

雷州市集体资产资源产权交易中心

雷州市北和镇交寮村交寮经济合作社的鱼虾塘经营使用权

招标公告

雷州资产资源产权交易中心受北和镇交寮村交寮经济合作社的委托，定于2023年2月22日10时30分于雷州市集体资产资源产权交易中心对北和镇交寮村交寮经济合作社的鱼虾塘经营使用权进行招投标，本项目采用明标方式进行，欢迎有意参加单位或个人前来竞价。

一、项目基本情况

- 1、资产资源类型及面积：约650亩(实测为主，以塘埂外侧为起点)。
- 2、标的物所在位置：交寮村盐田前。
- 3、土地租赁起止期限：自2024年2月15日起至2044年2月14日止(20年)。
- 4、交易底价：¥1050元/亩/年。
- 5、承包款(租金)递增方式：第二个十年在第一个十年中标价基础上递增5%。
- 6、承包款(租金)收取方式：分期付款(按合同付款)。
- 7、竞投保证金：¥100万元。
- 8、合同履行押金：¥50万元。
- 9、资产使用范围：水产养殖或渔光互补复合型项目(政府政策允许下)。

二、竞投人(单位)准入条件

中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织均可报名，报名时须提供至报名前一周内的存款余额高于700万元(含700万)的银行凭证，银行凭证须加盖银行印章才有效，除法律另有规定外，本次招标不接受联合体投标。

三、竞投方式

本次项目采用明标方式竞投，每次举牌递增¥10元/亩/年，按照价高者得原则确定竞得人。首次举牌为竞标底价¥1050元/亩/年，第二次起每次举牌递增¥10元/亩/年，也可以直接叫价，但不得低于¥10元(叫价必须按¥10元的整倍数，否则叫价无效)。

四、领取资料

竞投人(单位)可于2023年2月13日至2023年2月19日17时前(办公时间上午8:

30 至 11:00, 下午 15:00 至 17:00), 携带相关资料(法人、自然人和其他组织的身份证明原件)到北和镇交寮村交寮经济合作社办公室索取竞投详细资料。

五、竞投保证金缴交方式

竞投人必须在 2023 年 2 月 19 日 17 时前将竞投保证金以转账(存款)方式一笔汇入指定账户, 账户名称: 雷州市北和镇交寮村交寮经济合作社, 开户银行: 广东雷州市农村商业银行股份有限公司北和支行, 账号: 80020000007221413, 并持银行存款回单原件到北和镇交寮村交寮经济合作社办理报名手续。保证金须在指定时间内实名到账才能有效, 填写进账单时应在备注栏注明竞标人姓名。逾期恕不接受。

六、提交资料

竞投人(单位)必须在 2023 年 2 月 19 日 17 时前提交以下资料到北和镇交寮村交寮经济合作社, 逾期恕不接受。

1. 身份证明材料(包括加盖公章的单位营业执照、法人身份证复印件及原件、银行存折(卡)复印件、委托书等);
2. 竞投保证金缴款凭证。

七、实地查看

本次不组织实地查看资产资源的具体位置, 标的以实物为准, 有意投标者可自行查看资产资源的位置及了解基本情况。

八、经确认竞投资格的竞投人请于 2023 年 2 月 22 日 10 时 15 分前携带相关资料到雷州市集体资产资源产权交易中心现场签到入场, 2023 年 2 月 22 日 10 时 30 分准时开始招标, 逾期恕不接受, 携带资料明细如下:

- (1) 法人或委托人有效身份证明文件原件;
- (2) 竞投资格确认书。

九、联系方式

联系单位: 雷州市北和镇交寮村交寮经济合作社

联系人: 陈琼尧 联系电话: 136 5977 0181

雷州市集体资产资源产权交易中心



土地租赁合同(初拟)

