

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基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，投得土名为石基村新涌北二街 68 号的地块。该地块坐落在石基村新涌北二街 68 号，四至为：东至耕地，南至耕地，西至西堤路，北至养护站（范围详见附件测量图）。地块面积为：5423.69 平方米，其中建筑物详查面积共计 2400.9 平方米，空地面积 3022.79 平方米（附测量图）。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，仅用于工业生产、仓储用途，不得用于收纳储存建筑垃圾、工业垃圾，不得用于废品回收，必须符合法律法规规定和合同约定，不得私自改变用途，按有关法律法规和村规民约等有关规定合法使用。甲方对租赁土地情况已妥善履行告知义务（包括但不限于土地上盖物业未办理产权登记及报建手续），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 10 年（以实际签订合同约定时间为准）。无免租期。

第三条 租金及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订当天内，乙方须一次性向甲方交纳 ¥150,000.00 元（大写：人民币壹拾伍万元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时交纳的竞投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，甲方将保证金在 10 个工作日内一次性退回给乙方。乙方确认并同意，如非因国家、

政府征收征用原因，本合同解除、终止、出现特定事由无法履行或无效等原因造成双方无法继续履行的，乙方承诺该合同履约保证金均视为对甲方的独立补偿，甲方无需退还。

（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：起始月租金（管理费）为_____元。乙方应交纳租金（管理费）总额为_____元（大写：_____），含税。

每1个月为一个支付周期，租金从第4年（即第37个支付周期）开始递增，每3年在上年基础上递增8%。

（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：签订合同当日缴纳第一期租金，之后每月5日前缴纳下期租金。

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，甲方有权增收欠费补偿，欠费补偿每天按照所欠租金0.1%计算。如乙方拖欠甲方租金达到60天，甲方有权单方终止合同，乙方确认并同意除应承担原租金标准的场地使用费及欠费补偿外，履约保证金作为独立补偿归甲方所有（无须退还），如乙方造成甲方或第三方收场延误或其他损失的，应额外予以补偿，并负担诉讼费、公证费、保全费、调查费、律师费、评估费等一切费用。

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建筑物及其附属设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时建筑物及其附属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当天内修复，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，因承租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地上建筑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。租赁期结束（包括但不限于违约解除、不可归责于双方的事由导致合同解除、合同无效及其他任何致使租赁合同结束的情况）后的地上附着物包括出租方原有及由承租方新建、加建的建筑物、构筑物及其附属设施全部无条件归出租方所有，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，且无论加建扩建建筑、设施是否办理建设手续均归甲方所有，甲方均无需额外对乙方予以补偿。若承租方擅自拆走相关设施、装修或损毁建筑物及附属设施的，出租方有权没收承租方的履约保证金，并要求承租方赔偿全部损失。

（三）租赁期内乙方以项目存在权属瑕疵（包括但不限于项目未获得《建设用地规划许可证》等）问题为由提出异议、投诉或拒绝缴纳租金（管理费）的，视为乙方构成违约，所交交易保证金不予退还并按日计收 2 倍租金标准的占用费。

（四）若租赁土地期间因使用物业可能出现的意外事故责任或有关行政责任均由乙方自行承担。

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，且在不改变合同内容的前提下进行。在转让前，双方必须按原合同的约定，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）乙方将租赁地转租给第三人，租赁年限在1年以上（含1年）且一次性收取第三人转租期限内的租金的，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支付标准一次性足额支付同等期限内的租金给甲方，否则视为乙方逾期支付租金（场地使用费）。

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。如因乙方原因造成甲方被催缴代缴的，乙方承诺额外按甲方代缴及损失费用（包括但不限于利息损失）予以补偿。

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他费用（如水费、电费、垃圾费等）。

2. 甲方以现状交付乙方使用，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2025年3月1日。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，本合同自动终止，甲乙双方互不追究责任。

（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。乙方已充分知悉上述土地（地上有附着物）无权属证书、无办理报建手续等状况，清楚可能发生的法律后果，并自愿承担相应的法律风险，如因此造成合同解除或无效等所引起的一切经济损失由乙方自行承担，于甲方无关。

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。因乙方延误维修造成他人人身损害、财产损失的由乙方自行负责。且因自然灾害等不可抗力造成租赁土地上建筑物、附着物及设施受损的，由乙方负责修复，费用由乙方承担。

3. 乙方必须遵守《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》及相关法律法规，遵守经依法批准并公布的土地用途规划、城乡规划，不得进行违法用地、违法建设。否则因此引来的相关行政、法律后果及乙方损失由乙方自行承担，甲方不做任何补（赔）偿。

