

改建租赁合同

合同编号:

签订时间:

签订地方:



出租方 (以下简称甲方): 广东省广州市南沙区东涌镇石基股份合作经济联合社

身份证号:

通信地址: 广东省广州市南沙区东涌镇石基村石基大道2号

联系电话:

邮编:

承租方 (以下简称乙方): _____

身份证号:

通信地址:

联系电话:

邮编:

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规,甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则,就土地改建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 土地概况

1、乙方通过公平、公正、公开的竞价方式,改建并承租甲方自有的位于南沙区东涌镇石基村工业区内的43号、45号、47号、53号土地及地上建筑物(不动产证号:44120077746内部分土地,以下简称“项目用地”),占地总面积约3,000平方米(以甲乙双方现场确认书面文件为准)。

2、乙方对甲方改建出租土地权属等情况已作充分了解。

3、合同期间,该土地仅用于地证所载用途,并按国家有关法律、法规和石基村的村规民约等有关规定合法使用。未经甲方书面同意,乙方不得改作其他用途,否则甲方有权解除本合同、收回该土地及地上建筑物,合同履行保证金归甲方所有,并有权追究乙方的违约责任。

第二条 建筑物的交付

1、甲方按合同签订时现状将土地及建筑物交付给乙方使用。

2、双方约定甲方向乙方交付土地及建筑物的时间为 2021年06月30 日，实际交付时间以甲方发出的《交付通知书》（见附件二）上的规定为准，如甲方实际交付时间在本合同约定交付时间起 30 天内的，双方同意建设期起始日相应顺延，但建设期终止日不变，乙方向甲方支付租金的起算日也相应顺延，对此，甲方不必向乙方承担违约责任；如甲方超过本合同约定交付时间 30 天后仍未向乙方交付建筑物的，视为甲方逾期交付该建筑物（即从超过约定交付时间的次日开始），每逾期一日，由乙方按当月实际月土地使用费（管理费）0.01% 的标准向甲方收取违约金至实际交付建筑物之日止；逾期超过 60 天，乙方有权解除本合同，甲方在收到乙方发出的书面解除合同通知书后 15 天内向乙方双倍退还合同履约保证金，不再另行承担其他违约责任及经济赔偿责任。

3、乙方应在《交付通知书》规定的土地及建筑物交接日起 7 天内，携《交付通知书》内注明的相关资料及费用到甲方处办理交付手续，并在《交付通知书》上签署确认，如乙方未带齐相关资料及缴付费用的，甲方有权拒绝交付该建筑物，由此造成逾期交付建筑物的责任和损失由乙方承担。乙方签署《交付通知书》视为乙方已接收建筑物并确认接受建筑物现状。

4、如乙方未按本条第3款的约定按时办理建筑物交接手续，甲方有权解除本合同、收回建筑物，保证金归甲方所有，并有权追究乙方的违约责任。

第三条 建设期及相关事宜

1、本合同下的土地及建筑物建设期：18个月，即自 2021 年 月 日起至 年 月 日止。

2、改建约定事宜

自本合同签署后，甲方给予乙方 18 个月建设期（含项目报批及建设时间等）。经双方协商一致，由乙方负责成立项目公司对项目用地投资建设，在政府规划建设部门批准的情况下，乙方需按实际投资强度不低于 2,000 万元或复建建筑物面积不少于 4,000 平方米（乙方最终复建建筑物面积、地块建设容积率等以政府规划建设部门审批为准）。项目公司的组成及日常经营由乙方负责，甲方不参与项目公司的日常经营，甲方有义务协助乙方办理相关手续。复建建筑物需以广州市南沙区东涌镇石基股份合作经济联合社作为产权登记人并办理房产登记手续。

为建立本合同关系，甲方为提前解除本合同项下所涉及的土地及建筑物的租赁关系而需

向原承租方支付的经有评估资质的第三方评估的“剩余合同期限权益价值”的赔偿（补偿）费用，由乙方于本合同签订之日起5个工作日内代甲方向原租户直接支付。

乙方负责整个项目开发运作管理各个环节的统筹安排，项目规划、设计、施工、人员招聘、开工及竣工时间等，由乙方根据开发进展确定落实。在此过程中，甲方应无条件全力协助配合。

3、建设期内土地使用费（管理费）标准

建设期内土地使用费（管理费）不递增。乙方按每平方米每月含税15元的标准向甲方支付土地使用费（含管理费），计算面积为经双方测绘确认后的土地面积。若项目提前完工开始营业，则项目开始正式营业日起至建设期满时止，乙方按每月每平方米含税35元的标准向甲方支付土地使用费（含管理费）。

4、土地使用费（含管理费）支付方式

土地使用费（含管理费）由乙方向甲方按月支付，每期开始10天内支付当期土地使用费（含管理费）。

第四条 租赁期及相关事宜

1、本合同下的土地及建筑物租用年限为 20 年（不含建设期），自 年 月 日起至 年 月 日止。

2、租赁约定事宜

（1）乙方在合同期限内享有土地及建筑物附属设施设备（含附着物）的专用权。乙方应负责土地及建筑物内设施设备的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时附属设施设备以可靠运行状态归还甲方。甲方对此有检查监督权。

