

合同编号：

土地及地上附着物租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广东省广州市南沙区东涌镇鱼窝头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，就土地及地上附着物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、公开的方式竞投，投得土名为露积厂房土地的地块。该地块坐落在东涌镇市鱼路 99 号（四至位置）。地块面积为：7503 平方米；地块现状为：厂房（地上建筑物面积约 4585.7 平方米）。乙方对甲方出租的土地及地上附着物情况已作充分了解，同意承租，仅用于工业用途。并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。甲方对租赁土地及地上附着物情况已妥善履行告知义务，乙方对租赁土地及地上附着物情况已切实知悉并愿意自行承担相关风险。因该地上附着物没有办理产权登记及报建手续，乙方也已知悉上述情况，乙方无权因此解除合同。如乙方因此主张合同无效，或本合同因此被人民法院或仲裁委判令无效且乙方存在违约行为等过错的，甲方有权参照本合同要求乙方赔偿损失，其余一切法律后果由乙方承担。

第二条 租赁期限

按照《中华人民共和国民法典》合同编及相关法律法规，租赁合同租赁期限最长不得超过 20 年，本合同下的土地及地上附着物租用年限为 10 年，自 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 5 天内，乙方须一次性向甲方交纳¥1,000,000.00 元（大写：人民币壹佰万元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时缴纳的竞投标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。租赁期结束，乙方无违约行为，甲方将保证金在 30 天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，由乙方以任何方式提出或导致本合同解除、终止、无效或被人民法院判令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

租金单价为：___元/亩/年，租赁面积为 7503 平方米，首期租金为 元。乙方应交纳租金总额为：___元（大写：_），不含税费（因甲方出租物业产生的税费由乙方承担）。

租金方式采用多期有递增方式计算：租金每 3 年递增 10%，每次以上一年租金金额为基数递增 10%。

出租方在租赁土地内建有变压器，可提供给承租方使用，按照 0.1 元/度按月收取管理费。在优先满足承租方需求的情况下出租方有权支配变压器的使用情况。

（三）租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式：

租金按每月（1 个月）为一期收取，每月 10 号前交付下一期租金，签订合同后当天内交付当期应交租金。

（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 0.4% 计算。如乙方拖欠甲方租金达到 60 天，甲方有权单方结束履行合同，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），同时租赁物范围内的种植物、附着物、装修装饰等物资财产均归甲方所有。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。

第四条 土地及地上附着物使用

（一）乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用权。乙方应负责租赁物内设施的维护、保养、年审，并保证在本合同结束时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

乙方对租赁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在 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物，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物进行装修或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物业结构造成影响。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），依附于承租物的装修装饰归甲方所有。

（三）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，对乙方形成附和的装修装饰归甲方所有，甲方无需额外对乙方予以补偿，甲方亦有权要求乙方自费恢复原状。如乙方拆除自有设备设施造成房屋毁损的，乙方承诺履约保证金作为独立补偿归甲方所有，且乙方应当恢复原状或额外予以赔偿。乙方应保留加建扩建建筑、设施【包括但不限于建筑物、构筑物、门窗、天花、围边、消防设施、安防设施、水电设施（含水电表、电房、变压器在内）等设施】无论加建扩建建筑、设施是

否办理建设手续均归甲方所有，甲方无需额外对乙方予以补偿。

第五条 土地及地上附着物转租、转让

(一) 合同期内，乙方原则上不得转租租赁的租赁物。

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，乙方才可将租赁物转租。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. 转租租赁物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物业出租给第三人，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，否则视为乙方逾期支付租金（场地使用费）。

集体建设用地使用权流转（出让、出租、转让、转租、抵押）的相关法律文书按照广州市国土资源和规划委员会制定范本参考使用。对于合同的转让、转租有特别法律法规规定的，依其规定执行。

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、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 物业保险购买

在租赁期限内，乙方负责购买租赁物业的财产保险，若乙方未购买保险，因物业损害产生的所有赔偿及责任由乙方承担。

第八条 物业基础设施建设

乙方租用土地及地上附着物后自筹资金增加生产设备、供水、配电、消防、环保等设施安装配置，须按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。

第九条 物业设施设备加建

乙方租用土地及地上附着物后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均由乙方自行出资解决。乙方进行上述建设须经甲方书面同意后方可实施，并按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。

第十条 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.甲方以土地及地上附着物现状交付乙方使用，乙方在签订合同时已清楚租赁土地及地上附着物的状况。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，对租赁土地及地上附着物的消防安全、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及地上附着物，该土地及地上附着物的交付时间为合同租赁期首日。若因甲方自身原因无法提供本合同约定的土地及地上附着物而结束合同的，或因甲方违约导致合同不能继续履行的，乙方有权提议终止交易，注销合同，不视作双方违约，甲方应向乙方全额退还保证金。

（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及地上附着物现状，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。经营期间因第三人侵权或经营活动或自然灾害造成的损失及一切事故责任，均由乙方自行负责。

3.乙方不得用取得承租经营权的租赁物抵偿债务，否则，甲方有权单方面结束合同，收回租赁物，有权主张乙方赔偿因此带来的一切损失。

4.在合同期内，村集体需要搞农业农村基本建设(包括改造范围内水利、修改道路等)，乙方不得阻止，甲方不承担任何违约责任且不作任何赔（补）偿。

5.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城乡规划，不得进行违法建设，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。

6.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，一切违规行为或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。

7.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 15 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。

8.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，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，已形成附合的装饰装修物归甲方所有，甲方亦有权要求乙方自费恢复原状，并在租用年限结束后 20 天内自行清理好场地杂物后交还给甲方，逾期未拆除、清理的物品、设施设备等视乙方已丢弃归甲方所有，甲方有权进行处置且不予补偿。同时因此产生的费用由乙方承担，甲方有权直接从乙方的履约保证金中抵扣。如迟延交还的，自延迟之日起加倍计收租金(场地使用费)外，延迟超过 10 天的，该合同履约保证金视为对甲方的独立补偿甲方无需退还，项目范围内的种植物、附着物、装饰装修等物资财产均归甲方所有（甲方无需对乙方进行补偿），如乙方造成甲方其他损失的，应额外予以赔偿。

9.乙方在经营期间产生的所有劳资、债务纠纷等全部由乙方负责，与甲方无关，乙方保证甲方不因前述事宜而遭受任何第三方主张权利。所发生的水电、通讯等各种费用亦由乙方承担。

10.甲方只提供现有的水、电设施设备给乙方，有关水电问题和环评、消防、安全手续和证照办理由乙方自行解决与甲方无关。乙方因私自进行改建、加建、扩建、拆除重建等否则造成的一切损失和法律责任由乙方全部负责。如乙方因发展需要对土地及建筑物进行修缮或改造等，必须书面向甲方申请征得甲方书面同意，且乙方需依法向相关部门申请。乙方承诺经营应符合国家、省、市、区相关规定及规划，否则应自行整改。

11.本物业按现状出租使用，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。

12.乙方确认并同意无论出租物是否存在瑕疵，仍参与竞拍的、竞得后拒绝签订合同、拒绝接收场地、主张合同无效等的，或因非甲方单方原因提起退出租赁的，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。

13.乙方确认已经清楚了解项目地块及物业的全部状态和情况，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。

14.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物业无法使用的，双方即时结算租金(场地使用费)及使用场地期间各项费用。乙方承诺该合同履行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。乙方应合法合规经营，否则应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(包括但不限于行政处罚款、滞纳金等)，乙方应按该金额 2 倍予以赔偿，同时甲方有权单方结束合同，并收回出租物，该合同履行保证金视为对甲方的独立补偿，甲方无需退还，项目范围内的种植物、附着物、装饰装修等物资财产均归甲方所有（甲方无需对乙方进行补偿）。

15.乙方应当于合同期结束后 20 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）予以注销或迁出物业地址，并配合完成租赁备案（若有）的注销手续。

16.若乙方逾期交回物业的，或乙方交回的土地及地上附着物未按照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 15 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，项目范围内的种植物、附着物、装饰装修等物资财产均归甲方所有（甲方无需对乙方进行补偿）。如造成甲方或第三方损失的，乙方应额外予以赔偿。

17.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、种植费、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。

第十一条 土地及地上附着物续租

合同期结束后，若甲方对该土地及地上附着物重新进行招租，乙方不享有优先权。

第十二条 土地及地上附着物土地征收

在合同期内，如国家、政府征收或村开发建设需要收回土地及地上附着物(包括但不限于国家征收、土地开发、旧村庄更新改造等)，甲方可无条件结束合同，乙方应无条件服从并按照甲方的要求腾退土地及地上附着物，甲方不作任何补偿，当年租金计算至甲方规定的搬迁之日，剩余租金无息退回，双方互不追究任何责任，土地补偿款全部归甲方所有，属于乙方投入的资产、附着物如有征收补偿的，按照乙方实际使用年限按比例计算，未使用年限部分按比例归乙方所有，已使用年限部分补偿按比例归甲方所有。乙方在甲方指定的合理期限内搬迁的，合同履行保证金无息退回，如乙方未能在甲方指定的合理期限内无条件服从搬迁的，自延期之日起加倍计收租金（场地使用费），延期超过 15 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，租赁物范围内的种植物、附着物、装饰装修等物资财产均归甲方所有。如造成甲方或第三方损失的，乙方应额外予以赔偿。

第十三条 合同的变更和解除

（一）在合同期内，任何一方不得随意终止合同，因不可抗力或因不符合法律法规、政策

因素导致不能继续履行合同的除外。

（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）甲乙双方经协商一致，在不损害国家、集体和第三人利益的前提下，双方可以依法解除本合同。

（四）租用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面结束合同，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、范围内的种植物、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、转借承租物。
- 2.未经甲方书面同意，拆改变动承租建筑物结构。
- 3.恶意损坏承租物，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，经甲方催缴后拒不缴纳的。

（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。

第十四条 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，甲乙双方约定提交至甲方住所地人民法院管辖，违约方应赔偿给守约方造成的损失及相关维权费用（包括但不限于：律师费、诉讼费、保全费、保函费、调查费、鉴定费、保费、交通费、住宿费等）。

第十五条 其他约定

1.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。

2.出租土地及地上附着物不得用于《国民经济行业分类》中下列分类的经营：。

第十六条 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。本合同一式五份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，区农村集体资产管理服务中心、镇（街）财政所、镇（街）公共资源交易站各执一份。

第十七条 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。

（合同以下无正文，为签署页及附件页）

甲方法定名称：（盖章）广东省广州市南沙区东涌镇鱼窝头股份合作经济联合社

甲方法定地址：广州市南沙区东涌镇鱼窝头村新街 87 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：_____

签约时间： 年 月 日

生产队队长：（签字）：

生产队队长身份证号码：

联系电话：

签约时间： 年 月 日

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