土地租赁合同

甲方:

地址:

联系人:　　联系电话:

乙方:

地址:

联系人:　　联系电话:

为了加强对番禺区石楼镇政府土地的统一管理,提高土地的利用率,甲方将位于_____租赁给乙方使用。为明确双方权利和义务，经双方协商一致，达成如下合同:

一、租赁土地的位置和面积

乙方向甲方承租的土地位于：广州市番禺区石楼镇胜洲村，面积约53.326亩（没有土地证），乙方对该地块状况已有充分了解并无异议，租金不再因实测面积有增减变化而调整，出租用作地块三为合法农业种养；地块四仅限于种植粮食作物使用；应符合相关土地法律法规，不得违法使用。位置示意图详见附件1。

二、土地租赁的期限

租赁期限为十年，乙方向甲方租赁土地的期限为_____年_____月日至_____年___月___日止。合同期满后，甲方按规定进行公开招租，在乙方没有违约行为且参与公开招租的前提下，乙方在同等条件下享有优先承租权。

三、租赁土地的保证金及租金

1、乙方在签订本合同之日起5个工作日内必须向甲方缴交租赁保证金　　元（大写：），同时甲方出具相应的租赁保证金收据。租赁期满或按合同有关条款终止合同的，在乙方履行完本合同规定的有关责任义务，并向甲方付清因使用土地所发生的租金、其他费用、违约金、赔偿款等款项后，该保证金不计利息退还给乙方。

2、该土地年租金　　元（大写：）。租金每两年为一个递增周期，按上一周期租金基础数上递增3%。乙方在签订本合同后5个工作日内向甲方缴交首年的租金，以后每年的租金乙方必须在上一年4月底前缴付。上述款项乙方应存入甲方指定的银行帐户（收款账户：账号：；开户行：），同时由甲方开具有效凭证给乙方。乙方具体支付给甲方的租金金额为：

从____年___月___日至____年___月___日止，乙方每年向甲方支付租金人民币￥元（大写：），租金不能在合同履约保证金中抵扣。

从____年___月___日至_____年___月___日止，乙方每年向甲方支付租金人民币￥元（大写：）。

从_____年____月____日至____年___月___日止，乙方每年向甲方支付租金人民币￥元（大写：）。

从____年____月____日至_____年____月____日止，乙方每年向甲方支付租金人民币￥元（大写：　）。

从____年____月____日至____年___月___日止，乙方每年向甲方支付租金人民币￥元（大写：）。

3、甲、乙双方同意租金按年结算，采取先交租后使用的付款方式，乙方必须在每年____月____日前通过银行转账方式一次性付清下一年度租金给甲方，同时由甲方开具有效凭证给乙方。如交租到期日为法定节假日，则顺延到下一个工作日。

4、若租赁合同提前终止且乙方没有违约行为，甲方应于双方办理完租金结算手续并在乙方缴清全部费用后7个工作日内向乙方退还剩余租金。

四、甲方的权利和义务

1、甲方于___年___月___日前将土地按现状移交给乙方使用。双方同意不再办理移交手续。

2、在租赁期内，甲方有权随时（包括但不限于因政府需要收回该地块进行出让）终止本合同并收回该土地，但必须提前3个月通知乙方，乙方必须无条件服从，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。乙方必须在通知到期的交地之日无条件退场并按要求恢复土地原状。

3、在租赁期内，甲方有权对乙方管理使用土地的不当行为（包括但不限于乱搭乱建和改变土地使用用途，未经甲方同意转租、分租等行为）提出纠正意见。

五、乙方的权利和义务

1、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。

2、乙方应按甲方要求负责对该土地进行围蔽（用铁网、砖墙等），费用由乙方负责承担。在乙方违约或甲方依本合同规定收回该土地时，乙方不得拆除围蔽设施（甲方通知乙方拆除的除外），围蔽设施无偿归甲方所有。

3、如乙方单方提前终止合同，必须在30天前向甲方提出书面申请并经甲方书面同意。

4、在租赁期内，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、保卫、计生、治安、防火、环保、卫生等全部责任。

5、在租赁期内，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，包含但不限于水、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、消纳、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。

6、在租赁期内，乙方在所租赁的土地上只能用于地块三为合法农业种养；地块四仅限于种植粮食作物使用用途，除普通物品外，不得在所租赁的土地上堆放包括但不限于易燃、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，不得荒弃土地、不得在本租赁物内经营污染（包括噪音、废液、粉尘）项目。

7、在租赁期内，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。

8、租用期间，乙方须按相关规定办理临时用地手续。需搭建（构）筑物的，应当先经城市规划主管部门报批同意。在报批同意前，不得修建永久建筑物，临时利用期间不得兴建经营性商业设施和非临时性使用设施。不得经营有关法律法规不允许经营的行业。如出现违法违规行为由乙方负责整改，并负责承担相关费用及损失。

9、乙方需严格遵守甲乙双方签订的《安全生产协议》，不得违反《安全生产协议》有关规定。

六、违约责任

1、乙方不履行或履行不符合本合同约定的，甲方可通知乙方履行或整改，经甲方通知后，乙方仍拒不整改或整改后仍不符合合同约定的，

甲方有权单方解除租赁合同并收回土地，乙方所交的租金及保证金不予退还，并向乙方追偿年租金的10%作为违约金。对于乙方未经甲方同意将租赁地块进行转租、分租的，甲方有权立即通知乙方解除本合同并收回租赁土地，另乙方所交的租金及保证金不予退还，此外，甲方还有权向乙方追偿年租金的10%作为违约金。

