民约、民立村土地分配相关要求的青苗补偿条款执行；落实土地复垦义务。

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；

（三）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

1. 乙方应按时足额支付土地使用价款，否则按照 2023 年 5 月 16 日李桂泉农户与乙方法人李少龙签订的《土地承包合同》的约定处理。

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、上述《土地承包合同》，收回土地，甲方有权没收 2023 年 7 月 20 日甲方与乙方签订的《土地复垦承诺书》的复垦保证金为¥20000 元（大写人民币：贰万元整）、乙方已有投资、地上建构物等。

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。

本协议经甲、乙双方签名盖章后生效,一式五份,甲乙双方、万顷沙人民政府、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民立村经济合作社(盖章)

(法人代表/授权代表签字)



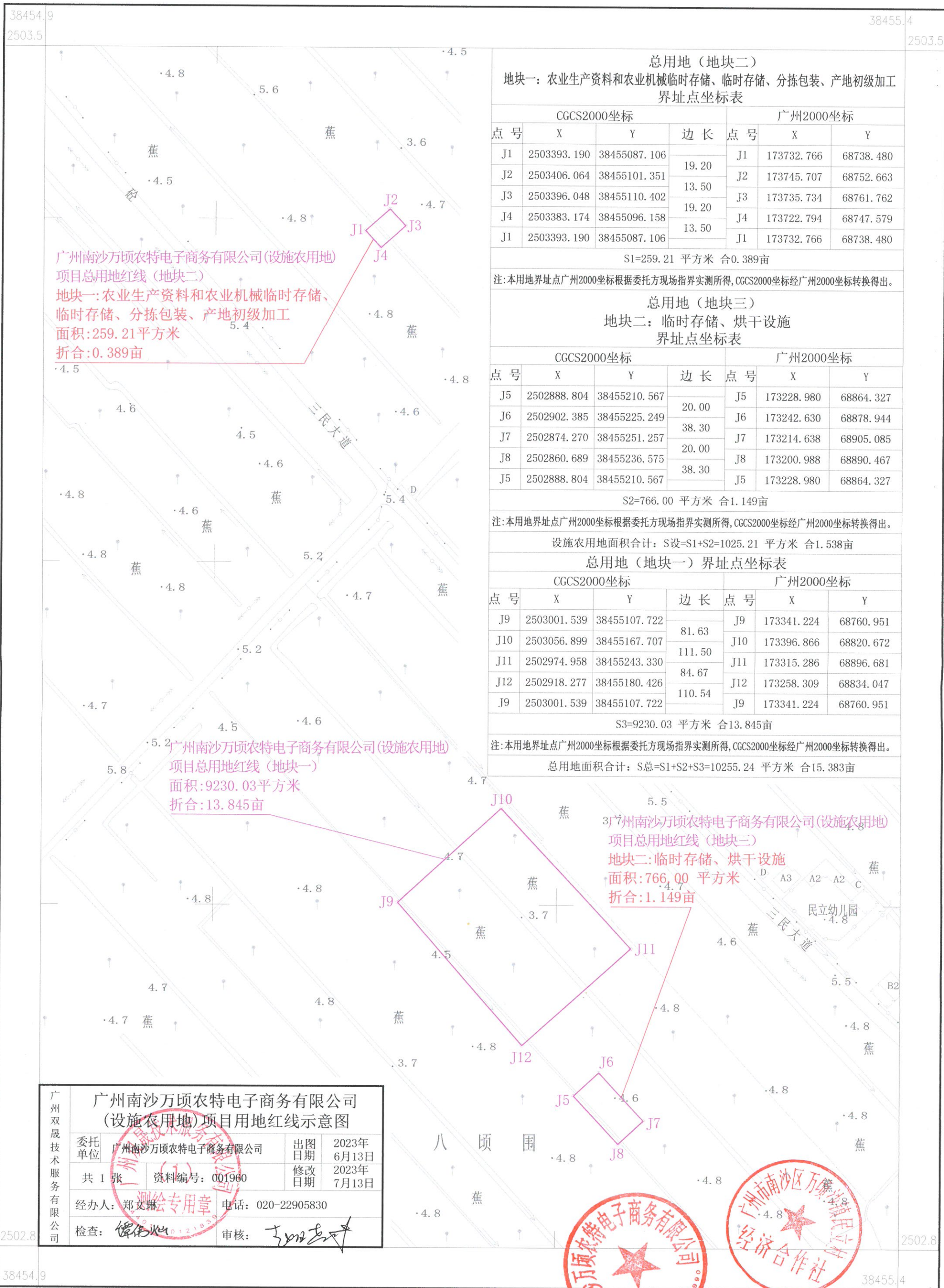
乙方:广州南沙万顷农特电子商务有限公司(盖章)

