

土地及地上附属物租赁合同

穗黄投合字〔2026〕第 号



甲方：广州黄陂投资有限公司

乙方：

土地及地上附属物租赁合同

甲方（出租人）：广州黄陂投资有限公司

统一社会信用代码：91440101190461536J

法定代表人：黄永才

单位地址：广州市黄埔区天鹿南路 233 号

单位电话：020-38087911

乙方（承租人）：

身份证号码：

户籍地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，经甲乙双方协商一致，就乙方承租甲方土地及地上附属物事宜，订立本合同。

第一条 土地及地上附属基本情况

1.出租位置：广州市黄埔区联和街木棉东街 19 号以北土地及地上附属物（详见附件）；

2.出租面积：74.1 亩，其中土地面积为 73.3885 亩，地上附属物建基面积 0.7115 亩（建筑总面积 716.187 m²）；

3.地块情况：按现状出租；

4.土地及地上附属物权属状况：甲方为土地使用权人，

土地使用权证记载土地性质为国有农用地，土地使用权取得方式为划拨。乙方自行对接主管部门核实经营业态合规性，相关风险由承租方自负。

第二条 租赁用途

承租人租赁土地用于文旅项目开发，承租人使用土地需符合土地登记性质。

第三条 租赁期限

租赁期限为 20 年，自 2026 年 X 月 X 日起至 2046 年 X 月 X 日止。

第四条 租金

1.租金标准及递增方式

租金按承租土地面积及地上附属物面积计算，其中土地面积为 XX 元/亩/年，地上附属物面积为 XX 元/m²/月，首年租金共计（大写）人民币 XXXX 元整（小写 XXXX 元）。租金自 2026 年 X 月 X 日起算，免租期 6 个月（分三年兑现，每年两个月，详见下表）。年租金前三年保持不变，每三年在上一年度租金的基础上递增 3%，具体租金详见下表。租金计算以每年 X 月 X 日至次年 X 月 X 日为一个标准年。

2.年租金详细情况（金额：元）

租 赁 期 限	年租金金额 （不含税）	年租金金额 （含税，税点 9%）	期限租金金额 （含税）
2026.X.X 至 2026.12.31	（含免租 2 个月）		

2027.01.01 至 2027.12.31	(含免租 2 个月)		
2028.01.01 至 2028.12.31	(含免租 2 个月)		
2029.01.01 至 2029.12.31			
2030.01.01 至 2031.12.31			
2032.01.01 至 2032.12.31			
2033.01.01 至 2034.12.31			
2035.01.01 至 2035.12.31			
2036.01.01 至 2037.12.31			
2038.01.01 至 2038.12.31			
2039.01.01 至 2040.12.31			
2041.01.01 至 2041.12.31			
2042.01.01 至			

2043.12.31			
2044.01.01 至 2044.12.31			
2045.01.01 至 2045.12.31			
2046.01.01 至 2046.X.X			
租金总额（含税）			
租金总额（不含税）			

3.租金支付方式：银行转账方式。

4.租金支付时间：2026 年租金于本合同签订 30 天内向甲方支付。后期租金按年支付，按正常公历年（即每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个年度）计算为一期，每期年租金应于当年 1 月 31 日前向甲方支付。

5.收款银行账户

公司名称：广州黄陂投资有限公司

开户银行：广州农村商业银行股份有限公司联和分理处

银行帐号：344608001000001256

第五条 租赁保证金

1.租赁保证金为中标年度租金，共计人民币 XXXX 元整（小写：XXX元）。

2.支付方式：以银行转账方式一次性支付。

3.支付时间：本合同生效之日起 5 日内且于土地及地上

附属物移交前由乙方向甲方支付。

4.收款银行账户：本合同第四条约定的租金收款银行账户。

5.本合同终止或解除时，乙方按甲方的要求返还土地及地上附属物，经甲方验收合格，且结清全部有关费用，如不存在任何违约情况的，乙方出具租赁保证金收据，由甲方将租赁保证金（不计利息）退还乙方。如乙方存在未结清费用或违约情况且租赁保证金未被全部扣留的，则甲方可在租赁保证金中抵扣后退还剩余金额（不计利息）；如租赁保证金不足以抵扣的，甲方仍可向乙方追偿。

第六条 土地及地上附属物的交付

甲方收到乙方足额支付的租赁保证金即办理土地及地上附属物交付手续，双方填写移交单予以确认，如未能按时交付土地及地上附属物，租金以实际交付土地及地上附属物的日期起算，如无法按时移交土地及地上附属物，按实际移交土地及附属物面积另行签订补充合同。

