土地使用权租赁合同

出租方（甲方）：广州市钟盛地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440113749947044P

地　　址：广州市番禺区钟村街钟灵北路25号4楼1室

法定代表人：卢建欣

联系电话：84771381

承租方（乙方）：

统一社会信用代码：

地　　址：

法定代表人：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平公正、诚实信用、合法合规的原则，就乙方承租甲方农用土地事宜，经充分协商，订立本合同，双方共同严格遵照履行。

第一条 土地基本情况、权属、用途与现状确认

1.租赁土地位置及面积：甲方将坐落在广州市番禺区石壁街屏山河边的农用土地（下称租赁土地）出租给乙方使用，约定租赁面积共8.0993亩，其中现时闲置土地6亩，现被第三方占用土地2.0993亩。土地范围以本合同的附图为准，面积见下表：

序号	地块名称	土地面积（亩）	租期生效之日起交付使用土地面积(亩)	甲方向第三方收回再交付使用土地面积(亩)	现状
1	地块一	1.2683	1.2683	0	闲置
2	地块三	5.6281	4.7317	0	闲置
			0	0.8964	被占用
3	地块二	1.2029	0	1.2029	被占用
合计		8.0993	6	2.0993	

2.土地权属与现状确认：本租赁土地产权属甲方合法所有，因历史原因未办理国有土地使用权证；该土地范围内无建筑物、构筑物，也无通水、通电等配套设施。 乙方已现场实地完整踏勘，完全知悉并接受：土地无证、无法办理租赁备案、无法用于工商注册、无法办理水电报装、地块为耕地、须严格遵守耕地保护及土地用途管制规定等全部现状。上述规划及权属瑕疵不构成甲方的违约，亦不影响本合同的效力及乙方支付租金的义务。乙方承诺不以任何证照未办理、规划管控限制为由，向甲方主张合同无效、解除合同、退租、减免租金、索赔或追究甲方任何违约责任。甲方无义务补办土地证及各类审批、建设手续。

3.土地的用途：本租赁土地为耕地，仅限用于粮食、蔬菜等农业种植，须严格遵守国家耕地保护及防止耕地“非农化”“非粮化”有关规定；严禁改变耕地农业用途、弃耕抛荒、损毁耕地耕作层、破坏土地生态环境；严禁养殖畜禽、水产；严禁修建永久性建筑物、构筑物，严禁大面积地面硬底化、硬化铺装；严禁堆放、储存、掩埋易燃易爆、剧毒、放射性、工业废渣、生活垃圾、建筑垃圾等一切违禁污染物。

4.土地交付：

4.1 租期生效之日起，甲方按现状将租赁土地内闲置的 6 亩土地交付乙方使用。该地块原有苗木、杂草及其他地上附着物由乙方自行清理、处置，乙方就此不向甲方主张任何补偿。

4.2 租赁土地中另有 2.0993 亩土地现被第三方占用，甲方正在通过司法途径向该第三方追索收回。

4.2.1 本合同项下全部 8.0993 亩土地（含被第三方占用的 2.0993 亩）一并通过国资监管及公有物业出租平台公开挂牌上网竞拍，整体出租给乙方。其中被第三方占用的 2.0993 亩土地，待甲方依法收回后，无需另行签订补充协议，按本合同同一中标单价、自甲方实际收回并交付乙方之日起计收租金，收回交付前不计收租金。该部分土地

的收回、交付及计租，不影响本合同其余已交付土地（6 亩）的交付效力及租金计算。

4.2.2 若本合同租期届满前，甲方未能收回该 2.0993 亩土地，则该部分土地不再交付乙方，甲乙双方互不追究对方的违约责任。但该部分土地未收回及未交付，不影响甲方已交付土地（6 亩）的交付效力及租金计算。

4.3 针对尚未收回的 2.0993 亩地块，乙方不得自行直接向占用该地块的第三方采取交涉、阻扰、拆除、驱赶、诉讼、报警维权等任何方式主张权利。该地块收回工作全部由甲方负责。乙方如擅自与第三方发生冲突引发人身损害、财产损失、行政处罚、民事赔偿，全部责任由乙方承担，给甲方造成名誉、经济损失的甲方有权向乙方全额追偿。