甲方：雷州市北和镇交寮村交寮经济合作社

地址：广东省湛江市雷州市北和镇交寮村

法定代表人：陈琼尧

统一社会信用代码：N144088233480341XG

乙方：

地址：

法定代表人：

统一社会信用代码：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规规定，本着互惠互利、共同发展的原则，经甲乙双方充分协商，甲方同意将【雷州】市【北和】镇【交寮】村的土地使用权租赁给乙方，用于建设和运营养殖与渔光互补复合型项目。甲方及其村民不占有乙方及乙方项目任何股份及收益，不参与项目建设和运营管理。甲方同意乙方在该土地范围内进行水产养殖及农产品产供销及建设和运营渔光互补复合型项目等。

一、土地的面积、位置

土地位于【交寮】村【交寮经济合作社以南】，土地四至：东至【英兜虾塘】、西至【溪西虾塘】、南至【浮水】、北至【交寮农田】，一共计约【650】亩（以实际测量为准）的渔塘。

二、土地用途

水产养殖、农产品产供销及渔光互补复合型项目。

三、土地使用期限

土地使用期限自【2024】年【2】月【15】日起至【2044】年【2】月【14】日止，共计【20】年。合同期满后重新招标，同等条件下则乙方具有优先权。

四、土地的交付

1、本合同签订生效后，即 2024 年 2 月 15 日交付。

2、交付标准：按现状交付。

2.1 甲方确保拥有该土地的合法使用权，不存在任何权利瑕疵，且甲方有权处置。

2.2 甲方提供的土地应满足乙方生产经营必备通水、通电、通路等，确保乙方在生产经营过程中能够顺利使用。

五、租金及支付方式

1、甲方同意将该土地在【2024】年【2】月【15】日起至【2044】年【2】月【14】日期间共计【20】年的土地租赁给乙方。

2、租金的计算及支付时间和方式

2.1 土地交付时间至【2044】年【2】月【14】日期间，乙方应向甲方支付土地租赁费用为每亩每年【 】元。第一次支付【10】年（中标签约支付【1】年，【2023】年【8】月【15】日支付【9】年），第二次支付【5】年（【2033】年【2】月【15】日），第三次支付【5】年（【2038】年【2】月【15】日）。

2.2 本合同项下土地的租金起租日为项目进场施工之日，乙方需在进场施工前【7】天书面告知甲方具体的进场施工日期。如起租日与土地交付时间不一致，以起租日日期为准，租赁起止日期及各次租金付款日期相应调整。

2.3 租金递增方式：第二个十年在第一个十年中标价基础上递增【5%】。

2.4 土地租赁费用不含税，但已包含土地附着物补偿费、拆迁安置费等其他一切费用。除上述土地租赁费用之外，乙方不再就本次租地事宜，向甲方支付任何费用。本合同未明确约定的费用均视为已包含在上述土地租赁费用中，乙方不支付或承担本合同未明确约定的其他任何费用。

2.5 甲方已对协议项下的风险进行了充分的验证和评估，已综合考虑了经济调控、市场行情变化等各方面的因素，故上述价格在土地使用期限内一律不予调整。

3、甲方的指定收款账户信息为：

单位：雷州市北和镇交寮村交寮经济合作社

地址：广东省湛江市雷州市北和镇交寮村

电话号码：13659770181

开户行：广东雷州农村商业银行股份有限公司北和支行

帐号：80020000007221413

统一社会信用代码：N144088233480341XG

乙方应向甲方支付的款项在转入上述帐户后即为支付完成。甲方收款帐户变动的，应在变动后十日内书面通知乙方，若不及时通知乙方造成无法支付的，乙方不承担违约责任。

4、甲方应在乙方付款前向乙方开具与所付款项等额的符合国家税法规定的增值税专用发票或行政性事业单位统一收据，甲方迟延开票的，乙方有权相应迟延付款并不需承担任何责任。

六、合同履行保证金：

合同签约后乙方需向甲方支付合同履行保证金 50 万元（人民币伍拾万元整）。在合同履行期间，如乙方不存在违约情况或存在违约情况且已完成整改的，在本合同到期后 5 个工作日内，甲方需向乙方退还该笔合同履行保证金。

