

广州市花都区赤坭镇集益村土地招商引资合同

(仅供参考使用)

甲方一：广州市花都区赤坭镇集益经济联合社，

统一信用代码：N24401147237860276，

法定代表人：江玉球，

单位住所：广州市花都区赤坭镇集益村培正路 49-13 号，

邮政编码：510830，

固定电话：020-86710405。

甲方二：广州市花都区赤坭镇集益第一经济合作社，

统一信用代码：N1440114751966156E，

法定代表人：宋永新，

单位住所：广州市花都区赤坭镇集益村一社九巷 3 号

甲方三：广州市花都区赤坭镇集益第二经济合作社，

统一信用代码：N14401147519661649，

法定代表人：宋学威，

单位住所：广州市花都区赤坭镇集益村培正路 49-13 号。

甲方四：广州市花都区赤坭镇集益第三经济合作社，

统一信用代码：N144011475196613XK，

法定代表人：黄国新，

单位住所：广州市花都区赤坭镇集益村三社三巷 1 号。

甲方五: 广州市花都区赤坭镇集益第四经济合作社,
统一信用代码: N14401147519661724,
法定代表人: 江伟平,
单位住所: 广州市花都区赤坭镇集益村四社四巷2号。

乙方: _____, 统一
社会信用代码/公民身份号码: _____
法定代表人/负责人: _____, 住
所: _____, 邮政编
码: _____, 联系电
话: _____。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地承包法》《农村土地经营权流转管理办法》及有关法律法规,本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则,甲乙双方经平等协商,就招商引资事宜签订本合同。

本次招商分为办理集体建设用地使用权证及合作开发两个阶段,现阶段为办理集体建设用地使用权证,通过本次交易确定乙方为成交方,乙方需在办理期间先行租赁土地,并提前为土地进行规划布局。待甲方取得集体建设用地使用权证后,参与下一步合作开发阶段,甲方按照政府相关政策要求确定合作方。

第一条 土地概况

甲方将位于_____的土地场地出租给乙方，该地块面积 20.68 亩(园地)，四至为：东至_____、南至_____、西至_____、北至_____（见附图，附图经甲乙双方签字盖章确认）。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，保证租赁期内仅用于园地生产经营活动，并遵守有关法律、法规规定和本联社村规民约，依法依规经营。

第二条 租赁期限

本合同的土地租赁年限为_____年____月，自_____年____月____日至_____年____月____日止。

第三条 合同履约保证金、租金及支付方式

（一）合同履约保证金及支付方式

本合同履约保证金为 46000 元（大写：肆万陆仟元整）。在乙方按约定与甲方和广州农交所签署《成交确认书》后 3 个工作日内向广州农交所指定账户支付交易服务费，广州农交所在收到交易服务费后 3 个工作日内，将乙方缴交的交易保证金作为合同履约保证金不计利息转至招商指定账户。

合同履约保证金不计利息，不抵作租金。合同期届满，如乙方无违约行为，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方终止合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述土地的使用权。如甲方无正当理由单方解除本合同，应向乙方退还保证金。

（二）租金标准和支付方式

租金采用无递增方式：

租金为2500元/亩·年租赁土地。

租金每一年度为1期，签订合同之日起15天内缴交首期租金，之后在每1期开始之日起15天内支付当期租金。

（三）在合同期内，乙方必须按规定期限缴交租金。凡拖欠租金的，需加收滞纳金，滞纳金每天按照所欠租金6‰计算，并与所欠租金一同缴交。如乙方拖欠甲方租金达到60天，则视作乙方违约，甲方有权单方解除合同，收回出租的土地，合同履约保证金归甲方所有；同时，乙方在租赁土地范围内的种植（养殖）物、附着物等物资财产均归甲方所有。

第四条 场地交付

（一）甲方于_____年___月___日（合同期起始日）前将该土地全部交付乙方使用。

（二）乙方于_____年___月___日（合同期届满之日）前，清除租赁土地一切地上附着物，恢复原来的地形地貌，按所租赁的土地原状归还甲方。

（三）合同期间，甲乙双方解除或终止合同，乙方应在解除或终止合同之日前，清除租赁土地一切地上附着物，恢复原来的地形地貌，按所租赁的土地原状归还甲方。

（四）合同届满或解除、终止合同，乙方应在期满或终止日前自行清理该土地一切地上附着物及该土地内属于乙方的设施、物品，逾期七天未自行清理的，视乙方自愿放弃一切地上附着物及该土地内的设施、物品，甲方有权自行处置。由此而造成乙方的损失，由乙方自行承担。

