

附件 4:

编号:

土地租赁协议

甲方:

联系地址:

联系人:

电话:

乙方:

联系地址:

联系人:

电话:

为了提高番禺区政府存量土地的利用效率,甲方将位于_____的地块租赁给乙方使用。本着平等、自愿、诚实信用的原则,经双方协商一致,达成如下协议:

一、租赁土地基本情况

(一)乙方向甲方承租的土地位于:_____ (地块编号:____;位置示意图详见附件1),面积为_____亩(____平方米),为政府存量用地。用地批文号:____,用地结案号:_____。

(二)土地按现状出租,仅限于用作_____用途,乙方不得擅自改变用途。

(三)乙方承租范围不包括承租土地的低空区域(本协议“低空区域”指的是自地面起至3000米垂直高度范围的低空空域,如有建(构)筑物则

具体起算点为建（构）筑物屋顶以上或不妨害出租用途为起点至前述 3000 米止之间空域，以下简称“承租土地地上空间”，租赁协议履行期间，甲方对于承租土地地上空间拥有合法的管理权与使用权，甲方有权在保证安全性、合法性的前提下，建设分布式光伏电站、安装光伏设备设施及开发利用其他用途，乙方对此知悉且无异议。

（四）乙方已经对租赁土地进行实地考察，已经全面清楚了解并接受该土地的所有状况（包括但不限于产权、规划用途、用地审批、报建、使用情况、查封、抵押、涉及诉讼、周边环境、现状、出入口等与租赁土地相关的一切情况），之后产生的经营、使用等风险均由乙方自行承担，与甲方无关。乙方不能以无法办理相关证照或不接受（不清楚）土地及地上建筑物现状情况等理由提出解除协议。

二、土地交付及租赁期限

（一）甲方于____年____月____日按现状将土地移交给乙方，乙方已接受且无异议。

（二）租赁期限为____年：____年____月____日至____年____月____日止。

三、租赁土地的保证金及租金

（一）乙方在签订本协议之日起 5 个工作日内必须向甲方缴交租赁保证金（至少 3 个月租金金额）¥____元（大写：人民币____），同时甲方出具相应的租赁保证金收据。租赁期满或按协议有关条款终止协议的，乙方向甲方付清因使用土地所发生的租金、违约金、赔偿款、其他费用等款项后，该保证金无息退还给乙方。

（二）根据_____出具的《房地产/土地估价报告》（编号：__，

详见附件2)，该土地租金单价为¥____元/m² /月，该土地每（季度/半年/年）租金¥____元（大写：人民币____）。租期内租金每两年在上一年租金基础上递增3%（即第3、5年递增）。首（季度/半年/年）租金在签订本协议之日起10个工作日内缴清，租金按（季度/半年/年）交纳，以后每（季度/半年/年）的租金必须在当（季度/半年/年）前10个工作日内缴付。上述款项乙方应存入甲方指定的银行账户（开户行：____；账号：____），甲方在收到乙方足额的租金后提供合法有效的发票（政府存量土地租金发票均由土地管理方开具）。

乙方开票资料信息如下：

公司名称：_____

纳税人识别号：_____

地址：_____

电话：_____

开户行：_____

账号：_____

四、甲方的权利和义务

（一）甲方有权因政府行为、政府项目开发建设或政府其它需要随时收回出租土地（甲方无需提供政府需要使用地块的书面文件），乙方必须无条件退场，并按要求恢复土地原状，甲方不需向乙方承担任何违约责任、损失赔偿责任或给予乙方任何补偿，乙方同意不以任何理由向甲方或政府相关部门主张权利及任何形式的赔偿或补偿。乙方已进场的，甲方同意给予乙方一个月的撤场时间，未撤场前仍需缴纳租金。

(二) 甲方有权对乙方使用土地的不当行为（包括但不限于乱搭乱建、改变土地使用用途，未经甲方同意转租、分租等行为）提出整改意见，乙方须在甲方要求时限内完成整改。否则，甲方有权根据情节严重程度不予退回保证金、单方解除合同、收回土地。

(三) 协议提前解除、终止的，乙方按甲方要求交还地块后，且乙方向甲方付清因使用土地所发生的违约金、赔偿款、其他费用等款项，甲方应将乙方已支付的剩余租金无息退还给乙方。