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，一切违规行为及因此引来的相关行政、法律后果及乙方损失由乙方自行承担，甲方不做任何补（赔）偿。

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. 租赁期结束（包括但不限于违约解除、不可归责于双方的事由导致合同解除、合同无效及其他任何致使租赁合同结束的情况）后，合同地块上建筑物、构筑物、附着物归东涌镇石基股份合作经济联合社所有，已形成附着于建筑主体的水电路及装饰装修物归甲方所有。未形成附着于主体建筑的、属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满或合同解除后 5 天内自行清理好场地杂物并将土地交还甲方，逾期未拆除清理的视为乙方自行放弃，甲方有权进行处置，并且处置所需费用在乙方的合同履约保证金中扣除（合同履约保证金不足以抵扣的，甲方仍有权向乙方追偿）。如迟延交还土地的，自延迟之日起以占用时前一期租金标准的 5 倍按日计收占用费，甲方并有权采取一切必要措施直接收回土地且延期超过 10 日的，乙方承诺除应支付应付租金（场地使用费）外，该合同履约保证金视为对甲方的独立补偿，甲方无需退还。

7. 本土地及地上附着物按现状出租使用，进驻企业必须符合环保、工商及消防有关规定，必须遵守《中华人民共和国消防法》和《广东省环境保护条例》，

承担防火安全和环境保护责任。否则因此引来的相关行政、法律后果及乙方损失由乙方自行承担，甲方不做任何补（赔）偿。

8. 乙方必须合法合规从事生产经营活动，如因乙方经营原因，出现违法违规行为，乙方需承担全部责任及相应的费用。如乙方因从事违法经营活动造成甲方损失或垫付费用（包括但不限于行政罚款、滞纳金等），乙方应按该金额2倍予以赔偿，同时甲方有权单方解除/结束合同，并收回出租物，该合同履约保证金视为对甲方的独立补偿，甲方无需退还。

9. 乙方确认并同意，如因政府拆除或其他非征收征用行政指令造成土地及上盖建筑物无法使用的，双方即时结算租金（场地使用费）及使用场地期间各项费用。乙方承诺该合同履约保证金视为对甲方的独立补偿，甲方无需退还。此外双方互不追责其他责任。

10. 乙方确认并同意出租物业如存在瑕疵，仍参与竞拍的、竞得后拒绝签订合同、拒绝接收场地或主张合同无效等的，应当向甲方赔偿空置租金补偿（不满六个月按照六个月计算空置租金损失补偿）；履约保证金（竞拍保证金）作为独立补偿归甲方所有（无须退还），且乙方应额外按合同总金额30%向甲方支付额外补偿。此条款在合同撤销、无效后，该条款仍然有效，并做为合同结算和清理的依据，双方均予以认可。

11. 租赁期间一切费用（包括但不限于租金、管理费、水电费、装修费、研发费、各类办证费、员工工资、补偿及赔偿费用、宣传费、维修费、养殖费、场地清理费、交通费等）和损失及一切事故责任由乙方自行承担。如造成甲方损失或垫付费用的，乙方应额外予以赔偿。

12. 乙方确认已经清楚了解项目地块的全部状态和情况，并承诺承租后自行办理所需的包括但不限于规划、工商、税务、环保、消防、科研等在内的全部审批手续，并承担全部费用。若有任何审批手续未能办理或者证照未能取得，其责任全由乙方承担，甲方对此无需承担任何责任及无需对乙方进行任何补偿或赔偿。

13. 乙方应当于合同期满或解除或终止后30日内将相关证照（包括但不限于营业执照、税务登记证、特种经营许可证等）予以注销或迁出租赁物所在地址，并配合完成租赁备案（若有）的注销手续。

14. 若乙方逾期交回租赁物的，或乙方交回的租赁物未在甲方要求的期限内整改完毕的，或乙方逾期办理相关证照的注销（或迁址）手续或租赁备案的注销手续的，自延期之日起加倍计收租金（场地使用费），延期超过 30 日的，乙方承诺除应支付应付租金（场地使用费）外，该合同履行保证金视为对甲方的独立补偿，甲方无需退还。如造成甲方或第三方损失的，乙方应额外予以赔偿。

