

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东涌镇石排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》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，投得土名为石排村市南公路 293 号的地块。该地块坐落在广州市南沙区东涌镇石排村市南公路 293 号，四至为：东至石排村 13 队交界河、南至南二环、西至市南公路、北至石排村 13 队人家边（范围详见附件 1：《石排村市南公路 293 号地块面积示意图》）。地块面积为：7072.71 平方米[其中空地面积 4622.71 平方米，简易钢结构建筑面积 2450 平方米(该建筑内还有一层砖混结构建筑面积 290.4 平方米)]；地块现状为：空地和地上建筑物。该地块有国有土地使用权证，证号为：G19-000812。乙方对甲方出租的土地和建筑物已经进行现场勘查，详细情况已作充分了解，同意承租，仅用于工业用途。并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。上述地上建筑物均未办理相关权属证明，地上物（建筑物）暂无相关报建手续，乙方对上述情况已作充分了解，知悉合同效力可能存在瑕疵等相应法律风险及法律后果，自愿承担一切法律风险及法律后果，鉴于甲方已充分履行告知义务，因此导致合同解除或无效的，所造成的一切经济损失均由乙方自行承担。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：自 2024 年__月__日起至 2037 年 12 月 31 日止。无免租期。

第三条 租金及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订 1 天内，乙方须一次性向甲方交纳¥1,600,000.00 元（大写：人民币壹佰陆拾万元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时交纳的竞投标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、违约金、水电费和赔偿损失等。租赁期届满，乙方无违约行为、不拖欠租金和水电费且办理好相应手续后，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：

租赁面积为 7072.71 平方米（现有建筑物不再另行收取租金），租金每五年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的 10%（百分之十）。

第一年至第五年：即_____年____月____日至_____年____月____日，租金单价为：¥成交价元/月/宗，租金含税；

第六年至第十年：即_____年____月____日至_____年____月____日，租金单价为：¥成交价+成交价*10%元/月/宗，租金含税。

第十一年至合同期终止日：即_____年____月____日至_____年____月____日，租金单价为：¥[成交价+（成交价*10%）]+ [成交价+成交价*10%]*10%元/月/宗，租金含税。

乙方应交纳租金总额为：_____元（大写：_____），租金含税。

（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，每月 5 日前支付当月租金。

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 0.1% 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 土地和建筑物的交付使用

（一）自本合同生效之日起 5 日内交付土地和建筑物，按现状交付。

（二）乙方在租赁期间享有土地和建筑物所属设施的使用权。乙方应负责建筑物内设施的维护、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土地和建筑物按原状归还甲方。甲方对此有检查监督权。

乙方对土地和建筑物负有妥善使用及维护之责任，乙方自行修复、日常检查、日常维护和大修，相关费用由乙方负责以避免一切可能发生的隐患。

乙方在租赁期限内应爱护建筑物，因乙方使用不当造成建筑物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

（三）乙方租赁期间如需对租赁物进行装修或安装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租赁物结构构成影响。租赁期满，甲方有权选择要求乙方恢复原状，也有权要求保留现状、无偿归甲方所有。

（四）乙方在租赁期间如需在土地上新建临时建筑物或者对原有建筑物进行加建，必须先征得甲方和相关部门的同意。在合同解除或终止后，甲方有权要求拆除新建或加建的建筑物以

恢复原状，也有权要求保留新建或加建的建筑物、无偿归甲方所有。

第五条 土地和建筑物的转租、转让

（一）合同期内，乙方原则上不得转租土地和建筑物。

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，乙方才可将土地和建筑物转租。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，包括向次租户收取租金等；
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. 转租土地和建筑物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同等的资质条件，且在不改变合同内容的前提下进行。在转让前，双方必须经原合同约定的内容转让，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）乙方将土地和建筑物转租给第三人，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，按本合同约定的租金标准一次性足额支付同等期限内本合同项下出租物业面积的租金给甲方。

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、厂房租赁税、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 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. 甲方应自本合同生效之日起5日内以土地和建筑物现状交付乙方使用，乙方在签订合同时已清楚土地和建筑物的状况。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. 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目的无法实现的，应原额返还保证金。

（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，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，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满后3天内自行清理好场地杂物，逾期未拆除清理的视为自愿放弃，甲方有权进行处置、要求乙方支付清洁费和拆迁费。

7. 乙方应服从甲方及上级政府的总体规划建设，在出现不能正常使用土地和建筑物或无法实现合同目的时，不视为甲方违约。

第八条 土地和建筑物续租

合同期满后，若甲方对该土地重新出租，乙方不享有优先权。

第九条 土地和建筑物征收

本合同存续期间，如国家或政府需征收、征用或城市更新需要收回合同所属的全部或部分土地，合同自然终止或相应减少租赁面积，乙方必须无条件服从搬迁，征地补偿款属甲方所有。建筑物、附着物的补偿费分配如下：

合同生效日之日起至2033年12月31日期间，如遇政府征收、征用则合同中地块上盖建筑物补偿费中涉及简易钢结构建筑面积2450平方米（该建筑内还有一层砖混结构建筑面积290.4平方米）对应的补偿费用100%属于甲方，其余乙方新建的建筑物、附着物补偿费100%归属乙方；

2034年1月1日至2037年12月31日期间，如遇政府征收、征用则合同中地块上盖所有建筑物补偿费用100%属于甲方；其他补偿费用按南沙区土地征收管理有关政策规定执行。

第十条 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代表变动影响，也不因甲方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。

第十一条 违约责任

（一）乙方逾期支付租金、水电费等费用的，每逾期一天，按应付租金、水电费等费用的0.1%向甲方支付违约金。

（二）租用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同、没收保证金、收回土地和建筑物和要求赔偿损失：

1. 未经甲方书面同意，转租、转借、联营、出资、出质和转让土地和建筑物的。
2. 未经甲方书面同意，新建、加建、拆改、变动建筑物的。
3. 损坏、不合理使用土地和建筑物或被村民有效投诉，经甲方两次要求整改而不整改或仍不符合要求的。
4. 未经甲方书面同意，改变土地和建筑物用途的。
5. 利用土地和建筑物存放危险物品或进行违法活动的。
6. 逾期支付租金、水电费等各项费用超过30天的。

（三）租用期间，甲方有下列行为的，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：

甲方迟延交付土地达60天以上（含本天数）。

（四）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 争议解决

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，甲乙双方同意可向甲方所在地人民法院提出起诉。

第十三条 其他约定

双方约定的其他事项：

1. 乙方需向甲方支付 1000 元测量费，转账到相应的测量公司。

2. 如乙方在合同期内进行建设，须经甲方书面同意并签署与建设规模、产权、原有建筑拆除处理方式等有关的协议书，同时还必须取得相关部门出具的许可性文件。合同期到 2033 年 12 月 31 日后，合同项下宗地面积为 7072.71 平方米内全部新增和加建的建筑物、装修、附着物无偿归甲方所有。非经甲方书面同意合同期内乙方对合同宗地内的建筑物、附着物不得随意拆除、建设，否则自行承担相关风险。

3. 合同期满后，乙方无条件配合搬离该地块，并同意将原有建筑物、地上附着物等及全部新增建筑物、地上附着物等无偿归甲方所有。

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（个人加盖指模印）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、双方招投标文件与本合同具有同等法律效力，经甲方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。

附件 1：《石排村市南公路 293 号地块面积示意图》；

附件 2：甲方双方证件资料复印件。

（以下无正文，为双方签字确认栏）

甲方法定名称：（盖章）广东省广州市南沙区东涌镇石排股份合作经济联合社

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： _____