五、乙方的权利和义务

(一) 乙方必须严格按照约定的土地用途使用土地，按时向甲方缴交租金。未经甲方同意，不得转租、分租、抵押、荒弃土地。

(二) 乙方承担停车场改造费用及后续运营管理，其中改造项目包括：

- 1、停车场场地平整硬化、围蔽并划车位线；
- 2、安装停车场管理系统(涉及 1 个出入口)；
- 3、安装监控系统、照明灯。

(三) 乙方若需对场地非约定区域进行改造、装饰或增设他物的，必须经甲方书面同意，且不得破坏房屋主体结构。双方应对装修、改善增设他物的范围、条件和租赁期满后对装修、改善增设他物的处理协商一致，一切费用由乙方自理，合同终止时，建筑物上的乙方添附物在租赁结束时归甲方所有。装修前、装修期间，须根据甲方要求办理施工申请，安全责任乙方自负，因装修造成甲方场地、设备损坏或人员财产、人身损害的，乙方负全部赔偿责任。且甲方有权根据损害程度要求乙方承担违约金，情节严重的，甲方有权解除合同。

（四）乙方应遵守相关的法律法规及地方政策，自行向有关政府部门办理相关的手续，并接受甲方的监督管理，合法文明使用和管理土地，并承担税务、劳动关系及工伤社保、安全消防、市政设施、排水、排污、安保、治安、防火、环保、卫生、防疫等全部责任。

（五）因使用该土地需要办理的一切手续、使用该土地投入及产生的一切费用由乙方负责，与甲方无关，包括但不限于水、电、装修、消防等。同时，乙方必须负责按政府有关规定办理消防、消防、工商证照申领等相关手续。如有债权债务纠纷、安全、劳动关系及工伤、社保、雇佣、治安、消防等原因导致甲方被政府、法院等部门要求先行垫付款项的，甲方有权向乙方追偿，并追究乙方违约责任。

（六）乙方不得擅自改变土地用途，相关经营活动不得违反法律法规规定。不得在所租赁的土地上堆填（包括但不限于易燃、易爆、剧毒或其他有毒和放射物质、工业废渣、城市垃圾和其他废弃物等），经甲方同意的场地平整除外；不得私自进行开挖，不得荒弃土地；不得用于对土地造成污染或产生安全隐患的项目；不得违反规划管理规定兴建建（构）筑物，如乙方需要兴建临时性设施，须经甲方及相关部门审批同意。

（七）乙方负责做好土地周边排涝设施维护，保证排涝设施的正常运作。

（八）乙方需严格遵守甲乙双方签订的《安全生产协议书》（详见附件3）。

（九）甲方收回土地时，乙方需按照甲方要求的场地条件交回土地，具体以双方签订《土地移交确认书》为准。

六、违约责任

（一）乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本协议，并收回地块、没收保证金：

1. 擅自改变土地用途。
2. 延迟支付租金、水电费等任何一项应由乙方缴纳的费用，累计超过2个月（含本数）。
3. 擅自转租、分租、抵押、荒弃土地。
4. 违反或不履行本协议约定，且未在甲方要求的时间内完成整改。

（二）乙方逾期支付租金、租赁保证金、水电费等任何一项应由乙方缴纳的费用，每逾期一日，乙方须按拖欠费用总额的万分之一向甲方支付违约金。

（三）乙方单方提出解除协议的，须向甲方另行支付解除当年月租金标准的1个月租金作为违约金。

（四）乙方须负责自行办妥相关的用地及建设手续，应合法用地，否则因乙方原因引起的违法用地、违法建设而产生的法律后果及造成的一切损失由乙方自行承担。如导致甲方被政府部门罚款的，则乙方应向甲方全额支付罚款金额并向甲方另行支付当年月租金标准的2个月租金作为违约金（甲方可在保证金中直接抵扣）。

（五）租赁协议期满或解除或终止的，乙方所搭建各种建（构）筑物、入地设备设施无偿归甲方所有，甲方不予任何补偿。若甲方通知乙方拆除建（构）筑物、入地设备设施恢复土地原状的，乙方必须在甲方规定的时间内拆除建（构）筑物、恢复土地原状，相关费用由乙方承担，逾期未完成的，甲方有权自行拆除清理、恢复土地原状，相关费用由乙方承担，甲方有权在

保证金中抵扣，不足部分向乙方追偿。

(六) 租赁协议期满或解除或终止的，乙方必须在期满或解除或终止日迁出。乙方逾期迁出的，每逾期一日，乙方须按期满或解除或终止时日租金标准 1.1 倍向甲方支付土地占用费。

