

小昆山镇人民政府文件

松昆府〔2025〕19号

关于印发《小昆山镇关于规范农村集体资产租赁合同和租赁行为的管理办法》的通知

各基层单位、机关各部门：

现将《小昆山镇关于规范农村集体资产租赁合同和租赁行为的管理办法》印发给你们，请遵照执行。

特此通知

上海市松江区小昆山镇人民政府

2025年3月27日

小昆山镇关于规范农村集体资产 租赁合同和租赁行为的管理办法

为加强我镇农村集体资产管理，进一步规范农村集体经济组织的资产租赁合同和租赁行为，确保集体资产保值增值，促进农村集体经济健康可持续发展，根据《农村集体经济组织法》、《上海市农村集体资产监督管理条例》、《关于印发〈松江区农村集体经济租赁合同规范管理工作准则〉的通知》（松农发〔2020〕49号）、《松江区农村集体企业重大事项和大额资金审批审核备案制度》（松农发〔2020〕136号）、《松江区农村集体企业合同管理制度》（松农发〔2020〕137号）、《关于进一步完善本区农村土地流转管理的工作意见》（松农发〔2020〕25号）等有关规定和要求，结合本镇实际，制定本办法。

第一条 适用主体

镇联合社及其下属各集体公司、各村合作社等（以下简称“出租方”）。

第二条 统一合同格式

1、出租方与其他单位、企业或个人签订房屋租赁和土地租赁合同时，一律使用镇制定的《房屋租赁合同》、《土地使用权租赁合同》和全市统一的《上海市农村土地经营权流转合同》范本。

2、出租方在使用合同范本时应仔细阅读其内容及条款，原则上不得擅自修改合同范本的主要内容，因实际情况确需修改的，经单位班子研究决定，报镇农村集体资产监督管理委员会办公室备案后方可实施。属于重大事项的，须报镇农村集体

资产监督管理委员会办公室初审，经联合社（合作社）理事会集体决策、监事会及镇农村集体资产监督管理委员会审核、成员代表大会表决通过后方可实施，并报区农村经济经营管理指导站备案。

3、合同范本中空白部分由出租方根据实际情况与有关规定填写，实际不涉及的条款，其空白部分应用斜线划去，不得留空白。

4、所签合同必须符合国家法律、法规和本办法的相关规定，合同签订流程规范，合同条款完备准确，明确“先付后用”租金结算方式。

第三条 合同的上报

1、合同必须自签订之日起3个工作日内完成上传，按合同类别上传至松江区农村集体资产经营管理平台或松江区农村集体“三资”信息管理系统。建立信息化合同台账，做好合同执行情况动态化管理工作。所有签订的合同须报镇农村集体资产监督管理委员会办公室备案。

2、为全面正确反映租金收缴情况，出租方应对合同租金定时清查，及时录入经管平台，及时更新台账，及时处理预警合同。合同档案管理实行专柜存放，所有合同原始资料都要按照“一合同一档案”原则归档保存。镇农村集体资产监督管理委员会定期对合同的签订、履行、经管平台的使用及台账管理情况进行监督检查，对存在违法违规风险或者管理疏漏的，应向相关单位发送“询问通知书”、“风险预警通知”或“整改通知”等。

第四条 租赁价格的制定

1、出租方应根据集体资产的类型，对照《小昆山镇集体资

产租赁指导价格表》，合理确定租金价格。

2、租赁指导价原则上每 2-5 年调整一次。

3、出租方在确定租赁价格时，可以根据实际租赁用途、企业成长性、土地现状等情况，经镇农村集体资产监督管理委员会办公室初审，报镇农村集体资产监督管理委员会集体讨论通过后，可在指导价格下限的基础上再作适当下浮。

4、因承租方需要进行一定规模的装修、优质企业的扶持、成长型企业的培育等实际情况，可以给予承租方一定时限的免租期，免租期原则上不得超过两个月，若遇特殊情况可一事一议。属于续租的，不得实行免租期，但属特殊情况的须经镇农村集体资产监督管理委员会办公室初审，报镇农村集体资产监督管理委员会集体讨论通过后，方可实施。

第五条 租赁年限的规定

1、房屋租赁合同年限一般不得超过 10 年，且每 2-3 年要达到 2%-5%的租金递增机制。涉及到符合产业导向、对本镇经济贡献较大的项目，且该地块不涉及回购、动拆迁等特殊情况，经镇农村集体资产监督管理委员会办公室初审，报镇农村集体资产监督管理委员会集体讨论通过后，可再适当延长租赁年限，但最长不得超过法律规定的年限。

2、集体建设用地租赁合同年限为 1 年，涉及公共配套设施（电信、移动基站等）年限最长可延长至 5 年，租赁事项须经镇党委会研究决定。

3、农业用地租赁合同年限按照农村土地经营权流转相关规定执行。

第六条 承租方的资格审查

合同签订前，出租方应严格审查承租方的资格，生产型企业按相关准入条件执行，要选取符合本镇产业导向、有实力、讲信誉的承租方进行租赁。资格审查时应要求承租方提供相关证件，验原件、留复印件，证件必须真实合法且齐全。迁移企业应实地考察其生产经营实际情况，再与其签订租赁合同。承租方需提供以下材料：