七、土地租赁期届满和续租：

1、本合同期满后，若非国家政策调整或政府行为导致土地使用权被收回或调整土地用途的，甲方承诺就原出租资产以合规方式继续对外招租；甲方继续招租时，应在招租文件中明确规定：意向承租方须自行与乙方就收购原合作土地上存有的项目资产进行协商并达成一致（选择满足双方管理要求的第三方评估机构，按照行业通用收益法评估交易，回购金额以第三方评估为准），并以此作为甲方确定中标人及甲方与中标人签订资产租赁合同的前提条件。

2、本合同期满至新的意向承租方与甲方签订租赁合同且与乙方签订设施购买协议期间为过渡期。该过渡期间的甲方资产仍由乙方租赁使用，乙方应按本合同末年租金递增 5% 的标准向甲方按月支付租金。

3、若上述过渡期超过 6 个月，新的意向承租方仍无法与甲方签订租赁合同且与乙方签订设施购买协议的，视为招标失败，甲方有权重新招租。重新招标的条件与前次招标保持一致。在新的承租方确定前，乙方应按本合同末年租金递增 5% 的标准向甲方按月支付租金，确保甲方收益不受影响。

4、本合同期满后，针对乙方在原合作土地上存有的项目资产，在甲方愿意购买的前提下，甲方享有优先购买权。

5、合同期满后，甲方就原合作土地继续对外招租的，乙方享有优先承租权。若乙方履行优先承租权的，甲方与乙方另行签订下一个合同周期的合同，合同主要条款参照原合同执行，乙方在下一个合同周期无需再支付青苗、附着物补偿费及工作经费等一次性前期费用；

6、若甲方重新招租时租金价格不高于本合同首年租金价格 105%、而乙方放弃优先承租权且无其它第三方回购乙方在原合作土地上存有的项目资产的，乙方负责恢复原状。

7、如因不可抗力、政策等原因导致合作土地无法继续使用，造成乙方不能继续承租

土地的，甲方无需向乙方支付任何补偿，乙方无需向甲方支付后续租金及费用，且甲方应返还乙方未租用期间已支付的租金。

八、地上附着物的处置及其他

1、前述款项已包含本协议项下未明确约定的一切补偿和该土地上一切附着物的补偿、承包押金、土地押金及其他押金（包含但不限于房屋、电表、变压器等）。补偿后，被补偿物在合同期内归乙方所有。合同到期后，土地上的房屋、水闸、变压器、电表及养殖用电线路归甲方所有。

2、乙方在合同期内有权对地面附着物进行任意的处置，包括但不限于使用、拆除和改建。

九、甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方有权按本协议向乙方收取租金及本协议规定的其他应收款项，同时开具符合国家税法规定的增值税专用发票或行政性事业单位统一收据，否则，乙方有权延迟付款，由此造成的违约责任由甲方承担。

2、甲方应尊重、不干涉乙方正常的生产经营自主权。同意乙方自主决定转租，自主决定转让投入的资产。甲方应协调乙方与项目地附近因土地租赁和使用产生的邻里关系，为乙方项目运营提供安全、稳定的投资环境。

3、在合同履行期内，甲方不得重复发包/出租该地块。甲方承诺其允许乙方使用的土地系甲方合法拥有且无任何权属纠纷，合同项下土地未同任何个人或单位存在权属、权利争议，同时未与任何第三人签订任何有损乙方使用权或任何影响乙方正常经营的合同且出租行为符合国家相关法规、政策之规定。如乙方因此遭受损失的，甲方应向乙方赔偿。

4、若甲方非土地所有权人，甲方承诺本合同项下的土地拥有合法经营处置权，且已向土地发包人进行了备案或取得了土地原承包人同意，否则，因此给乙方造成损失的，甲方应向乙方赔偿。

5、在乙方不违反合同约定条款的前提下（除不可抗拒因素和非甲方原因造成的影响），甲方不得以任何理由断路、断电、断水等方式影响乙方生产经营，因上述原因造成乙方损失的，甲方应向乙方赔偿。

6、甲方负责协助乙方协调与政府相关部门、供水电气等单位及周边的关系，确保乙方正常的生产和生活秩序。若合同项下土地所涉及的水域存在蓄水或行洪的，甲方应提前3日告知乙方。

