

番禺区化龙镇分布式光伏发电场地租赁合同



甲方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系电话：

经化龙镇公有资产监管小组会议同意（〔2026〕1号），甲方通过广州产权交易所平台公开招租方式，对化龙镇公共屋顶可用作光伏发电的场地进行对外招租，租赁面积约为 **1128.00** 平方米，租赁期限为 12 年（交易编号为：****。为规范双方权利义务，经双方协商，特订立如下条款：

一、租赁标的：

化龙镇分布式光伏发电设施设备公开招租项目。该租赁标的为化龙镇公共屋顶可用作光伏发电的场地，场地的地址和面积详见交易文件《广州市番禺区化龙镇公共屋顶预计可利用面积清单表》（附件 1）。

二、租赁约定：

（一）租赁期限为 12 年，合同期限自 年 月 日至 年 月 日止。乙方须自签订租赁合同之日起 2 个月内开工，并完成固定资产投资纳统申报工作，1 年内完成出租标的光伏发电项目建设。

（二）甲方将上述租赁标的租赁给乙方，由乙方在合同期限内利用租赁标的进行投资建设并经营光伏发电，如发现乙方利用租赁标的用作其他用途，则视为



乙方严重违约，甲方有权解除本租赁合同，乙方已交纳的保证金和相关费用均不予退回。

三、租赁价款和付款方式：

(一) 租赁价款

租金标准为****元/平方米/年，年租金为：¥__元（大写：每年***元整），总租赁价款为：¥***元（大写：****元整）。租赁期内，租金租金每6年递增5%（即第7年递增5%）。

(二) 付款方式

租金按年缴纳（含税），乙方须于本合同生效后首个自然月内，以银行转账形式将当年全额租金缴付至甲方指定银行账户。此后，每年租金乙方应于当年首个自然月内以银行转账形式将当年全额租金缴付至甲方指定银行账户。甲方收齐租金后15个工作日内向乙方提供增值税专用发票。

(三) 租赁保证金

乙方应在本合同签订之日起5个工作日内，向甲方一次性支付相当于首年3个月租金数额的保证金人民币***元整（大写：****）。该保证金用于担保乙方履行本合同项下的各项义务。乙方发生违约时，甲方有权从保证金中直接扣收相应金额的违约金或赔偿金。如出现本合同第五条违约责任甲方有权单方面解除本合同并收回使用权的，甲方有权不予退回乙方租赁保证金。

合同依法终止后，乙方结清所有应付费用、完成出租标的交还且无违约行为的，甲方应在【30】日内将保证金无息退还乙方。

四、权利和义务：

(一) 甲方的权利和义务

- (1) 按合同规定按时收取本合同的租赁价款，并开具有效票据给乙方。
- (2) 监督指导乙方做好安全生产工作。
- (3) 甲方保证出租屋顶原则上具备12年的使用权，甲方有权按本合同之规定如期收回使用权。
- (4) 落实本合同交易文件《广州市番禺区化龙镇公共屋顶预计可利用面积清单表》涉及的公共屋顶交付乙方用于建设实施光伏发电。甲方应协调房屋使用权单位配合乙方进行设备安装、建设以及维护、清洗、检修等各项工作。

- (5) 协调本合同公共屋顶的使用权单位（以下简称“使用权单位”）优先使用乙方利用屋顶光伏发电发出的全部电能(若所发电能无法全部利用完，则富余电量由乙方自行处置或并入电网；若所发电能无法满足使用权单位使用，则不足部分由使用权单位另行向电网购买；若使用权单位停办，则所发电能全部并入电网并自行负责期间的电力损耗)。使用权单位使用光伏发电电能的，使用电价为其使用电网公司电价的9折。
- (6) 本合同涉及的建筑房屋若要进行二次开发(如：加建、拆除等)涉及影响房屋屋顶使用等情形，甲方应协调房屋使用权单位与乙方沟通后方可实施。
- (7) 如因房屋权属发生变更影响乙方正常使用的，甲方应将本合同签订情况如实告知新权属方，确保乙方继续享有本合同权利。
- (8) 协调权属单位提供用于光伏报装涉及的权属资料，如因甲方无法提供相应的权属资料影响乙方光伏报装入案，在租金清算中予以扣除相应面积。

(二) 乙方的权利和义务

- (1) 乙方自签署本合同并支付租赁价款后，获得本合同所承租标的的使用权，并承担建设经营、交易服务费(承租双方)等费用。
- (2) 合同期满后，在同等条件下乙方优先续租。乙方如不续租，必须按时妥善处理好光伏发电设备，并将租赁标的使用权交回给甲方，否则视为乙方放弃光伏发电设备所有权，甲方有权单方面收回租赁标的使用权并自行处置光伏发电设备。
- (3) 合同期满后，如甲方不再将屋顶出租的，乙方必须在合同期满后将约定范围的使用权交回甲方。
- (4) 合同期内，未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租，不得将使用权转给他人(第三方)生产经营，否则视为乙方严重违约，甲方有权单方面解除本合同并收回使用权，且不退回乙方已付租金和保证金。
- (5) 合同期内，乙方要遵纪守法，依法经营使用，不得弄虚作假，并接受行政部门的监督检查。
- (6) 若在约定使用范围内发生任何安全、生产、意外事故、劳资纠纷等，或因乙方安装光伏设备导致建筑屋顶破损等，均由乙方负责解决及承担由此产生的法律责任；对甲方有影响的任何事项，乙方应及时向甲方报告，并及时采取合理有效的措施降低影响和损失。
- (7) 本合同的屋顶光伏发电涉及可能的财政专项拨款及奖补资金、绿色电力证书、二氧化碳资产交易等收益，归乙方享有。