（一）承租方为个人、租赁用途为居住的：

提供本人有效身份证，境外人员的本人护照，上海市公安局颁发的居住证；居住人员清单及相关联系方式。

（二）承租方为企业、租赁用途为居住、商务办公、生产制造、仓储物流的：

- 1、企业法定代表人的身份证或护照等合法有效证明；
- 2、企业营业执照、相关行业许可证等；
- 3、加工生产企业要办理企业准入和提供环评影响报告；
- 4、相关法律法规规定的其它材料。

第七条 租赁行为的规定

1、承租方不得改变双方约定租赁物房屋或土地的使用性质。

2、租赁期内，严禁承租方将租赁物转租给第三方。如承租方擅自将租赁物转租他人形成事实的，则视为承租方单方面违约，出租方可直接解除合同并无条件收回租赁物，由此造成的损失由承租方承担。

3、租赁期届满后，租赁物还将继续出租的，在同等条件下，原承租方有优先续租的权利。如需续租，承租方应在租赁期届满前3个月向出租方提出书面申请，经出租方审核确认、同意后重新签定租赁合同。

第八条 承租企业注册的规定

承租引进的企业，需在半年内完成迁入本镇的市场监管、税务等各项登记、开通手续，并按照同期区政府关于产业项目基本税收要求签订相关协议，确保税收落地。

第九条 其他事项

1、出租方应当建立和完善农村集体资产经营管理责任考核和风险控制等制度。对于原签订的租赁期限过长、租赁价格过低、条款严重缺失或者权责利不对等的合同，出租方要认真进行研究分析，结合现状因地制宜寻找突破口，与承租方进行沟通协商并予以修改和调整。对于严重违反法律法规以及合同约定的标的、面积、单价等要素不齐的应予以重新签订，若协商不成，可通过法律途径解决。

2、出租方应按照合同约定及时收取租金，租金入账账户与合同出租方一致。对于未签订书面合同的租赁行为，应及时签订书面合同。

3、对于政府动拆迁、规划调整等工作，应按清拆程序执行，租赁合同应依法依规解除。

4、发生不可抗力事件，严重影响或妨碍承租方利用租赁物从事正常经营活动或享有其余本合同项下有关租赁物方面权利的能力，合同解除，租赁双方的损失各自承担。

5、因国家、当地政府和公共社会建设及管理需要依法征用或者使用租赁物的，或因被依法列入动拆迁许可范围的，双方应服从国家和集体利益的需要提前终止合同。由此产生的损失，合同双方各自承担。

6、出租方应当按照《条例》规定，定期向本集体经济组织

成员公示公开农村集体资产运行等情况。

7、本办法未尽事宜根据实际情况另行商定，如与上级文件规定有冲突的，按上级文件规定执行。

8、本办法自公布之日起施行。

9、本办法由镇经济发展服务中心负责解释。

附件：1、《小昆山镇集体资产租赁指导价格表》

2、《房屋租赁合同》

3、《土地使用权租赁合同》

4、《上海市农村土地经营权流转合同》

小昆山镇集体资产租赁指导价格表

资产类型	区域和类别		租赁单价下限 (元/平方米/天)	
工业厂房	工业区区域	底层厂房	1.00 元	
		二层及以上厂房	0.70 元	
	工业区以外	厂房	0.80 元	
商业用房	动迁安置区域		1.50 元	
	其他区域		1.00 元	
办公用房	小昆山区域		1.00 元	
	松江区域		1.6 元	
	上海区域		3.0 元	
居住用房	上海区域		1.5 元	
	玉昆四期	毛坯	1000 元/月/套	
		精装	1500 元/月/套	
	其他区域		0.70 元	
零星用房	综合因素留下的厂房、仓库、辅助房		0.50 元	
土地	用途和类别		租赁单价下限 (元/亩/年)	
	集体建设用地		10000 元	
	农业用地	水稻		850 元
		蔬菜	露天	1200 元
			单体棚	2000 元
			连体棚	2800 元
		苗木		1500 元
	鱼塘		1000 元	
	电信、移动等 基站	≥40 平方米	40000 元/年/座	
		<40 平方米	28000 元/年/座	

附件 2

房屋租赁合同

甲方（出租方）：（以下简称甲方）

乙方（承租方）：（以下简称乙方）

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，双方在自愿、平等、互惠互利的基础上，就房屋租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 租赁物基本情况

1、甲方将位于_____的房屋（以下简称该房屋）租赁给乙方使用，甲方对该房屋拥有所有权；该房屋产权证编号（无证不填）为_____。该房屋占地面积_____平方米，建筑面积为_____平方米，房屋结构为_____。

2、该房屋描述：（描述包括幢数、层数、装修程度等，如为多幢房屋，需分别描述）_____

（附房屋建筑平面图，包括辅助设施，经双方签字确认作为合同附件）

3、该房屋现有装修及设施、设备情况详见清单，该清单作为本合同附件，同时作为乙方在本合同租赁期满返还该房屋时的验收依据。

第二条 租赁用途

乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为_____场所，其中包括_____用途，使用中遵守国家和本市有关房屋使用的规定，严格执行安全生产、消防等有关部门的规定，未经甲方同意，乙方不得改作他用。如发生乙方擅自改变租赁房屋用途的行为，则视为乙方单方面违约，甲方可以直接无条件收回租赁房屋并解除本合同，乙方承担违约责任，并向甲方支付 3 个月租金作为违约金，由此造成的损失均由乙方承担。