第五条 土地的使用与维护

（一）乙方应依据有关法律法规，合法依规使用和保护出租土地，未经甲方书面同意，乙方不得改变租用土地的租赁用途。禁止占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上建房、挖沙、采石、采矿、取土等，禁止占用出租的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

（二）乙方应当依法落实园地用途管控相关要求。未经有关部门批准不得将园地转为林地、草地、园地等其他土地。禁止违规占用园地绿化造林、挖湖造景等行为。禁止故意毁坏在园地上种植的粮食作物青苗。

（三）乙方向甲方归还土地时，土地有损毁耕作层的，乙方要负责修复。乙方拒绝修复的，甲方有权委托第三方进行修复，由此产生的费用由乙方承担。

（四）未经甲方书面同意，乙方不得填高或挖深土地。

（五）未经甲方书面同意，乙方不得在土地上搭建设施。经甲方同意搭建的设施，其权属归甲方所有，如发生政府征地或甲方发展需要提前终止合同的情况，地上设施不另行赔偿。

（六）乙方应在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用出租土地，应确保农地农用，符合当地粮食生产等产业规划，保持土地环境干净整洁，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和污染土地生态环境。

（七）未经甲方书面同意，乙方不得占用租赁范围外的土地。

（八）租赁期间，土地的维护管理由乙方负责，相关费

用由乙方承担。

第六条 转让、转包分包、转租

(一) 合同期内, 乙方不得转让、转包分包、转租租赁的土地。如确需转租, 须经甲方书面同意并签订转租补充合同, 否则作乙方违约处理, 甲方有权解除单方合同, 收回出租的土地, 合同履行保证金归甲方所有。

(二) 如乙方经甲方同意进行转租, 乙方必须遵守下列条款:

1. 本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因转租而改变。
2. 负责转租期间的管理工作(包括向转租户收取租金等)。
3. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限;
4. 转租土地的用途不得超出本合同规定的用途;
5. 转租合同应列明“若因不可抗力原因提前终止本合同或乙方提前终止本合同, 乙方与转租户的转租合同同时终止”。
6. 要求转租户签署保证书, 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。在终止本合同时, 转租合同同时终止, 转租户无条件迁离租赁土地。乙方应将转租户签署的保证书原件, 在转租合同签订后的 30 日内交甲方存档。
7. 负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失。
8. 负责因转租而产生的税、费。

第七条 税费缴交

乙方在租用期内, 应按国家法律、法规、政策以及当地

各级政府及有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费，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。

第八条 土地续租

合同期届满，本合同自行终止，甲方无偿收回该土地使用权。乙方如意向续租，须在合同期满前3个月向甲方提交意向续租申请书，并重新参与交易，在同等条件下，乙方享有优先权。

第九条 土地征收、征用

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用的土地，城中村改造，或国家法规政策规定、城市管理要求不允许出租，或要求拆除地上附着物等情况的，甲方应提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从，并按时搬迁，本合同自甲方发出书面解除通知之日起解除，甲乙双方互不承担违约责任。乙方逾期搬迁的，土地一切地上附着物及该土地内属于乙方的设施、物品，视乙方自愿放弃，甲方有权自行处置。相关清理费用由乙方承担。征收、征用土地补偿费归甲方所有；该土地上一切农作物及用于农业生产设施等的补偿费归乙方所有，其补偿标准按国家有关规定执行；乙方租赁租金（占用费）计付至实际交还场地及其附属设施之日。

第十条 权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方有权向乙方收取租金及其它应当由乙方承担的费用（如水费、电费、垃圾费等）。

2. 甲方对出租的土地拥有所有权，并对出租土地的经营利用进行监督，督促乙方按照本合同约定的用途合理利用；乙方擅自改变土地用途的，甲方有权解除合同，收回土地使用权，所收取的合同履约保证金、已收取的租金不予退；

3. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动；

4. 未经乙方同意，不得违反合同约定提高租金金额

5. 甲方有权向乙方了解申报地块留用地指标落地手续办理情况。在办理项目相关证件的过程中，甲方应当积极配合乙方办理相关手续。

7. 在乙方依照合同约定办理完成集体建设用地使用权证照后，甲方需依据政府相关政策要求，按照本次招商引资公告关于合作开发的条款，在重新评估土地价格后，以预期收益_____元/年为底价（即评估价低于预期收益，以预期收益作为底价，如预期收益低于评估价，以评估价作为底价），通过公平、公证、公开的交易选取合作合作方。

（二）乙方的权利和义务

1、按照合同约定的用途和期限，有权依法利用和经营所租赁的土地，享有租赁土地的收益权和自主经营权。

2. 承诺租赁的土地仅作农业生产用途，不得作其他经营性用途，不得进行破坏性、掠夺性经营，否则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，并没收合同履约保证金。

3. 对租赁的土地只有使用权。未经甲方书面同意，不得擅自转租、转包、买卖、转让、闲置、荒芜租赁的土地。

4. 应根据法律法规规定和甲方一同申报项目地块留用

地指标落地手续，并完成集体建设用地使用权证办理工作。留用地工作办理完成前不得擅自变更租赁地块用途，乙方擅自变更租赁用途所产生的法律责任由乙方自行承担。

5. 严格按照土地使用的法规政策要求使用和经营，确保所承租园地不受破坏，自觉接受经济联社、赤坭镇等行政主管部门对土地使用的巡查监管；

6. 自行负责在租赁土地的一切生产、经营费用和自然灾害造成的损失及一切事故责任。

7. 在协助甲方取得集体建设用地使用权证照后，在甲方满足本合同第十四条其他约定事项第（四）、（五）款规定，进行公开选取合作方。乙方必须依据本合同要求参与交易。

8. 如甲方未按本合同第十四条其他约定事项第（四）、（五）款规定约定的交易条件进行公开选取合作方，或合作方参与交易但未能成为合作方，甲方需向乙方支付办理留用地指标落地及集体建设用地使用权证过程中产生的费用（需提供正规渠道开具的发票）。

第十一条 合同变更、解除和终止

（一）本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因经济联社的分立或合并而变更或解除。

（二）任何一方不得随意终止合同，因不可抗力而不能履行合同除外。

（三）合同期内，乙方有下列行为之一的，视作乙方违约，甲方有权单方面解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并收回出租土地，同时有权追究乙方造成甲方的经济损失：

1. 未按时支付合同履行保证金;
2. 未经甲方书面同意转租、出借所承租土地的;
3. 发生违规使用园地、土地违法、损坏承租土地等行为的,造成严重后果的,在甲方提出的合理期限内仍未修复的;
4. 未按合同约定和甲方一同申报项目地块留用地指标落地手续,并完成集体建设用地使用权证办理工作。
5. 利用承租土地存放危险物品或进行违法犯罪活动的;
6. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用,给甲方造成损失的;
7. 拖欠租金 60 天以上 (含本数) ;
8. 有违反本合同第十条第二款中约定乙方义务的其他情形的。

(四) 合同期内,如遇国家征收(征用)该土地、城中村改造、甲方以合法手续征收(征用)该土地,或国家法规政策规定、城市管理要求不允许出租,或城市管理要求拆除地上附着物等情况的,甲方应提前一个月通知乙方,乙方必须无条件服从,并按时搬迁,本合同自甲方发出书面解除通知之日起解除,甲乙双方互不承担违约责任。

(五) 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,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。

(六) 合同期内,乙方依照本合同约定办理完成本合同土地的集体建设用地使用权证照,双方土地租赁关系自动终

止解除，甲方需依照合同约定组织合作开发阶段交易，乙方按照本合同约定履行合作开发阶段相应权利和义务。

第十二条 违约责任

（一）甲方有下列情形之一的，视为甲方违约，乙方有权解除合同，要求甲方赔偿损失：

1. 甲方未按合同规定，申报办理地块留用地指标落地及集体建设用地使用权证手续，以及向乙方交付租赁标的。

2. 甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营，致使乙方无法进行正常的生产经营活动的。

（二）乙方有下列情形之一的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并收回出租土地：

1. 乙方未按合同规定按时足额向甲方支付租金，逾期超过__日（含本数）；

2. 乙方有本合同第十一条第四款中约定乙方违约行为的。

第十三条 本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由区、街相关管理部门调解；协商、调解不成的，可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第十四条 其他约定事项

