

广州市智谷学校北面地块（标的 1 农用地）租赁合同

合同编号：

出租方（以下简称甲方）：广州市新塘商业运营管理有限公司
文书通信联系地址：广州市天河区大观中路新泰街 11 号
联系人：

承租方（以下简称乙方）：
文书通信联系地址：
联系人：

为规范本合同农用地租赁行为，维护租赁双方当事人的合法权益，根据有关法律法规规定，甲乙双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，经友好协商，订立本合同。

第一条 甲方将位于在 广州市天河区智谷学校北面地块标的 1（见附件 1 标示图） 出租给乙方作农用地使用，该租赁农用地计租面积为 9483.87 平方米（折合约 14.23 亩），乙方承诺在租赁期间严格遵守《中华人民共和国土地管理法》第四条关于农用地用途的规定，不得擅自改变用途。乙方违反本条约定，属于根本违约，甲方有权单方解除合同、无偿收回地块，没收履约保证金，已收租金不予退还；乙方须自行承担自然资源、农业综合执法部门全部罚款、拆除整改费用，造成甲方损失的另行全额赔偿；涉嫌非法占用农用地犯罪的，甲方有权移交司法机关。

第二条 承租期限

本合同项下的农用地租赁年限为 6 年，自 起至 止。

免租期限： 无

第三条 合同履约保证金、合同租金的标准及支付方式

（一）合同履约保证金及支付方式

本合同签订之日，乙方须一次性向甲方交纳：按首年中标价计算最后一年的租金金额人民币 元（大写： ）作为履行本合同的保证金。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，视为根本违约，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有且无偿收回乙方租赁上述

农用地的使用权，并追究乙方违约责任，包括但不限于赔偿因违约造成的实际损失。如甲方违约解除合同的，应退还保证金。

(二) 合同租金的标准和支付方式

1.合同租金按 元/平方米/年(以成交价为准)标准收取；

2.递增方式：租金自第3年后开始每年递增5%。

具体租金额如下表：

序号	租赁期	月租金 (元)	年租金 (元)	递增 %	备注
1					
2					
3					
4				5%	
5				5%	
6				5%	

3.合同租金收取方式：乙方在签约即支付首年中标租金，在签约后6个月内乙方需以首年中标价为起算标准一次性付清剩余5年租金，即按第3年后开始每年递增5%的规则，计算本合同除首年外剩余租期各年份的应付租金总额 元。

甲方收款账户信息：

开户名：广州市新塘商业运营管理有限公司

开户行：广州市农村商业银行小新塘支行

账 号：319513001000023372

纳税人识别号：91440101190656579H

地址：广州市天河区大观中路新泰街11号

(三) 在合同期内，乙方必须按规定期限缴交合同租金。如乙方未能按时支付租金，每逾期一天按所欠租金总额的千分之一支付违约金，违约金总额不超过当期租金的30%。如乙方连续拖欠租金达30天以上，甲方有权解除合同，并追究乙方责任及由此造成甲方的经济损失。

第四条 农用地交付

(一) 甲方于_____ (合同期起始日, 以合同签订时间为准) 前将该农用地按现状交付乙方使用。乙方确认: 在本合同签订前已实地勘察地块现状, 知晓该地块当前的地形地貌、土壤条件、该地块目前无通道进出、无水无电现状、地上附着物 (含果树、林木等, 详见附件 1《广州市天河区智谷学校北面地块边界确认图》标注) 现状, 同意按此现状接收地块。该农用地及其附属设施的现状明细 (含地上附着物清单、设施完好度说明) 与附件 2《农用地移交确认书》共同作为乙方在本合同期满交还该农用地及其附属设施时的验收依据。附件 2《农用地移交确认书》的表述, 将其与原附件 1 (边界确认图) 并列; 作为交付时现状确认的书面凭证。

(二) 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按当期现状将租赁农用地及地上附着物全部无偿交还给甲方, 逾期按当期双倍租金标准支付占用费。

(三) 合同届满或合同解除、终止, 乙方在期满或终止日前自行清理租赁农地上附着种植物及该土地内属于乙方的生产、生活设施、经营物品, 逾期七天未清理的, 视乙方自愿放弃, 甲方有权自行处置, 乙方须承担有关清理费用并按当期双倍租金标准支付占用费。对此, 乙方不得提出任何异议并应承担由此造成的甲方全部经济损失。