(法人代表/授权代表签字)



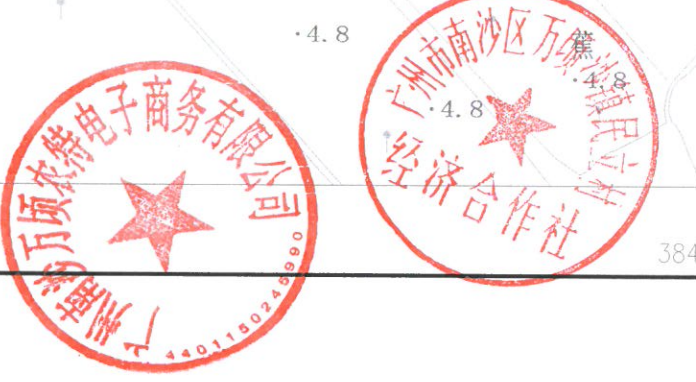
签订日期:2023年 7 月 20 日

广州南沙万顷农特电子商务有限公司(设施农用地)项目用地红线示意图



广州南沙万顷农特电子商务有限公司
(设施农用地)项目用地红线示意图

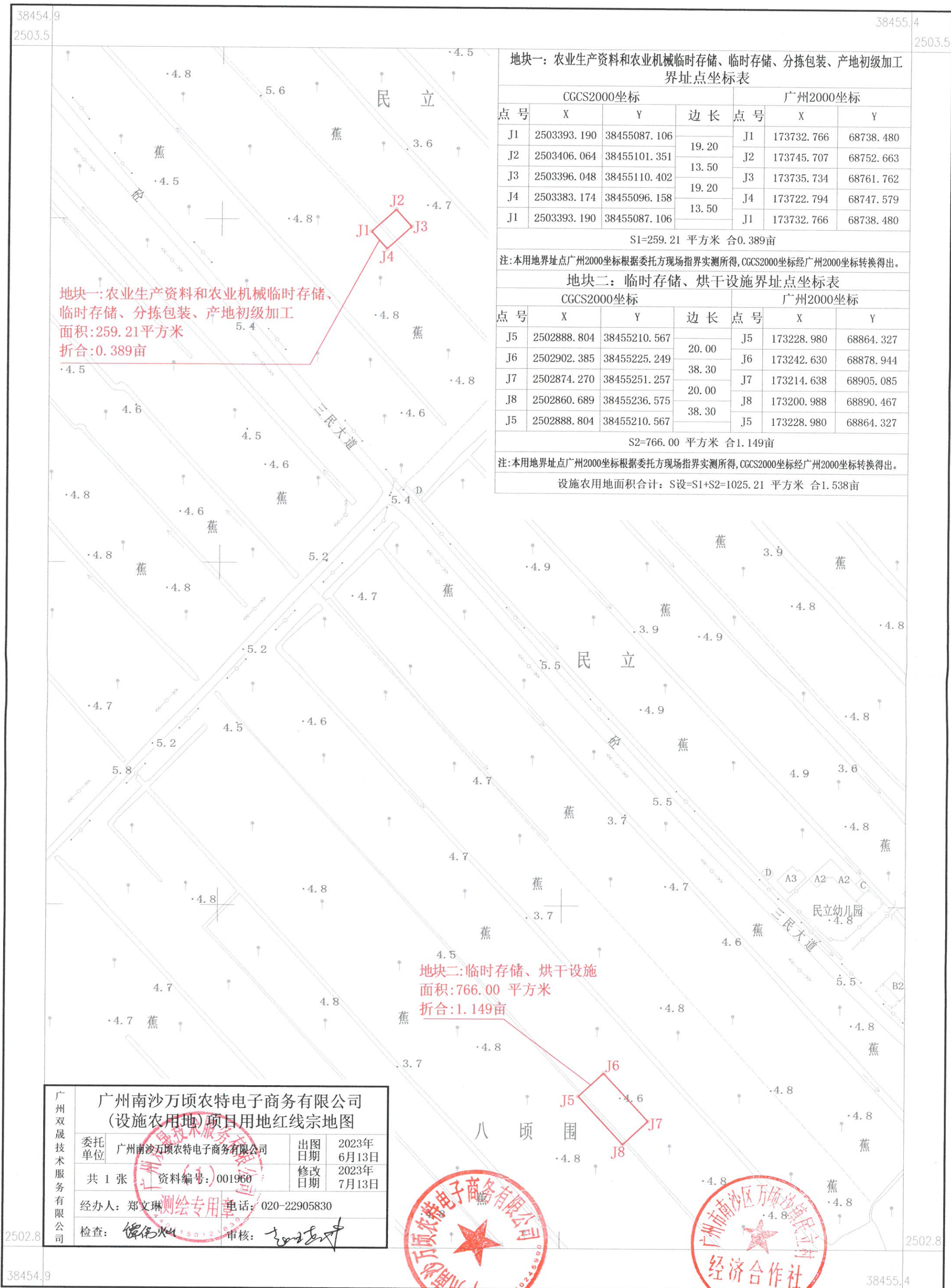
委托单位	广州南沙万顷农特电子商务有限公司	出图日期	2023年6月13日
共1张	资料编号: 001960	修改日期	2023年7月13日
经办人: 郑文琳	电话: 020-22905830		
检查: 曾伟	审核: 李		



