

# 广州市设施农业用地协议

广州市海珠区琶洲街镇（乡）\_\_\_/\_\_\_村（社）

协议编号： 穗水城服-补充-2024-13

签订日期： 2024年6月17日

甲方：广州水投城市服务有限公司

组织机构代码：91440101695157636U

地址：广州市越秀区环市东路 416 号-1 供水燃气大厦 601 房

乙方：深圳市鹏瑞发展控股集团有限公司

组织机构代码：914403006626826372

地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3008  
号深圳湾 1 号广场南区 T7-29 层-01

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 农业农村部关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号）、《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）、《广东省土地管理条例》《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）等有关规定及乙方对甲乙双方于2024年1月16日签订的《广州市设施农业用地协议》（协议编号：穗水城服-补充-2024-04，以下简称“原协议”）中关于设施农业用地涉及地类面积需进行调整的需要，经双方自愿平等协商同意订立本协议。

## 第一条 设施农业项目基本情况

设施农业项目名称：北帝沙农业生态示范园项目（海珠区片区）

项目用地面积：577 亩。

项目用地坐落：广州市海珠区北帝沙岛地块。详见附件 1。

## 第二条 设施农业用地情况

甲方作为北帝沙岛实际管理者，将位于珠江前航道新洲地段东圃大桥下的北帝沙岛地块，地力等级为6 等级，共（大写）壹仟贰佰玖拾玖点捌壹 亩（小写 1299.81 亩）（其中天河区约 228 亩，海珠区约 577 亩，黄埔区约 495 亩）以出租流转（转包、出租、转让、互换等）方式提供给乙方使用，并且双方已就出租事项签订《北帝沙岛地块租赁合同》（合同编号：穗水城服-租赁-2023-01）。详见附件 2。

用地时间从2023 年 9 月 27 日起至 2043 年 9 月 26 日止。

设施农业用地涉及使用海珠区用地面积35.93 亩（明细见下表），其中一般耕地10.63 亩，根据广州市海珠区 2024 年度耕地“进出平衡”总体方案要求，在岛上海珠区范围内选址 11 亩园地进行开垦补充为一般耕地（选址范围见附件 3）。

设施农业用地涉及地类面积明细表

类型	用途	设施农业用地原地类面积 (亩)								面积 (亩)
		耕地		园地	林地	养殖坑塘	其他农用地	未利用地	建设用地	
			水田							
生产设施用地	场内道路	0.79	4.43	11.46	0.31	0.37	7.17	/	/	24.53
	灌溉沟渠	/	3.87	5.27	/	/	/	/	/	9.14
辅助设施用地	设备管理用房, 设备管理临时存储用房, 生产看护房, 排灌站, 农产品晾晒场	0.07	1.47	0.65	/	/	0.07	/	/	2.26
总用地		0.86	9.77	17.38	0.31	0.37	7.24	/	/	35.93

### 第三条 土地交付标准、支付款项及要求

在排除东圃大桥底及大桥两侧交通用地红线范围内面积外, 北帝沙岛地块一次整体出租并分两期交地, 首期交付地块面积为 1180.77 亩, 二期交付地块面积为 119.04 亩。二期交付地块目前为广州市重点交通项目鱼珠隧道施工建设使用, 待隧道工程完毕归还甲方后交付二期地块。

甲方首期交付地块的起始月租金为人民币大写【贰拾叁万陆仟叁佰壹拾元整】(即¥【236,310】元/月, 租赁面积为:【787,184.06】m<sup>2</sup>)。

租金递增率为每三年递增 3%。

北帝沙岛地块首期交付地块合同期限内累计租金总和：  
人民币大写【陆仟壹佰柒拾玖万玖仟柒佰玖拾肆元贰角】（小  
写¥【61,799,794.20】元）。

甲方二期交付地块的租金标准及计租面积，具体待广州市重点交通项目鱼珠隧道施工建设完工将借地地块119.04亩交还甲方后，租金金额由甲方委托资产评估机构进行租金价值评估并报经甲方有权审批机构核准或备案后确定。二期交付地块月租金以届时甲方的评估价为基数，乘以（1+乙方中标上浮率【0%】）得出二期用地起始月租金。（一期与二期地块月租金上浮率相同）。（一期交付地块月租金乙方承租价-甲方公开招租底价）/一期交付地块甲方公开招租底价=一期交付地块月租金的上浮率。二期交付地块租金递增率及递增时间节点按照首期地块递增率及时间节点执行，双方另行就该部分地块租金及面积签署补充协议。