(四) 合同期满对乙方承租农地上附着增设、兴建的不可移动的建(构)筑物、固定设备设施, 甲方有权选择以下任一种方式享受权利:

1. 租赁农地上附着增设、兴建的不可移动的建(构)筑物、固定设备设施归甲方所有。

2. 要求乙方恢复农用地原状, 恢复耕种功能;

3. 向乙方收取恢复原状实际发生的合理费用。

第五条 权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 对出租的农用地拥有出租权, 对出租农用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; 乙方擅自改变农用地用途的, 有权解除合同, 收回农用地使用权, 所收取的合同履约保证金、已收取的租金不予退还。

2. 如不能按时将本合同项下的租赁农用地交给乙方使用, 每迟延一天, 应收取合同当期租金总额的 1 % 向乙方支付违约金。

3. 未经乙方同意, 不得违反合同约定提高合同租金金额。



4.履行国家、省、市关于农用地租赁有关法律法规和管理规定，并配合有关部门做好租赁农用地的租赁、消防安全、治安及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

5.合同期满，对乙方装修、加建或增加设施甲方有权选择以下任一种方式享受权利：

(1) 租赁农用地上附着增设、兴建的不可移动的建（构）筑物、固定设备设施，归甲方所有。

(2) 要求乙方恢复原状；

(3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

(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农用地，享有租赁农用地的收益权和自主经营权，甲方不得干涉和侵犯乙方合法权益。

2.承诺租赁的农用地仅作农用地用途，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.对租赁的农用地只有使用权。未经甲方书面同意，不得擅自转包、买卖、转让、闲置、荒芜本合同租赁标的农用地。

4.该租赁农用地只作农用地使用，如改变性质用途，视违约处理，没收合同履约保证金。乙方擅自变更租赁用途所产生的法律及经济责任由乙方自行承担。

5.乙方需承担土壤修复工程、场地围蔽、标高降土等费用。该地块目前无通道进出，无水无电，需乙方自行解决、协调。

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

7.自行负责并按时依法缴纳税务、工商、环卫、环保等税费规费，负责并按时缴交水电费用。

8.自行承担对外经营所产生的债权债务和相关法律责任、经营风险以及损益。

9.不得用租赁的农用地及地上附着增设、兴建的不可移动的建（构）筑物、固定设备设施抵偿债务或进行抵押贷款。

10.不得利用承租农用地存放危险物品或进行违法犯罪活动。

第六条 不得转租、分租

合同期内，乙方不得转租、分租租赁农用地。

第七条 合同期满前第十三个月，甲乙双方应对合同期满（或终止）时无偿归甲方所有的农用地及其附属设施进行确认；合同期满，本合同自然终

止，甲乙双方对农用地及其附属设施现状进行再次确认，甲方无偿收回该农用地及其附属设施。

乙方如意向续租，须在合同期满前1年内向甲方提交意向续租申请书；重新参与竞投的，在同等条件下乙方享有优先权。

合同期满，甲乙双方应在3个工作日内共同核对《农用地移交确认书》（附件2）中记载的交付现状，结合本合同第四条第（三）（四）款约定，签署《农用地交还确认书》，明确地上附着物处置、费用结清及地块交还状态；未按时签署的，以甲方根据《农用地移交确认书》及地块实际情况出具的《交还验收报告》为准，乙方不得提出异议。

第八条 合同的变更、解除和终止

（一）本合同效力不受甲乙双方代表变动影响也不因公司的分立或合并而变更或解除。

（二）任何一方不得随意解除合同，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，视作乙方根本违约，甲方有权解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并无偿收回所出租农用地及其附属设施，同时有权追究乙方造成甲方的经济损失：

1. 未经甲方书面同意擅自改变承租农用地及其附属设施用途的；
2. 未经甲方书面同意擅自拆改、变动承租农用地或其附属设施的；
3. 损坏承租农用地或其附属设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
4. 未经甲方书面同意及相关行政主管部门审批，擅自在承租农用地及其附属设施上建设建筑物、构筑物或增加固定式设施的；
5. 利用承租农用地及其附属设施存放危险物品或从事违法犯罪活动的。
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. 拖欠合同租金 30 天以上的。

（四）合同期内，如遇国家征收、征用该农用地，征地补偿款、建筑物、场地及设施补偿费属甲方所有，其他补偿费按有本合同第十一条规定执行。乙方租赁合同总租金计付至实际交还该农用地之日。