（2）乙方对土地及建筑物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及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

（3）乙方在合同期限内应爱护地上物业，因承租方使用不当造成地上物业损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

（4）乙方改建租用土地及建筑物期间，甲方所提供的基础设备、设施如不能满足发展要求时，所需的水电扩容、道路、下水道、环境改造、环保设施等项目的建设，以及乙方自身经营需要增加生产设备、供水、配电、消防、环保等设施安装配置，由乙方自行出资解决，且均须按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。

（5）租赁期间乙方如需进行本条第2款第（4）项建设必须征得甲方书面同意。合同期

满或本合同终止时，乙方装修或增加设施归甲方所有。

3、租赁期内土地及建筑物租金标准

正式租赁期内租金方式采用多期有递增方式计算。租赁期内租金起租单价为：含税人民币_____元/月，租赁面积为经双方测绘确认后的土地及建筑物面积。每月为一期，乙方月应交纳租金总额为：人民币_____元（大写：人民币_____元整）含税。

租金自第37期起开始递增，每36个支付周期递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的10%。即：

____年__月__日至____年__月__日的每月应交租金为含税每月人民币_____元
（大写：人民币_____）；

____年__月__日至____年__月__日的每月应交租金为含税每月人民币_____元
（大写：人民币_____）；

____年__月__日至____年__月__日的每月应交租金为含税每月人民币_____元
（大写：人民币_____）；

____年__月__日至____年__月__日的每月应交租金为含税每月人民币_____元
（大写：人民币_____）；

____年__月__日至____年__月__日的每月应交租金为含税每月人民币_____元
（大写：人民币_____）；

____年__月__日至____年__月__日的每月应交租金为含税每月人民币_____元
（大写：人民币_____）；

4、租金支付方式

租金支付采用分期付款方式：租金按月收取，每期开始10天内支付当期租金。

第五条 履约保证金及支付

1、乙方在竞价前交纳的交易保证金，在签订本合同时，交易保证金转作合同履约保证金，交易保证金与合同履约保证金额度不相符的，乙方需在本合同签订当天内，一次性向甲方补足交纳，以确保合同履约保证金金额为¥2,000,000.00元（大写：人民币贰佰万元整），合同履约保证金不计利息，不抵作租金。

2、租赁期届满，如乙方无违约行为，甲方待乙方付清租金及各项费用并完好移交土地及建筑物后15日内，将合同履约保证金无息退回给乙方。

3、乙方必须按第三、四、五条相关条款约定期限支付合同履行保证金、土地使用费（管理费）、租金，如乙方逾期支付土地使用费（管理费）/租金，甲方按乙方拖欠土地使用费（管理费）/租金天数每天向乙方处以拖欠土地使用费（管理费）/租金总额的 2 ‰的滞纳金，直至应付款付清之日止。乙方逾期缴纳土地使用费（管理费）/租金 45 天的，甲方有权解除本合同，没收合同履行保证金，并有权追究乙方的违约责任。

第六条 转租、转借

乙方未经向甲方书面备案，乙方不得转租、分租、抵押土地及建筑物及使用权。

只有经向甲方书面备案后，乙方可将土地及建筑物转租、分租，但转租、分租后的管理工作由乙方负责，包括向转租、分租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租、分租而改变。

如发生转租、分租行为，乙方还必须遵守下列条款：

- 1、转租、分租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；
- 2、转租、分租后的用途不得超出本合同第一条规定的用途；
- 3、乙方应在转租、分租租约中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与转租、分租户的转租、分租租约应同时终止；
- 4、乙方须要求转租、分租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离租赁物。承租方应将转租户签署的保证书，交甲方存档后，转租协议方能生效。保证书原件甲方留存一份；
- 5、无论乙方是否提前终止本合同，因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。
- 6、乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责；
- 7、乙方如不履行上述转租分租条款视为乙方违约。

第七条 税、费缴交及风险

1、合同期内，乙方应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定经营。

2、合同期内，乙方应依法缴纳由乙方承担的税费。上述税费如由甲方先行垫付的，甲方应向乙方收回上述垫付的税费。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。合同期内，乙方应依法依规缴纳企业工资保证金。

3、在合同期限内，由乙方负责购买建筑物及建筑物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任由乙方承担。

第八条 甲乙双方权利和义务

1、甲方的权利和义务

(1) 甲方有权向乙方收取当期的土地使用费（管理费）/租金及其它乙方应付费用；

(2) 甲方有权督促乙方遵守法律法规和各项规章制度。

(3) 乙方在该地块立项重建时甲方应当支持乙方所提议的商业业态，不得以任何理由妨碍、阻扰乙方的合法商业活动。该地块最终的建设和使用均以政府的批准为准，甲方应当支持配合。