第八条 土地续租

合同期满后，若甲方对该土地及其附属建筑重新进行出租，同等条件下，乙方不享有优先权。

第九条 土地征收

本合同存续期间，如遇政府征收、征用合同所属全部或部分土地，合同自然终止或相应减少租赁面积，竞得方必须无条件服从搬迁，建筑物、附着物的补偿费分配如下：合同生效日后至 2030 年 2 月 28 日期间如遇征地单位征收、征用则合同地块内建筑物、构筑物、附着物的补偿费用 60% 归属竞得方，另 40% 归属甲方；2030 年 3 月 1 日至合同到期日或合同依法解除日期间如遇征地单位征收、征用则合同地块内建筑物、构筑物、附着物的补偿费用 40% 归属竞得方，另 60% 归属甲方；其他补偿费用按南沙区土地征收管理有关政策规定执行。如乙方未能在甲方指定的合理期限内无条件服从搬迁的，自延迟之日起以占用时前一期租金标准的 2 倍按日计收占用费，延期超过 10 日的，乙方承诺除应支付应付租金（场地使用费）外，该合同履行保证金视为对甲方的独立补偿，甲方无需退还。如造成甲方或第三方损失的，乙方应额外予以赔偿。

征收、征用时间界定以征地单位发布征地公告（预公告）、建设通告的落款日期为准。因电力线路、水利建设、煤气管道等公益事业类建设需要由建设单位（出资单位）、广州市南沙区土地开发中心、东涌镇石基股份合作经济联合社三方参照《广州市南沙区集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》标准签订的永久用地补偿合同视同征用，征用时间界定以上述三方签订的用地补偿合同落款日期为准。

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，书面协议经对应的民主层级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，甲方有权单方面终止合同，并书面通知乙方，保证金作为独立补偿归甲方所有，并收回出租物，对于乙方在租赁期间所投入的建设装修、附着物等物资财产均归甲方所有（甲方无需对乙方进行补偿），如造成甲方损失的，乙方额外予以赔偿：

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. 恶意损坏承租地及地上建筑物，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，改变本合同约定的承租地租赁用途。
5. 利用承租地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，经甲方催缴后拒不缴纳的。
7. 乙方承租期间违反本合同约定，或违反法律法规、政策规定的，经有关行政部门或甲方提出后 5 天内仍未整改的。
8. 拖欠租金 60 天以上（含本天数），经甲方 2 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 60 天以上（含本天数）。
2. 乙方认为甲方交付的土地有 3 项严重不符合合同约定或者有 3 项有可能影响乙方安全、健康的，并经甲方核实后确实存在乙方所描述现象且难以改正修复的。

(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，甲乙双方同意可向甲方所在地人民法院提起诉讼。违约方应当承担由此产生的包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、差旅费等所有合理费用；在诉

讼审理期间，除提交审理的事项外，本合同的其他部分仍继续履行。

第十二条 其他约定

双方约定的其他事项：

1. 新承租方需在签订合同后 3 个工作日内向出租方（广东省广州市南沙区东涌镇石基股份合作经济联合社）缴纳在《建（构）物重置成本价值（现有价值）评估报告书》中列明的重置成本价值的 50% 作为“前期投入费用”即金额 ¥1,312,004.50 元（人民币大写：壹佰叁拾壹万贰仟零肆元伍角整）。新承租方如未能在约定期限内向出租方缴纳“前期投入费用”则视为放弃本次交易，出租方有权终止合同且新承租方所缴纳的合同履约保证金将作为独立补偿不予退回。新承租方确认并同意新承租方缴纳的“前期投入费用”作为新承租方获得本项目标的的必要费用之一，支付该费用并不取得场地上现状建筑物、构筑物、附着物等所有权，该费用由出租方处置不作退回，即不因国家、政府征收征用、本合同解除、终止、出现特定事由无法履行或无效等任何理由退还。

2. 与本合同有关的通知、催告、法院文书及其他书面文件，均可向本合同中的地址（合同没有地址的，向注册地址或身份证住址）邮寄，书面文件被签收之日即为送达之日，但因被送达人的地址不准确、被送达人不签收或拒绝签收等原因，出现书面文件未被被送达人实际签收的，书面文件退回之日即视为送达之日。

3. 该资产的水电设施按现状交付，需承租方自行铺设和报装，所需费用由承租方自行解决

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。本合同壹式叁份，具有同等法律效力，甲乙双方各执壹份，区农村集体资产交易服务中心。

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。如补充协议涉及租赁期限、租金单价、租赁面积、土地用途等项目调整，征收征用及其他合同条款重大变更的需经石基村集体经济成员代表会议表决通过并公示生效后方能生效。

附件 1：测量图

附件 2：用地情况核查表

附件 3：建筑物现状图片

附件 4：深圳诚成估报字第【2024】A1211158 号房地产估价报告

(以下无正文，专供签署)

甲方法定名称：(盖章) 广东省广州市南沙区东涌镇石基股份合作经济联合社

甲方法定地址：广东省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：020-84905140

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： _____



村监会： _____ (盖章)

村监会主任： _____ (签字)

签订日期： _____ 年 月 日