合同编号：_____

# 土 地 租 赁 合 同

出租方（以下简称甲方）：广东省广州市南沙区榄核镇绿村股份合作经济联合社

承租方（以下简称乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》合同编及相关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就土地租赁相关的事项达成协议并签订本合同，双方共同遵守。

**第一条 概况**

乙方通过公平、公正、公正的方式竞投，租赁甲方自有的位于南沙区榄核镇绿村 1 队尾的地块。地块面积为：19179.29 平方米（建筑物面积为 7034.06 平方米）；地块现状为：厂房。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，必须符合法律法规规定和合同约定；不得私自改变用途。并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。甲方对租赁土地情况已妥善履行告知义务，乙方对租赁土地情况已切实知悉并愿意自行承担相关风险。

**第二条 租赁期限**

本合同下的地块租赁年限为 20 年，自 2023 年____月____日起至 2043 年____月____日止。有 3 个月 免租期，免租期自 2023 年___月____日起，至 2023 年____月____日止。

**第三条 租金及支付**

（一）合同履约保证金

在本合同签订 15 天内，乙方须一次性向甲方交纳 以中标价第一个半年的租金 作为履行本合同的保证金（注：竞投时交纳的竞投保证金转为合同履行保证金，不足部分补足，多出部分退回，并收回原收据，重新开具保证金收据），保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，乙方无违约行为且不再续租，甲方将保证金在 30 天内一次性退回给乙方。

（二）租金标准

租金方式采用多期有递增方式计算：

租金单价为：_____元／平方米/月，租赁面积为19179.29平方米，首月租金为_____元。乙方应交纳租金总额为：_____元（大写：_____）含税费。

每月为一个支付周期，租金自第 61 支付周期起开始递增，每60个支付周期递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的 8% 。

具体月租金标准具体如下:

| 序号 | 执行时间 | 含税月租金(小写:元) | 含税月租金(大写: 元) |
|---|---|---|---|
| 1 | 年 月 日至 年 月 日 | | |
| 2 | 年 月 日至 年 月 日 | | |
| 3 | 年 月 日至 年 月 日 | | |
| 4 | 年 月 日至 年 月 日 | | |

（三）租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式：

租金按 月 收取，每期开始 5 天内支付当期租金。

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，甲方有权增收违约金，违约金每天按照所欠租金 3 ‰ 计算。如乙方拖欠甲方租金达到 30 天，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，甲方并有权主张乙方赔偿其他损失。

**第四条 土地使用**

（一）乙方在租赁期间享有租赁地所属设施的使用权。乙方应负责租赁地内设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁地归还甲方。甲方对此有检查监督权。

乙方对租赁地附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应当及时处理修复，以避免一切可能发生的隐患。

乙方在租赁期限内应爱护租赁地，因承租方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

（二）租赁期间乙方如需对租赁地进行装修或安装 天车 等大型电器设备必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或安装上述大型电器设备不得对土地结构构成影响。租赁期满对乙方，依附于承租地的装修归甲方所有。

（三）竞投人报名时须提供该地块规划发展策划方案，策划书内容须包含标的地址、意向方简介、过往项目运营简介及本次意向经营的业态、方向等说明，

方案须体现对原有环境提升改造，符合乡村振兴发展要求，对项目设施建设周期不超过 3 年，在合同履行期间，必须严格按照规划发展策划方案和本合同执行，否则视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同并没收合同履约保证金。在甲方经四议两公开等法定表决程序通过后，可对规划发展策划方案进行调整，否则必须严格按照原规划发展策划方案执行。

**第五条　土地转租、转让**

（一）合同期内，乙方原则上不得转租租赁地。

根据实际情况，如果确实需要转租，乙方必须经甲方书面同意及相应的民主表决后，签订转租补充合同，乙方才可将租赁地转租。转租合同为甲方、乙方和第三方共同签订的三方合同。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1.转租期限不得超过乙方对甲方剩余的承租期限；

2.转租的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等；

3.本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变；

4.转租租赁地的用途不得超出本合同第一条规定的用途；

5.乙方应在转租租约中列明，若因不可抗力原因提前终止本合同或甲方提前终止本合同，乙方与转租户的转租合同同时终止；

6.乙方负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失；

7.乙方负责因转租而产生的税、费；

（二）根据实际情况，如果确需对合同进行转让，乙方须征得甲方书面同意，并确认受让方与乙方具有相同的资质条件，且在不改变合同关系内容的前提下进行。在转让前，双方必须经原合同约定的合同转让，进行民主层级表决通过，并清理好原合同所涉及的债权、债务。