(七) 乙方违反甲乙双方签订的《安全生产协议书》规定。

1. 对甲方提出的安全整改意见未按期整改的，每逾期一日，乙方须按当年租金总额的万分之五向甲方支付违约金。

2. 乙方在经营过程中发生人身伤亡、用电和设备等安全事故的，除接受政府有关部门处理外，甲方有权没收其缴纳的全部保证金，并依法追究乙方的一切法律责任。如甲方被第三方以起诉形式追偿，导致甲方产生的包括但不限于垫付款、诉讼费、律师费等损失由乙方承担。

七、特别约定

(视具体地块情况，需增加的相关约束条款。)

八、其它

(一) 本协议附件与本协议具有同等法律效力。

(二) 本协议记载的地址、电话、联系人为双方可联系地址、电话、联系人，从快递送达之日起 3 日视为已送达，任何一方变更联系地址、电话，应以书面方式通知对方，否则，由未通知方承担有关责任。除本协议约定的联系人外，也可寄送给法定代表人。

(三) 如甲乙双方发生争议，应向不动产所在地人民法院提起诉讼。

(四) 本协议于____年____月____日在广州市番禺区签订，一式____份，甲乙双方各存____份，双方签字并盖章后生效。

(五) 本合同附件是本合同的组成部分，本合同包含以下附件

1、位置示意图

2、成交通知书

3、安全生产协议书

4、土地移交确认书



(以下无正文)

(本页为签章页)

甲方：

法定代表人：

(或委托代理人)：

经办人：



乙方：

法定代表人：

(或委托代理人)：

经办人：

安全生产协议书

甲方:

乙方:

为了贯彻落实“安全第一、预防为主”的安全生产方针，严格执行劳动保护和安全生产的法令、法规，强化安全生产管理，落实安全生产责任制，特签订本协议。

第一条：本协议为《土地租赁协议》（编号： ）的附件。

第二条：双方的安全责任

（一）甲方安全责任

1.乙方进场使用前对乙方进行安全生产协议事项说明，其内容是《土地租赁协议》《安全生产协议书》中条款。

2.甲方有督促乙方搞好安全生产、防火管理的义务。甲方有权检查督促乙方执行有关安全生产方面的工作规定，对乙方不符合安全的行为进行制止、纠正并发出安全整改通知书。

3.对市场监管、住建、消防、质监、环保等相关部门检查发现的事故隐患或不安全因素，督促乙方按照安全管理职责落实整改。

（二）乙方安全责任

1. 乙方承担安全生产管理主体责任。

（1）乙方负责租赁地块上生产的全部安全责任，如果在生产中发生生产安全事故，由乙方承担全部的事故责任和经济责任。

(2) 乙方负责人为安全生产责任人，负责该地块的日常安全管理工作，严格遵守安全生产规章制度，并指定专人负责监管安全施工作业。

(3) 乙方必须贯彻执行国家有关安全生产的法律法规，必须制定相应的安全管理制度。

(4) 乙方对在该地块上进行的生产作业及参加作业的全部人员的安全负责。

(5) 乙方经营过程中需使用电、水、气，应按相关部门要求报装、购买，不得私拉乱接。中断作业或遇故障应立即切断有关开关。

(6) 乙方必须接受甲方的监督、检查，对甲方提出的安全整改意见必须按要求整改。

(7) 乙方各类作业人员必须具备相应安全技术素质，特种作业人员必须持有有效的特种作业操作证方可上岗，所使用的特种作业设备必须取得有效的特种作业设备强制安全检验合格证，方可进场使用。

(8) 乙方承租土地（房产）的装修（修缮）和设备安装，须符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，不得破坏、改变建筑结构。凡涉及需要审查验收的设备和建筑施工，按有关规定办理。

(9) 乙方发生安全生产、消防安全、特种设备安全等事故时，及时向甲方和所在地的市场监督、住建、消防、质监、环保等相关部门报告并配合处理。

(10) 乙方的相关人员不得在租赁地块上开展违反治安管理规

定、法律规定的相关活动。

2、乙方的具体安全管理要求:

(1) 乙方应自觉遵守甲方制定的各项安全管理制度和规定;要加强相关人员的安全教育和劳动纪律、治安教育,不得随意进入他人生产经营区域,严禁非生产人员进入生产经营区域。