如二期地块有部分地块因市政工程进度或政府政策原因可以提前交付，双方同意二期地块的部分提前交付地块并按照上述条款约定计算相应地块的租金标准，双方另行就二期地块提前交付的部分地块的面积和租金签署补充协议。

#### 第四条 耕地耕作层剥离再利用要求及期限

乙方使用设施农业用地涉及破坏耕地耕作层的，原则应在3个月（90个自然日，最大不超过租赁期限）内组织开展耕作层剥离再利用工作，具体再利用方向乙方需与镇政府（街

道办)商定,相关费用由乙方承担。

#### 第五条 土地恢复要求及期限

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,且水田必须恢复为水田)。乙方承诺在使用期满6个月内(2043年9月26日前)将土地恢复为原用途,土地恢复费用由乙方承担。乙方完成土地恢复后,向镇政府(街道办)提出验收申请,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恢复验收工作。若乙方未能履行土地恢复义务的,也可由镇政府(街道办)代为恢复,乙方支付土地恢复费用。

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统一管理,应重新签订设施农业用地协议,土地恢复等责任相应转移至甲方;转为非农建设用途的,按规定办理建设用地手续。

#### 第六条 双方权利和义务

(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.享有该土地的生产经营使用及产品处置收益权;

- 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坏，特别是不得破坏优质耕地和永久基本农田。
- 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，有权依法获得相应的青苗及乙方建设的设施（建筑物）补偿；
- 6.落实土地恢复要求；
- 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行业标准、建设安全、生物防疫、生态环保等要求，并通过建设工程勘察、设计、施工、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30日视为乙方单方面违约，甲方有权收回该土地使用权，以及没收合同定金、乙方已有投资、地上物等。

（二）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造成土地永久损坏的，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，甲方有权收回土地经营权以及没收合同定金、乙方已有投资、地上物等。

(三) 甲方应按时向乙方交付土地，逾期一日甲方应向乙方支付流转价款的 0.3% 作为滞纳金。逾期 60 日视为甲方单方面违约，乙方可以解除本合同。甲方应自收到乙方的书面通知之日起 10 日内返还乙方已缴纳的定金。甲方若对乙方造成损失的，乙方有权要求甲方予以赔偿。

#### 第八条 争议解决

甲乙双方履行本协议过程中发生纠纷的，应由镇政府(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 广州市海珠区 人民法院申请诉讼。

#### 第九条 附则

本协议作为《北帝沙岛地块租赁合同》(合同编号：穗水城服-租赁-2023-01) 的补充，仅供乙方用于办理设施农业用地相关审批备案事宜使用，甲方对乙方能否审批备案通过不予保证，并不承担审核备案不通过所产生的一切不利后果，且乙方在办理期间所产生的一切费用由乙方自行承担。

如本协议有未尽事宜或履行过程中发生争议的，优先按双方已签订的《北帝沙岛地块租赁合同》(合同编号：穗水城服-租赁-2023-01) 相关条款约定执行，如仍有争议的，经双方平等协商后，可以对本协议进行补充和修改，补充和修改



的内容作为本协议的组成部分，具有与本协议同等的法律效力。协商不成时，依法向广州市海珠区人民法院起诉。

自本协议生效之日起，甲乙双方于2024年1月16日签订的《广州市设施农业用地协议》（协议编号：穗水城服-补充-2024-04）自动终止并失效，双方不再具有任何义务和权力。

本协议自2024年6月17日起生效，一式四份，甲方两份，乙方、镇政府（街道办）各一份。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：



乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：



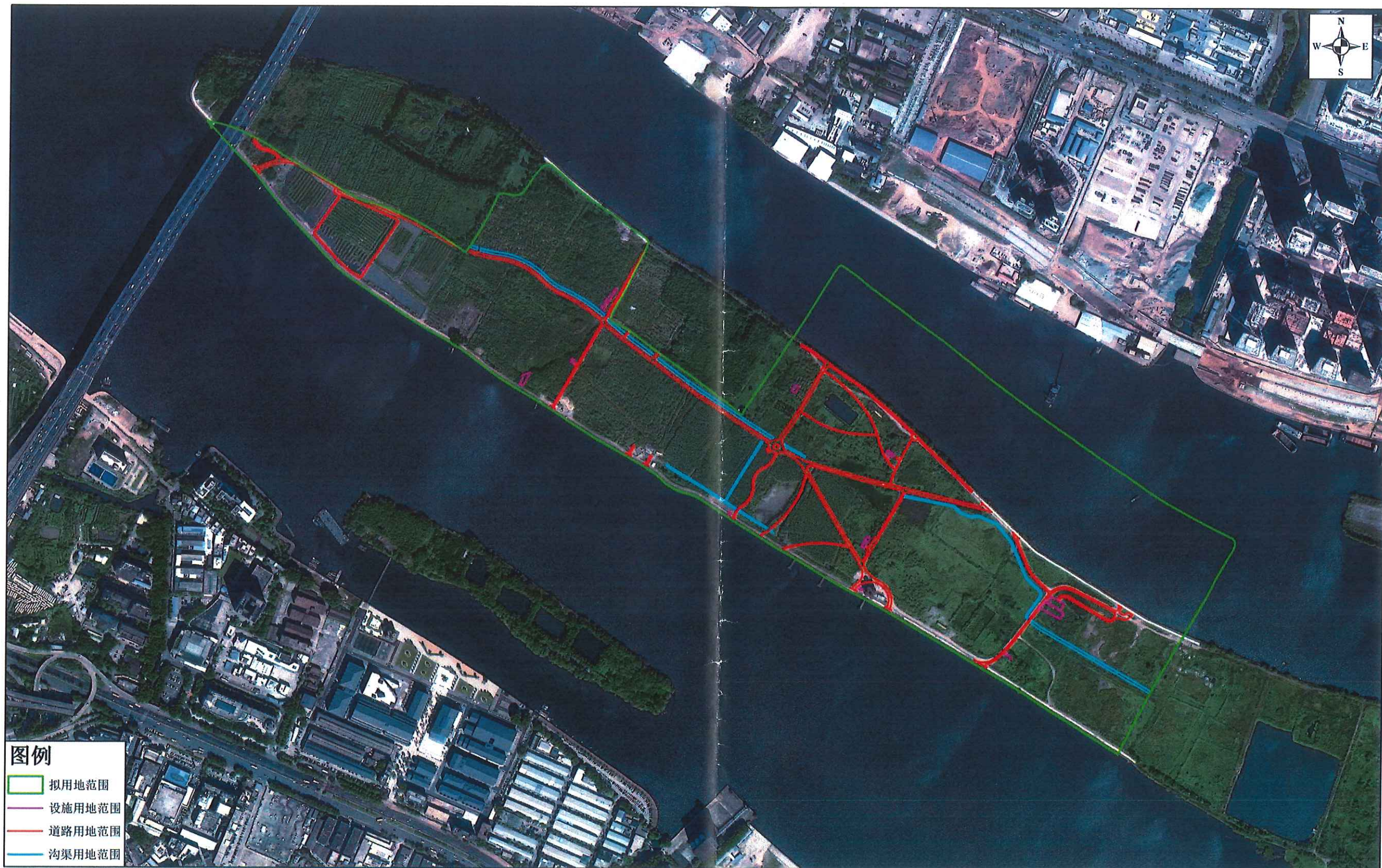
签订日期：2024年6月17日

(本页无正文)



# 海珠区北帝沙岛设施农用地2023年影像图

图幅号 F49 G022087 (1:10000标准分幅)