（一）交易资产在使用过程中，出现土地违法、违法建设、环境违法等违法行为，被立案查处或者处理未完结等情况的，相关法律责任由违法行为人自行承担。

（二）乙方是资产安全生产、消防安全第一责任人，在

实际使用前，应确保相关设备、设施必须符合现行法律法规及有关部门的规定和要求；若设备、设施的配置不符合规定和要求，由此引起的相关行政及法律责任，由乙方负责。

（三）严格按照土地性质规范使用用途，租用的土地要保证农地农用，严禁以设施农业的名义进行非农建设，不得破坏园地，不得擅自改变土地用途。否则一切责任由乙方自行承担。

（四）甲方以政府批准的集体建设用地使用权证土地属性，在重新评估土地价格后，以不低于预期收益 元/年为底价（即评估价低于预期收益，以预期收益作为底价，如预期收益低于评估价，以评估价作为底价），参照以下第

（五）点合作开发预期，通过公开交易选取合作合作方。合作期限需为 40 年，如甲方公开交易年限少于 40 年，乙方有权不参与公开交易，甲方需向乙方补偿办理留用地指标及集体建设用地使用权证手续期间的费用。

（五）预期的项目合作开发阶段

1. 经营用途：商业服务（具体以政府职能部门最终核准的规划用途为准），需符合环境保护规划，政府职能部门最新核准的证件及相关条件规定（具体指相关部门对该资产的土规、城规性质、用途等具体情况），用途必须符合法律法规规定和后续合同约定，产业准入应符合《市场准入负面清单（2020 年版）》《产业结构调整指导目录（2024 年本）》。项目必须符合环境保护规划，符合国家和地方的产业政策，符合地域能源双控目标要求。

2. 合作方需根据法律法规规定自行或委托有相应资质的第三方开展项目可行性研究(或项目申请)、勘察、设计、环境影响评估等项目的前期工作,并承担项目前期工作的所有费用。

3. 合作开发年限: 40 年。

4. 开发建设期限: 合作方需在自双方签订联营合同之日起 24 个月完成全部项目建设, 并经政府相关部门全部验收合格。

5. 项目整体规划概念方案和业态模式由招商方与合作方相互协商, 经双方确认后, 由合作方根据政府批复的规划条件建造主体建筑及附属工程并承担全部建筑费用。

6. 合作方需自行筹措资金支付合作开发及成本费用。合作方承担本项目所需的全部资金(含项目前期费用、工程建设成本、项目运营成本、税费及办理地上建筑物产权证所需费用等)。

7. 项目面积和容积率: 约 20.68 亩, 以实际政府职能部门最终核准的规划条件为准。

8. 工程招标: 合作方应当依照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《工程建设工程施工招标投标办法》等相关法律、法规和项目所在地主管部门的要求需要进行招标投标的, 合作方应当组织招投标。

(六) 鉴于乙方为甲方办理留用地的集体建设用地使用权证, 且承担相应费用, 乙方享有优先与甲方合作的权利, 在公开交易中如采取竞价交易形式, 在同等价格内乙方具有

优先权；如采取综合评审的方式，在总评分相一致的情况下乙方具有优先权。

第十五条 本合同自双方签字盖章并交清保证金后生效。合同一式_____份，甲乙双方双方各执_____份，经济联社存档壹份，属地街道办事处备案壹份，区农经中心备案壹份，具有同等法律效力。

第十六条 本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致可签订补充合同。补充合同与本合同具有同等法律效力。

附件：附图

合同签署人	
甲方	乙方
单位名称（盖章）：	单位名称（盖章）：
地址：	地址：
法定代表人（签名）：	法定代表人（签名）：
法定代表人身份证号码：	法定代表人身份证号码：
联系电话：	联系电话：
签订日期：	签订日期：
合同见证人	
签名： 日期：	