7、甲方在本合同签订前向乙方提供：【雷州】市【北和】镇【交寮村交寮】经济合作社依法经该集体组织成员的三分之二以上成员或者村民代表会议三分之二以上村民代表同意土地用于项目合作的表决记录复印件（需加盖【雷州】市【北和】镇【交寮村交寮】经济合作社公章及【雷州】市集体资产资源产权交易中心公章），详见附件。

8、法律法规规定的其他权利和义务。

（二）乙方的权利和义务

1、享有承租区域生产经营自主权、产品处置权和产品收益权。诚实守信，合法养殖，安全经营。

2、乙方有权对本合同项下土地进行改造以满足项目需要，甲方不得以任何理由阻挠。

3、享受国家规定的优惠政策。

4、享有对公共设施的使用权。

5、乙方有按时交纳土地租金及本合同项下规定的其他款项的义务。

6、法律法规规定的其他权利和义务。

十、土地的转租

1、在本合同有效期内，甲方同意乙方可以将本合同项下的土地全部或部分自主转租给第三方。如乙方需向第三方转让本合同项下土地，须向甲方报备，并办理相关手续方能生效。

2、本合同项下土地转租时，乙方有权对该土地上的附属物进行处置，转租所得归乙方所有，甲方不得干涉。

3、本合同项下土地转租后，甲方与乙方之间仍应按本合同的约定行使权利和承担义务；乙方与第三方按转租合同的约定行使权利和承担义务。

十一、合同的变更和解除

1、本合同一经签订，即具有法律约束力，除本合同另有约定外任何单位和个人不得随意变更或者解除。经甲乙双方协商一致签订书面合同方可变更或解除本合同。

2、本合同履行中，如因国家法律、法规、政策发生变化或不可抗力致使本合同无法履行或继续履行将影响到甲、乙双方合同目的实现的，双方均有权提出变更或解除合同，双方就此达成书面一致后，互不承担责任。

3、本合同履行期间，如遇国家建设征用该土地（如甲方收到政府及上级主管部门相应通知，应该在5个工作日内以书面形式提前通知乙方），国家对该土地上乙方建造的各种土地附属物、固定资产（光伏电站、渔业设施、建筑物、构筑物及附属设施）、流动资

产（根据池塘内水产养殖品种、规格、数量）的补偿应归乙方所有，甲方应协助乙方与政府协商处理赔偿等事宜，同时甲方在补偿方案签订且收到补偿款后5个工作日内退还乙方已交但未使用时段租金及其他款项。土地腾出时间以政府回收土地时双方明确的具体时间为准。征地涉及的土地补偿归甲方所有。

4、因下列原因之一导致乙方无法正常经营生产的，乙方均有权解除本合同并且不承担违约责任：

（1）因甲方原因产生的周边关系恶化，造成乙方无法正常建设、经营的；出现此情形的，乙方也有权选择暂停履行合同（如：停止计算和支付租金），视协调解决情况决定是否继续履行原合同。

（2）土地出租方/甲方未能按约交付土地或交付的租赁土地存在相关争议妨碍乙方项目实施以及因相关法规、政策变化等情形导致本协议中的投资项目无法实施时。

上述事项发生后，乙方如解除合同应该以书面形式通知甲方。乙方在甲方土地上投入的相关设施、流动资产等，乙方可自行处置，也可与甲方共同委托有资质的第三方评估公司按当地同期同类设施的建造价格及相关市场行情评估作价，甲方按评估价补偿给乙方（双方协商确定采取何种方式）。已支付的尚未使用期间的租金及其他款项须返还给乙方。如果土地性质及相关手续不能满足项目建设需要的，乙方有权从本合同中剔除不满足项目建设需要的部分土地退还甲方，该部分土地租金不再支付，甲方应将已收到且未使用时段的租金及其他款项退还乙方。