甲方应提前一个月通知乙方，本合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任。乙方必须无条件服从，并按甲方指定时限搬迁。乙方逾期搬迁的，农用地内属于乙方的设施、物品视为乙方自愿放弃，甲方有权自行处置，相关清理费用由乙方承担，并按当期双倍合同总租金标准支付占用费。

（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。

第九条 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。

第十条 本合同履行过程中如发生纠纷，可依法向广州市天河区人民法院提起诉讼。

1.守约方因追究违约方的违约责任所支付的一切费用（包括但不限于律师费，诉讼费，交通费，差旅费，食宿费，行政、司法、鉴定、公证、翻译费、调查费，评估费等）均由违约方承担。

2.甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利的不意味放弃该权利。甲方任何权利的放弃均以甲方盖章的书面文件明确表示为准。

第十一条 其他约定事项：

1.该租赁农用地计租面积为 9483.87 平方米，任何与面积相关的费用计算均应以此面积为准。如租赁合同约定之面积与实际交付面积存在误差的，则甲方不予退还合同租金，乙方也不用多缴误差之合同租金数额。乙方不得以此为由解除合同，否则视作乙方严重违约，甲方有权没收合同履约保证金。
【备注：（1）为了消防安全及道路通畅，如日后甲方在租赁农用地需预留消防通道，乙方应无条件履行，否则视为乙方出现违约行为。实际面积按情况减除，计租面积亦相应减除；（2）该地块拟修建挡土墙，如获批修建，乙方须无条件交出相应扣减的面积，并扣减相应租金（以实际测量为准，详见新塘公司智谷学校附近三块地范围图）。乙方应无条件履行，否则视为乙方违约。】

2.甲方不提供水、电、消防设施，不负责通水通电，不提供相关报批手续文件；如水电、消防设施需增容或新增的（包括但不限于雨污分流、排水排气排污工程等），均由乙方自行解决。农用地所有水利、灌溉、排水排洪、建设、均由乙方出资兴建及维护，甲方不承担任何费用，该地块部分区域地下埋有高压电缆和煤气管道等设施，严禁擅自开挖。租赁农用地（本标的范围内）所有果树，乙方不得砍伐；不得破坏该农用地生态环境（包括果树、林木、河涌、土地、政府部门设施等），否则视为违约。

3.租赁农用地只作农用地使用，不得用于规模化畜禽养殖、经营性水产养殖等，按现状竞投、租赁和交付使用。不得改变租赁农用地用途和性质、不得导致硬地化、不得乱搭建、私自兴建、扩建、加建建筑物等；承租方不得以合作和集资的形式经营；不得经营易燃易爆、噪音污染、“散、乱、污”等项目；擅自改变用途和性质的，引起的违法行为、人身安全、财产损失等刑事、行政处罚和经济损失均由乙方自行承担；造成甲方权益受损的，甲方有权单方解除合同，没收合同履约保证金，已收取的农用地租金不予退还，并无偿收回租赁农用地（包括但不限于合法合规增设建（构）筑物及报装的各

类附属设施)(如有),作乙方违约处理,并依法追讨因此造成甲方的经济损失。

4.在租赁期内,如遇国家政策允许或许可调整农用地使用性质的,乙方需要合法合规对农用地进行升级改造的,如增设建筑物、报装消防设备、各类农用地附属设施等,乙方应书面向甲方提出申请,经甲方书面同意方可兴建、扩建、加建建筑物。所产生的一切费用、所需的政府文件、手续均由乙方自行承担,乙方自愿承担由此行为所造成的一切后果,不属合同甲方责任范围。如有违反,视为乙方严重违约,甲方有权单方解除合同,没收合同履约保证金,已收取的合同租金不予退还,并无偿收回租赁农用地(包括但不限于合法合规增设建(构)筑物及报装的各类附属设施)(如有),并依法追讨因此造成甲方的经济损失。改造后形成的建筑物及附属设施,在合同租赁期满或因故终止时,甲方有权要求乙方、按农用地和增设建筑物现状无偿交还甲方所有,乙方不得故意毁坏,否则按损坏情况,评估计价赔偿给甲方、所产生的评估费用则由乙方承担。