2、乙方应当按照本合同约定，按时支付租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当年租金额的1‰向甲方支付违约金；迟延支付超过三个月（不包括三个月），甲方有权单方解除合同并收回土地，并有权向乙方追偿年租金的10%作为违约金，甲方可在租赁保证金中直接抵扣。

3、甲方对乙方管理使用土地的不当行为发出通知要求乙方纠正，但乙方未纠正的，甲方有权提前终止合同收回租赁土地，并向乙方追偿年租金的10%作为违约金，甲方可在租赁保证金中直接抵扣。

4、在租赁期内，乙方须负责自行办妥与乙方相关的用地手续，合法用地，否则因乙方原因引起的违法用地而产生的法律后果及造成的一切损失由乙方自行承担。如因乙方未及时办妥用地手续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支付当年租金额的10%作为违约金。

5、租赁合同期满或合同终止的，乙方所搭建各种建（构）筑物无偿归甲方所有。若甲方通知乙方拆除建（构）筑物恢复土地原状的，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，因此而产生的费用由乙方自行承担。逾期仍未拆除清理完毕并且恢复土地原状的，则甲方有权自行聘请第三方予以拆除清理、恢复土地原状，由此产生的全部费用由乙方承担，甲方有权在租赁保证金中予以抵扣，不足部分向乙方追偿。

6、租赁合同期满或合同终止的，乙方必须在甲方规定时间内按时迁出。乙方逾期迁出的，每逾期一日，乙方须按当年租金额的1‰向甲方支付违约金，并且乙方需按日租金标准110%向甲方支付土地占用费。

7、租赁期内乙方单方提前终止合同的，经甲方同意解除的，乙方需向甲方支付三个月租金金额的违约金，甲方可在租赁保证金进行直接抵扣，不足部分乙方应在租赁合同终止前补齐。

8、乙方违反甲乙双方签订《安全生产协议》规定:

（1）对甲方提出的安全整改意见不及时整改的，每逾期一日整改，乙方须按当年租金额的1‰向甲方支付违约金，甲方有权提前收回乙方所租赁的土地并对乙方不予任何形式的赔偿和不承担任何违约责任;

（2）在经营过程中发生人身伤亡、电网和设备事故有隐瞒行为的，除接受政府有关部门处理外，甲方有权没收其缴纳的全部租赁押金，并依法追究乙方的一切法律责任。如甲方被第三人以起诉形式追偿，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。

（3）乙方在经营期间有违法违规行为的，比照国家有关安全生产规定，除负责自行整改及承担相应的行政罚款外，乙方须按当年租金额的10%向甲方支付违约金。

七、特别约定

1、租赁期限内发生下列情形之一的，甲方可以提前终止租赁合同并收回土地，对承租方不作任何补偿:

(1) 政府出让土地的需要。

(2) 因涉及国计民生、公共安全、外交事务、城乡规划、文物保护、生活设施配套等特殊需要的。

(3) 未按租赁合同约定使用土地或擅自转租土地，要求限期改

正且逾期不改正的。

甲方终止协议收回土地时（包括但不限于因政府需要收回该地块进行出让），在甲方提前1个月（未结案部分提前3个月）通知乙方后，乙方须无条件退回该土地，甲方无需向乙方承担任何形式的违约责任、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就该土地主张权利及任何形式的赔偿或补偿。

2、乙方不得将该土地进行整体转租或分租，如经发现视作乙方单方违约，甲方有权终止合同，乙方已交的履约保证金及租金不予退还。

3、甲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”，租赁合同履行期间，甲方对于承租土地地上空间拥有合法的管理权与使用权，乙方对此知悉且无异议。

4、乙方须完成甲方每年两期种植粮食作物指标任务，该土地种植粮食作物的指标归甲方；如土地丢荒未按时完成种植粮食作物指标任务及种植粮食作物以外的其他作物或用作其他用途，均视为乙方根本性违约。

5、该出租地块部分土地可能涉及现状河涌控制范围，乙方应按水利部门要求合法合规使用。乙方不得以此为由向甲方提出减免相应租金或提前终止合同。

八、其它

1、在租赁期内如遇自然灾害及不可抗力因素，所造成的损失均由乙方负责，造成本合同无法履行，双方不负任何责任，本合同自行终止，甲方须退回乙方所交保证金。

2、甲乙双方在租赁期间的有关通知及各方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用快递方式送达。本合同记载的联系地址、电话为双方可联系地址、电话，从快递寄出之日起5日视为送达，任何一方变更联系地址、电话，应以快递方式通知对方，否则，由未通知方承担有关责任。

3、本合同经双方签字盖章之日起生效，任何一方不得擅自变更本合同，如有未尽事宜，经双方共同协商作出补充规定，补充规定与本合同具同等效力。如甲乙双方发生争议，应友好协商，协商不成则应向广州市番禺区人民法院提起诉讼。违约方应承担守约方为维护其合法权益所产生的支出，包括但不限于仲裁费、保全费、保险费、律师费、差旅费等。

4、本合同于　　年　月　日在广州市番禺区石楼镇签订，一式肆份，甲、乙双方各执两份，自双方签名盖章后生效。

附件：1、位置示意图

2、甲乙双方营业执照。

3、安全生产协议

（以下部分无正文内容）

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

电话:

乙方（盖章）:

法定代表人（签字）:

电话: