土地使用权租赁合同

农牧合字（　　）第　号

甲方：广州市天鹿农牧经济发展有限公司

乙方：******

土地使用权租赁合同

甲方：广州市天鹿农牧经济发展有限公司

法定代表人：李卫京

联系人：

单位地址：广州市黄埔区联和街上围中街六巷 2 号

单位电话：020-87265679

乙方：******

法定代表人：******

联系人：******

单位地址：******

单位电话：******

为保护土地租赁合同双方当事人的合法利益，规范土地管理和承租方经营行为，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》及相关法律、法规和政策规定，经甲乙双方本着平等、自愿、公平的原则达成如下协议。

第一条 地块概况及用途

一、地块名称：

二、地块用途及内容：种植业、养殖业、休闲观光活动等。不得经营娱乐性场所，不得销售、存储易燃易爆有毒危险品，不得经营环保部门不允许经营的、会造成环境污染或噪音的行业。

三、地块面积：

四、地块地点：

甲方依照本合同，以现状出租土地使用权，其位置和四至范围如本合同附件所示，地下资源、埋藏物和市政公用设施均不在土地使用权出租范围。

第二条 租赁期限及土地交付

一、租赁期限：6年，自****年**月**日至****年**月**日止，无免租期。租赁期限届满，在同等条件下，乙方享有优先承租的权利。

二、土地交付：乙方支付租赁保证金后10个工作日内甲方交付租赁地块（按土地现状交付），甲方交付时双方应对地块的情况作详细记录，包括地块形状，各边长度测量，地上主要附着物，如水塘、风景林木，有无特定公共设施，地块相邻各边业主名称。参加交接人员、在场人员在交接地块书上签名确认。

第三条 租赁相关费用及支付方式

一、租赁保证金及租赁费用

1、租赁保证金

租赁保证金收取标准为6个月首年租金，金额为人民币大写：　　（￥　　）。

2、租金标准及递增方式

本宗土地首年租金为（含税）人民币　　（￥　　元），税点9%，不含税金额为人民币　　（￥　　元）。租金每两年

在上一年度的基础上递增 5%。

该租金不含土地使用税，土地使用税由乙方自行向甲方或相关政府部门缴纳。每年租金的详细情况如下：

租 赁 期 限	不含税金额（元）	税点	含税金额（元）
****年**月**日至****年**月**日			
****年**月**日至****年**月**日			
****年**月**日至****年**月**日			
****年**月**日至****年**月**日			
****年**月**日至****年**月**日			
****年**月**日至****年**月**日			
****年**月**日至****年**月**日			
****年**月**日至****年**月**日			
合计			

二、支付方式

1.租赁保证金及租赁费用支付时间

本协议生效后 10 个工作日内，乙方应向甲方缴清租赁保证金、首年度的租赁费用；第二年度起的租赁费用，乙方应于每年 1 月 15 日前向甲方缴清。

2.乙方向甲方支付租赁费用后，甲方应在租赁费用到账之日起五个工作日内向乙方提供等额合法有效的发票。

3.租赁费用支付方式：银行转账

4. 甲方指定的收款账户如下:

开户银行: 广州农村商业银行股份有限公司联和分理处

户名: 广州市天鹿农牧经济发展有限公司

账号: 3446080010000007242

第四条 甲方的权利义务

一、租赁期间，甲方保证乙方对场地拥有合法且排他的使用权。

二、甲方向乙方提供本协议租赁土地范围内原有的部分配套设施，包括建筑面积共 XX ㎡的砖混结构房屋及砖木结构房（以实际交付时为准）作为配套使用，乙方禁止私自拆除，租赁期结束按原状交还甲方。其余所需设施，在不违反租赁土地使用性质和国家法律法规的前提下，经双方协商后可由乙方在场地范围内自行出资建造，乙方自行履行相关的报建手续。

三、乙方自行办理正常经营、运行所需的相关手续，协调相关政府部门，在办理项目审批、项目场地建设施工、项目所需设备设施的安装、建造等事项，甲方提供必要的便利与支持，办理上述相关手续所需费用由乙方承担。

四、乙方自行处理水、电、下水、通信及网管等的安装事宜，具体报装由乙方负责，所需费用由乙方承担，甲方提供必要的协助。

五、甲方协助乙方处理好周边单位和个人的关系。

六、乙方除向甲方支付本协议约定的租赁保证金和租赁费

用，以及水、电费等按国家规定缴交的费用外，甲方不得以任何名义向乙方收取任何其他费用，包括垃圾清运费用、安全保卫费用、绿化美化费用、广告宣传费用、社会摊派、政府征收等。

第五条 乙方的权利义务

一、乙方应按照国家有关法律法规，根据租赁土地使用性质合理开发利用本宗土地，接受甲方及相关政府部门的监督。

二、乙方应对甲方提供的原有的配套设施、建构筑物负有保护、维护义务。该配套设施、建构筑物无产权证，乙方应在签署本合同时完全评估该现状对拟开展经营活动的全部影响。乙方应自行完成与实际经营用途相关的所有行政审批、经营许可、报建备案、工商登记等所有手续的申办工作，承担因无产权证可能造成的办理营业执照等相关证照的障碍或风险，不得以此为由向甲方主张任何权利。

三、由于经营需要，乙方依法享有对目前现有构建筑物进行全面修整、恢复、保护、开发和建设以及使用和管理的权利。乙方应对建筑物及土地进行危房状况鉴定及场地评估，出具设计改造施工方案，对建筑物的安全设施等进行升级改造，升级改造等相关手续由乙方负责办理完善，改造后需达到安全使用标准方可使用。

四、租赁期间，乙方须遵守国家有关法律法规开展经营活动。

五、租赁期间，租赁地块产生的安全事故、人身伤害、劳动

纠纷、经营风险等经济及法律责任概与甲方无关，由乙方承担一切后果。

六、租赁期间，乙方必须严格遵守国家有关安全管理制度，乙方负责地块范围内防火防盗工作和安全保卫工作，乙方必须健全项目的各项管理制度、值班制度和各项应急处理预案，把项目运营安全和防火防盗放在首位，并与甲方签订安全生产及森林防火责任书，杜绝事故发生。

七、乙方应主动接受工商、税务、物价、治安、卫生防疫等有关部门和园区管理人员的合法监督和管理，做到合法经营，否则后果自负，因此导致经营损失的，该损失由乙方承担。

八、本地块相关的社会治安、卫生防疫、环境保护、场地安全保卫工作概由乙方负责，乙方应制定详细、周密的安全保卫措施，做到防护设施与人员防护相结合，加强对物品和人员出入的管理。

九、乙方必须保护好承租土地及周边范围的水系、森林、农地等生态资源，如经营项目涉及环保安全问题，应按法律法规规定做好环保合规。

十、未经甲方同意并签订补充协议，乙方不得扩大承租土地面积，不得变更租赁用途。

十一、乙方对承租土地有重大环境改造，须提交改造方案并征得土地权属单位审批同意后方可实施。

十二、乙方不得转让、转租部分或全部承租的土地（含地上

建筑物、附属物、青苗等）。

十三、乙方不得以承租土地（含地上建筑物、附属物、青苗等）向他人提供担保。

第六条 收回或使用土地的约定

一、租赁期间，如因政府部门或甲方土地开发建设需要收回、使用该宗土地（含地上建构筑物），甲方需提前60天书面通知乙方，乙方须无条件予以配合，依时交回土地，签订解除协议，甲方不作任何补偿。如收回、使用土地（含地上建构筑物、青苗等）时有相应的补偿，原土地等相关补偿款（地上原有建筑补偿款、附属物补偿款、青苗补偿、征地补偿款等）和安置房无条件归甲方所有，甲方无须给予乙方任何的经营补偿或赔偿。由乙方出资并合法增加建设的建构筑物、后期装修、经营性损失补偿归乙方所有，其他补偿按相关规定执行。

二、如出现本条第一款的情况，甲方应返还乙方已交未使用部分的租赁费用。如乙方在租赁期间未存在任何应在租赁保证金中抵扣的费用或违约责任的，则凭相关收据或支付凭证，甲方无息返还全部租赁保证金。如乙方在租赁期间存在任何须在租赁保证金中抵扣的费用或违约责任的，则凭相关收据或支付凭证，甲方扣除相关费用及违约金后返还剩余租赁保证金，且无需支付任何利息，租赁保证金不足以抵扣的，甲方可在乙方已交未使用部分的租赁费用中抵扣，租赁保证金和乙方已交未使用部分的租赁费用仍不足以抵扣的，甲方有权向乙方追偿。

三、按本协议约定，乙方应交回土地的，应在甲方通知的期限内完成下述工作:

1.将乙方的设备、设施、办公用品、人员等撤离甲方提供的土地、房屋;

2.现场垃圾清理完毕后，将土地(含地上建构筑物、青苗等）无偿交付给甲方。

3.如土地上有增添物（含地上建筑物、附属物、青苗等），则均归甲方所有。

第七条 协议的变更和解除

一、本协议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。

二、乙方有下列行为之一的，甲方可以单方解除本协议，收回本宗土地，终止租赁，由此造成乙方的损失由乙方自行承担。

1.拖欠租赁保证金达三十日;

2.拖欠应支付给甲方的租赁费用或其他应缴付款项达三十日;

3.将本地块（含地上建筑物、附属物、青苗等）转让、转借他人或与他人调换使用;

4.将本地块（含地上建筑物、附属物、青苗等）全部或部分转租、抵押给他人;

5.利用本地块（含地上建筑物、附属物、青苗等）进行违

法活动；

6.故意损坏本地块（含地上建筑物、附属物、青苗等）；

7.对存在的安全隐患或违反本协议的情况，不予整改、不按时整改或整改不符合甲方要求；

8.利用本地块（含地上建筑物、附属物、青苗等）进行担保或向外借款的；

9.未经甲方同意，扩大使用承租土地面积，变更租赁用途或对土地进行重大环境改造。

10.租赁期间，乙方主体变更且不利于地块的开发、建设和运营的，包括变更控股股东、变更法定代表人以及减少注册资本等。

第八条 租赁期满或提前终止的处理

一、如因乙方或项目经营管理不善原因，乙方要求提前解除协议的，须向甲方提出书面申请，经甲方批准同意之后15日内完成第六条第三款所列3项工作，并向甲方支付由甲方代收代缴的费用，租赁保证金及乙方已交未使用租赁费用不再返还。

二、如因乙方违反第七条第二款1-10项，甲方单方面解除本协议的，自甲方解除通知书到达乙方之日起解除；如因乙方违反第七条第二款2-10项，乙方应在甲方要求的期限内完成第六条第三款所列3项工作，并向甲方支付由甲方代收代缴的费用，租赁保证金及乙方已交未使用租赁费用不再返还。

三、租赁期限届满乙方不再续约，提前一个月书面通知甲

方，并于租赁期限届满之日前完成第六条第三款所列 3 项工作，如乙方在租赁期间未存在任何应在租赁保证金中抵扣的费用或违约责任的，则凭相关收据或支付凭证，甲方返还全部租赁保证金，但无需支付任何利息。如乙方在租赁期间存在任何须在租赁保证金中抵扣的费用或违约责任的，则凭相关收据或支付凭证，甲方扣除相关费用及违约金后返还剩余租赁保证金，且无需支付任何利息，租赁保证金不足以抵扣相关费用及违约金的，甲方仍有权向乙方追偿。

四、租赁期内，如遇不可抗力等原因而无法正常营业的，经双方协商一致，可提前解除本协议，乙方应按协商期限撤离并将场地清理完毕后移交甲方，双方按已协商结果结清账款，办理清算结算手续。

第九条 违约责任

一、乙方未按时足额交付租赁保证金或租赁费用的，从逾期之日起，每日须按应交付租赁保证金或租赁费用的千分之一向甲方支付违约金。达到本协议约定解除期限的，甲方可以单方解除本协议。

二、乙方出现第八条情况，逾期结清相关费用并返还土地的，每逾期一日，应按当年租赁费用的千分之一向甲方支付违约金。逾期超过十日，甲方有权自行收回土地，土地上乙方的财产视为乙方抛弃物，甲方有权进行处理，因此造成乙方的损失由乙方自行承担。

三、任何一方违约造成另一方损失的，另一方有权按实际损失向违约方追偿。如违约方为乙方，甲方除可追偿实际损失外，乙方已交的租赁保证金及租赁费用不再返还。

第十条 其他

一、若乙方确因特殊情况需转让或转租租赁地块，在不损害甲方原有利益的情况下，须先通过甲方书面同意，乙方才能转让转租，并主动协助办理相关手续。

二、 本协议履行期间发生特殊情况或本协议有其他未尽事宜，甲、乙双方应及时协商，以补充协议的方式解决。补充协议是本协议不可分割的组成部分，未经双方签署书面补充协议，任何一方无权变更本协议。

三、若乙方违反本协议约定，给甲方造成损失的，应当向甲方赔偿，赔偿的范围包括但不限于公告费、送达费、诉讼费、保全费、保全保险费用、律师费、鉴定费、评估费、拍卖费、调查取证费、公证费、差旅费、查档费、资料复(打)印费、翻译费、跨境通讯费、专家论证费等因主张权利而产生的一切费用。

四、附件为本协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。本协议的附件包括:

（1）附件一：租赁土地平面图;

（2）附件二：乙方营业执照和法人身份证复印件并加盖公章。

五、如本协议出现协商无法解决事宜，任何一方有权向地块

所在地的广州市黄埔区人民法院起诉。

六、本协议自甲、乙双方签字、盖章之日起生效；本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份，肆份协议均具有同等法律效力。

（以下无正文）

签署页：

甲方：　（盖章）

法定代表人或委托代理人（签名）

签约时间：　年　月　日

乙方：　（盖章）

法定代表人或委托代理人（签名）

签约时间：　年　月　日