

合同编号：\_\_\_\_\_

交易编号：\_\_\_\_\_

## 土地租赁合同（初稿）

甲方（出租方）：广州市花都区狮岭镇瑞边经济联合社

法定代表人：钟意岳

联系地址：广州市花都区狮岭镇瑞边村村委会

联系电话：13600016335

统一社会信用代码：N2440114724346349C



乙方（承租方）：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

☐ 自然人 身份证号码：\_\_\_\_\_

☐ 非自然人 法定代表人：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

乙方通过公平、公正、公开的方式竞投，投得甲方土地租赁权。现根据《中华人民共和国民法典》《广东省农村集体资产管理条例》等有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚信、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 土地概况

乙方租赁甲方的土地位于狮岭镇瑞边村土名“石狗庙”，东至山前大道，西至肇花出口，南至火锅城商铺楼，北至文广厂的狮岭镇瑞边村土名“石狗庙”土地，土地面积为 2657.08 平方米（其中可建设的土地面积为 497.75 平方米）。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，仅用作商业用途，并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。

## 第二条 租赁期限

本合同下的土地租用年限为20年，自    年    月    日起，至    年    月    日止。免租期为一年。

## 第三条 租金及支付

### （一）合同履约保证金

在签订本合同当天，乙方须一次性向甲方交纳20万元（大写：贰拾万元整）作为履行本合同的保证金。保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为，保证金退回给乙方；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，甲方有权单方解除合同，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

租金方式采用多期有递增方式计算：

租金单价（含税价）为：            元/宗/年，租赁面积为建筑总面积。  
乙方        应交纳租金总额为：            元（大写：            ），含税价。

租金每5年递增10%。

### （三）租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式

租金按年收取，每期开始10天内支付当期租金。

### （四）租金支付至以下账号：

账号名称：广州市花都区狮岭镇瑞边经济联合社

账号：370117001000000366

开户银行：广州农村商业银行股份有限公司旗岭支行

（五）在租赁期内，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5%计算。如乙方拖欠甲方租金达到10天，则视作乙方违约，保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回土地。

## 第四条 土地经营要求

（一）本合同土地仅用于经营商业用途，如乙方需改变经营用途，必须向甲方提出书面申请，并经有关职能部门同意方可。未征得甲方同意及未取得相关报建手续前，不得加建、搭建违章建筑及改变原状使用，否则由此产生的一切责任及造成的损失由乙方承担，对于因违章搭建造成甲方原有建筑物被拆除、损坏的，乙方需对甲方进行赔偿。合同期间，如遇国家政策或上级要求整改，乙方无条件服从。

(二)乙方必须遵守国家法律法规和相关监管部门的规定,遵守本村的村规民约、风俗习惯。乙方自行领取营业执照,卫生许可证、税务登记证等相关证照(办理证照所需费用由乙方承担)方可进行经营活动,否则视为乙方违约。乙方在经营期间,必须依法开具发票、建立台账制度。

(三)乙方必须遵守国家法律法规和相关监管部门的规定,对经营土地的消防安全、安全生产负责。在经营土地内不得存放易燃易爆物品、住宿、生火煮食、私拉乱接用电、烧香拜神,不得占道经营,否则甲方有权终止合同并没收保证金。

(四)在租赁期内,包含但不限于乙方的经营风险、安全风险、工人薪酬保险纠纷、安全事故(包含但不限于水电气使用不当、火灾、高空抛物、在资产范围内摔倒等人身伤亡事故)及灾害造成的损失、债权债务及其他纠纷均由乙方负责,乙方自行承担由此引起的一切法律责任、经营风险及损益,甲方不承担任何责任。如发生转租行为,乙方仍然要承担连带责任。

#### 第五条 土地使用要求

(一)乙方在租赁期间享有土地所属设施的专用权。乙方应负责土地内专用设施的维护、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归还甲方。甲方对此有检查监督权。