1999年12月航摄, 2001年5月调绘, 2001年11月航测数字化成图,
 2000国家大地坐标系,
 广州市高程系统, 等高距为1米,
 2017年版图式。

1:2000

广州南沙万顷农特电子商务有限公司(设施农用地)项目用地红线宗地图



地块一：农业生产资料和农业机械临时存储、临时存储、分拣包装、产地初级加工
界址点坐标表

CGCS2000坐标				广州2000坐标		
点号	X	Y	边长	点号	X	Y
J1	2503393.190	38455087.106	19.20	J1	173732.766	68738.480
J2	2503406.064	38455101.351		J2	173745.707	68752.663
J3	2503396.048	38455110.402	13.50	J3	173735.734	68761.762
J4	2503383.174	38455096.158	19.20	J4	173722.794	68747.579
J1	2503393.190	38455087.106	13.50	J1	173732.766	68738.480

S1=259.21 平方米 合0.389亩

注：本用地界址点广州2000坐标根据委托方现场指界实测所得，CGCS2000坐标经广州2000坐标转换得出。

地块二：临时存储、烘干设施界址点坐标表

CGCS2000坐标				广州2000坐标		
点号	X	Y	边长	点号	X	Y
J5	2502888.804	38455210.567	20.00	J5	173228.980	68864.327
J6	2502902.385	38455225.249		J6	173242.630	68878.944
J7	2502874.270	38455251.257	38.30	J7	173214.638	68905.085
J8	2502860.689	38455236.575	20.00	J8	173200.988	68890.467
J5	2502888.804	38455210.567	38.30	J5	173228.980	68864.327

S2=766.00 平方米 合1.149亩

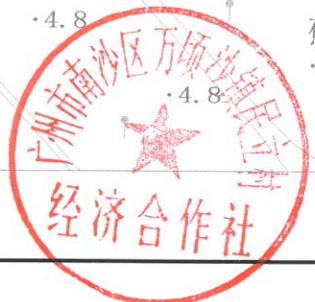
注：本用地界址点广州2000坐标根据委托方现场指界实测所得，CGCS2000坐标经广州2000坐标转换得出。

设施农用地面积合计：S设=S1+S2=1025.21 平方米 合1.538亩

地块一：农业生产资料和农业机械临时存储、
临时存储、分拣包装、产地初级加工
面积：259.21平方米
折合：0.389亩

地块二：临时存储、烘干设施
面积：766.00 平方米
折合：1.149亩

广州双晟技术服务有限公司	广州南沙万顷农特电子商务有限公司 (设施农用地)项目用地红线宗地图		
	委托单位	广州南沙万顷农特电子商务有限公司	出图日期 2023年6月13日
	共 1 张	资料编号：001960	修改日期 2023年7月13日
	经办人：郑文琳	电话：020-22905830	审核：[Signature]
	检查：[Signature]	审核：[Signature]	

