

土地租赁合同

甲方（出租方）：广东福地投资有限公司

法定代表人：李柱锋

通讯地址：广东省东莞市南城街道莞太路南城段 225 号 4 栋 13 单元

通讯电话：0769-22986501

乙方（承租方）：

法定代表人：

通讯地址：

通讯电话：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、诚信的原则，为明确甲乙双方的权利义务，就土地租赁事宜达成如下协议，以资双方信守：

一、租赁土地基本情况及用途

1.租赁土地的基本情况：位于东莞市南城街道莞太路 225 号 112-1 土地，面积 2725.14 平方米（以下称“租赁土地”）。土地的实际面积及情况以甲方提供的附图为准（若有），附图作为本合同附件，具有同等法律效力。

2.土地用途为 工业，乙方保证依法依规，遵守消防、环保、排污等方面的法律、法规及规章要求，合理使用租赁土地，未经甲方书面同意且未完成政府审批程序，不得擅自变更租赁土地用途。

3.租赁物的权属情况为广东福地投资有限公司所有，在签订本合同之前，乙方已通过实地勘查、甲方信息披露以及向国资、国土等部门核实，全面了解本合同项下物业的物理现状、法律现状及历史背景，乙方对此事实及由此可能产生的风险表示认可，并确认愿意按现状承租物业。乙方承诺：谨遵诚实信用原则，对本租赁合同效

力、租赁物现状（包括但不限于物理现状、法律现状及历史背景）不持任何异议，乙方保证不以合同效力问题、租赁物现状等为由要求提前解除合同，或以此要求甲方赔偿、补偿损失。乙方确认本条款为不可撤销条款，不因本合同的效力问题而失效。

（乙方确认知悉该段提示内容：_____（乙方签名并盖章）_____）

二、租赁期限

1.土地租赁期限为5年，自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止。

2.甲方自本合同正式生效之日将土地交付乙方使用。

三、租金及税费

1.乙方每月应向甲方支付租金总额人民币(含税):大写_____元(¥_____元),
增值税税率为【5】%。发票以前述增值税税率计算的不含税价为基础进行计算，在
合同执行中由于税务机关调整税率的，相应调整含税金额。租金每3年递增5%。

2.本协议约定的租金标准为【】年，租赁期间如遇有国家政策、原土地方提出要大幅增加土地租金或者其他原因，租金如需作相应调整，由甲乙双另行协商补充签订协议。

3.本合同所规定的租金，应当按月支付。乙方应于每月10号（逢法定节假日则相应提前支付）前将当月租金支付给甲方。

4.租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以☐银行转账/☐其他的方式将租金交付甲方。如转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定账户：

户名：广东福地投资有限公司

开户行：广发银行股份有限公司东莞分行

账号：106001511010000768

5.甲方收到押金后向乙方开具收据，收到租金后向乙方开具增值税发票。

6.押金：在本合同签订之日，乙方应一次性向甲方缴交押金【】_____元（大写：_____圆整），签订合同后5个工作日内需支付甲方指定账户，押金并非预付租金，甲方收到押金后应向乙方出具收据，乙方未按约定支付押金视为合同无效。合同期满，如乙方不再续租，押金待乙方清场后及结清应当承担的费用后，乙方凭收据向甲方申请退回押金（不计利息）。

四、甲方的权利和义务

- 1.甲方应于本合同正式生效之日将土地交付乙方使用
- 2.甲方有权按本合同约定向乙方收取相关的租金。
- 3.甲方有权监督乙方依据本合同约定使用土地。未征得甲方书面同意，乙方擅自改变用途的，甲方有权收回相关土地的使用权。
- 4.本合同期满不再延续的，甲方有权收回该土地的土地使用权。
- 5.对于政府因公益事业而附设的各种管线穿越该租赁土地的绿化地区和其他区域所造成的对租赁土地的破坏，甲方无需作任何工程上的修补或经济上的补偿。

五、乙方的权利和义务

- 1.乙方应按本合同约定的时间、方式和数额向甲方支付租金。
- 2.乙方有义务按照本合同约定的范围内使用土地。乙方如果需要改变土地用途的，应事先征得甲方书面同意并由甲方按有关规定报备报批后，由双方协商订立书面补充协议。
- 3.乙方不得将租赁的土地使用权进行转让、转租、抵押、质押。
- 4.租赁期满不再续租的，乙方须及时、完整地向甲方交回不再续租之部分或全部租赁土地的土地使用权，并确保交回时土地及设施符合安全标准（如临时建筑已安全拆除、危险废物已清理、土地无新增污染），配合甲方完成安全验收。

- 5.乙方应保证政府管理、公安、消防、救助人员及其紧急器械、车辆等在进行紧急救险或执行公务时能顺利进出该土地。
- 6.乙方在土地租用期间应对承租土地及承租土地内的市政设施妥善保管，合理使用土地，不得损坏及破坏土地构造、资源，否则应承担修复所需的一切费用。
- 7.在签订本合同之前，乙方已通过实地勘查、甲方信息披露以及向国资、国土、城建等部门核实，全面了解本合同项下土地的物理现状、法律现状及历史背景，乙方对此事实及由此可能产生的风险表示认可，并确认愿意按现状承租土地。
- 8.乙方承诺：谨遵诚实信用原则，对本租赁合同效力、租赁物现状（包括但不限于物理现状、法律现状及历史背景）不持任何异议，乙方保证不以合同效力问题、租赁物现状等为由要求提前解除合同，或以此要求甲方赔偿、补偿损失。乙方确认本条款为不可撤销条款，不因本合同的效力问题而失效。
- 9.乙方应承担租赁期间对第三方人员及财产的安全保障责任，采取必要措施避免其经营活动对第三方造成安全损害；若因乙方原因导致第三方人身伤害或财产损失的，乙方应自行承担赔偿责任，若甲方因此被追责，甲方有权向乙方全额追偿。
- 10.乙方在租赁期间应严格遵守国家及地方关于消防、安全、环保、城市规划、市容卫生等方面的法律法规。乙方不得在租赁土地内倾倒、填埋任何废物，包括但不限于建筑垃圾、工业垃圾、危险废物；确需处置普通生活垃圾的，应委托有资质的单位清运，留存清运记录备查。