（三）乙方将经营使用的承租地出租给第三人，租赁年限在 1 年以上（含 1 年）且一次性收取第三人约定期限内的租金的，乙方必须在收到该第三人租金后 5 日内，按与集体经济组织双方约定的租金支付标准一次性足额支付同等期限内该租赁合同项下租赁地面积的租金给集体经济组织。

**第六条 税费规费缴交**

乙方在租用期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有

关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费（包括但不限于房产税、本合同场地的土地使用税、土地租赁税、工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等），乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

**第七条 在租赁土地上加建设施设备建筑物及购买保险事宜**

乙方承诺由乙方自行安排相关建设事宜、自行办理相关报建消防手续、自行承担相关费用，在建设施工开始30日前，乙方必须将相关通过审批资料、建设方案等递交给甲方。乙方承诺必须合法依规施工，为施工人员购买商业保险、工伤保险等，关配备相关安全施工设施（安全帽、绳索等），如发生任何人身伤亡事故或经济纠纷，由乙方自行处理，均与甲方无关。合同存续期间，如遇国家、村集体征收、征用需要或城市更新（包括但不限于“三旧改造”）需要收回乙方租用的厂房及所在地块，本合同终止，甲乙方互不追究，甲方提前6个月通知乙方终止合同，免6个月租金，乙方于收到通知之日起6个月内必须全面搬迁（包括但不限于将所属乙方及次承租方物品撤出、妥善遣散乙方及次承租方员工等），若超过6个月，租赁物业内全部物品均作无价值物品处理。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有（关于乙方加建、新建的建筑物的补偿由甲方乙方各分得一半），搬迁费用（如有）属乙方所有，其他补偿费按有关政策规定执行。合同到期后，租赁地上所有的建筑物、构筑物归甲方所有。乙方必须将租赁物清洁干净后交回给甲方。

**第八条 甲乙双方权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1.甲方有权向乙方收取相应的合同中约定的租金及其它费用(如水费、电费、垃圾费等)。

2.甲方以土地现状交付乙方使用，乙方在签订合同时已清楚租赁土地的状况。乙方须根据消防相关规定安装消防设备设施，及根据经营需求自行安装水、电等设施，并进行维护保养，对租赁土地的消防安全、生产安全负责。

3.甲方应按照本合同约定给乙方提供相应的土地，合同生效后30天内。若因甲方自身原因无法提供本合同约定的土地而解除合同的，或因甲方违约导致合同不能继续履行的，应支付乙方本合同租金总额 3 ‰的违约金。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方在移交前保证详细知悉和了解土地现状，如发现有问题的，必须立即与甲方沟通协调。

2. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该土地及其附属设施。该土地及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修，并承担维修费用。

3.乙方必须遵守《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市建筑条例》及相关法律法规，遵守经依法批准并公布的城乡规划，不得进行违法建设。

4.乙方必须按照《广州市水污染防治行动计划实施方案》、《南沙区水污染防治行动计划实施方案》开展污水治理，按照标准工艺或简单工艺建设污水治理设施，确保水资源循环使用或不超标排放，一切违规行为由乙方自行负责。

5.乙方在租赁期内有责任保护环境、保护农业用地和农业生产、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道，一旦发现乙方存在上述行为，甲方有权责令乙方在__3__天内进行移除或整改，逾期未移除或整改的，甲方有权自行处置，期间发生的费用均由乙方负责。

6.租赁合同期满后，由乙方投资的、可移动的设备设施、可移动的电器、存货、可移动的家具等财产仍归乙方所有，乙方需在合同租赁期届满当天全部撤出，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权对进行处置，但乙方在搬离上述财产时不得损坏租赁物业。其余嵌装在房屋结构或者墙体的设备(包括入墙的隔断、窗户、电线电路及照明灯具、天车等设施)和装修无偿归甲方所有。合同到期后，租赁地上所有的建筑物、构筑物归甲方所有。