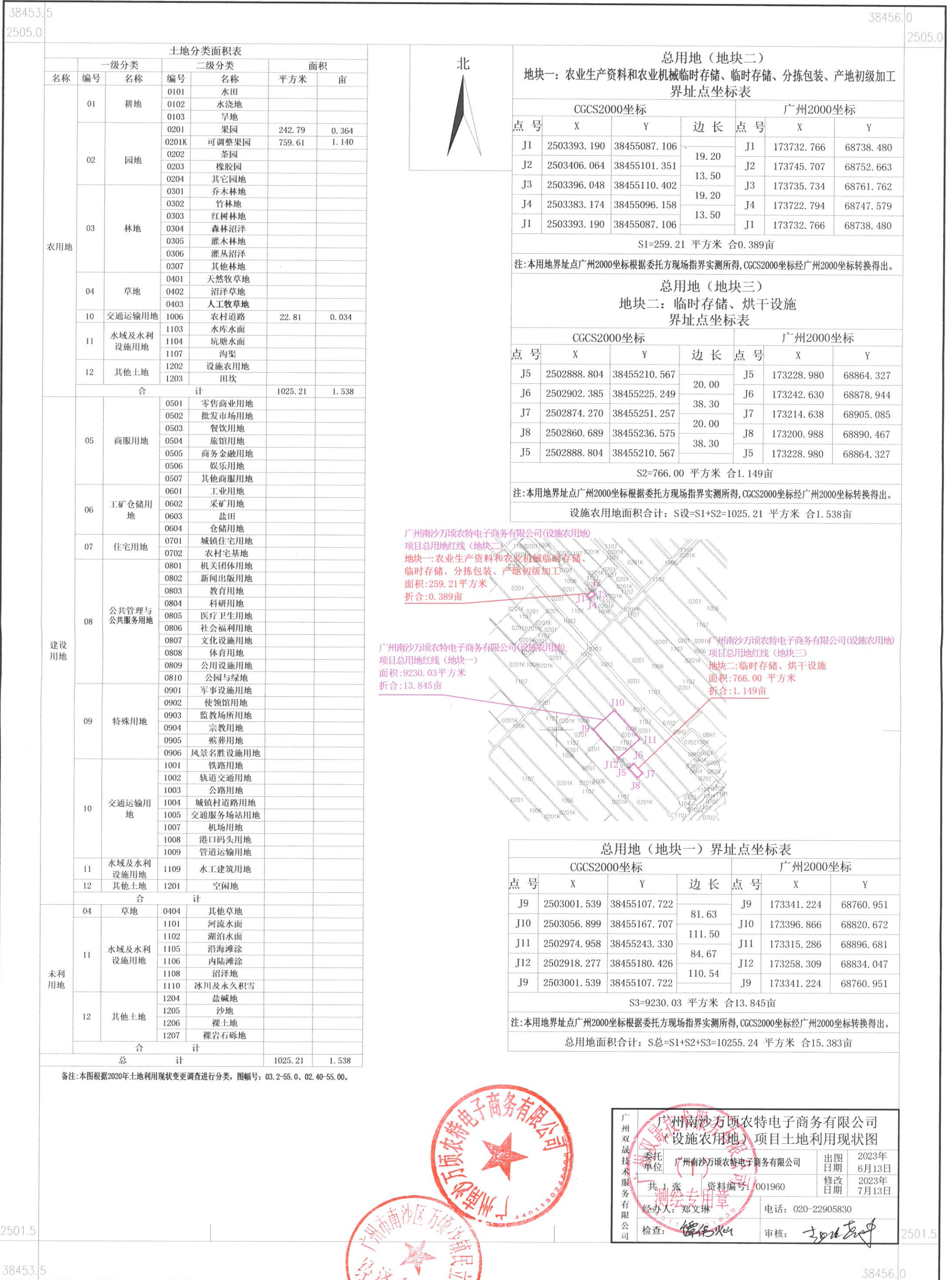


1999年12月航摄, 2001年5月调绘, 2001年11月航测数字化成图,
2000国家大地坐标系,
广州市高程系统, 等高距为1米,
2017年版图式.