六、合同的变更、终止、解除

- 1.对本合同的任何变更，须经双方同意，并以书面形式作出方可生效。为了避免歧义，乙方按本合同要求延长租期或终止租赁，应按本合同的有关条款进行。
- 2.出现以下情形之一的，本合同终止：
 - （1）本合同期限届满；

(2) 本合同有效期限内双方协商一致达成终止协议;

(3) 本合同任何一方因地震、风暴、水灾、战争等不可抗力丧失继续履行本合同的能力;

(4) 根据法律、法规的规定,或有管辖权的法院或仲裁机构所做出的终止本合同的判决、裁定或决定而终止本合同。

3.乙方有以下情况之一,甲方有权单方解除本合同:

(1) 乙方未经甲方同意擅自转租、转借本合同项下的土地使用权;

(2) 乙方利用有关土地进行违法活动的;

(3) 未经甲方同意,乙方改变原土地或其建筑物用途的;

(4) 未经甲方同意,乙方擅自利用租赁土地进行建筑物、构筑物或其他设施的建设施工工程的;

(5) 逾期交纳相关费用超过 30 天,经甲方催缴后仍拒不交纳的;

(6) 乙方拖欠政府税费导致甲方被追责;

(7) 经甲方或第三方发现乙方破坏土地生态环境(如土壤污染),经催告后未在【2】日内修复。

(8) 乙方在租赁土地内倾倒、填埋危险废物或违规处置垃圾,经甲方制止后仍不改正的;

(9) 存在其他违反本合同约定的情形的。

4.租赁期满终止或者提前解除的,乙方应遵照甲方通知期限,做好清退工作,及时将租赁土地完整归还,并确保交回时无安全隐患;乙方逾期未清退或遗留任何物品、垃圾的,视为乙方放弃所有权,甲方有权自行或委托第三方进行清理,由此产生的费用由乙方承担,甲方亦有权从押金中直接扣除,不足部分有权向乙方追偿。

5.如因城市更新等非甲方原因导致提前解除合同，乙方要求甲方针对土地新建的建筑物装饰装修损失进行补偿赔偿，补偿赔偿范围仅限经甲方同意并备案的装饰装修，补偿赔偿损失以甲方选定的评估机构出具的评估价格为限。

七、违约责任

1.甲、乙双方任何一方不履行本合同项下的任一义务，均构成违约，应承担违约责任，赔偿对方损失。

2.租赁期内，若乙方单方面提前解除合同或者因乙方原因致使合同解除，乙方应向甲方支付【5】万元的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

3.乙方逾期支付租金，自逾期之日起每日按应交付租金的【0.3】%向甲方支付违约金。乙方如拖欠租金达【2】月，甲方有权收回土地使用权并追究乙方违约责任。

4.若乙方擅自转让、转租、抵押、质押、私自变更用途，甲方有权立即解除合同并收回土地，乙方需支付相当于年租金 200%的违约金，且应自行拆除违规设施并恢复土地原状，产生相关法律责任由乙方自行承担。

5.乙方需做好所租赁场地的环境保护，不得允许外界或本单位人员在场内倾倒或填埋建筑垃圾，如有发现则甲方有权提前终止合同并没收押金，追究其安全与经济责任。

6.若乙方未履行对第三方的安全保障义务，导致第三方追责的，乙方应自行出面解决纠纷并承担全部赔偿责任；若甲方因此被起诉或被要求赔偿，甲方有权向乙方追偿全部损失，并要求乙方支付相当于追偿金额 30%的违约金。

7.本合同约定的因行权所产生的费用，包括但不限于诉讼费/仲裁费、律师费、保全费、担保费、评估费、公证费、调查费、检验费、鉴定费、翻译费、差旅费等费用均由违约方承担。

8.除另有约定外，本合同约定的损失含直接损失和间接损失，包括但不限于合同履行后可获得的利益、利润损失、商誉损失、业务机会损失、利息损失等，以及因行权所产生的费用。

9. 如遇政府征收等不可抗力事由导致租赁面积减少或合同无法继续履行的，双方互不追究违约责任，租金按剩余面积同比例调减，具体处理方式届时由双方本着公平原则另行协商确定。

八、适用法律和争议的解决

1.本合同应适用 中华人民共和国 的法律法规。

2.本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，应向东莞仲裁委员会申请仲裁，裁决是终局性的，对双方具有约束力。因行权所产生的费用均由违约方承担。

九、送达方式

1.本协议所载通讯地址和联系人手机号码、微信（如有）、电子邮箱（如有），均作为双方有效送达方式及仲裁、司法送达方式。其中双方往来书面通知或其他文件以邮寄方式送达的，应采用快递寄送文件至本协议载明的通讯地址，并注明联系手机，收件方相关人员在签收单签字/盖章的，以签收之日为送达之日；如快递未正常签收或退回的，自交寄满三个工作日即视为有效送达。

十、附则

1.本合同未尽事宜，可由甲、乙双方订立补充合同，该等补充合同与本合同具有同等法律效力。

2.本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

3.本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执贰份，自甲乙双方签字并加盖公章（公司适用）或捺印（自然人适用）之日起生效。

（以下无正文，为合同签署页）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签署时间： 年 月 日

签署地点：东莞市【】镇/街道

附件一：【如有】

附件二：【如有】