第二条 租赁期限、免租期及租金

1.租期期限：甲方已交付乙方的 6 亩土地，租期自___年_月_日起至____年__月__日止（租期自合同签订次月 1 日起起算），共计 6 年。被第三方占用的 2.0993 亩土地，租期自甲方实际交付乙方之日起计，至____年__月__日止（该地块租期届满日与前述 6 亩土地租期届满日保持一致）。

2.免租期：甲方给予乙方 3 个月免租期（为租期首 3 个月），免租期内免收租金，乙方仍需遵守合同约定、承担场地管理及安全责任。

3.租金支付方式：租金按年支付，乙方须于每年合同签订次月 10 日前，按银行转账的方式一次性足额支付当年度全部租金到甲方指定账户，甲方收到租金后当月向乙方开具合法有效发票。

3.1 甲方指定收款账户为：

账户户名：广州市钟盛地产开发有限公司

开户行：中国银行股份有限公司广州番禺钟村支行

账号：

3.2 乙方的付款账户必须是乙方名下的银行账户，不允许使用非乙方名下的银行账户付款。

4.租金标准：本租赁土地的年租金按甲方实际交付乙方使用的土地面积计算，**租金单价以公有物业出租平台公开挂牌上网竞拍成交单价为准（人民币【　】元/亩·年，含税）**，每两年在上一年基础上递增 10%。**被第三方占用的 2.0993 亩土地，待甲方收回并实际交付后，按同一成交单价、自交付之日起计收租金，交付前甲方不予计收。**本次先行交付使用的6亩土地租金具体如下：

租 赁 期 限	每年租金额（币种：人民币）元	
	小写	大写
第1年第1-3个月		免租
第1年第4-12个月、第2年		中标价
第3、4年		在上一年基础上递增10%
第5、6年		在上一年基础上递增10%

第三条 租赁保证金

1.本合同签订当日，乙方须向甲方缴纳租赁保证金人民币 10000 元（大写：壹万元整）。甲方出具收款收据给乙方，保证金不计利息。

2.保证金使用规则：保证金不得抵扣租金、水电费及其他应付费用，仅用于担保乙方履约、赔付违约损失、清理场地尾款。

3.保证金退还：租赁期满，乙方无违约行为、结清全部费用、场地清理完毕并经甲方验收合格后，乙方将保证金收据原件退还给甲方，甲方 15 个工作日内无息退还保证金。

4.保证金不予退还情形：乙方提前终止合同、中途退租、严重违约导致甲方解除合同、损坏土地拒不修复、拖欠费用未结清的，保证金全额没收，不予退还，不足以弥补甲方损失的，乙方另行补足赔偿。

第四条 甲方的权利、义务

1.甲方必须在合同签订次月 1 日前，将除第三方占用地块外的全部租赁土地，按现状完整交付乙方使用。

2.甲方保证对租赁土地拥有合法出租权，保障乙方租期内正常、合法

的农业经营使用权，协助乙方协调处理地块周边邻里、属地村委日常毗邻纠纷。

3. 甲方有权监督乙方土地使用行为，核查乙方是否遵守耕地用途约定、合规经营。

4. 甲方因安全巡查、政府部门检查需进场的，须提前电话或微信通知乙方，征得乙方同意后方可进场。甲方擅自无故进场、干扰乙方正常生产，造成乙方农作物、经营损失的，由甲方全额赔偿。

5. 甲方不得无故提前收回土地、不得单方干涉乙方合法农业种植经营活动，甲方违约需承担对等违约责任。

第五条 乙方的权利、义务

1. 乙方租赁土地的用途为：仅限粮食、蔬菜等农业种植，严格遵守耕地保护及用途管制规定，不得做其他用途（详见本合同第一条第 3 款）。

2. 乙方全部经营活动必须符合国家农业、环保、安全、耕地保护法律法规，租期内因乙方经营、排污、邻里纠纷、环境污染产生的全部责任、罚款、赔偿，均由乙方自行独立承担，与甲方无关。

3. 乙方严格按合同约定时间足额缴纳租金及各项费用，不得拖欠、拒付。

4. 乙方全权负责租赁地块的消防安全、田间安全、防汛防虫、耕地养护工作，自行承担全部费用。租期内发生火灾、坍塌、人员伤亡、耕地损毁、安全事故等，全部责任、损失、赔偿由乙方承担，甲方不承担任何连带责任。