1:2000

广州南沙万顷农特电子商务有限公司(设施农用地)项目土地利用现状图

穗南测备[2023]第401901153号



38453.5 2505.0 38456.0 2505.0

土地分类面积表						
名称	一级分类		二级分类		面积	
	编号	名称	编号	名称	平方米	亩
农用地	01	耕地	0101	水田		
			0102	水浇地		
			0103	旱地		
	02	园地	0201	果园	242.79	0.364
			0201K	可调整果园	759.61	1.140
			0202	茶园		
			0203	橡胶园		
			0204	其它园地		
	03	林地	0301	乔木林地		
			0302	竹林地		
			0303	红树林地		
			0304	森林沼泽		
0305			灌木林地			
0306			灌丛沼泽			
0307			其他林地			
04	草地	0401	天然牧草地			
		0402	沼泽草地			
		0403	人工牧草地			
10	交通运输用地	1006	农村道路	22.81	0.034	
11	水域及水利设施用地	1103	水库水面			
		1104	坑塘水面			
		1107	沟渠			
12	其他土地	1202	设施农用地			
		1203	田坎			
合计					1025.21	1.538



总用地(地块二)
地块一: 农业生产资料和农业机械临时存储、临时存储、分拣包装、产地初级加工界址点坐标表

点号	CGCS2000坐标			边长	广州2000坐标		
	X	Y	边长		点号	X	Y
J1	2503393.190	38455087.106	19.20	J1	173732.766	68738.480	
J2	2503406.064	38455101.351		13.50	J2	173745.707	68752.663
J3	2503396.048	38455110.402	19.20	J3	173735.734	68761.762	
J4	2503383.174	38455096.158		13.50	J4	173722.794	68747.579
J1	2503393.190	38455087.106		J1	173732.766	68738.480	

S1=259.21 平方米 合0.389亩

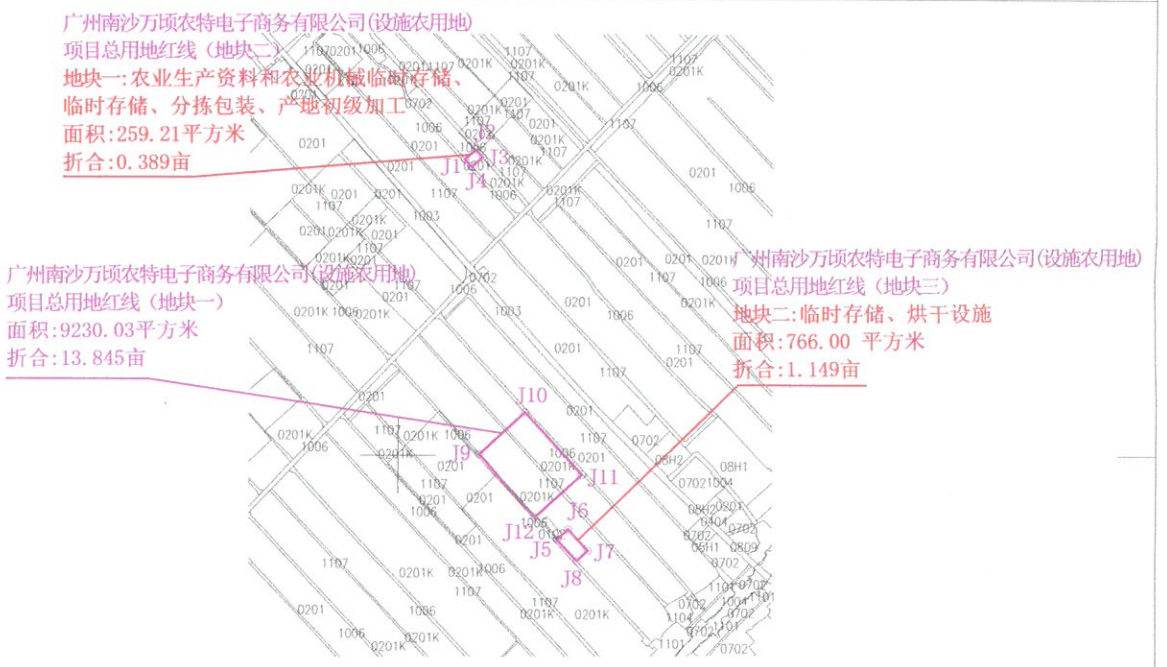
注:本用地界址点广州2000坐标根据委托方现场指界实测所得,CGCS2000坐标经广州2000坐标转换得出。

