土 地 租 赁 合 同

合同双方：

出租方（以下简称甲方）

甲方名称：广州市增城区新塘镇经济发展总公司

甲方电话：020—82773325

承租方（以下简称乙方）

乙方名称：_____

乙方统一社会信用代码：_____

乙方地址：_____

乙方电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确双方的权利和义务关系，甲乙双方在平等自愿的原则下经过充分协商，同意订立本租赁合同。

一、租赁内容及经营范围

第一条：甲方将其位于：广州市增城区 新塘镇太平洋工业区（小公园） 土地租赁给乙方作为： 商业 用途。甲方对所出租的土地具有合法产权。

第二条：甲方租赁给乙方的土地面积约 722.5 平方米。

第三条：甲方将该土地交付乙方使用时，乙方已清楚该土地面积、位置、土地性质及配套设施(包括水电气、电视闭路及电信网络等)。

第四条：本土地不得经营从事违反《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国民法典》及除本合同约定以外的其他类型商业活动，如从事其他活动所产生的一切责任由乙方承担，并承担违约责任。

二、租赁期限

第五条：甲乙双方商定，租赁期限自_____年____月___日起至_____年___月_____日止，共__12__年。_____年____月___日起至_____年___月_____日为装修期，不计租金 。

第六条：乙方同意有如下情形之一时，甲方有权提前终止合同，收回土地及地上附着物：

1、乙方未经甲方书面同意擅自将土地（全部或部分）转租、转让或转借给他人使用的；

2、乙方未征得甲方书面同意而擅自改变土地用途及使用功能；

3、擅自改变土地性质的；

4、因乙方原因造成土地被污染、受到政府部门处罚的；

5、乙方租赁期内拖延或拒绝缴纳租金及相关费用（包括未足额支付），经甲方书面催告仍未按时足额缴纳，逾期达到 30 天的；

6、乙方利用该土地从事非法活动或损害公共利益的；

三、租金、保证金及其它费用

第七条：租金按月计算，物业_____元/平方米/月，每月人民币_____元，大写：_____（租金不含发票税金，交付租金后甲方开具发票给乙方，发票税金由乙方支付）。按月收取，乙方在当月 10 日前以转帐方式一次性将当月租金支付给甲方。

甲方收款名称：广州市增城区新塘镇经济发展总公司

开 户 银 行：广发银行增城新塘支行

账　　号：129008518010083275

租金每 3 年在上年的基础上递增 3%，租金如下：

___年___月___日至____年___月___日，每月租金_____元；

___年___月___日至____年___月___日，每月租金_____元；

___年___月___日至____年___月___日，每月租金_____元；

___年___月___日至____年___月___日，每月租金_____元；

第八条：订立本合同之日起五天内，乙方需一次向甲方交纳3个月首年月租金人民币：_____元（大写：_____元整）的合同保证金，合同期满或双方解除合同之日，如乙方没有违约拖欠款项，结清水电费后一个月内，甲方需将该保证金一次性无息退还给乙方，保证金不得用作冲抵租金。

第九条：乙方所租土地，水、电、网络等设施由乙方自行报装，所需费用并由乙方支付。租赁期间，乙方导致租赁物内与房屋质量有关的设施损毁，维修费由乙方负责。

第十条：乙方未如期缴交租金、水、电费等，因此而受到水、电部门向甲方追缴时，每逾期一天，甲方有权按乙方实欠款金额的1‰加收滞纳金。乙方累计拖欠费用超过30天的，甲方可按本合同第六条提前终止合同，收回土地，没收合同保证金，并有权继续向乙方追收所欠全部款项。

第十一条：乙方签订本合同之日起5个工作日内直接向第三方机构广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)支付该物业涉及的出租年限专项分析论证报告**可行性论证报告费用人民币15000元和广州中誉金诚资产评估与土地房地产估价有限公司**租金价格评估费用**人民币8000元。**

第十二条：合同期内，该土地所产生的一切费用一概由乙方负责。乙方应如期足额缴交上述应缴费用，如因乙方欠费造成向甲方追缴时，甲方有权向乙方追缴或在乙方保证金中扣除，如不足以抵扣，甲方有权直接扣押乙方在土地上的财物，并有权停止对乙方供水、供电（由此造成的后果乙方自负），乙方已明白并同意按上述执行。

四、双方的责任和权利

第十三条：甲方的责任和权利

1、租赁期内甲方有权按约定时间向乙方收取租金、保证金及其他各项应付费用。

2、甲方应保证所出租的土地及配套设施在交付乙方使用时完好并能够正常使用。

3、如因城市开发建设、旧城改造、市政设施建设等原因，需要征用或使用、或收回该土地，所得土地补偿款归甲方所有。**由乙方投入的地上附着物，经营设施和设备等补偿款全部归乙方所有。**

4、对乙方所租赁的土地进行改造或建设时的方案进行监督和审查并及时提出意见。

5、在租赁期间，乙方在建设和办理生产经营相关证件时，甲方需配合或提供必要的支持和文件，以便乙方能够顺利办理完成，可以尽早投入生产经营。

第十四条：乙方的责任和权利

1、合同有效期内，乙方对所租赁的土地及配套设施拥有合法使用权，经营场所不得超出所租赁物业的范围或影响其临近物业的正常使用。

2、乙方应遵守国家法律、法规，依法经营，未经同意不得改变经营用途。

3、如遇业主或政府相关职能部门要求搬迁，经甲方协调后，仍无法解决，乙方自行搬迁，费用自理，甲方不用负任何法律责任。

4、乙方不得在租赁的土地上贮存危险、易燃、违禁物品，乙方需遵守消防的有关规定。

5、在租赁期间，承租人是土地实际的管理者，在土地上发生的一切所谓的安全事故、人员伤亡及纠纷都由承租人承担，与甲方无关。如果承租人利用此土地进行不正当经营或者违法活动，则有权无条件立刻收回此土地，给出租方造成损失的要按照实际损失进行赔偿。

6、乙方须做好土地范围内的卫生工作，不得有脏、乱、差等不良现象，发现此

类违规现象，甲方向乙方发出限期整改通知，逾期不整改甲方将直接视为废品丢弃，屡次违规者，甲方有权视为乙方违约，并限期收回土地。

7、乙方在承租的土地上需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水、电设备，应事前征得甲方书面同意，并由乙方负责到有关部门办理增容手续，费用由乙方负担。

8、乙方在租赁期间，不得变更使用性质，如确需要变更用途，需经甲方书面同意后方可进行。如遇政府相关部门执法，应在 24 小时内负责恢复原状。如乙方不负责按时恢复原状，甲方有权自行恢复原状，费用由乙方承担。

9、租赁期满或因乙方违约解除合同时，一切嵌装在房屋结构或者墙体内的设备和装修，乙方一律不得拆走，甲方不给予补偿乙方装修及其他任何费用。**由乙方投入的设施设备及地面附着物归乙方所有，由乙方自行拆走。**

10、租赁期满或者解除合同时，由甲、乙双方共同检查土地上的配套设施，检查无异议后交还甲方。**因乙方经营需求，需对地面进行硬化，合同期满后，不需要进行硬化层拆除，只需清空地面附着物，设施设备等即可。**

在租赁期内，甲方需收回所出租土地，甲方需提前一个月书面通知乙方。甲方退回合同保证金给乙方。

乙方提前退出，乙方需提前两个月书面通知甲方，结清所有税、费后，合同终止，甲方全额没收乙方合同保证金。

11、租赁期间，负责物业消防安全，负责租赁物业门前清洁，并按政府规定做好垃圾分类工作，综合治理及安全保卫工作，乙方须执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方或物业监督检查，由此产生责任由乙方负责。

12、未经甲方同意，乙方不得转租、分租。否则甲方有权解除合同，收回土地，并要求乙方按未履行租赁期间租金的 30%支付违约金。

五、合同生效

第十五条：本协议一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。经甲、乙双方签字（盖章）后生效。

第十六条：本合同未尽事宜，甲乙双方通过协商议定，制订补充协议，补充协议经双方签字盖章后作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

第十七条：本合同执行过程中，甲乙双方如发生合同纠纷，应采取平等协商的方式解决，双方协商不成时，任何一方均有权向租赁的土地所在地的房地产主管部门申请调解，或依法向增城区人民法院提出诉讼。

甲方（同意签字）：　　乙方（同意签字）：

签字日期：_____年___月____日　　签字日期：_____年___月____日

签约地点：广州市增城区新塘镇府前路 38 号