(二)乙方对土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及时消除,以避免一切可能发生的隐患。

(三)乙方在租赁期限内应爱护土地,因承租方使用不当造成土地损坏,乙方应负责维修,费用由乙方承担。

(四)铺门前上方的广告牌,乙方只能在甲方规定的范围制作;广告牌设置不当造成他人损失的,乙方负责赔偿。

(五)如因乙方不按政策规定擅自违规搭建或改建,受到相关处理,导致建筑物原状受损,一切责任由乙方负责,并负责赔偿损失。

(六)乙方在使用时,应当符合环境保护规定的相关经营要求。

(七)乙方应当为本合同项下的土地购买财产险。如遇灾害损坏,保险赔付的资金作修缮之用,修缮不足部分资金由乙方负责。

#### 第六条 土地转租、转借

在甲方、乙方和第三人签订转租、转借协议后,乙方可将土地转租,但转租部分的管理工作由乙方负责,包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

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的承租期限；

2. 转租土地的用途不得超出本合同规定的用途；

3. 乙方应在转租租约中列明，若甲方提前终止本合同，乙方与转租户的转租租约应同时终止。

4. 乙方须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。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离土地。承租方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的 10 日内交甲方存档。

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。

#### 第七条 税费规费缴交

甲方提供租金发票所产生的税费（包括增值税及其附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加）由甲方承担，除此之外，乙方使用本土地所产生的一切税费（包括但不限于房产税、土地使用税、所得税、消费税、水电费、物业管理费、清洁费等），均由乙方全部承担。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办理相关证照依法经营。乙方独立自主经营，经营期间产生的所有债权债务由乙方负责处理，与甲方无关。

#### 第八条 租用年限届满处理

租用年限届满，本合同自行失效，甲方无偿收回土地使用权。如需继续出租，甲方必须将该土地重新进行竞投交易，乙方如继续租用，需重新参与竞投。如乙方不再租用，合同期间内乙方在可建设的土地建设的建筑物和水电等设施合同期满后不得破坏和拆除，无偿归甲方所有，属于乙方的装饰装修及设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满 10 天内自行清理好场地杂物，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权进行处置，处置产生的费用在乙方的合同履行保证金中扣除。

#### 第九条 土地征收

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用该资产的土地，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁，征地补偿款归甲方所有，乙方在经营期间在可建设的土地上建设的建筑物及设施补偿款第 1-10 年甲方占 10%，乙方占 90%；第 11-15 年甲方占 40%，乙方占 60%；第 16-20 年甲方占 70%，乙方占 30%，其他补偿款按有关政策规定执行。



## 第十条 合同变更和解除

(一) 本合同效力不受甲乙双方代表变动影响,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合同的除外。

(二) 经双方协商一致,可对本合同内容进行变更并签订书面协议。书面协议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。

(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,保证金归甲方所有,并收回出租物:

- 1、未经甲方书面同意,转租、转借承租物;
- 2、未经甲方书面同意,拆改变动承租建筑物结构;
- 3、损坏承租物,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,改变本合同约定的承租物租赁用途;
- 5、利用承租物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,已经给甲方造成严重损失的;
- 7、出现欠薪、安全生产等维稳问题,消极应对并造成不良社会影响的;
- 8、拖欠租金 1 个月以上(含本数)。

(四) 若租赁土地因不可抗力的自然灾害导致损毁或造成承租人损失的,双方互不承担责任。租赁期间,若乙方因不可抗力的自然灾害导致不能使用土地,乙方需立即书面通知甲方。

## 第十一条 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,由镇(街)相关管理部门调解;协商、调解不成的,向甲方所在地的人民法院申请诉讼。

## 第十二条 其他约定

双方约定的其他事项:

1. 甲乙双方签订合同之日起 10 个工作日内,乙方需向甲方支付该土地前期开发利用的相关费用,合共人民币 594.45 万元(费用明细详见第三方评估报告书)。

2. 如若合同期间内,政策变化或其他原因改变该地块的可建设土地面积,则租金按可建设土地的实际面积重新计算或另行商议。

### 第十三条 合同效力

本合同经双方签字盖章后自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起生效,至本合同期限届满后自动终止。本合同一式三份,具有同等法律效力,双方签字(盖章)并交清保证金后生效;甲方、乙方双方各执一份,镇(街)农村集体资产交易管理部门一份。

### 第十四条 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。补充协议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。

甲方法定名称: 广州市花都区狮岭镇瑞边经济联合社 (盖章)

甲方法定代表人: \_\_\_\_\_ (签字)

签订日期: \_\_\_\_\_

乙方法定名称: \_\_\_\_\_ (盖章)

乙方法定代表人: \_\_\_\_\_ (签字)

签订日期: \_\_\_\_\_