第三条 租赁期限

1、租赁期限 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

2、甲方于乙方租金到账后 7 日内将该房屋交付乙方使用。

第四条 租赁费计算和支付方式

1、房屋总面积为_____平方米，租赁费为_____元/天/平方米，年租赁费为_____元（大写：_____元整）。

2、付款方式：先付后用。付款期限：自本合同生效之日起__日内，乙方向甲方支付第一期的租赁费_____元；每一期到期前的__日内，乙方向甲方支付下一期的租赁费。

《租赁应付款额与应付日期一览表》

期数	租期	应付款额(元)	应付日期
1	年 月 日— 年 月 日		
2	年 月 日— 年 月 日		
...

收款单位全称：_____

银行账号：_____

开户银行：_____

3、关于免租期：由于_____的原因，甲方同意给予乙方__个月的免租期，从____年__月__日至____年__月__日。双方特别明确，乙方依约履行本合同是甲方给予乙方免租期的前提。如因乙方原因导致本合同提前终止（包括乙方无合同约定的、或者法律规定的理由提前解除本合同，或者乙方违约导致甲方单方面解除本合同的情形）、或乙方存在其他违约责任，甲方有权要求乙方补交免租期内的房屋租金，乙方应按照本合同的约定自房屋交接之日起计付租金。

4、甲方有权根据经济市场变化或者租赁物及周边实际情况的改变，与乙方协商后，对租金做出调整，届时甲乙双方就租金调整一事另行签署一份补充合同。

第五条 关于押金和其他费用

1、为确保租赁房屋和附属设施的完好，以及租赁期内所有费用的如期结算，乙方同意于____年__月__日前支付给甲方押金人民币_____元（大写_____元整），押金不计利息。

2、除合同另有约定外，甲方应于双方租赁关系结束，且乙方迁空、清点并付清所有应付费用后将剩余押金无息退还乙方。

3、因乙方违反合同的规定而产生的违约金、滞纳金、损坏赔偿金和其他相关费用，甲方可在押金中抵扣，不足部分乙方必须在接到甲方付款通知后10日内补足。

4、因甲方原因导致乙方无法在租赁期内正常使用该房屋，甲方应向乙方无息退还剩余押金，且乙方有权追究甲方违约责任。

5、该房屋交付使用后所发生的水、电、燃气、通讯、有线电视和物业管理

等有关费用，以及相应设施设备的改装、维护费用，均由乙方承担，与甲方无关。

6、该房屋使用期间，双方必须信守合同，任何一方违反本合同的约定，须承担相应的违约责任。

第六条 关于转租

1、租赁期内，乙方不得将该房屋转租于第三方。

2、乙方在承租期内不能转让其在合同项下的任何权利和义务。

3、如乙方办理转租事宜已经形成事实，则视为乙方单方面违约，甲方可以直接无条件收回该房屋并解除本合同，同时乙方需另外一次性支付甲方3个月租金作为违约金，同时由此造成的损失均由乙方承担。

第七条 关于续租

在本合同期满后，甲方确认该房屋还将继续出租的，在同等条件下，乙方有优先续租的权利。乙方如需续用，应在租赁期届满前3个月向甲方提出书面申请，甲乙双方商定后可就续租事宜另行签定新租赁合同。

第八条 双方其他权利义务

1、甲方的权利义务：

(1) 甲方有权根据实际情况要求与乙方进行协商，对合同内容进行变更和补充。

(2) 甲方保证该房屋交付使用时水电及排水排污线路管道畅通（乙方未按时缴付租金的情形除外）。

(3) 该房屋使用期间，甲方应负责对该房屋主体结构的维修，确保该房屋正常安全使用。

(4) 甲方支持乙方的经营管理需求，协助乙方办理有关委托的事项。

(5) 如甲方发现乙方存在违法和不当行为的，有权向乙方发出书面整改书，乙方不配合或逾期不整改的，甲方有权单方面终止合同，并追究乙方责任。

2、乙方的权利义务：

(1) 乙方对其所售商品、提供服务和生产加工产品负全部责任，与甲方无关。若因乙方违反法律、法规和规章制度，而给第三方或甲方造成经济损失的，由乙方承担全部责任。

(2) 乙方必须在本合同签订之日起半年内将公司注册在甲方地域并完成税收落地工作。租赁期满或期间合同解除的，乙方应在合同终止后的30天内将工商登记的经营地址进行变更迁出。

(3) 使用期间，乙方应自觉遵守有关法律、法规规定及物业管理规定，爱

护并正确使用该房屋及内部设施，不得擅自改变该房屋的结构及用途。如乙方违反有关规定或超出其经营范围进行的活动，所引起的一切后果，由乙方自负。甲方可以此原因解除本合同，并有权追偿由此而发生的一切损失的赔偿。