5. 因本地块属于耕地，受耕地保护及用途管制约束，乙方严禁建设任何永久性、临时、可移动建构筑物；不允许搭建任何农用设施。一旦出现搭建、硬化或改变耕地用途行为，视为乙方严重违约。因违规搭建、硬化被查处、拆除、罚款的，全部损失由乙方自行承担，并承担土地恢复原状全部费用。

6. 转租约定：

6.1 在租期内，乙方可以按市场规律将部分土地转租给第三方，但是严禁将全部土地转租。

6.2 乙方确需部分转租时，必须提前书面申请、取得甲方正式书面同意，单次转租需向甲方缴纳服务费 2000 元/次。

6.3 乙方仅可转租用于**合法农业种植**，严禁转租用于工业、仓储、养殖、违建等违规用途；次承租人同样必须遵守本合同**耕地保护及用途管制**全部要求。

6.4 未经甲方书面同意擅自转租、转借的，视为根本违约，甲方可单方解约、没收保证金。

6.5 转租后乙方仍需对甲方承担全部合同履约责任，对次承租人违规行为承担连带责任。

6.6 乙方取得甲方转租书面同意后，必须将次承租人营业执照、身份证、转租合同复印件提交甲方归档备案，未完成备案的转租视为未经同意转租。

6.7 次承租人违法、违规使用土地（含搭建、硬化、改变用途）的，除乙方承担连带责任外，甲方有权不经过乙方，直接向次承租人发出清场通知，要求次承租人限期撤离土地。

6.8 无论转租期限如何约定，次承租人的租赁期限不得超过本合同剩余租赁期限；本合同到期、解除终止时，次承租人必须无条件搬离，乙方保证次承租人不得向甲方主张任何补偿、赔偿。

7.租赁起始日，甲乙双方共同对已交付 6 亩土地土层、地面现状进行现场拍照录像，作为附件 4 附入本合同。租赁期内甲方开展合规巡查时，乙方应当配合到场共同确认土地现状；乙方拒不到场的，甲方可单方拍照录像取证，该取证资料可以作为认定乙方是否存在破坏土地、硬化、搭建行为的证据。乙方造成土层损毁、硬底化、搭建构筑物的，除承担违约责任外，还应当承担土地恢复原状全部费用，**恢复标准应当符合耕地保护及农业种植条件**，恢复方案需要经甲方审核确认。

第六条 政府征收、征用与地块收回

1.租赁期内，如遇国家及市、区政府征收、征用、拆迁，或属地街道、政府公共项目建设需收回地块的，本合同自动终止，双方互不构成违约。

2. 补偿分配：

2.1 土地本体补偿、土地权属相关补偿、征地安置土地补偿归甲方所有。

2.2 乙方自行投资建设的临时设施、青苗、农作物、田间配套设施、搬迁费、经营损失等经营性补偿，全部归乙方所有。

3. 乙方须在收到征收通知后按期无条件搬迁，不得拖延、拒迁、向甲方主张额外补偿。甲方仅负责配合乙方办理补偿申报手续，不承担任何额外赔偿责任。

第七条 合同终止、到期交还

1. 租赁期满合同自动终止，如甲方重新招租，同等条件下乙方享有优先承租权。

2. 合同终止或到期后，乙方自有农作物、可移动农用设施、临时可拆卸设施归乙方所有，乙方须在 15 日内自行清理、搬迁、平整场地、恢复耕地原貌。

3. 乙方逾期未清理、遗留杂物垃圾、硬化地面未恢复的，甲方可代为清理，产生的全部费用由乙方承担，甲方有权从保证金中直接扣除，不足部分向乙方追偿。

4. 场地清理完毕、恢复耕地原状并经甲方验收合格后，正式完成交还。

5. 无论合同到期还是提前解除，乙方逾期拒不搬离、继续占用土地的，乙方应当按本合同当期租金标准 150% 向甲方支付土地占有使用费，直至乙方完整交还、耕地恢复原状通过甲方验收之日止。占有使用费不影响甲方同时行使没收保证金、主张违约金、追偿清理费的权利。

第八条 违约责任

1. 乙方逾期付租违约：乙方逾期支付租金的，自逾期当日起，按应付未付金额每日万分之五支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权单方解除合同、没收保证金、收回土地，乙方已投入全部无偿归甲方所有，同时乙方需向甲方赔偿当年全年租金等额的违约金。

2. 乙方违规用地违约：包括但不限于乙方擅自改变土地用途、耕地“非农化”“非粮化”、硬底化、违建、堆放违禁物品、弃耕抛荒、破坏耕地的，甲方可立即解除合同、没收保证金，乙方需赔偿甲方土地修复损失及全部损失。