- (8) 乙方应当按相关规范要求编制项目设计文件，在本合同签订后的2个月内提交甲方审核。设计文件的内容包括但不限于：系统规模与布局、光伏组件选型、支架结构设计、电气系统设计、运维与监控设计、安全与环保设计、风貌管控分析等，对可上人屋面，原则上的施工高度为2.8M。
- (9) 乙方在施工前应当对安装光伏的屋顶进行承载力检测，并出具承载力检测报告，确保安装过程符合规范，避免潜在的安全风险。同时，对于年代较久远的公共机构建筑，为了避免任何可能的安全隐患，若使用权单位提出对房屋进行安全鉴定的要求，乙方必须积极响应并严格按照使用权单位的具体要求执行房屋安全鉴定工作，并出具房屋安全鉴定报告。
- (10) 乙方应当承担定期对屋面进行承载力检测及维护检查的职责，对于因施工导致的房屋结构开裂、漏水等问题，在项目运营期间，乙方有义务负责进行相应的维修工作。
- (11) 乙方在施工及运营维护的全过程中，必须严格服从屋顶使用权单位的物业管理规定，确保所有行为均符合屋顶使用权单位的物业管理要求。
- (12) 乙方已经了解并知悉出租标的现状情况，已经事先考虑到光伏可安装、日照条件等因素的不确定性，同意自行承担光伏安装、运营等相关风险。除因甲方无法提供相应的权属资料影响乙方光伏报装入案导致扣减的面积外，乙方在承租后不得以光伏无法安装、日照不足等影响发电用电相关情况为由，向甲方主张任何权利，也不得以此为由拒付租金及其它费用。
- (13) 租赁标的交易面积可能与光伏发电实际可使用面积存在差异，乙方自行承担面积可能存在差异的风险，不得以面积存在差异为由，向甲方主张任何权利，也不得以此为由拒付租金及其它费用。乙方应当对出租标的装机容量、是否达到安装光伏板的条件自行判断，甲方不对装机容量、安装光伏板面积作任何的保证，乙方也不得以此为由向甲方索要任何的补偿、赔偿。
- (14) 租赁期间，乙方对租赁屋顶的光伏发电设施设备负有管理、维护、修缮的义务，由此产生的费用及法律责任均由乙方承担。若乙方对租赁屋顶的光伏发电设施设备未尽到管理、维护、修缮义务，导致租赁屋顶的光伏发电设施设备存在安全隐患的，经甲方通知，乙方仍未在甲方通知规定期限内消除安全隐患的，则视为乙方严重违约，且视为乙方放弃了存在安全隐患的设施设备的所有权，甲方有权自行处理，并有权单方面采取拆除造成安全隐患的设施、设备、清理租赁屋顶等消除安全隐患措施，由此产生的费用及损失均由乙方自行承担。

五、违约责任:

(一) 在本合同有效期内, 非因不可抗力或情势变更原因, 未经一方书面同意, 另一方不得提前终止或变更本协议。

(二) 为保障电力安全, 甲乙双方同意, 发生的任何争议或纠纷, 在未最终解决之前, 双方均不采取措施影响光伏发电设备正常运行。

(三) 本协议有效期内, 甲方房屋涉及拆迁或重建, 如属政府行为征收拆迁的, 光伏设施相关的所有补偿归乙方所有。如甲方因经营状况变化实施拆建, 重建后屋面乙方仍可继续使用, 使用面积不变, 使用期长(累计12年)不变, 重建期间的时间不算入项目运营期。如因甲方原因导致乙方拆除部分或全部光伏电站且无法提供合适屋顶重新安装的, 甲方需给予乙方不少于一百二十(120)个自然日进行拆除工作。

(四) 乙方需在本合同签订后的30个工作日内完成与公共屋顶使用权单位签订《电费划扣协议》(详见附件2), 否则甲方有权单方面解除本合同, 且乙方按本合同租金总额的百分之五向甲方支付违约金, 违约金不足以弥补甲方损失的, 不足部分由乙方继续承担赔偿责任。

(五) 乙方未按照本合同约定时间支付租金的, 每逾期一日则以未付租金总额为计算基数按照同期贷款市场报价利率计付违约金给甲方; 逾期超过15个自然日(包含本数), 则视为乙方根本性违约, 甲方有权单方面解除本合同并收回使用权, 且有权没收乙方已付的5400元保证金作为违约金, 甲方不计利息退回乙方已付款项扣除违约金、赔偿金后的余款。

六、通知与送达:

甲乙双方在本合同履行过程中相互发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等, 均以本合同所列明的地址、电话送达。一方如果迁址或者变更电话, 应当书面通知对方, 未履行通知义务的, 另一方按原地址邮寄相关材料即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的, 在交付之时视为送达; 以邮寄方式交付的, 寄出或者投邮后即视为送达(即使对方拒收的, 亦视为已送达)。

七、本合同有未尽之事, 经双方协商同意, 可以另行签订补充协议的形式作适当补充。本合同执行过程中发生的任何争议, 如双方不能通过友好协商解决的, 双方可向广州市番禺区人民法院提起诉讼解决。

八、合同一式四份, 甲方执贰份, 乙方执贰份, 四份合同具有同等法律效力。

九、本合同自双方签字盖章之日起生效。



附件：

1. 广州市番禺区化龙镇公共屋顶预计可利用面积清单表
2. 电费划扣协议

甲方：

乙方：

甲方代表签字：

乙方代表签字：

签订地点：广州市番禺区

签订日期： 年 月 日