



土地租赁合同

甲方:

统一社会信用代码:

注册地址:

法定代表人:

乙方:

统一社会信用代码:

注册地址:

法定代表人:

第一条 租赁标的与现状说明

1.1 租赁标的

甲方同意将其合法拥有使用权的位于广州市增城区正果镇池田开发区(原正果板材厂,土地面积约为 8.28758 亩)的土地,按现状出租给乙方使用。该土地是正果供电所和仙村供电公司于 1992 年向增城市正果房地产开发公司购买,因历史原因目前无证照。甲乙双方确认甲方享有该土地合法使用权,乙方已对土地现状及权属情况充分了解,并承诺按土地实际性质承租,且以现状为准进行使用。

1.2 租赁范围

本合同所涉土地的具体范围以双方共同签署的附图或现场勘查确认的界限为准。乙方不得超出上述范围使用土地，任何超范围使用均视为违约，甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿因此造成的全部损失。

1.3 标的权利状态

甲方保证对租赁土地享有合法使用权，并承诺在租赁期内不以任何形式对土地权属进行变更或设定权利负担，除非合同另有约定或因不可抗力、政策调整等特殊情况。乙方承诺在租赁期内合理使用土地，并不得以任何形式对土地权属提出异议。

第二条 租赁期限及续租权利

2.1 租赁期限

本合同租赁期限为_____年，自_____年____月____日至2028年1月9日止。甲方应于合同签署后及时将土地按现状交付乙方使用，乙方应于交付之日起依合同约定开始履行租赁义务。

2.2 优先续租权

合同期满后，乙方在同等条件下享有优先承租权。若乙方希望续租，应于租赁期满前三十日向甲方提出书面申请，甲方应优先考虑乙方续租请求，并在收到申请后十五日内书面回复乙方。

2.3 提前终止

如因不可抗力、政府征收、政策调整或其他非甲方、乙方原因导致合同无法继续履行，双方应按本合同相关条款处理。合同提前终止后，双方应根据实际履行情况结算租金及其他费用，互不追究违约责任。

第三条 租金标准及支付方式

3.1 租金标准

租金按人民币_____元/月（大写：_____）收取。乙方应于每月10日前支付当月租金。

3.2 支付方式及发票

乙方应将租金汇入甲方指定账户，并妥善保存支付凭证作为后续争议解决的依据。甲方在收到租金后，应及时向乙方开具合法有效的租金发票，租金标准已含税。

3.3 逾期支付

如乙方逾期支付租金，每逾期一日，按所欠租金总额的1%向甲方支付逾期违约金。若乙方逾期超过十五日未支付租金，甲方有权要求乙方限期支付，逾期仍未支付的，甲方可单方解除合同，并有权扣除全部履约保证金作为违约金。

3.4 本合同项下土地租金评估服务费由乙方全额承担，费用合计人民币壹万贰仟元整（¥12,000.00），该费用乙方须于签订《土地租赁合同》15日内支付至第三方机构广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司指定账户内。

指定账户如下：

户 名：广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

开户行：中国民生银行股份有限公司广州越秀支行

账 号：172714508

3.5 乙方同意向甲方一次性支付该土地的管理服务费共计 115,840.00 元（大写：壹拾壹万伍仟捌佰肆拾元整），本费用为一次性服务费用，一经支付不予退还，与任何补偿、赔偿及场地占用无关，甲方收取后不承担本合同约定以外的其他义务。

3.6 甲方指定的银行收款账户如下：

户 名：广州正果旅游开发有限公司

开户行：广州农商银行正果支行

账 号：366265001000027540

第四条 履约保证金

4.1 保证金金额及缴纳

乙方应于合同签订之日起 30 个工作日内一次性向甲方交纳履约保证金人民币 50,000.00 元（大写：人民币伍万元整）。

4.2 保证金用途

履约保证金用于担保乙方全面履行合同义务。若乙方在合同履行过程中出现违约行为，甲方有权从保证金中优先抵

扣相关损失或违约金。

4.3 返还条件

租赁期满或合同终止后，乙方无违约或欠费行为的，甲方应在租赁期满后 30 个工作日内无息返还保证金。乙方逾期两个月未申请返还的，视为放弃返还权利。

4.4 保证金处置

如乙方违约或未足额支付租金，甲方有权从保证金中直接扣除相关款项，剩余部分乙方必须补足支付。保证金的扣除不影响甲方追究乙方其他违约责任或损失赔偿的权利。

第五条 甲方权利与义务

5.1 土地交付与监督

甲方应按合同约定将土地按现状及时交付乙方使用，并有权按时收取租金及保证金。甲方有权监督乙方对土地的使用情况，包括定期或不定期进行消防安全、环境保护、生产安全等方面的检查。乙方应积极配合甲方的监督与检查，确保土地使用符合相关法律法规及合同约定。

第六条 乙方权利与义务

6.1 租金及保证金支付

乙方应按合同约定的时间、金额足额支付租金及保证金。任何逾期或不足额支付均视为违约，甲方有权依照合同约定追究乙方的违约责任。

6.2 合理使用与经营活动

乙方应合理使用土地，并按合同约定的用途开展生产经营活动，未经甲方书面同意，乙方不得改变标的用途。乙方应自行办理生产经营所需的各项证照、手续及费用，甲方不承担相关责任。乙方不得将土地以任何形式转让或抵押，不得将场地转租、转借第三人、分租或以承包、联营、合作等理由变相转租，不得从事影响甲方名誉或法律禁止的经营活动。

6.3 建筑物新建与所有权归属

乙方如需在土地上新建或改建建筑物，应事先取得甲方书面同意，并依法办理相关规划、建设、施工、消防等手续。甲方应予以必要配合。合同期满或终止，除双方另有书面约定外，建筑物所有权归甲方所有，乙方应无条件交还。

6.4 保养、维修与安全管理

乙方应妥善保管土地及附属设施，承担日常维修责任，负责消防、治安、卫生、环保、安全生产等事项。因乙方疏忽或不当使用造成损失的，由乙方承担全部责任。乙方应建立健全安全管理制度，防止发生安全事故，确保人员及财产安全。

6.5 禁止性行为

乙方不得从事收旧货、饮食等禁止性经营活动，不得贮存除生产所需材料以外的易燃、易爆危险物品。乙方应严格依照环保规范和要求处理生产过程中产生的废水、废气、废

料，防止环境污染。若乙方违反上述规定，甲方有权要求乙方限期整改，情节严重的可解除合同并要求乙方赔偿全部损失。

6.6 债权债务及劳动纠纷

乙方在租赁期间及期满后发生的债权债务及劳动合同纠纷，由乙方自行解决，甲方不承担任何责任。乙方保证甲方不会因乙方原因遭受任何第三人劳动纠纷、人身伤亡或财产损失等侵权纠纷，若甲方因此受损，乙方应承担全部赔偿责任。

6.7 归还义务

租赁期满或合同终止时，乙方应按时归还土地及地上建筑物，搬离所有可移动物品，并自行处理与第三方的关系。乙方未按时归还的，甲方有权收回土地及建筑物，履约保证金不予退还。

第七条 政策调整等特殊情形的处理

7.1 政策调整

如因国家或地方出台新政策导致土地权属、管理主体发生变化，合同自动终止，甲方不承担违约责任。因上述变更导致的损失由双方各自承担，互不追究责任。

第八条 其他失效情形的处理

8.1 其他失效情形

除上述情况外，因政府依法收回、征用，或非甲方乙方

原因导致合同无法继续履行的，合同自动终止，双方各自承担损失。若征用方对土地及地上建筑物提供补偿的，补偿归甲方所有，搬迁安置费用由乙方承担。

第九条 合同终止与解除

9.1 自动终止情形

在租赁期间发生下列情形之一的，合同自动终止，双方互不承担违约责任：土地被政府依法收回或征用；因社会公共利益、城市建设需要，政府部门征用土地；因不可抗力或政策调整导致合同无法继续履行。合同自动终止后，双方应按实际履行情况结算租金及费用，互不追究违约责任。

9.2 甲方解除权

甲方有权在下列情形下单方解除合同：乙方未能按时缴纳履约保证金；乙方逾期或不足额缴纳租金达1个月；乙方违反合同约定，甲方书面通知后10日内未予纠正。解除合同后，甲方有权不退还履约保证金，乙方仍需承担违约责任。

9.3 乙方解除权

乙方如因甲方原因无法正常使用土地或甲方违反合同主要约定的，有权要求甲方限期整改。整改无效的，乙方可解除合同并要求甲方赔偿因此造成的全部损失。

9.4 合同终止后的处理

合同终止或解除后，乙方应在30日内搬离土地及建筑物，归还全部租赁物。乙方未按时搬离的，甲方有权收回土

地及建筑物，履约保证金不予退还。因乙方逾期搬离造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

第十条 违约责任

10.1 甲方违约责任

除本合同另有约定外，甲方未经乙方同意提前解除合同或重复租赁给第三方的，视为甲方违约，应按合同总价款的3%向乙方支付违约金。若违约金不足以补偿乙方实际损失，包括但不限于投资建设费、装修费、搬迁费等，甲方应另行补足。

10.2 乙方违约责任

乙方未按时足额支付租金的，每逾期一日按所欠租金总额的1%支付违约金。乙方违反合同约定或未及时搬离土地的，甲方有权收回土地及建筑物，履约保证金不予退还，因乙方行为造成的全部损失由乙方承担。

10.3 逾期归还责任

合同期满或终止后，乙方逾期归还土地的，按合同约定租金标准交纳2倍占用期使用费，甲方有权追偿全部损失。

第十一条 争议解决

11.1 争议解决方式

因本合同的订立、履行、变更、终止或解除所引起的任何争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决。协商不成的，任何一方可向租赁土地所在地人民法院提起诉讼。

11.2 费用承担

守约方因追究违约责任所支付的全部费用，包括但不限于律师费、诉讼费、交通费等，由违约方承担。

11.3 通知与证据

双方传递的涉及权利义务的信息应以书面形式为准，作为争议解决的依据。任何涉及合同履行的通知、文件、要求等，均应以书面形式送达对方，送达方式包括专人递送、快递、挂号信或双方约定的电子邮件，以签收日或发送日为送达时间。

第十二条 不可抗力

12.1 不可抗力定义

不可抗力指无法预见、无法避免且无法克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、战争、政策调整、政府行为等。

12.2 免责范围

因不可抗力导致合同无法履行的，双方互不承担违约责任。不可抗力发生后，受影响方应及时通知另一方，并在合理期限内提供相关证明材料，双方应协商处理后续事宜。

第十三条 通知与送达

13.1 通知方式

与合同履行有关的所有通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等，均应采用书面形式，并在合同约定的期限内通过专人递送、快递、挂

号信或双方约定的电子邮件送达对方。

13.2 地址变更

甲方和乙方如地址或联系方式发生变更，应提前三天以书面形式通知对方，否则原地址视为有效送达。

13.3 送达时间

通知以邮寄、快递、电子邮件等方式送达的，以签收日或发送日为送达时间。拒不签收的，由此产生的费用和延误由拒收方承担。

第十四条 补充约定与附件说明

14.1 补充约定

本合同未尽事宜，甲乙双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

14.2 附件说明

合同附件包括但不限于土地权属证明、租赁范围附图、双方身份证明及相关批文，均为合同有效组成部分。

14.3 合同解释

如合同条款存在疑义，甲乙双方应本着诚实信用原则协商解决，协商不成的，依照本合同约定的争议解决方式处理。

第十五条 合同生效及份数

15.1 生效条件

本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

15.2 合同份数

本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：

法定代表人或委托代理人：

日期： 年 月 日

乙方：

法定代表人或委托代理人：

日期： 年 月 日