3. 乙方擅自转租、违规经营：未经甲方书面同意转租、超范围经营的，甲方有权解除合同、没收保证金，乙方承担全部违约责任。

4. 甲方违约责任：甲方无正当理由单方提前解约、无故收回土地、恶意干扰乙方合法经营导致乙方无法正常生产的，甲方需全额退还保证金，并向乙方赔偿当年全年租金等额的违约金，同时赔偿乙方合理农作物损失。

5. 乙方以未收回被占用土地、土地无证或手续瑕疵等任何理由，拒绝或拖延支付已实际交付的 6 亩土地租金的，视为乙方根本违约，甲方有权直接适用本条第 1 款关于逾期付租的违约责任（即解约、没收保证金、追偿违约金）。

6. 任何一方违约造成对方实际损失大于约定违约金的，守约方有权要求违约方补足全部实际损失。

7. 乙方就已交付 6 亩土地租金存在争议的，应当先足额按期缴纳租金，争议可另行通过协商或诉讼解决；乙方不得以存在争议为由暂缓、扣减租金。甲方发现乙方逾期付租的，可向乙方发送书面租金催告函，给予 7 日的履行宽限期；宽限期届满仍未足额支付，视为逾期满 30 日，甲方有权行使本合同第八条第 1 款全部权利，同时合同项下全部未到期租金加速到期，乙方须一次性付清全部剩余租期租金。

第九条 不可抗力

因地震、台风、洪水、疫情、政府政策重大调整等法定不可抗力因素导致本合同无法履行的，双方互不承担违约责任，租金据实结算，多退少补。遭受不可抗力一方需 3 日内书面通知对方，并提供有效证明，双方协商后续事宜。

第十条 争议解决

本合同履行过程中产生的一切争议，双方优先友好协商解决；协商不成的，任意一方均有权向广州市番禺区人民法院提起诉讼。

第十一条 其他约定

1. 本合同自双方签字盖章之日起正式生效，一式四份，甲乙双方各执两份，四份文本具有同等法律效力。

2. 本合同未尽事宜，双方可签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 双方通讯地址、联系方式为法定送达地址，任何书面通知按该地址寄送即视为有效送达，一方信息变更未书面告知对方的，自行承担送达不能的损失。