**第九条 土地续租**

合同期满后，若甲方对该土地重新进行招标，乙方在同等条件下享有优先权。

**第十条 土地征收**

合同存续期间，如遇国家、村集体征收、征用需要或城市更新（包括但不限于“三旧改造”）需要收回乙方租用的厂房及所在地块，本合同终止，甲乙方互不追究，甲方提前6个月通知乙方终止合同，免6个月租金，乙方于收到通知之日起6个月内必须全面搬迁（包括但不限于将所属乙方及次承租方物品撤出、妥善遣散乙方及次承租方员工等），若超过6个月，租赁物业内全部物品均作无价值物品处理。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有（关于乙方加建、新建的建筑物的补偿由甲方乙方各分得一半），搬迁费用（如有）属乙方所有，其

他补偿费按有关政策规定执行。合同到期后，租赁地上所有的建筑物、构筑物归甲方所有。

**第十一条 合同的变更和解除**

（一）在合同期内，本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同，因不可抗力而不能履行本合同的除外。

（二）甲乙双方经协商一致可变更本合同，并达成书面协议，书面协议经对应的民主层级表决通过后才能进行变更。

（三）租用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，并书面通知乙方，保证金归甲方所有，并收回出租地：

1.未经甲方书面同意，转租、转借承租地。

2.未经甲方书面同意，拆改变动承租地上建筑物结构。

3.恶意损坏承租地，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

4.未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租地租赁用途。

5.利用承租地存放危险物品或进行违法活动。

6.逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，经甲方__3__次催缴后拒不缴纳的。

（四）租用期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除合同，并书面告知甲方，有权要求甲方退回保证金：

1.甲方迟延交付土地达__30__天以上（含本天数）。

2.乙方认为甲方交付的土地有__1__项严重不符合合同约定或者有__1__项有可能影响乙方安全、健康的，并经甲方核实后确实存在乙方所描述现象的。

（五）在租赁期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，甲乙双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

**第十二条 合同纠纷**

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的义务，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应的违约责任，并本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方约定由甲方住所地人民法院管辖。

本合同生效之后，任何一方违反本合同规定的，除了承担违约金外，还要承

担守约方向违约方追究违约责任所支付的一切费用包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、公告费、交通食宿费等。

**第十三条 其他约定**

1.乙方知悉且同意本合同租赁土地并无权属证明，如被国土资源等部门最终认定为违章建筑或经人民法院、仲裁委员会等司法机关最终认定本合同无效的，甲、乙双方均不承担任何法律及经济责任、互不追究，乙方同意按照本合同租金标准向甲方支付使用租赁地的占用费。

2.所经营的行业必须符合国家环保政策、消防以及法律法规的要求，不得从事污染环境的项目和其他非法经营；

3.乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，结各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患；

3、合同期内，乙方如转租租赁的租赁物， 必须经甲方书面同意及相应的民主表决后，签订转租补充合同，乙方才可将租赁物转租，并由甲方收取 5000 元/次手续费；

4.标的物范围内不准非法搭建，不得改变地块使用性质。

5.竞投人在成功竞得该项目后，自合同生效之日起 3 年内该企业年主营业业务收入需达到 2000 万元以上，否则项目业主方有权解除合同，并没收合同履约保证金。

**第十四条 合同效力**

经乙方交清保证金、甲乙双方法定代表人签字并加盖公章（或加盖指模印）之日起生效。本合同一式伍份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，区农村集体资产交易服务中心、镇（街）财政所、镇（街）公共资源交易站各执一份。

**第十五条 补充协议规定**

本合同未尽事宜，在符合相关法律法规的前提下，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

**第十六条 通知送达**

（一）本合同载明的地址及身份证住址均为各方有效通知送达地址。采取邮寄通知的，收件方应无条件接收，一经投递后视为已送达。

（二）一方变更通知送达地址或开户银行、账号的，应当在变更后 7 天内，将新的地址或开户银行、账号通知另一方，接受通知的一方应当予以确认。因一方迟延通知而造成的损失，由过错方承担责任。

（三）甲方通知送达地址_____

（四）乙方通知送达地址_____

附件：附图

甲方法定名称：（盖章）

甲方法定地址：_____

甲方法定代表人：（签字）_____

甲方法定代表人身份证号码：_____

甲方联系电话：_____

签约时间：_____

乙方法定名称：（盖章）_____

乙方法定地址：_____

乙方法定代表人：（签字）_____

乙方法定代表人身份证号码：_____

乙方联系电话：_____

签约时间：_____