(4) 使用期间，如乙方因生产需要增加用电负荷，由乙方方向供电部门提出申请，且增容的相关费用由乙方承担。在合同终止或解除使用关系时，相关设施无偿归甲方所有。

(5) 乙方不得擅自装修该房屋；如需装修，需经甲方书面同意，并一律不得改变该房屋的结构部分。在合同终止或解除使用关系时，乙方装修或改造与房屋有关的设施全部归甲方所有（可移动设施除外），且乙方为房屋装修或改造投入的费用甲方不予赔偿。在合同履行期间，如因一方违约导致合同提前终止，则房屋装修的费用由违约方承担。

(6) 除正常装修外，乙方不得在租赁房屋上进行任何形式的搭建，确因需要临时搭建的，必须经甲方书面同意并经政府有关部门批准，否则视为违章建筑依法拆除，甲方并有权解除本合同并追究违约责任和由乙方赔偿拆违产生的全部费用。

(7) 乙方有责任做好租赁房屋周边的环境卫生，文明经营、合法经商，积极配合和接受甲方的管理和监督。

(8) 乙方在租赁期间有群租、“三合一”等违法现象的，拒不整改或整改不力的，甲方有权解除合同并收回租赁物，由此造成的损失由乙方承担。

第九条 合同的解除

1、合同正常解除：租赁期限届满，乙方未提出续租而终止；乙方续租期满而终止。双方完成最后交接手续后，合同解除。

2、合同免责解除：

(1) 该租赁物在租赁期内被鉴定为危险租赁物，或发生不可抗力事件，其严重影响或妨碍乙方利用租赁物从事业务或享有其余本合同项下有关物业方面权利的能力，并且该不可抗力事件持续超过 60 日，合同解除，甲乙双方的损失各自承担。

(2) 因国家、政府以及公共利益建设需要拆除或改造租赁物，或因被依法列入动拆迁许可范围的，乙方应无条件同意和配合，届时本合同将自行终止。同时租赁物内除经甲方同意的乙方装修、合法增设物等赔偿归乙方外，其他赔偿均归甲方所有。未到租赁合同的使用期限，甲方不作任何补偿，乙方按甲方的规定期限及时腾退并交还租赁物，违法建筑不属于动迁补偿范围。

3、双方协议解除：

经甲乙双方协商一致并签订书面协议解除本合同，后续责任承担按照解除协议执行。

4、合同违约解除：

(1) 乙方有下列行为之一的，构成违约，甲方有权以书面形式通知解除本合同，乙方向甲方支付3个月租金作为违约金，由此造成的损失均由乙方承担。

◆乙方拖欠租金和本合同规定的应承担的费用超过1月的。

◆乙方经营的场所涉及黄、赌、毒及违章建筑等违法行为的。

◆甲方对乙方存在的安全隐患书面告知并令其整改，乙方拒不配合整改不力或逾期不整改的。

◆乙方未征得甲方书面同意和相关部门的批准，擅自改变该租赁物规划设计的生产使用性质，用于从事合同约定外的其他生产经营活动的。

◆乙方未征得甲方书面同意和经安全生产监管、消防等有关部门的批准，即增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、储存、使用危险物品或处置废弃危险化学品的。

◆其他依据本合同或依据法律、法规，可以确定乙方根本违约的行为。

(2) 甲方有下列行为之一的，构成违约，乙方有权以书面形式通知解除本合同，甲方向乙方支付3个月租金作为违约金，由此造成的损失均由甲方承担。。

◆因租赁物建筑质量原因而发生的重大伤亡事故及财产损失，致使乙方不能营业，乙方有权免交不能营业期间的租金。

◆甲方发生任何合并、公司重组或改组，并将实质影响甲方履行合同项下义务的能力。

5、合同其他解除

(1) 非本合同规定的情况，乙方需要提前终止本协议的且坚持终止的，应提前30天书面通知甲方，并赔偿甲方3个月租金作为违约金，且已付租金不退，若支付的违约金不足以抵付甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

(2) 非本合同规定的情况，甲方需要提前终止本协议的，应提前30天书面通知乙方，并应赔偿乙方3个月租金作为违约金，退还约定终止日后剩余时间的已付租金及其他应当退还的费用。

第十条 租赁物的返还

1、除甲方同意乙方续租外，合同租期届满之日或合同终止（不论何种原因终止）之日，乙方应返还该房屋和有关设施设备，逾期返还的，每逾期一日，乙

方应按人民币日租金的两倍计算向甲方支付占用期间的使用费。乙方逾期 30 日不搬的，甲方亦有权采取一切措施对租赁房屋予以收回，该房屋内的任何物品均视为乙方已经放弃，甲方有权利单方面给予处置，由此给乙方造成的任何损失，甲方不承担赔偿责任。

2、乙方在返还租赁房屋时，应当经甲方验收确认该租赁房屋处于正常状态，符合返还条件，双方办理书面交接手续，并载明水、电、燃气、通讯和物业管理费收缴情况；无交接手续的，视乙方逾期返还，按第 1 条规定甲方有权收取双倍租金。