第十二条 附件

1. 租赁土地的界址图。

2. 甲方的营业执照复印件（加盖公章）。

3. 乙方的营业执照复印件（加盖公章）。

4. 土地现状照片。

甲　　方：广州市钟盛地产开发有限公司

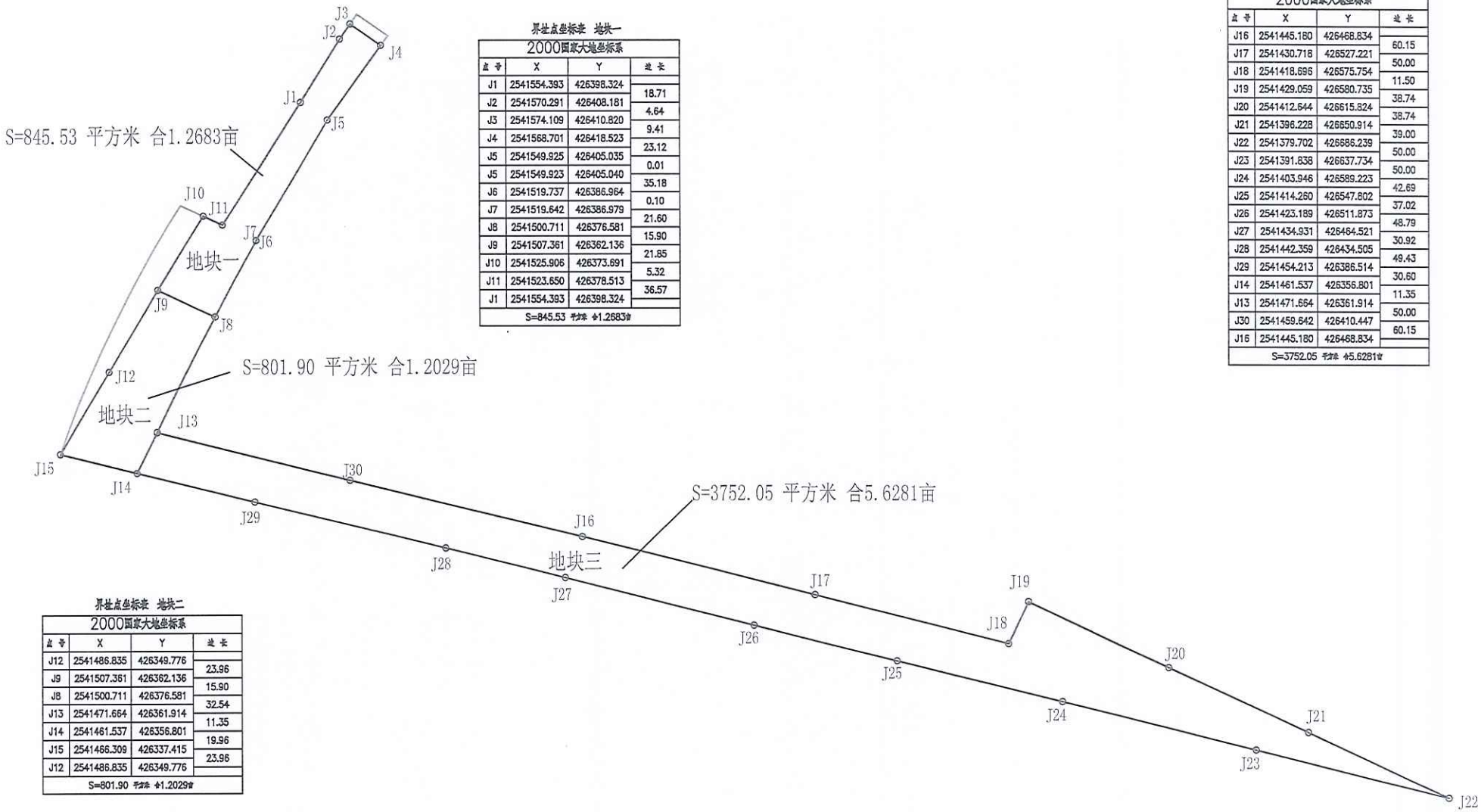
代 表 人：

签订时间：2026 年　月　日

乙　　方：

代 表 人：

签订时间：2026 年　月　日



界址点坐标表 地块一

2000国家大地坐标系			
点号	X	Y	边长
J1	2541554.393	426398.324	
J2	2541570.291	426408.181	18.71
J3	2541574.109	426410.820	4.64
J4	2541568.701	426418.523	9.41
J5	2541549.925	426405.035	23.12
J5	2541549.923	426405.040	0.01
J6	2541519.737	426386.964	35.18
J7	2541519.642	426386.979	0.10
J8	2541500.711	426376.581	21.60
J9	2541507.361	426362.136	15.90
J10	2541525.906	426373.691	21.85
J11	2541523.650	426378.513	5.32
J1	2541554.393	426398.324	36.57
S=845.53 平方米 合1.2683亩			

界址点坐标表 地块二

2000国家大地坐标系			
点号	X	Y	边长
J12	2541486.835	426349.776	
J9	2541507.361	426362.136	23.96
J8	2541500.711	426376.581	15.90
J13	2541471.664	426361.914	32.54
J14	2541461.537	426356.801	11.35
J15	2541466.309	426337.415	19.96
J12	2541486.835	426349.776	23.96
S=801.90 平方米 合1.2029亩			

界址点坐标表 地块三

2000国家大地坐标系			
点号	X	Y	边长
J16	2541445.180	426468.834	
J17	2541430.716	426527.221	60.15
J18	2541418.696	426575.754	50.00
J19	2541429.059	426580.735	11.50
J20	2541412.644	426615.824	38.74
J21	2541396.228	426650.914	38.74
J22	2541379.702	426686.239	39.00
J23	2541391.838	426637.734	50.00
J24	2541403.946	426589.223	50.00
J25	2541414.260	426547.802	42.69
J26	2541423.189	426511.873	37.02
J27	2541434.931	426464.521	48.79
J28	2541442.359	426434.505	30.92
J29	2541454.213	426386.514	49.43
J14	2541461.537	426356.801	30.60
J13	2541471.664	426361.914	11.35
J30	2541459.642	426410.447	50.00
J16	2541445.180	426468.834	60.15
S=3752.05 平方米 合5.6281亩			