(2) 一旦使用甲方所提供的场地,乙方需具备基本安全生产条件。国家规定的特种设备和特种作业人员,须做到凭有效证件使用和持有效证件上岗。

(3) 乙方应配备符合规定要求的灭火器材,严禁在禁烟区域内吸烟,严禁违章动用明火。

(4) 严禁生产,储存有毒、有害、易燃、易爆物品。

(5) 场地应当设有符合紧急疏散要求的明显标识,保持出入口的畅通;严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口;严禁在场地及场地附着建筑物内设置宿舍。

(6) 在铺设装修水、电、气、线路或管道时,不得违反安全规定。

第三条 违约责任

(一) 由于乙方责任造成对方或第三方的人身伤害、设备损坏等财产损失,由乙方承担全部的事故责任和经济责任,并赔偿甲方因此造成的全部损失。

(二) 合同履行中,发现乙方不服从甲方管理的,甲方有权解除合同,并由乙方承担由此造成的一切损失。

(三) 乙方在租赁期间涉嫌违法行为的,按照国家有关安全生产规定,承担相应的法律责任及罚款、违约金等 (违约金的计算参照甲乙双方签订的《土地租赁协议》中的违约责任)。

(四) 乙方对甲方提出的安全整改意见未按要求整改的,乙方按《土地租赁协议》中违约责任条款承担违约责任。

(五) 经营过程中发生人身伤亡、用电和设备等事故的,除接受政府有关部门处理外,乙方应承担《土地租赁协议》中违约责任条款约定的违约责任。

第四条 管辖权

本协议执行过程中,如发生争议,由双方协商、调解解决;若经协商、调解不能解决争议的,任何一方可以向不动产所在地人民法院提起诉讼。

第五条 其他

本协议书作为《土地租赁协议》的附件,一式陆份,甲乙双方各执叁份。本协议书时效与《土地租赁协议》的时效一致。

甲方:(公章)

乙 方:(公章)

法定代表人:

法定代表人:

(或委托代理人):

(或委托代理人):

经办人:

经办人:

年 月 日

年 月 日

附件 2:

编号:

土地移交确认书

(土地移出)

甲方: 广州市番禺区人民政府大石街道办事处

乙方:

根据甲、乙双方于_____年___月___日签订的《土地移交管理协议》, 甲方将位于_____的土地, 共_____宗, 面积共_____亩(____平方米)土地移交给乙方管理维护。现甲、乙双方就该土地移交事宜达成如下条款, 共同遵守。

一、甲方将上述土地按现状移交给乙方, 乙方应依据番禺区存量土地管理的相关规定, 以及管理协议约定负责该土地所产生的安全、治安、消防、环境卫生等相关工作, 并依法办理用地手续, 确保合法使用土地。

二、乙方在管理维护期间与第三方因该土地引起的一切纠纷由乙方自行解决并依法承担相应法律责任及费用。

三、其他: _____

四、本确认书于_____年___月___日在广州市番禺区签订, 完成土地现场移交, 明确地块具体四至位置。移交确认书一式___份, 甲、乙双方各执___份, 自甲、乙双方签名盖章之日起生效。

附件: 位置示意图

(以下无正文)

甲方：广州市番禺区人民政府大石街道办事处

法定代表人：

（或委托代理人）：

经办人：



乙方：

法定代表人：

（或委托代理人）：

经办人：

附件 3:

编号:

土地移交确认书

(土地交还)

甲方: 广州市番禺区人民政府大石街道办事处

乙方:

经甲、乙双方协商, 乙方现将位于_____的土地, 共_____宗, 面积共_____亩(____平方米)土地交还给甲方。

一、乙方承诺已结清上述土地在管理维护期间所产生的一切费用, 与第三方的权利义务已终结。

二、乙方在管理维护期间与第三方因上述土地引起的一切争议、纠纷均与甲方无关, 由乙方自行解决并承担相应法律责任及费用。

三、本确认书于____年__月__日在广州市番禺区签订, 完成土地现场移交, 明确地块具体四至位置。移交确认书一式__份, 甲、乙双方各执__份。

附件: 位置示意图

(以下无正文)

甲方：广州市番禺区人民政府大石街道办事处
法定代表人：

（或委托代理人）：

经办人：

乙方：

法定代表人：

（或委托代理人）：

经办人：