3、返还条件：

(1) 乙方已将本合同规定的租赁房屋内可以撤走的物品清空，乙方工作人员已从租赁房屋内撤离完毕。

(2) 甲方根据本合同第一条中所提到的租赁房屋现有装修及设施、设备清单，现场确认租赁房屋及附属设施没有遭受损坏或缺失。除损坏或缺失为不可抗力因素所致外。

4、如返还时租赁房屋状态不符合返还条件，或因乙方使用不当造成破坏，甲方有权要求乙方对所造成的损失进行赔偿。

5、因乙方违约导致甲方提前终止合同，或乙方提前终止合同的，乙方放弃主张装修补偿。

第十一条 送达

双方约定，在履行本合同过程中，以下地址为双方联系的约定地址，任何一方书面文件向另一方挂号信送达至该地址，视为已经送达。或以短信、电子邮件发送至其指定的手机和电子邮箱，均视为已经送达。

甲方地址：_____

甲方邮箱：_____

甲方手机：_____

乙方地址：_____

乙方邮箱：_____

乙方手机：_____

第十二条 其他条款

1、本合同经双方签字并盖章后生效，即具有法律效力。如有未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可以订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、在本合同执行过程中，若发生纠纷，应通过双方协商解决，如协商不成

的，任何一方可向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

3、甲乙双方各自办理财产保险，互不承担任何形式之风险责任。

4、本合同一式三份，甲乙双方各执一份。一份报镇农村集体资产监督管理委员会办公室备案。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表（签名）：

代表（签名）：

联系电话：

联系电话：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件 3

土地使用权租赁合同

甲方（出租方）：（以下简称甲方）

乙方（承租方）：（以下简称乙方）

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》及有关法律、法规的规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，双方在平等、自愿的基础上，就土地使用权出租的有关事宜达成如下协议：

第一条 土地基本情况

1、甲方将位于_____的土地（以下简称土地）使用权出租给乙方使用，该土地的性质为_____（建设用地/农业用地），范围东至_____；南至_____；西至_____；北至_____；占地面积为_____平方米（亩）。（以实测为准附图，经双方签字确认作为合同附件）

2、土地现状描述：（该描述包括出租的土地上是否有农作物、建筑物、河道、其他投资并附示意图）_____

第二条 租赁用途

乙方向甲方承诺，租赁该土地作_____场所，其中包括_____用途，使用中遵守国家与本市有关土地使用的相关规定，未经甲方允许，乙方不得改作他用。如发生乙方擅自改变租赁用途的行为，则视为乙方单方面违约，甲方可以直接无条件收回租赁物并解除本合同，同时乙方需向甲方另外一次性支付 3 个月租金作为违约金，由此造成的损失均由乙方承担。

第三条 租赁期限及交付

1、租赁期限为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

2、交付使用：如期收到乙方第一期租金（有免租期的除外）后，甲方应当在_____年_____月_____日（实际交付日）之前将本合同约定的土地交付给乙方使用。乙方首期租金逾期的，甲方有权顺延交付土地，逾期 10 天以上的，视为乙方根本违约，本合同自动解除，甲方没收押金作为乙方的违约赔偿。若甲方延迟交付，按照每延迟一日，给予乙方合同约定的双倍月租金予以赔偿，但不可抗力因素除外。

3、乙方在签订本合同时，视作对土地现状予以认可。

第四条 租金及支付方式

1、租金计算：土地每年租赁费____元/平方米（亩），合计：____元（大写：____元整），递增幅度_____。

2、付款方式：先付后用。付款期限：自本合同生效之日起__日内，乙方向甲方支付第一期的租金_____元；每一期到期前的__日内，乙方向甲方支付下一期的租金。

《租赁应付款额与应付日期一览表》

期数	租期	应付款额(元)	应付日期
1	年月日— 年月日		
2	年月日— 年月日		
...

收款单位全称：_____

银行账号：_____

开户银行：_____

3、免租期：由于_____的原因，甲方同意提供乙方__个月的免租期，从____年__月__日至__年__月__日。

4、该土地交付使用后所发生的水电费等有关费用，由乙方负责缴付，与甲方无关。

5、甲方有权根据经济市场变化或者土地及周边实际情况的改变，与乙方协商后，对租金做出调整，届时甲乙双方就租金调整一事另行签署一份补充合同。

第五条 关于押金及其他费用

1、为确保租赁土地的合法使用，以及租赁期内所有费用的如期结算，乙方同意于____年__月__日前支付给甲方押金人民币____元（大写____元整），押金不计利息。

2、除合同另有约定外，甲方应于双方租赁关系结束，且乙方迁空、清点并付清所有应付费用后将剩余押金无息退还乙方。

3、因乙方违反合同规定而产生的违约金、滞纳金、损坏赔偿金和其他相关费用，甲方可在押金中抵扣，不足部分乙方必须在接到甲方付款通知后10日内补足。

4、因甲方原因导致乙方无法在租赁期内正常使用该土地，甲方应向乙方无

息退还剩余押金，且乙方有权追究甲方违约责任。

5、租赁期内，乙方使用该土地上相关的公用设施如水、电、燃气、通讯及其他因乙方使用而产生的有关费用，以及相应设施设备的改装、维护费用，均由乙方承担，与甲方无关。

6、乙方租赁甲方土地后，如需要在该土地上搭建临时设施的，必须经甲方同意并经政府有关部门批准，否则视为违章搭建，政府有关部门有权利予以拆除，并依法进行经济处罚。搭建临时设施的费用由乙方全部承担，乙方搭建的临时设施，应按照政府部门批准的时限履行，租赁到期前应当自行拆除。如政府批准的临时设施时限等同于租赁土地的时限，到期后乙方可自行拆除，如逾期不拆除的，作为无偿交付甲方，甲方不作任何补偿。

7、土地上原有附属设施或地下管道，乙方应合理使用。因乙方使用不当致使受损的，或由乙方自行购置安装的设备损坏、故障的，乙方应负责维修。乙方不维修的，甲方可代为维修，相关费用由乙方承担。

8、租赁期间，乙方如拖欠租金的，则每天按应缴年租金的万分之五交纳滞纳金。如租金拖欠超过1个月的，甲方有权单方面终止合同，并由乙方支付违约金（按双倍年租金支付）。

第六条 关于转租

1、租赁期内，乙方不得将该土地转租于第三方。

2、乙方在承租期内不能转让其在合同项下的任何权利和义务。

3、如乙方办理转租事宜已经形成事实，则视为乙方单方面违约，甲方可以直接无条件收回租赁土地并解除本合同，同时乙方需另外一次性支付3个月租金作为违约金，由此造成的损失均由乙方承担。

第七条 关于续租

租赁期届满，甲方确认该土地还将继续出租的，同等条件下，乙方有优先续租的权利。乙方如需续租的，应在租赁期届满前3个月以书面形式向甲方提出续租请求。届时，甲乙双方商定后可就续租事宜另行签定新租赁合同。

第八条 双方其他权利义务

1、甲方的权利义务

(1) 甲方应提供拥有合法使用权的土地给乙方使用。

(2) 甲方有权根据实际情况要求与乙方进行协商，对合同内容进行变更和补充。

(3) 租赁期间，乙方应当自觉遵守有关法律、法规的规定，不得擅自搭建

违法建筑、改变土地使用性质等违法行为。如乙方出现上述情况的，甲方将责令乙方限期拆除后终止合同，由此所造成的一切后果由乙方承担。

(4) 支持乙方的经营管理需求，无特殊情况，不得干扰乙方的正常工作。

2、乙方的权利义务

(1) 在租赁期内，如因该宗土地使用权发生纠纷致使乙方不能正常经营，应由甲方承担责任。

(2) 若因乙方违反法律法规和相关规定，而给甲方及任何第三方造成任何经济损失，乙方应承担赔偿责任。

(3) 乙方有责任确保土地的使用符合消防、建筑或其他相关法规及条例的要求，若因乙方违反相应规定导致的安全事故，由乙方自行负责。

(4) 租赁期间，乙方要做好土地周边的环境保护工作，不得对周边环境造成污染。如乙方出现此类情况的，甲方有权单方面终止合同，由此造成的一切后果由乙方承担。

(5) 租赁期内，乙方不得随意改变土地状况和地上附着物及水、电网等基础设施，如确需改动或扩增设备的，应事先征得甲方书面同意后方可实施，所需费用由乙方承担。否则，乙方应恢复原状，并赔偿由此给甲方造成的损失。

第九条 合同的解除

1、合同正常解除：租赁期限届满，乙方未提出续租而终止；乙方续租期满而终止。双方完成最后交接手续后，合同解除。

2、合同免责解除：

(1) 发生不可抗力事件，其严重影响或妨碍乙方利用租赁土地从事业务或享有其余本合同项下有关土地方面权利的能力，并且该不可抗力事件持续超过60日，合同解除，甲乙双方的损失各自承担。

(2) 因国家和农村集体社会建设需要依法征用或者使用租赁土地的，或因被依法列入动拆迁许可范围的，双方应服从国家和集体需要提前终止合同。乙方应无条件同意和配合，并按甲方的规定期限及时腾退并交还租赁土地。未到租赁合同的使用期限，甲方不作任何补偿。凡属集体转制企业的，乙方投资的建筑物、设施设备等可按动迁政策予以补偿。

3、双方协议解除：经甲乙双方协商一致并签订书面协议解除本合同，后续责任承担按照解除协议执行。

4、违约解除：

(1) 乙方有下列行为之一的，构成违约，甲方有权以书面形式通知解除本

合同，并有权要求乙方向甲方承担本合同约定的违约金和违约责任。

◆乙方拖欠租金和本合同规定应承担的费用超过1个月。

◆乙方擅自改变租赁土地的性质，破坏土地基础设施的，进行破坏土壤质量以及污染河道等违法生产经营活动的。

◆乙方经营的场所涉及黄、赌、毒等违法活动的。

◆甲方对乙方存在的安全隐患书面告知并令其整改，乙方拒不配合整改不力或逾期不整改的。

◆乙方未征得甲方书面同意和经安全生产监管、消防等有关部门的批准，即增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、储存、使用危险物品或处置废弃危险化学品的。