第七条 土地及地上附属物使用要求及修缮责任

1.乙方应遵守法律法规和甲方关于土地及地上附属物的各项管理规定，按土地性质合法依规使用土地及附属物，不得利用土地及地上附属物进行违法犯罪活动或非法生产经营活动，应合法经营、自负盈亏。乙方使用、经营土地及附属物所发生的水、电、网络等所有相关费用由乙方自行承担。

2.乙方在使用土地及地上附属物过程中，不得利用土地及地上附属物生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、腐蚀性、

放射性等危险物品，非法充装煤气。

3.乙方在使用土地及地上附属物过程中，不得乱拉乱接电线和电器设备，安全使用煤气炉具和电器设备。

4.乙方在使用土地及地上附属物过程中，不得擅自改变承租土地及地上附属物的用途以及土地使用性质、扩大租赁面积，不得利用土地及地上附属物违章搭建。如后续土地性质部分或全部变更为建设用地，涉及区域的租金标准需按新的土地性质及甲方上级主管部门的相关规定重新确定，如甲乙双方无法就租金调整协商一致的，甲方有权提前终止本合同，乙方需按本合同第九条约定交还场地及附属物。

5.乙方在使用土地及地上附属物过程中，不得转让、转借、出售、与他人调换使用承租土地及地上附属物，未经甲方书面同意，乙方将承租土地及地上附属物全部或部分转租、转借、出售予第三人或与他人调换使用的，甲方可单方面解除本合同，没收全部租赁保证金，收回土地及地上附属物，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失。

6.经甲方同意转租，另行签订补充协议，乙方对次承租人的资质及身份的合法合规性承担责任，并应保证次承租人使用土地及附属物符合本合同约定，转租期限不得超出本合同租赁期限，且次承租人不得再转租。乙方应在转租合同签订后三日内将次承租人的主体材料及转租合同交甲方存档备案。转租不影响乙方作为承租人向甲方承担的相关义务，且乙方应对次承租人对土地及附属物使用经营行为对甲方承担连带责任。如本合同租期届满或提前解除的，乙方负责

清退所有次承租人，并承担全部责任，如乙方不能清退次承租人的，应按次承租人租金的3倍向甲方支付相应土地及附属物占用费，直至清退之日。

7.乙方在使用土地及附属物过程中，不得以承租土地及附属物提供抵押、担保。

8.乙方在使用土地及地上附属物过程中，应按规定合理配置消防设施设备，对承租土地及地上附属物的防火、安全生产负全责，自觉接受甲方及政府有关部门的检查、监督，无条件配合甲方及政府有关部门提出的整改要求及承担整改的相关费用。

9.乙方应爱护承租土地及地上附属物，保持承租土地及地上附属物的清洁卫生，不能破坏土壤层结构，并应做好环境保护。

10.甲方以现状出租，乙方负责地上附属物的维修维护，需取得房屋安全鉴定报告后，在确保地上附属物安全的前提下开展经营活动。

11.乙方如需对地上附属物进行装修，必须提前按广州市本地规定完成全部相关部门的审批、备案手续，未取得合法手续严禁开工。装修施工须严格遵守属地施工管控要求，不得影响周边居民、单位的正常工作与生活，施工期间所有安全生产责任、事故后果及由此产生的全部纠纷与赔偿责任，均由乙方全额承担。

12.承租期间，乙方在推进项目落地时需制定科学合理的项目推进计划与专项实施方案，并告知甲方。甲方有权向乙

方了解项目进展情况。

第八条 续租

按届时政府相关部门、上级主管部门及甲方的最新物业出租管理规定执行。乙方应在合同期满九十日前书面告知甲方是否续租，在同等条件下乙方拥有土地租赁优先权。

第九条 土地及地上附属物返还和增添物的处置

本合同到期终止或提前解除，乙方应自行清空人员及设施、物品等，按甲方交付时的原状返还土地及附属物。如乙方对土地及附属物等进行了装修、改造或添置了设施、设备的，不可拆卸部分经甲方同意可不拆除，合同到期终止或因乙方原因提前解除的，甲方无须给予乙方任何补偿。乙方应在合同期满日前或在甲方通知的期限内缴清相关费用，清空人员及设施、物品，办理土地及地上附属物返还手续，双方共同验收，并签署交接单。