5.如遇执法部门进行检查、整改、处罚、停产、拆除违建等执法行为,由乙方经营引起的责任由乙方自行承担,并承担由此产生的一切后果,乙方必须继续履行签订合同的一切条款;若乙方的经营行为被行政执法部门查处后,未能按时改正或其行为涉嫌犯罪(被刑事立案)的,则视为乙方严重违约,甲方有权立即单方解除合同,没收合同履约保证金,已收取的农用地租金不予退还,并无偿收回农用地(包括但不限于合法合规增设建(构)筑物及报装的各类附属设施)(如有),若造成甲方损失的,乙方应承担赔偿责任;

如遇政府行为需要全部或部分拆除,或其它原因不允许出租经营的,造成双方无法继续履行合同的,乙方应当在有关部门要求拆除的期限前搬迁完毕,合同自行终止,双方损失自负,互不作赔偿和补偿,均不作违约处理。

6.合同租赁期满或因故终止时,乙方应在届满或终止之日,按租赁农用地及其附属设施正常使用现状(包括但不限于增设建(构)筑物及报装的各类附属设施)无偿交还给甲方;如乙方故意毁坏的,则评估计价赔偿给甲方;如甲方要求恢复原状、拆除增建建筑物交还的,产生的相关费用亦由乙方承担,乙方需无条件履行。

7.该租赁农用地如遇调规(本标的用地性质变更)或政府收储需要征收、征用、提前收回租赁农用地(包括但不限于物业及地上原有或加建的全部建筑物、果树、林木等)时,乙方应在接到甲方书面通知的一个月内无条件配合甲方办理一切征收、征用手续,无偿交还租赁农用地(包括但不限于物业及地上原有或加建的全部建筑物等)给甲方;乙方缴清合同租金(计付至实际交还所有农用地之日)后,甲方全额无息退还合同履约保证金给乙方;租

赁合同自然终止，双方损失自负，互不追究法律责任，均不作违约处理。

有关补偿问题，由甲方与征地单位协商，补偿款原则上按以下方式分配：

1) 土地补偿费、安置补助费，经甲方主管部门按规定提留后，全部归甲方所有；

2) 如有土地改良费用、农作物耕种设施、设备费用等方面的补偿，补偿费用归乙方（需提供改良等成本凭证）；

3) 租赁地块内乙方种植的青苗补偿费，归乙方所有；

4) 如征地单位单独支付“生产经营损失补偿”，该补偿归乙方所有（用于弥补人员遣散、经营中断等损失）。甲方应在收到补偿款后 15 个工作日内，将归乙方所有的补偿款足额支付给乙方；逾期支付的，按应付金额每日千分之一支付违约金。同时，甲方不计利息退还提前收取但未使用的合同租金给乙方，不视为甲方违约。

8. 租赁农用地未取得政府部门颁发的产权证明及建设工程规划许可证和消防备案等证照，其用途也未取得相关政府部门的证照及未办理相关手续。承租人已于报名竞投和租赁前对交易农用地及其附属物现状包括产权、证照手续、使用性质、意向改造等上述情况作充分了解，并同意按现状参与竞投和承租，乙方不能以上述情况为理由向甲方主张异议或单方解除合同。甲方不保证租赁农用地及其附属设施使用必定符合乙方的经营所需。乙方自行办理本租赁农用地的工商证照、消防备案等手续及费用，如无法取得本租赁农用地之用途的相关营业证照、办理相关经营手续的责任和损失均由乙方自行承担，乙方不得以此为由拒签合同、单方解除合同或拖欠合同租金及等行为，否则视为乙方严重违约，甲方有权按照合同条款追究乙方的违约责任。

9. 如本合同因产权问题、使用性质、经营用途或其它原因被认定无效的，甲方仍有权要求乙方支付租赁农用地的占用费（其金额按本合同中有关合同租金的约定为计算标准）；合同期间如有违约行为，双方愿意按本合同相关条款接受处罚。

10. 乙方的通信地址以签订的租赁合同上提供的地址为确认的、可寄达地址。如乙方变更地址或联系方式，须及时以书面并盖章或签名的方式告知甲方，否则视为未变更地址或联系方式；有关履行租赁合同相关事宜的通知、信函、文件、司法文书等，甲方有权按照上述确认地址或联系方式以快递或者挂号信等形式告知。如非因甲方原因导致邮件退回，则邮件退回之日则视为已送达乙方。

11. 租赁期内，乙方为租赁农用地的消防及安全生产第一责任人，如发生人身伤亡和财产损失等消防或安全事故的，乙方需承担全部经济和法律责任。乙方必须做好消防及安全生产工作，并按相关职能部门的要求设置相应消防

设备，不得有封锁或堆放杂物等堵塞消防通道的行为。甲方不承诺也不保证租赁农用地现有的消防设备（如有）能够满足乙方使用需求或符合相关职能部门规定，乙方必须自行办理相关消防及安全生产的证照，并承担因此产生一切费用。乙方应指定租赁期内的消防及安全生产专职责任人，并提交《安全责任人确认书》（附件3），明确责任人姓名、身份证号、联系电话、责任范围（含日常安全巡查、设备维护、事故应急处理等），该确认书作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。若乙方变更安全责任人，需提前15日向甲方提交新的《安全责任人确认书》（附件3），未及时提交导致的安全责任由乙方承担。甲方有权对安全责任人的履职情况进行监督，发现未履行责任的，可要求乙方限期整改，逾期整改的按本合同第八条第（三）款“根本违约”处理。

12.承租方须对标的1地块按要求（详见附件4）进行标高降土以顺接市政路，降土标准平均1米，且须恢复70%绿化率。

13.本合同基于“广州公有物业出租平台公开招租”结果签订，乙方确认已通过该平台参与竞投，知晓甲方招租方案全部内容。

14.在签订《租赁合同》时确定具体的交付时间及租赁合同的起租时间。

15.本合同一式肆份，经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。乙方应在本合同生效之日内足额支付首年中标租金和履约保证金，逾期支付的，甲方有权按本合同第三条（三）款及第八条第（三）款追究乙方违约责任。甲方持叁份，乙方壹份，肆份合同均具有同等法律效力。