◆其他依据本合同或依据法律、法规，可以确定乙方根本违约的行为。

(2) 甲方有下列行为之一的，构成违约，乙方有权以书面形式通知解除本合同，并有权要求甲方向乙方承担本合同约定的违约金和违约责任。

◆甲方因自身原因导致合同无效的，或其他人对出租土地合法归属有异议而导致合同无效的。

◆甲方发生任何合并、公司重组或改组，并将实质影响甲方履行合同项下义务的能力。

◆本合同规定的其他违约行为。

5、其他解除

(1) 非本合同规定的情况，乙方需要提前终止本协议的且坚持终止的，应赔偿甲方相当于3个月的租金作为违约金，且已付租金不退，若支付的违约金不足以抵付甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

(2) 非本合同规定的情况，甲方需要提前终止本协议的，应提前30天通知乙方，并应赔偿乙方相当于3个月的租金作为违约金，退还约定终止日后剩余时间的已付租金及其他应当退还的费用。

第十条 土地的返还

1、除甲方同意乙方续租外，合同租期届满之日或合同终止（不论何种原因终止）之日，乙方应返还该土地和有关设施设备，逾期返还的，每逾期一日，乙方应按人民币日租金的两倍计算向甲方支付占用期间的使用费。乙方逾期30日不搬的，甲方亦有权采取一切措施对土地予以收回，土地内的任何物品均视为乙方已经放弃，甲方有权利单方面给予处置，由此给乙方造成的任何损失，甲方不承担赔偿责任，同时乙方需另外一次性支付相当于该租赁土地一年租金的逾期

费。

2、乙方在返还租赁土地时，应当经甲方验收确认该租赁土地处于正常状态，符合返还条件，双方办理书面交接手续。

3、如返还时土地因乙方使用不当造成破坏，甲方有权要求乙方对所造成的损失进行赔偿。

第十一条 送达

双方约定，在履行本合同过程中，以下地址为双方联系的约定地址，任何一方书面文件向另一方挂号信送达至该地址，视为已经送达。或以短信、电子邮件发送至其指定的手机和电子邮箱，均视为已经送达。

甲方地址：_____

甲方邮箱：_____

甲方手机：_____

乙方地址：_____

乙方邮箱：_____

乙方手机：_____

第十二条 其他条款

1、本合同经双方签字并盖章后生效，即具有法律效力。如有未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可以订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、在本合同执行过程中，若发生纠纷，应通过双方协商解决，如协商不成的，任何一方可向租赁土地所在地人民法院提起诉讼。

3、本合同一式三份，甲乙双方各执一份。一份报镇农村集体资产监督管理委员会办公室备案。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表（签名）：

代表（签名）：

联系电话：

联系电话：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

上海市农村土地经营权流转合同 (2025 版)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地经营权流转管理办法》等相关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方就农村土地经营权流转事宜协商一致，签订本合同。

一、当事人

甲方（农村土地经营权出让方）：_____

社会信用代码：_____

身份证号码：_____

法定代表人（负责人/代表人）：_____

身份证号码：_____

联系地址：_____ 联系电话：_____

经营主体类型： 农村集体经济组织 农村承包经营户 农民专业合作社
 家庭农场 公司 自然人 其他：_____

乙方（农村土地经营权受让方）：_____

社会信用代码：_____

身份证号码：_____

法定代表人（负责人/代表人）：_____

身份证号码：_____

联系地址：_____ 联系电话：_____

经营主体类型： 农村集体经济组织 农村承包经营户 农民专业合作社
 家庭农场 公司 自然人 其他：_____

二、流转土地基本情况

（一）土地位置：该土地位于上海市_____区_____乡（镇）_____村
组。

(二) 流转面积_____亩；其中：承包地_____亩，承包地中永久基本农田亩，自留地_____亩，集体其他耕地_____亩。

(三) 流转土地情况：

序号	地块名称 (地块编号)	面积 (亩)	种植现状	质量等级	土地类型	承包合同 编号
1						
2						
3						
4						
合计						

备注：种植现状涵盖粮食、蔬菜、生态林、果林等，质量等级为非必填项，土地类型涵盖耕地、园地、林地、草地等。

(四) 流转土地上的附属设施情况现状描述：

(五) 流转地块位置示意图：

三、流转期限

土地经营权流转期限为_____年，自_____年_____月_____日起至年_____月_____日止。流转期限不得超过该甲方承包期的剩余年限。

四、流转土地用途

流转土地用途为：_____。乙方要严格遵守国家耕地种植管控要求进行种植，确保耕地用途符合相关法律法规及政策规定，禁止“非农化”“非粮化”行为。

五、流转土地交付时间

甲方应于_____年_____月_____日前将流转土地交付乙方。

六、流转价款

(一) 土地流转价格：

现金。即每亩每年人民币_____元，合计_____元。

实物或实物折资计价。即每亩每年_____公斤稻谷，按当地政府收购指导价

折合_____元，合计_____元。

其他：_____。

流转价格变动：根据当地土地流转指导价格水平，每_____年调整一次流转价格。具体调整方式：_____。

(二) 管理费用(如有)：每亩每年人民币_____元，合计_____元。

(三) 流转价款支付：

一次性支付：乙方应于_____年_____月_____日前向甲方全部支付完毕。

分期支付：乙方应于_____年_____月_____日前向甲方支付第一年度流转价款，以后每年_____月_____日前付清该年度流转价款。

其他_____。

(四) 流转价款支付方式

现金

银行汇款

甲方账号名称：_____

银行账号：_____

开户行：_____

其他：_____

七、甲方的权利和义务

(一) 甲方的权利

1. 要求乙方按合同约定支付流转价款；
2. 监督乙方按合同约定的用途依法合理利用和保护流转土地；
3. 制止乙方损害流转土地和农业资源的行为；
4. 流转期限届满后收回土地经营权；
5. 其他：_____。