2、乙方的权利和义务

(1) 乙方在移交前保证详细知悉和了解建筑物现状，如发现有问题，必须立即与甲方沟通协调；

(2) 乙方不得允许、纵容、容留在承租物业内进行聚众赌博、斗殴等违法行为。

(3) 甲方原有的设施乙方必须保护好，在租赁期内如有损坏，由乙方负责更换和维修。

(4) 乙方在合同期内有责任保护环境、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。

(5) 合同期间内，乙方不得拖欠工人工资。如发生劳资纠纷，甲方有权即时介入并监督乙方解决问题，且乙方在此期间内不得搬迁任何机械设备，如乙方经有关部门认定属于拖欠工资逃逸的，甲方有权解除合同，并没收合同履约保证金；如在处理劳资纠纷过程中，甲方按照有关部门要求先行垫付工人工资及其他费用，则甲方有权对乙方的设备、原料、成品等进行扣押、拍卖，用于偿还所拖欠的工人工资、相关税费及土地使用费（管理费）/租金等费用。

(6) 各种证照及水电报装自行办理费用自理，卫生及污水自行处理，行业必须符合环保、工商及消防有关规定。

第九条 土地及建筑物续租

租用年限届满，本合同终止，土地及建筑物权益 100%归属甲方。乙方如需继续租用，甲方必须将该项目重新进行竞投交易。在同等条件下，乙方享有优先承租权。租赁期内如甲方有意出售土地及地上附属物产权，乙方有权在同等条件下优先受让。

第十条 建筑物土地征收

本合同存续期间，如遇到政府征收、征用、拆迁乙方租用的全部或部分土地、物业，本合同终止或变更，不作任何一方违约，乙方需无条件服从。如改建期及租赁期内遇到项目地块被政府征收，地上附属物补偿在扣除合同签订前原有建筑物残值（需在旧建筑物商铺拆除前经有评估资质的第三方评估）后 100%归属乙方；土地补偿款 100%归属甲方。原有建筑物残值（需在旧建筑物商铺拆除前经评估资质的第三方评估）归属甲方。如改建期及租赁期内遇到项目地块被政府征收，针对企业的经营性补偿归乙方所有。

第十一条 违约责任

除本合同另有特别约定外，因一方违约，另一方有权依本合同的相关约定或法律规定解除本合同且履约方有权要求违约方向履约方支付合同履行保证金等额的违约金，违约金不足以弥补履约方损失的，违约方还应按实际损失向履约方承担赔偿责任。

第十二条 其他

在合同期内，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采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。合同期满或本合同终止后，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租年限届满或合同终止之日起 7 天内自行清理好场地杂物，并于期满或终止之日起 7 日内向甲方移交该建筑物，办理有关移交手续，逾期未拆除清理的视乙方放弃物品的所有权，甲方有权对进行处置，因甲方处置乙方遗留物品而产生的费用由乙方最终承担。合同期内经甲乙双方同意并向政府相关部门报备的加建建筑物（构筑物）乙方不能单方拆除，合同期满或本合同终止后该加建建筑物（构筑物）归甲方所有。

第十三条 合同的变更和解除

（一）甲乙双方经协商一致可变更或解除本合同。

（二）合同期间乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，没收合同履行保证金并追究乙方违约责任：

1、未经甲方书面同意转租、分租、抵押土地及建筑物（含使用权）；

- 2、未经甲方书面同意擅自拆改变动建筑物结构；
- 3、因乙方原因损坏建筑物，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建筑物租赁用途；
- 5、未经政府有关部门批准存放危险物品；
- 6、利用建筑物进行违法活动；
- 7、逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，给甲方造成严重损失的；
- 8、拖欠土地使用费（管理费）/租金 45 天以上（含本数）。

第十四条 合同纠纷

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由政府相关管理部门调解；协商、调解不成的，可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第十五条 关于文书的送达

任何一方向对方发出的通知必须以书面形式进行。如直接送达的，收件方应为本合同的双方当事人，寄件方是公司的还应加盖公章；无法直接送达的，则按本合同注明的通信地址寄发通知，任何一方在通信地址变更时均有义务书面通知对方，否则，通知不达的责任由地址变更方自行承担。

双方通讯地址：

第十六条 其他约定

双方约定的其他事项：

第十七条 合同效力

本合同一式四份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）后生效；甲方、乙方双方各执一份，镇公共资源交易站、广州农村产权交易所有限公司各留存一份。

第十八条 补充协议规定

本合同未尽事宜，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。如补充协议内容涉及合同土地使用费（管理费）/租金、建设期/租期、改变房屋结

构等重大变更事项的需经甲方按村务管理程序表决通过并公示结束后方能生效。

本合同条款内容与招标公告内容一致，如有抵触，以招标公告内容为准。

附件：

附件一：《附图》；

附件二：《交付通知书》。

甲方法定名称：广东省广州市南沙区东涌镇石基股份合作经济联社（盖章）

甲方法定地址：广州市南沙区东涌镇石基大道2号

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： 84905140

石基村监委会：（盖章）

监委会主任： （签字）

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： 年 月 日