总用地(地块三)
地块二: 临时存储、烘干设施界址点坐标表

点号	CGCS2000坐标			边长	广州2000坐标		
	X	Y	边长		点号	X	Y
J5	2502888.804	38455210.567	20.00	J5	173228.980	68864.327	
J6	2502902.385	38455225.249		38.30	J6	173242.630	68878.944
J7	2502874.270	38455251.257	20.00	J7	173214.638	68905.085	
J8	2502860.689	38455236.575		38.30	J8	173200.988	68890.467
J5	2502888.804	38455210.567		J5	173228.980	68864.327	

S2=766.00 平方米 合1.149亩

注:本用地界址点广州2000坐标根据委托方现场指界实测所得,CGCS2000坐标经广州2000坐标转换得出。



总用地(地块一)界址点坐标表

点号	CGCS2000坐标			边长	广州2000坐标		
	X	Y	边长		点号	X	Y
J9	2503001.539	38455107.722	81.63	J9	173341.224	68760.951	
J10	2503056.899	38455167.707		111.50	J10	173396.866	68820.672
J11	2502974.958	38455243.330	84.67	J11	173315.286	68896.681	
J12	2502918.277	38455180.426		110.54	J12	173258.309	68834.047
J9	2503001.539	38455107.722		J9	173341.224	68760.951	

S3=9230.03 平方米 合13.845亩

注:本用地界址点广州2000坐标根据委托方现场指界实测所得,CGCS2000坐标经广州2000坐标转换得出。

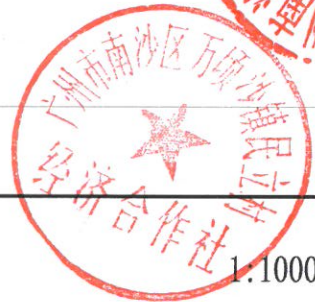
名称	一级分类		二级分类		面积		
	编号	名称	编号	名称	平方米	亩	
建设用地	05	商服用地	0501	零售商业用地			
			0502	批发市场用地			
			0503	餐饮用地			
			0504	旅馆用地			
			0505	商务金融用地			
			0506	娱乐用地			
			0507	其他商服用地			
	06	工矿仓储用地	0601	工业用地			
			0602	采矿用地			
			0603	盐田			
			0604	仓储用地			
	07	住宅用地	0701	城镇住宅用地			
0702			农村宅基地				
0801			机关团体用地				
0802			新闻出版用地				
0803			教育用地				
0804			科研用地				
0805			医疗卫生用地				
0806			社会福利用地				
0807			文化设施用地				
0808			体育用地				
09	特殊用地	0901	军事设施用地				
		0902	使领馆用地				
		0903	监教场所用地				
		0904	宗教用地				
		0905	殡葬用地				
		0906	风景名胜设施用地				
		10	交通运输用地	1001	铁路用地		
				1002	轨道交通用地		
				1003	公路用地		
				1004	城镇村道路用地		
11	水域及水利设施用地	1105	沿海滩涂				
		1106	内陆滩涂				
		1108	沼泽地				
		1110	冰川及永久积雪				
		1204	盐碱地				
12	其他土地	1205	沙地				
		1206	裸土地				
		1207	裸岩石砾地				
合计							

未利用地						
名称	一级分类		二级分类		面积	
	编号	名称	编号	名称	平方米	亩
04	草地	0404	其他草地			
		1101	河流水面			
		1102	湖泊水面			
		1105	沿海滩涂			
		1106	内陆滩涂			
		1108	沼泽地			
12	其他土地	1204	盐碱地			
		1205	沙地			
		1206	裸土地			
		1207	裸岩石砾地			
合计						

备注:本图根据2020年土地利用现状变更调查进行分类,图幅号:03.2-55.0、02.40-55.00。

2501.5 38453.5 38456.0 2501.5

2000国家大地坐标系。



广州南沙万顷农特电子商务有限公司 (设施农用地)项目土地利用现状图			
委托单位	广州南沙万顷农特电子商务有限公司	出图日期	2023年6月13日
共1张	资料编号:001960	修改日期	2023年7月13日
经办人:郑文琳	电话:020-22905830		
检查: 傅伟斌	审核: 李国辉		

1:10000