本合同到期终止或提前解除，乙方逾期未搬离的增添物、遗留物视为乙方放弃所有权，无条件归甲方所有和处置，乙方不得以任何理由阻挠，也不得向甲方要求任何赔偿或补偿。

第十条 物业管理费用

该地块土地及地上附属物出租不涉及物业管理费用，其他水、电等相关费用由乙方自行对接相关单位、企业，未按时缴交费用产生的滞纳金或停水停电等后果由乙方自行承担，如须甲方协助的应提前5个工作日书面通知甲方。

第十一条 甲方权利义务

- 1.按本合同约定将土地及地上附属物交付给乙方。
- 2.发现乙方有违法违规活动或者有违法违规嫌疑的，向政府相关部门报告。
- 3.有权要求乙方按规定完善消防设施。甲方有权定期或不定期对土地及地上附属物使用情况进行检查，发现风险的，有权要求乙方限时整改，乙方未按要求整改的，应承担相应违约责任。
- 4.按本合同约定向乙方收取租金、租赁保证金等与乙方承租土地及地上附属物相关的费用。
- 5.配合乙方办理营业执照、税务登记证等合法经营的手续，但乙方应提前合理期限通知甲方具体配合事项。
- 6.无偿使用乙方的企业名称、商标、商号或品牌进行宣传推广。

第十二条 乙方权利义务

- 1.按本合同约定使用土地及地上附属物，并接受甲方及上级单位、政府部门的检查，无条件按要求进行整改。
- 2.按本合同约定支付租金、租赁保证金等与乙方承租土地及地上附属物相关的费用。
- 3.土地及地上附属物移交之日起乙方即成为防火、安全责任人，如因乙方承租土地及地上附属物失火等安全问题或事故，致使甲方或第三方人身损害、财产损失的，由乙方负责赔偿。
- 4.自行办理营业执照、税务登记证等合法经营的手续，对出售的商品或服务质量负全责，经营管理过程中发生的任

何纠纷均由乙方自行解决并承担全部责任。

5.负责员工和顾客的人身安全、财物安全，在承租土地及地上附属物内发生任何事故的责任由乙方承担。

6.承租土地及地上附属物如因环保、土壤等问题导致被相关单位、部门要求整改的，责任及费用均由乙方承担。

7.乙方对次承租人的资质或身份的合法合规性承担责任，并对次承租人在本合同涉及土地及地上附属物的行为承担连带责任。

8.乙方对承租土地及地上附属物发生的任何与第三人的纠纷承担全部责任、并对次承租人与第三人的纠纷承担连带责任。

9.地上附属物装修过程中，如需要向消防、卫生等政府部门申报相关审批手续的，甲方给予必要的配合，乙方承担所有费用。

10.按本合同约定进行施工或装修地上附属物的，乙方应做好施工安全措施，对造成的任何人身损害、财产损失，由乙方负全责。

11.乙方在经营活动中不得突破其他农用地用途管制，因乙方经营行为直接或间接产生的卫片图斑整改支出、地质灾害应急治理相关费用，以及对应的全部行政处罚后果，均由承租方乙方作为唯一责任主体自行承担

第十三条 合同的变更与解除

1.本合同履行过程中如需变更，需由双方协商一致，另行签订补充协议予以确定。

2.在租赁期限内，如需改变承租土地的用途及土地的性质，经甲乙双方协商一致后另行签订补充协议予以确定。

3.除本合同另有约定外，如要提前解除本合同的，应提前书面通知并协商一致后，签订解除协议，乙方结清相关费用，甲方收回土地及地上附属物后，本合同解除。

4.甲乙双方同意，在租赁期内，有下列情形之一的，本合同自动解除。

（1）土地及地上附属物被政府部门、有关单位征收、征用、收回的。

（2）土地及地上附属物因政府部门建设需要搬迁的。

（3）土地及地上附属物因不可抗力、第三方原因损坏、灭失的。

租期内若发生政府对土地及附属物征收、征用情况的，各方均有义务配合；因征收征用导致合同不能履行的，甲方有权提前九十日书面通知乙方解除本合同，乙方应及时配合搬迁，返还土地及附属物，不得因补偿问题未解决而拖延返还，否则，甲方有权自行收回场地，不返还全部租赁保证金。如政府部门、有关单位予以补偿的，土地及原有建构筑物补偿（无论是否已由乙方装修）归甲方（如可区分乙方出资装修部分的，则乙方出资装修部分补偿给乙方）；经营性补偿（含搬迁费）归乙方，其它补偿均归甲方所有。甲方无须对乙方进行任何补偿。乙方应在指定的期限内缴清相关费用并搬离，到期未搬离的须承担第十四条第4款违约责任。

5.甲乙双方一致确认并同意，乙方发生下列任一违约行

为时，甲方有权向乙方发出正式书面解约通知，单方解除本土地租赁合同，乙方已缴纳的全部租赁保证金甲方有权不予返还；乙方须在通知指定的期限内结清所有欠缴租金、水电费、整改费、违约金等相关费用，完好交还租赁土地及全部地上附属物，同时甲方有权就乙方违约行为造成的全部直接、间接损失向乙方主张足额赔偿。

（1）未经甲方同意，擅自将承租土地及地上附属物全部或部分转租、出售予任何第三方。

（2）将承租土地及地上附属物转让、转借任何第三方或与任何第三方调换使用。

（3）擅自改变承租土地及地上附属物的用途、土地性质。

（4）擅自拆改扩建承租土地及地上附属物。

（5）拖欠租金、租赁保证金等相关费用达六十日。

（6）利用承租土地及地上附属物进行违法活动及违规经营。

（7）故意损坏承租土地及地上附属物，造成土地及地上附属物破坏、环境污染，不予整改或整改后仍不符合要求的。

（8）对存在的安全隐患不予整改或整改不符合甲方要求。

（9）以承租土地及地上附属物提供抵押、担保的。

6.如乙方要求提前解除本合同，应提前九十日书面通知甲方，按甲方要求返还土地及地上附属物、缴清相关费用，

甲方没收全部租赁保证金并收回土地及地上附属物后，本合同解除，乙方使用经营土地及附属物的所有投入，甲方均不予补偿。

第十四条 违约责任

1.乙方违反本合同约定，甲方可视情况扣留部分或全部租赁保证金，如甲方的损失超过租赁保证金金额的，乙方须按甲方的损失予以赔偿。如前述情况出现在合同期限内，乙方仍同意继续履行本合同的，则乙方应自同意之日起五日内补齐本合同约定的租赁保证金金额。

2.若乙方违法违规使用土地及地上附属物、违法违规经营造成任何人身伤害、财产损失，乙方应承担全部赔偿责任和其他法律责任，如涉及土地图斑整治由乙方负责。

3.乙方应按约定时间足额支付租赁保证金、租金等费用，乙方每迟延支付一日，须按所欠费用总额的百分之五向甲方支付违约金。符合第十三条第4款第（5）项约定情形的，甲方收取逾期违约金后按第十三条第4款约定处理。

4.除本合同另有约定外，如乙方迟延办理土地及地上附属物返还手续，租赁保证金全额不予返还，且每迟延一日，乙方须按承租土地及地上附属物应返还当月租金标准的2倍缴纳占用费。逾期达十五日的，甲方有权自行收回土地及地上附属物，土地及地上附属物内的所有物品均视为乙方放弃所有权，甲方有权进行处置，乙方不得阻挠，乙方的损失自行承担。

5.本合同生效后，违约方应承担守约方因维权而支出的

一切费用，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、鉴定费等。

第十五条 项目开发投入约定

鉴于本项目位于广东天鹿湖森林公园范围，乙方计划利用租赁土地打造区域内近郊休闲度假新场景、新消费标杆型文旅产业链项目。如后续甲方将本项目范围农用地依法变更为可用于文旅开发的建设用地，并经双方确认土地继续租赁及合作条件达成一致的，乙方承诺在满足开发建设条件5年内，完成1亿元以上的资金投入，如无法按约定投入，甲方有权提前终止本合同，乙方需按本合同第九条约定交还场地及附属物。

第十六条 争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成时，依法向广州市黄埔区人民法院诉讼。

第十七条 其他

1.本合同未尽事宜，经甲乙双方协商后作出补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2.本合同一式伍份，甲方执叁份（其中壹份须备案时使用）、乙方执贰份，具有同等的法律效力。

3.本合同自甲乙双方签字并盖章后生效。

附件：土地及地上附属物出租范围图

（以下无正文）

(签章页)

甲方：广州黄陂投资有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人：

签约时间： 年 月 日

乙方：

签约时间： 年 月 日

附件:

土地及地上附属物出租范围图

黄埔区联和街木棉东街19号以北地块面
积共74.1亩(其中土地面积为73.3885
亩,地上附属物面积716.187㎡)