绘图员：龚辉  
检查员：宿勇军  
绘图日期：2024年5月27日

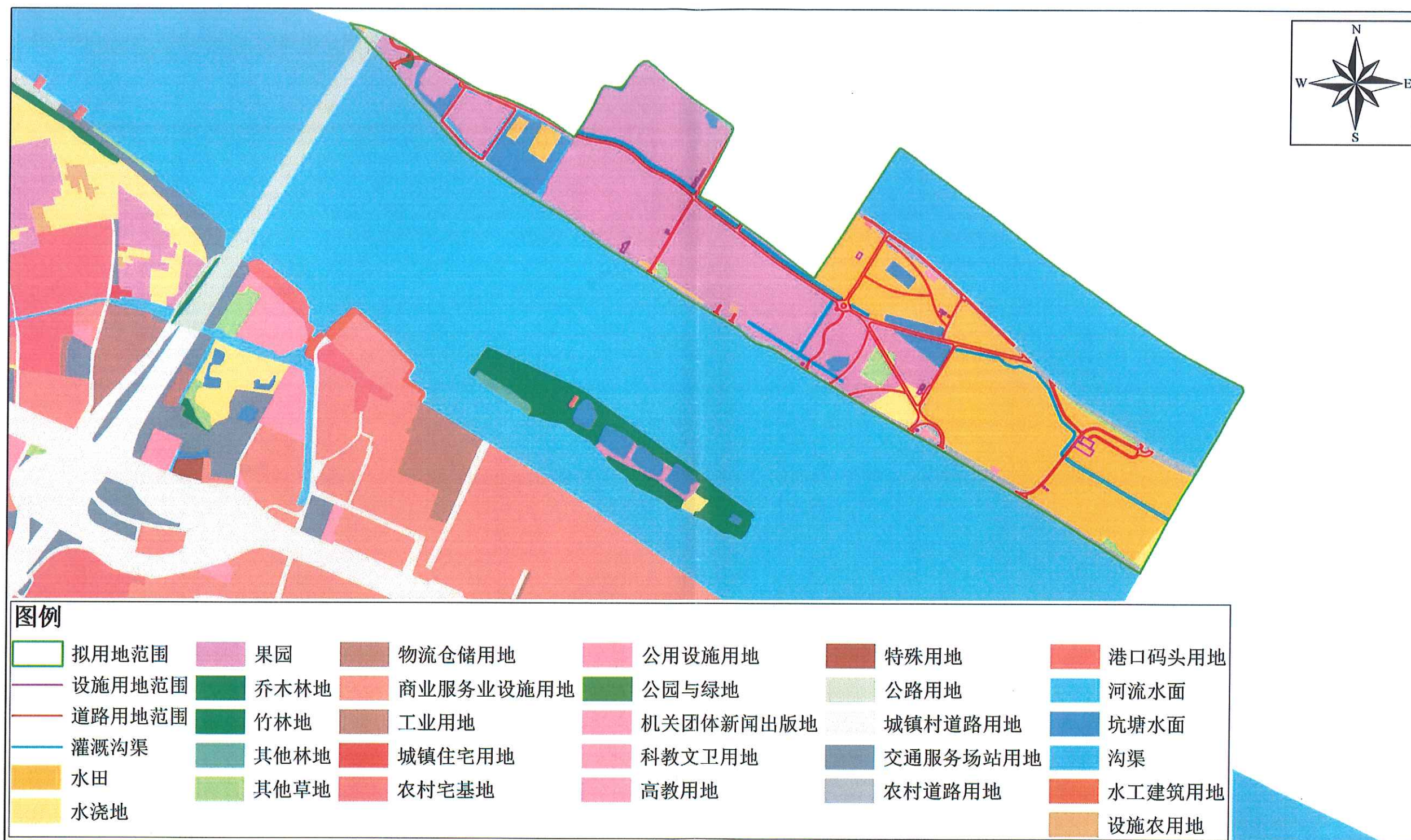
2000国家大地坐标系

盖章单位：广州市城市规划勘测设计研究院  
盖章日期：2024年5月27日



# 广州市海珠区2022年土地利用现状图（局部）

图幅号 F49 G022087 (1:10000标准分幅)