(二) 甲方的义务

1. 按照合同约定交付流转土地；
2. 合同生效后15日内依据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十六条的规定向发包方备案；
3. 不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营；
4. 其他：_____。

八、乙方的权利和义务

(一) 乙方的权利

1. 要求甲方按照合同约定交付流转土地；
2. 在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益；
3. 经甲方同意，乙方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，并有权按照合同约定对其投资部分获得合理补偿；
4. 流转期限届满，有权在同等条件下优先续约；
5. 其他：_____。

(二) 乙方的义务

1. 按照合同约定及时接受流转土地并按照约定向甲方支付流转价款；
2. 在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用流转土地，确保农地农用，符合当地粮食生产等产业规划，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境；
3. 依据有关法律法规保护流转土地，禁止改变流转土地的农业用途，禁止占用流转土地建窑、建坟或者擅自在流转土地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；
4. 乙方需将土地经营权再流转或向金融机构融资担保的，应事先取得原承包方书面同意，并向乡（镇）农村土地承包管理部门备案。
5. 其他：_____。

九、其他约定

(一) 乙方向_____ 缴纳 不缴纳 风险保障金_____元，风险保障金由乡（镇）农村土地承包管理部门代管，合同期满后 30 日内，经双方确认无违约情形后无息退还；若乙方违约，保障金优先用于赔偿损失。

(二) 本合同期限内，流转土地被依法征收、征用、占用时，有关地上附着物及青苗补偿费的归属：_____。

(三) 其他事项：_____。

十、合同变更、解除和终止

(一) 合同有效期内，因各种原因致使乙方不能继续生产经营时，乙方可经甲
方同意后本合同终止，乙方需将土地经营权交回集体经济组织，由集体经济组织重新流转。

(二) 合同有效期间，因不可抗力因素致使合同全部不能履行时，本合同自动

终止，甲方将合同终止日至流转到期日的期限内已收取的流转价款退还给乙方；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，流转价款可以作相应调整。不可抗力包括自然灾害、政府行为等无法预见、避免或克服的客观情况。

如乙方在合同期满后需要继续经营该流转土地，必须在合同期满 30 日内书面向甲方提出申请，同时待甲方在交易平台挂牌后进行报名申请。如乙方不再继续经营的，必须在合同期满前 30 日内书面通知甲方，并在合同期满后 15 日内将原流转的土地交还给甲方。

（三）合同到期或者未到期由甲方依法提前收回流转土地时，乙方依法投资建设的农业生产附属、配套设施处置方式：

由甲方无偿处置。

通过折价方式由甲方给予乙方补偿，归甲方所有；协商不成的，由乙方在____日内拆除，恢复原状，甲方不作补偿。

经双方协商后，由甲方支付价款购买。

由乙方恢复原状。

其他：_____。

十一、违约责任

（一）任何一方违约给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

（二）甲方应按合同规定按时向乙方交付土地，逾期一日应向乙方支付年流转价款的____%（_____元）作为违约金。逾期超过____日，乙方有权解除合同，甲方应当赔偿损失。

（三）甲方流转的土地存在权属纠纷或经济纠纷，致使合同全部或部分不能履行的，甲方应当赔偿损失。

（四）甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营，致使乙方无法进行正常的生产经营活动的，乙方有权解除合同，甲方应当赔偿损失。

（五）乙方应按合同规定按时足额向甲方交付流转价款，逾期一日乙方应向甲方支付年流转价款的____%（_____元）作为违约金。逾期超过____日，甲方有权解除合同，乙方应当赔偿损失。

（六）乙方擅自改变流转土地的农业用途，弃耕抛荒连续两年以上、给出租土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境的，甲方有权解除合同，收回该土地经营权，并要求乙方赔偿损失，对于擅自改变土地农业用途的，甲方还有权要求乙方恢复土地原状，乙方所交风险保障金不予退还。

(七) 合同期限届满的,乙方应当按照合同约定将原流转土地交还甲方,逾期一日应向甲方支付年流转价款的____%(____元)作为违约金。

(八) 其他_____。

十二、合同争议解决方式

双方发生争议的,可以自行和解,也可以请求村民委员会、乡(镇)人民政府等调解解决。双方和解、调解不成或者不愿和解、调解的,可以向上海市区农村土地承包仲裁委员会申请仲裁,也可以直接向人民法院提起诉讼。

十三、附则

(一) 本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

补充条款(可另附件): _____

(二) 本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本合同一式____份,由甲方、乙方、发包方和乡(镇、街道)农村土地承包管理部门、_____,各备案一份。

甲 方(签字/签章):

(农村土地经营权出让方)

签约日期:

乙 方(签字/签章):

(农村土地经营权受让方)

签约日期: