

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大坳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、公正的方式竞拍，投得土名为南沙区榄核镇大坳村工业区 B 区东侧海霖路 11 号地块。该地块坐落在广州市南沙区榄核镇大坳村工业区 B 区东侧海霖路 11 号，四至为：东靠，南靠，西靠，北靠，详见附件房屋面积测量面积成果报告表）。土地占地面积为：17818.7772 平方米；其中地上物1330.5797 平方米，经查询，土规为林地，控规为农林用地。地块现状为：林地（部分为混凝土结构的厂房）。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租。并按国家有关法律、法规和村规民约的规定，使用用途应符合土地用途及规划等相关法律法规规定使用，不得改变土地用途。因该地上物没有办理产权登记及报建手续，乙方也已知悉上述情况，如因该原因提出合同无效或解除的一切法律后果由乙方承担。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20年，自202年 月 日起至 年 月 日止。

第三条 租金及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订当天内，乙方须一次性向甲方交纳 **按第一年租金计算** 作为履行本合同的保证金（注：竞拍时交纳的竞拍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，乙方在办理相应手续后，甲方将保证金退回给乙方。

（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：中标价 元 / 平方米 / 月（含税），租赁面积为 17818.7772 平方米（占地面积），其中地上物 1330.5797 平方米（地上建筑物不再另行收取租金）。租金每 3 年递增 5%，租金总额：¥ 元（佰拾万仟佰拾元角分），租金含税费，所产生的税费由甲方承担，租金详细如附件

（三）租金支付方式

租金支付方式采用 分期付款 方式

租金每 年 收取一次，每年 月 日前交租，先交租后使用。

（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 0.08 % 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 30 天内修复，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，因乙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，依附于承租地的装修归甲方所有，如有安装大型电器设备需自行清理并恢复原状。

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）乙方将经营使用的集体经济组织租赁地出租给第三人，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出租物业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 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，该土地的交付时间为合同签订 7 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10%的违约金。

4. 甲方可通过向乙方的电话号码发送短信或打电话的方式通知乙方，短信一经发出即视为已送达。乙方更改电话号码或电话号码停机的，需提供新的电话号码给到甲方，否则甲方按原电话号码发送短信，亦视为送达成功。

5. 乙方在本合同中所载地址为法定通知地址，在甲方向该地址发出通知后，无论乙方签收、拒收等均视为乙方已签收。

(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15天内自行清理好场地上杂物，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，否则甲方有权在合同约定保证金内扣除相应的清理费用。

7、乙方如需加建、新建建筑物，乙方必须取得甲方许可以及有关部门的许可性文件

后方可加建、新建。

第八条 土地续租

合同期满后，若甲方对该土地重新进行招标，乙方 不 享有优先权。

第九条 土地征收

本合同租赁期内，如国家需征收、征用或城市更新需要收回乙方租用的土地及所在地块，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁。甲方提前 **6** 个月通知乙方终止合同，免 **6** 个月租金。征用土地及地上附着物的土地补偿款、地上附着物补偿费和安置补助费归甲方所有(关于乙方加建、新建的建筑物补偿由甲乙双方各占一半)，甲方在收到上述全部费用后，再另行就原有地上附着物对乙方进行补偿，补偿标准泰至评字(2023)第 0048 号意见的广州市番翔建筑材料有限公司拟资产处置所涉及的房屋建筑物评估明细表中序号 1 至 11 的评估价值为中《房屋建筑物评估明细表》第 1 至 11 项目的甲方认可价值 300 万元(叁佰万元整)为基数，按合同期限 20 年进行平均分配，最终以乙方未使用土地的年限进行折算补偿。

前述补偿款的计算方法为： $(\text{资产评估明细表第 1 至 11 项目甲方认可价值 } 300 \text{ 万元} \div \text{合同期限 } 20 \text{ 年}) \times \text{乙方未使用土地的年限}$ 。因为合同到期后地上附着物及配套设施归甲方所有，故乙方已使用年限所对应的资产合计年均价利益归属甲方，甲方无需补偿乙方。

如乙方在承租期内有加建的地上物以甲方实际收到补偿费为准。

特别说明：前述甲方对乙方的补偿款不得超过甲方实际收到的地上附着物补偿费。

涉及部分面积征收时，退回未使用的租金(按租金除以面积计算)。因国家征用，如有搬迁费用属归乙方所有。

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，书面协议经甲方的“四议两公开”民主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. 利用承租地违规存放危险物品(易燃易爆有毒有害物品、危化品)或进行违法活动。
6. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的租金外各项费用, 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, 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。

第十一条 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, 其所产生的一切费用(律师费、公证费、诉讼保全保险费等)由违约方负责。

第十二条 其他约定

(一) 合同期满后(含合同终止)的地上附着物包括甲方原有及由乙方新建、加建的建筑物、构筑物及其附属设施全部无条件归甲方所有, 附属设施包括但不限于建筑物、构筑物、消防设施、安防设施、含水电表在内的水电设施等设施。若乙方擅自拆走相关设施、装修或损毁建筑物及附属设施的, 甲方有权没收乙方的履约保证金, 并要求乙方赔偿全部损失。

(二) 根据实际情况，如果确需对合同进行变更履约人，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。在变更履约人前，甲方需进行“四议两公开”民主表决通过变更履约人事项，清理好原合同所涉及的债权、债务，并签订甲方、乙方和第三方的三方合同，并收取¥20000.00元/次手续费。若乙方变更履约人后不支付相应手续费则作违约处理，甲方有权解除合同收回承租资产，保证金归甲方所有。

(三) 大坳村工业区B区东侧海霖路11号的物业经评估机构出具泰至评字(2023)第0048号意见的广州市番翔建筑材料有限公司拟资产处置所涉及的《房屋建筑物评估明细表》中序号1至11的评估价值为¥4030773元，现经甲方认可该物业的投入费用为300万元(大写：叁佰万元整)。如新承租方成功取得本合同项下的租赁土地使用权，乙方必须在签订合同后7天内一次性向甲方支付该地块的前期投入基础费用300万元(大写：叁佰万元整)，否则甲方有权解除合同并没收合同履行保证金。该费用为一次性收取不退还，即不因合同解除、未履行等理由退还；

(四) 租赁期间，乙方需额外缴交生活垃圾费，乙方自行与垃圾清运承租公司协商(工业垃圾及商业垃圾乙方自行解决)。

(五) 该资产的水电设施甲方按现状交付，需乙方自行铺设和报装，所需费用由乙方自行解决。

(六) 如遇城市环境卫生整治或村级形象提升(例如修整路、排灌河、厂房排水分摊、房屋形象拆除)的需要，乙方(承租方)必须要按甲方(镇和村委会)的要求落实整治和改造该费用由乙方自行处理，甲方不作任何经济补偿，如乙方不履行，甲方有权解除合同并没合同保证金

第十三条 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。

第十四条 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。

附件 1、租金明细表

2、房屋面积测量报告. 工业区海霖路 11 号

3、《房屋建筑物评估明细表》

甲方法定名称：（盖章）

甲方法定地址： 广东省广州市南沙区榄核镇兴业路 23 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： 020-84923580 或 02084923537

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： _____