绘图员：龚辉  
 检查员：宿勇军  
 绘图日期：2024年5月27日

2000国家大地坐标系

盖章单位：广州市城市规划勘测设计研究院  
 盖章日期：2024年5月27日

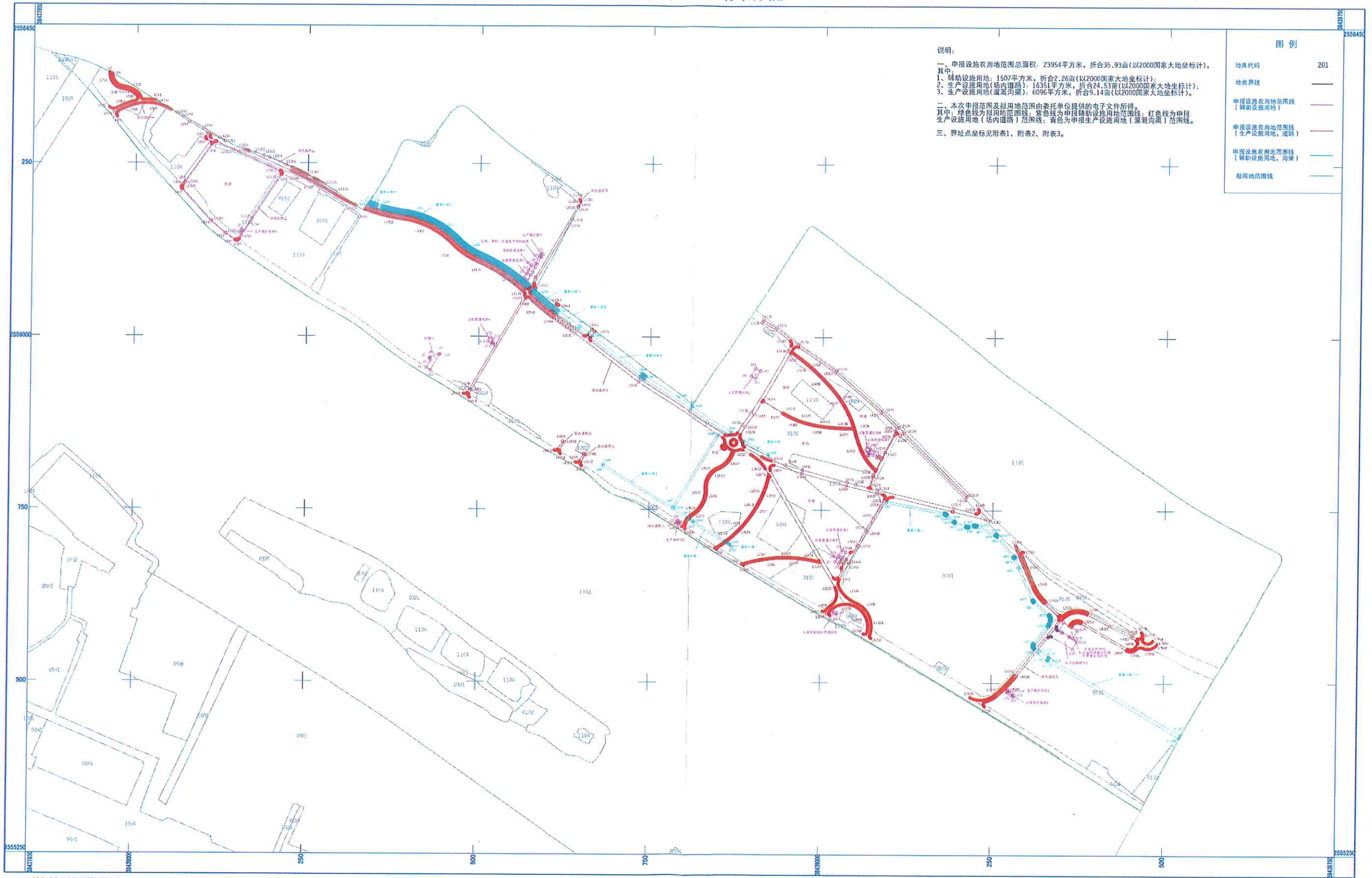
项目总面积：577 亩，涉及设施农业用地 35.93 亩，土地利用现状情况为：耕地 10.63 亩（其中水田 9.77 亩），园地 17.38 亩，林地 0.31 亩，养殖坑塘 0.37 亩，其他农用地 7.24 亩，未利用地 0 亩，建设用地 0 亩。

说明：涉及《土地租赁（承包）合同》的，项目总面积不得超过《土地租赁（承包）合同》面积，不作为确定合同面积的依据。



附图 2

农业设施宗地图  
F49G022087(1:10000标准分幅)



广州市城市规划勘测设计研究院  
本图采用2022年土地利用现状数据

制图员:  
制图日期: 2024年5月27日

1:2500

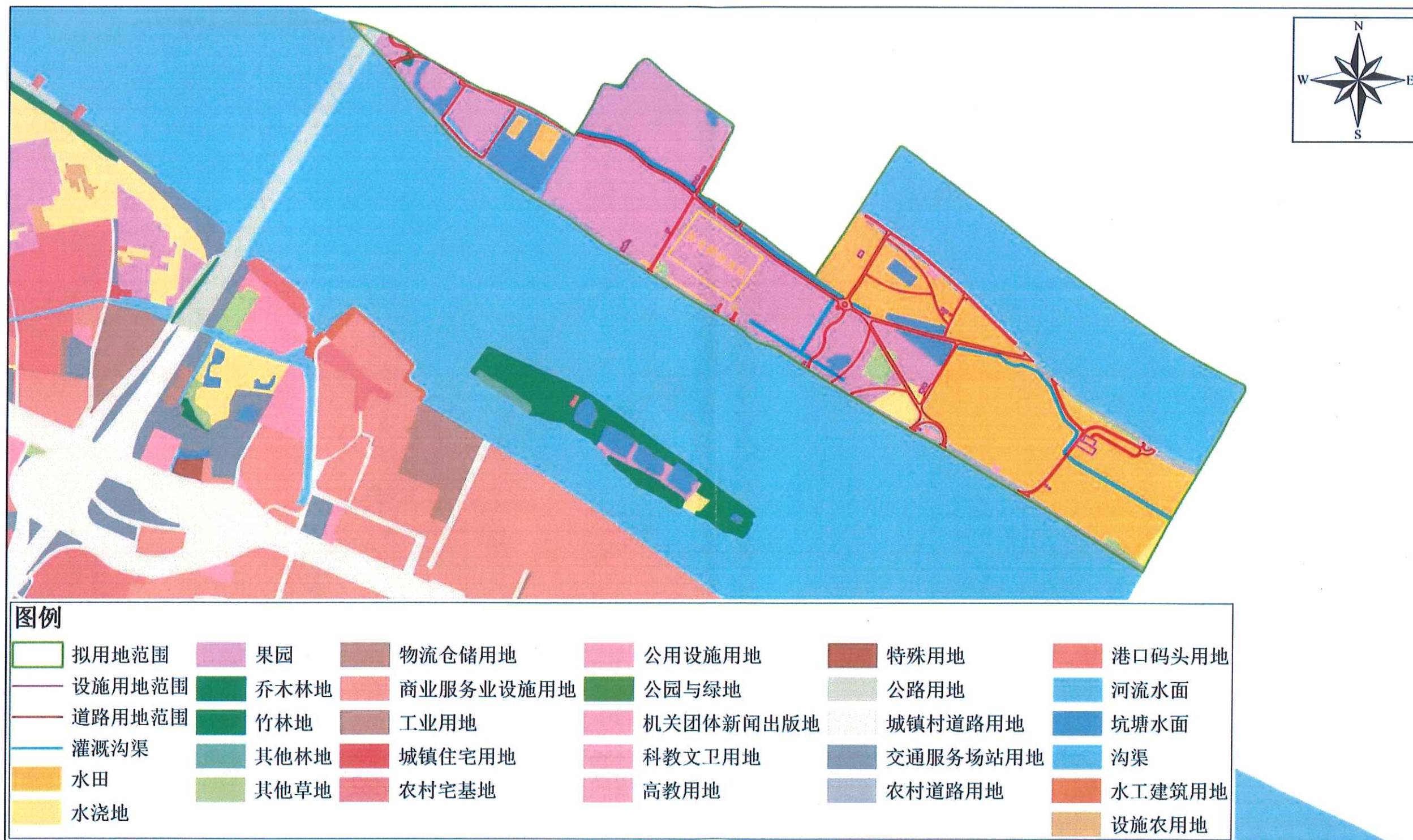
单位盖章:  
盖章日期:





### 广州市海珠区2022年土地利用现状图（局部）补充耕地选址

图幅号 F49 G022087 (1:10000标准分幅)



绘图员：龚辉  
检查员：宿勇军  
绘图日期：2024年5月27日

2000国家大地坐标系

盖章单位：广州市城市规划勘测设计研究院  
盖章日期：2024年5月27日