国有农用地使用权租赁合同

出租方：湖北省农业科学院 （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

为贯彻中央和省委一号文件提出的“吸引龙头企业和科研机构建设运营产业园，发展设施农业、精准农业”、“在符合有关法律和规定的前提下，探索以市场化方式筹集资金，用于农业农村建设”、“探索利用‘旅游+’‘生态+’等模式，积极推进农林水与旅游、教育、文化、康养等产业深度融合”精神，湖北农业科技创新与集成示范基地（以下简称基地）拟通过向社会公开招租的方式，引进社会资本，参与基地“成果展示与创意农业拓展体验区”建设，加强基地展示区的建设力度，更好展示我院农业科技创新成果、新技术、新业态。

根据《湖北省行政事业单位国有资产使用管理办法》（鄂财绩规〔2017〕4号）的规定，经公开挂牌招租，就甲方将本合同项下的国有农用地使用权出租给乙方事宜签订本合同。

一、租赁地块方位面积

1. 经省财政厅审批，甲方将位于鄂州市华容区夏大湖的“湖北现代农业科技创新与集成示范基地”的第6、7、8、9号国有农用地使用权[证号:鄂州国用〔2015〕第2-44号]出租给乙方使用。（见附图）

2. 租赁地块的总面积约为450亩（最终以现场实际勘测面积为准）。

3. 租赁地块的四至范围见附图。该附图面积经甲乙双方实际勘测盖章确认后有效。

二、租赁地块的用途

不改变该地块农业用地的用途，只能用于农业科技新技术新成果新业态展示和“红莲湖农业嘉年华”。具体建设内容仅限于《关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127号）中所界定的设施农业范围，并严格按照省国土资源厅、省农业厅联合印发的《关于进一步加强设施农用地管理服务设施农业健康发展的通知》（鄂土资规〔2016〕4号）文件规定执行。

三、租赁期限

租赁期限为8年，从2018年7月1日起至2026年6月30日。

租赁地块交付和租赁启租计费日：时间2018年7月1日。

四、租金

1. 租金标准：通过武汉光谷联合产权交易所公开挂牌，摘牌价-即为第一年租金价格，以后每年递增5%。

2. 租金采用先付后用、按年为一个结算周期的方式支付，在下一个结算周期开始前30天内，乙方应向甲方一次性支付下年的租金。

3. 在租赁期间，如国家有对租金政策的调整，甲方向乙方提供租金政策调整的规范性法律文件或政府机关批文等调整依据后，乙方执行租金调整。

五、双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务：

1.1 依据本合同约定向乙方收取租金。

1.2 及时完整地向乙方提供租赁土地之土地使用权；配合乙方向当地政府争取“四通一平”的外部条件。“四通”指租赁土地外通道路、通水、通电、排雨（污）水，“一平”指土地平整。

1.3 乙方建设的农业科技展示园和农业嘉年华项目，需提前三个月向甲方提出书面申请，将设计方案、审批手续、施工合同、施工图纸等书面材料交予甲方，甲方书面同意后，方可开工。甲方有权在项目建设中对乙方进行全面监督。

1.4 租赁期间，甲方不得妨碍乙方对该土地行使正当合法权利，不侵犯属于乙方的在租赁土地上附着物的所有权。

1.5 配合乙方向政府争取优惠政策。省市区的招商引资及各项税、规费优惠政策，国家配套项目资金，政府给予的各项补贴费用的，由乙方享有。

1.6 同乙方签署本合同之后，不得再与其他单位签署类似合同。

2. 乙方的权利和义务：

2.1 有权依据本合同的约定用途合法使用土地。

2.2 须向甲方及时按本合同支付租金。

2.3 租赁期满不再续租的，双方协商清算并结算完毕，办理相关终止续租手续后，并将土地状况恢复至交付状况，交回土地使用权。

2.4 不得将土地使用权及地上地下设施转租、转借。

2.5 负责土地使用过程中发生的法律及安全生产责任和承担相应的规费。

六、提前收回（退租）与补偿

1. 国家提前收回与补偿

1.1 因国家需要提前收回土地的，应当提前3个月书面通知乙方，双方清算完毕办理相应手续后，乙方应将土地状况恢复至甲方交付时的土地状况后，交回土地使用权。

1.2 国家提前终止的，甲方应退还乙方多缴纳的租金。

1.3 政府对土地的补偿由甲方依法享有；对地上属于乙方的附着物的补偿，由乙方依法享有。

2. 甲方提前收回与补偿

2.1甲方自身原因单方面提前收回土地的，应当提前6个月书面通知乙方。对于乙方已投入资产和经营性损失，由甲乙双方共同聘请评估公司进行评估，甲方按市场评估值对乙方进行补偿。

3. 乙方提前退租与补偿

3.1乙方单方面提前退租土地的，应当提前6个月书面通知乙方，除将土地状况恢复至甲方交付时的土地状况外，还向甲方补偿3年的租金。

七、续租

1. 租赁期限届满后，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

2. 本合同约定的租赁期限届满，乙方如需继续使用该地块，应当在租赁期限届满前3个月向甲方提交续期申请书。

3. 经同意准予续期的，双方应当在获得批准之日起3个月内重新协商报批后再签订土地使用权租赁合同。

4. 不能续租的，乙方应将土地状况恢复至甲方交付时的土地状况。

八、违约责任

乙方有下列情形之一，甲方有权提前解除本合同并收回租赁地块，并有要求乙方复耕和赔偿损失的权利：

1. 乙方未按本合同约定的土地用途使用、不从事农业科技展示和不从事农业嘉年华项目或未经批准违规建设的。

2. 乙方未经甲方书面同意，擅自将本租赁合同项下的地使用权及地上地下设施的全部或部分以转租、转借等形式交由第三方使用的。

3. 自土地交付之日起，乙方未在6个月之内开展项目勘测、规划、设计、道路等实质性基础工作的。

4. 乙方在一年之内累计投入低于4000万元的；或二年之内累计投入低于1亿元的。

5. 乙方在两年之内未开园开业的。

6. 乙方不按约定缴纳租金、不服从“湖北现代农业科技创新与集成示范基地”统一管理的。

九、争议的解决

1. 本合同双方签字盖章后生效，双方均应自觉遵守中华人民共和国有关法律法规履行本合同各项条款。本合同未尽事宜，由双方另行签订书面补充合同。

2. 因本合同发生的一切纠纷，甲、乙双方应及时协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

3. 本合同与双方另行签订的《设施农业用地协议》互为补充，对双方均有约束力。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

地址： 地址：

邮编： 邮编：

二0一八年六月 日