甲方：
法定代表人（签字）：
委托代理人（签字）：
联系电话：
地址：

乙方：
法定代表人（签字）：
委托代理人（签字）：
联系电话：
地址：

签约日期： 年 月 日

附件 1：《广州市天河区智谷学校北面地块边界确认图》

附件 2：《农用地移交确认书》（含交付时地块现状清单、双方签字盖章页）

附件 3：《安全责任人确认书》（含责任主体信息、责任范围）

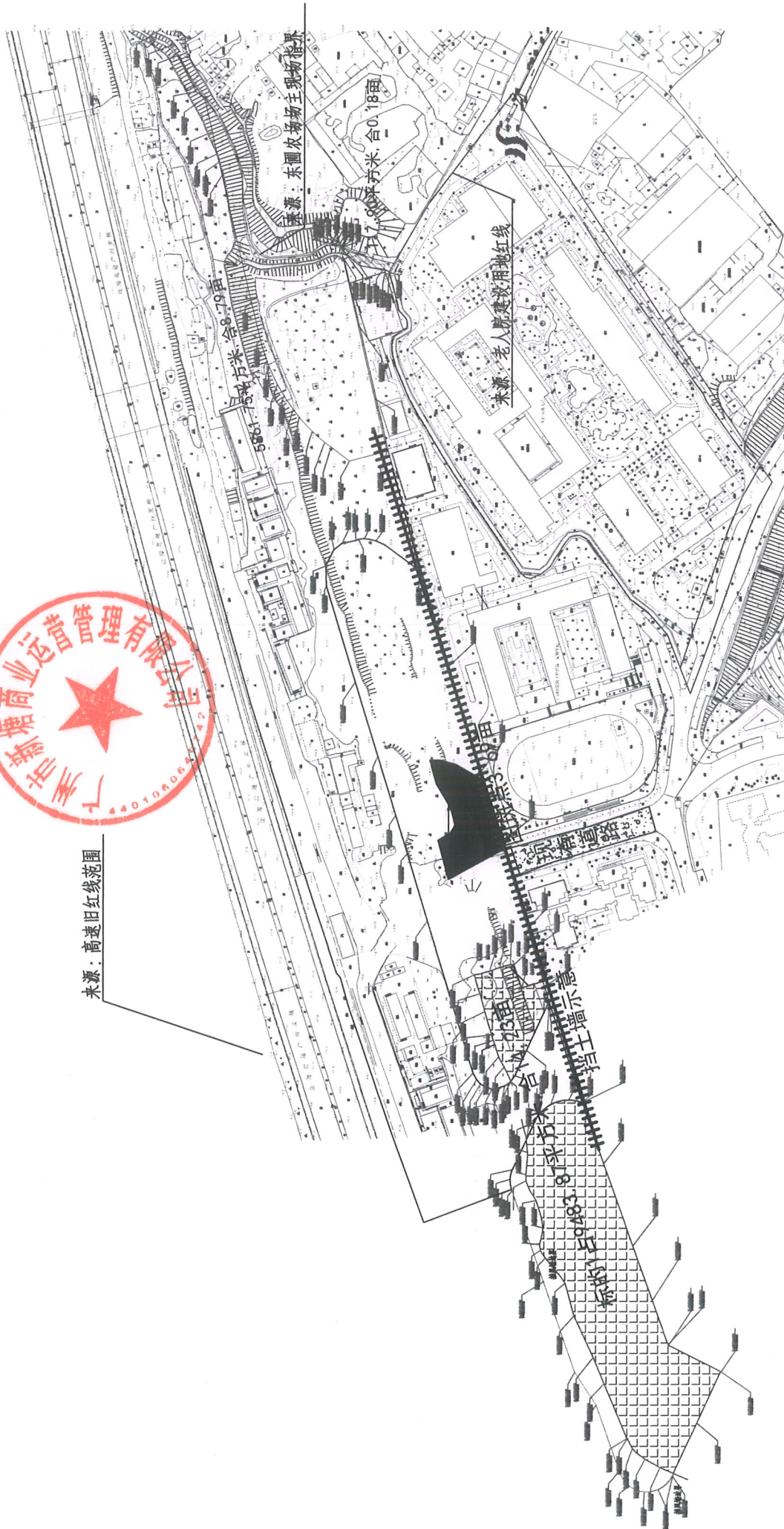
附件 4：标高（降土）示意图。

附件 5：乙方商事资料。





来源：高速旧红线范围



说明：

- 1、我司三块土地面积30094.17平方米，合45.14亩；
- 2、标的1占用土地9483.87平方米，合14.23亩；
- 3、拟修建的挡土墙 +++++ 长度400m，计划占用1.8亩土地，实际以具体占用的面积为准；
- 4、图斑点面积约为3.69亩。

物业移交确认书

物业移交方：

甲方：广州市新塘商业运营管理有限公司

物业接收方：

乙方：

根据甲、乙双方签订的相关合同及约定，甲方于
____年____月____日移交以下物业予乙方。

物业位置：广州市天河区智谷学校北面地块标的 1 农用地

一、土地基本的移交情况：

序号	移交项目	内容及说明	确认 (接收方填写)
1	物业面积		
2	土地性质	农业用地	
3	土地用途	农用地	
4	地上附着物及设施 设备		
5	现状描述	1. 通道：是 ☐ 否 ☐ 2. 水源：地块内无市政给水管网、无自然水体，亦无机井或泵站。 3. 电源：地块内无市政供电线路，未配备变压器或配电箱。 4. 排水：无市政雨污管网，无排洪沟。	

二、文件资料：

移交文件清单：☐ 租赁合同

其他资料：_____

确认书-1

三、责任转移

1. 接收方自本确认书签署之日起，负责该农用地的全部管理、维护及安全责任。

2. 移交方承诺已如实告知土地及设施的已知瑕疵。

3. 双方确认，本表所列为全部移交内容。

四、签署生效

本确认书一式肆份，自签字盖章之日起生效。

移交方（甲方）确认： 本人/本单位已对上述移交的土地、附着物、设施及文件进行清点与说明，并确认无误。

甲方代表：_____

日期：_____年_____月_____日

接收方（乙方）确认： 本人/本单位已现场查验并接收上述全部内容，对实物状况及文件资料均予以确认。

乙方代表（签字/盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

五、附件

1、现场照片

2、新塘公司智谷学校附件地块范围测量图

3、《验收问题清单》（如有）

交确认书-2

现场照片

（附件 1）

新塘公司智谷学校附件地块范围测量图

(附件 1)

验收问题清单

(附件 3)

序号	验收内容	验收问题	复验时间	验收成果
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

检查人员签名：

被检单位人员签名：

检查时间：

消防安全管理备案表 (附件3)



填报单位（公章）：

时间： 年 月 日

消防 安全 责任人	姓名		性别	
	职务		培训证书编号	
	身份证号			
	联系电话			
消防 安全 管理人	姓名		性别	
	职务		培训证书编号	
	身份证号			
	联系电话			
使用单位名称				
租赁单位名称				
备注				

标高（降土）示意图

（附件 4）