十二、违约责任

1、除了因国家、地方政府需要或双方协商一致而解除合同外，任何一方不得提前解除本合同，否则应向守约方承担租赁期限的土地租金总额30%的违约金，并赔偿由此造成的一切损失。除本合同另有约定外，如一方未能履行本合同的约定条款即一方违约，守约方有权单方面终止合同，违约方向守约方支付违约金人民币300万元，并赔偿守约方由此造成的一切经济损失。

2、如甲方重复出租该地块或擅自断电、断水、断路，或有除甲乙双方以外的第三人对于该土地主张土地租赁或承包经营权利等致使乙方无法经营的情形时，乙方有权解除本合同，甲方应向乙方支付租赁期限的土地租金总额30%的违约金，该等违约金不足以弥补乙方损失的，乙方有权继续向甲方追偿。

3、该合同项下土地经乙方转租后，因甲方的原因致使转租合同不能履行，给转租后的承租方造成损失的，甲方应承担相应的责任，乙方因此而遭受损失的，有权向甲方全额

追偿。

4、若有除甲乙双方以外的第三人对于本合同项下土地主张权利，甲方应在乙方要求的时限内协调解决，逾期未解决的，乙方有权单方面解除本协议，甲方除向乙方返还剩余年限的租金外，还应向乙方支付租赁期限的土地租金总额 30%的违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，乙方有权要求赔偿。

5、合同期间，为确保乙方能够正常使用水电（费用由乙方自行承担），甲方承诺不会发生因甲方、甲方村民以及土地纠纷等原因而导致乙方无法正常使用水电的情况。若因甲方原因导致乙方无法正常使用水电的情况发生，甲方应负责迅速恢复至正常使用，并协助乙方向相关责任人追究责任及索赔。否则，由此给乙方造成损失（直接和间接）的，甲方应负责赔偿。

6、因甲方未缴纳相应的税费导致乙方使用本合同项下土地被有关部门追缴或处以行政处罚的，甲方应承担全部赔偿责任。

7、甲方因违反本合同约定而应向乙方承担的赔偿责任和应支付的违约金，乙方有权直接在租金及其他款项中扣除。

十三、不可抗力

1、本合同生效后，甲、乙双方因不可抗力原因部分或全部不能履行本合同不承担责任，遭受不可抗力事件的一方应采取一切合理措施减少因此造成的损失。

2、不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服且对一方或双方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于：自然灾害及战争、动乱、罢工、瘟疫等社会异常事件。

十四、附则

1、本合同由甲乙双方同时签字盖章，并经【雷州】市集体资产资源产权交易中心书面鉴证后正式生效，共一式伍份，甲乙双方各执贰份，【雷州】市集体资产资源产权交易中心留存一份。

2、本合同属于保密性合同，未经对方书面同意，任何一方不得向第三方披露或允许第三方披露。

3、本合同（包括任何附件、附录）构成双方之间关于本合同之主题事项的完整合同，并取代双方之间可能存在的与本合同之主题事项有冲突的其它所有口头或书面的陈述、理解或协议。除非双方另行签署书面补充合同，不得对本合同进行修订。本合同未尽事项双方可另行签署书面补充合同，补充合同与本合同具备同等法律效力。

4、本合同中约定的书面通知/书面文件自送达之日起生效；以邮件方式通知的，邮件

发出之日即视为送达。送达地址（邮寄地址及电子邮箱）均已在协议文首列明，若地址发生变化的，应自变化之日起十个工作日内书面通知对方，否则仍将原地址视为送达地址；送达方式包括但不限于邮寄、特快专递等；拒收或无人签收自书面通知/书面文件发出之日起第七日即视为送达。

5、因履行本合同发生纠纷，双方协商解决。协商不成的，提交土地所在地人民法院诉讼。诉讼过程中发生的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、执行费等费用）均由败诉方承担。

附件：

- 1、《村民民主议事会议纪要及签名表》复印件
 - 2、《土地范围图》复印件
 - 3、 本合同项下土地前期流转所有相关合同及其附件的复印件
- （以下无正文）

甲方（盖章）：雷州市北和镇交寮村交寮经济合作社

法定代表/授权代表（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表/授权代表（签字）：

签订日期： 2022 年 月 日