土地使用权租赁合同

甲方：佛山市高明区荷城街道新庄第一股份经济合作社
乙方：

甲方为充分发挥土地利用资源，增加集体经济收入，经甲方社员大会表决同意，通过招标方式，招募土地使用方，经政府招标平台进行公开招标，乙方中标后，就土地租赁之相关事宜达成以下协议，供双方共同遵守执行。

一、宗地的基本情况

（一）宗地位于：详见 1 附件《位置红线图》。

（二）宗地面积：约 96 亩。

（三）乙方确认对宗地及其周边道路、物业等状况已清楚了解并愿意承租。

（四）对租赁土地原有的地上建筑物及附属设施等，按照现状提供给乙方使用，地上建筑物及附属设施等并未办理有关报建手续，乙方因经营需要应补办有关审批手续，招标人予以配合。如政府或政策要求需要拆除的，乙方应无条件接受，不视为甲方违约，租赁费不变。如涉及征拆可补偿的，该地上原有建筑物补偿款归甲方所有。

二、土地用途和租赁期限

（一）标的物使用方案：

（1）甲方将标的物按土地现状及规划用途提供给乙方使用，如乙方需在土地上进行开发建设，则应依法办理有关报建及审批手续，如涉及必须以甲方名义报批的，甲方应予以配合，由此产生所有费用由乙方承担，有关办理的报批证件及权利证书等由甲方保管。如乙方在租赁土地上获得审批，所建设的项目应符合土地用途。

（2）乙方在租赁土地上必须实施符合政策的项目。

（3）租赁期内地块发展需符合土地规划的用途，否则甲方有权解除合同，没收履约保证金。

（4）乙方对宗地的开发建设必须符合地区产业、规划、环保等要求。

（5）该地块涉及到基本农田保护区，严禁开展挖鱼塘、种花苗等“非粮化”行为。未取得合法用地手续前不得进行建设。对于地块中现存的历史建（构）筑物，未取得合法用地手续前，禁止擅自对原建筑进行加改建及建筑天面翻新。若需要在该地块上进行建设，必须到相关职能部门办理相关用地及报建手续，手续完善后才能进行建设，且必须做好扬尘防治措施、安全生产措施，遵守相关市容环境卫生的规定。该地块现存的历史建（构）筑物，政府如需清理，承包者需无条件自行清拆，配合政府工作。

（二）租赁期限：十五年，自出租宗地交付之日（即以甲、乙双方签署的《宗地交付确认书》之日）起计算，即从 _____年_____月____日起至_____年_____月___日。

三、租赁费**及相关费用的结算及缴交办法**（以人民币为结算单位，以下同）

（一）租赁费：

（1）花果山地块：土地面积：约96亩，每年每亩租赁费为：_____元（中标价不含税），大写：_____整；租赁费合计为_____元/年。

（2）乙方应在本合同签订之日向甲方支付当年全部的租赁费。

（二）甲方收到租赁费后，只开具由相关部门统一印制的收据（不含税），如乙方需开具发票，必须缴交的税费由乙方承担。

（三）合同有效期内，乙方须独立承担其他因土地以及物业而产生的全部税、费及有关债务，包括但不限于：土地开发（投资建设）费、生产设施和设施配套费、相关证照的办理费、工商管理费、消防设备、建筑物的日常维修保养费、物业费、已知及未知税费等，各项申请申报手续由乙方自理。

（四）若因乙方原因欠缴上述税、费而产生的后果和法律责任一律由乙方承担，与甲方无关，构成违约的，由乙方承担违约责任。

（五）租赁费递增情况：合同期内租赁费每3年为一期递增，下一期在上一期基础上递增递增6%。

（六）租赁费收取方式：租赁费实行先缴交后使用的原则，标的物交付之日乙方需将当年的租赁费一次性支付给甲方；之后甲方每年的固定租赁费，乙方应于上一年租赁期届满前20天向甲方支付完毕（即先付款后使用）。

（七）租赁费递增情况：

乙方向甲方支付的固定租赁费按年计算：以三年为一期，第一期每年固定租赁费为竞投中标金额；第二期（即第四年、第五年、第六年）每年固定租赁费金额在第一期年固定租赁费金额（即竞投中标金额）基础上递增6%；之后，甲方每期应收的年固定租赁费，均按上期年固定租赁费基础上递增6%计算（即以三年为一期，下一期在上一期基础上递增6%），以此类推。按照以下标准缴纳：

租赁期间	年租赁费 （单位：元）	合计 （单位：元）
2022年　月　日至2025年　月　日	中标金额	
2025年　月　日至2028年　月　日	中标金额×106%	
2028年　月　日至2031年　月　日	中标金额×106% ×106%	
2031年　月　日至2034年　月　日	以下如此类推	
……	……	

（注：上述租赁费包含测绘范围内地块的面积，若乙方实际使用面积小于合同约定的面积，租赁费不退不减）

乙方应将租赁费汇至甲方指定的以下账号：

户名：佛山市高明区荷城街道新庄第一股份经济合作社

账号：

开户行：

上述租赁费，是扣除各种税和费后招标人的纯收入，因租赁费产生各种税和费，全部由乙方承担。

四、履约保证金

（一）为保证合同的履行，乙方应在本合同签订之日前一次性汇入人民币 10 万元整（大写：壹拾万元整）到甲方指定账户作为本合同的履约保证金。

（二）甲方收到上述保证金当天须向乙方开具等额收据。

五、宗地的交付及返还

（一）宗地交付：

甲方承诺于合同签订当日将宗地按现状交付给乙方。交付之日甲、乙双方需签订《宗地交付确认书》。

（二）宗地返还：

合同期满或者在合同期间提前解除合同的，乙方应：1、将宗地整体返还给甲方；2、乙方投资的地上建筑物及其附属设施（包括但不限于水、电管线、电表、空调管道、间墙、电梯、门、添附在墙身的装修物、道路等）无偿归甲方所有，建筑物须以能正常使用为准；3、乙方种植的零散花果树木及绿化树木（经济林及经济作物除外）无偿归甲方所有。

六、转租

（一）合同有效期内，未经甲方书面同意，乙方不可将宗地或整体（或部分）建筑物转租第三方，否则视为乙方违约。

七、土地使用及物业维修保养

（一）合同有效期内，乙方保证宗地项目的全部方案须符合政府的有关规划要求，乙方负责按规定办理有关报批、备案手续，甲方对此予以协助，乙方自行承担与此相关的全部费用。如宗地开发与政府有关部门的规划要求不一致的，乙方须承担相应的违约责任。

（二）乙方在开发建设过程中应采用合理的施工方式，避免施工对场地周边环境和民居产生不利影响，如造成周边单位墙面裂痕、地面坍塌等纠纷，由乙方负责处理，相应的后果与法律责任由乙方承担，与甲方无关。

（三）合同有效期内，乙方应采取合理有效的措施保持地上建筑物及其附属物的完好。建筑物的日常维

修与保养由乙方负责，由此产生的费用均由乙方承担。

八、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方按本合同约定向乙方提供土地使用权。

2、因乙方报建需要，甲方应协助乙方办理水、电设施报装和工商、税务、消防等申报有关手续，但所需费用由乙方承担。

3、合同期内，甲方不得干扰乙方的正常合法经营活动，但甲方有权了解乙方的经营运作情况。

4、合同期内，甲方有权要求乙方按照环保部门要求对建设、经营项目进行环境影响评价，并监督乙方按照环境影响评价建设污染防治设施。

5、因乙方原因提前解除合同的，该宗地的土地使用权由甲方无偿收回，乙方投资的地上建筑物、附着物无偿归甲方所有。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方按本合同约定向甲方支付租赁费，并有权要求甲方按约定交付宗地。

2、合同有效期内，乙方依法对宗地及自行投资的地上建筑物享有经营权、收益权和使用权，甲方不得干涉。因甲方的原因导致乙方不能正常运营，所造成的一切损失由甲方赔偿。

3、乙方须按合同约定向甲方如期如数缴交租赁费，如乙方拖欠租赁费，则甲方除追缴所欠交的租赁费外，乙方还须从应付之日起以所欠租赁费金额按每日千分之一支付延迟履行违约金至付清之日止。

4、乙方负责宗地的开发设计、报批、建设、经营及所需的一切资金，同时必须按照规划、建设部门批准的图纸及要求进行开发施工。乙方设计、建设的资料应在施工前送一套给甲方备案。

5、因乙方开发建筑违反建设规划许可所产生的一切责任由乙方自行承担，与甲方无关。

6、合同有效期内，未经甲方书面同意，乙方不得将宗地的使用权、地上建筑物以及相关的收益权作任何形式的抵押、质押。

7、乙方应依法办理营业执照、许可证、税务登记证等证照文件，并自行承担因租赁土地引起的各项税费、债权债务、劳资纠纷、经济责任、法律责任及有关安全事故等责任。合同期满后，乙方应无条件注销或迁移其所办理的营业执照、许可证、税务登记证等证照文件。

8、乙方建设、经营宗地（含地上建筑物）而产生环境污染、生态系统破坏的，乙方需承担由此引起的一切经济责任、法律责任。

9、乙方拖欠工人工资累计达两个月的，甲方有权要求乙方尽快补发，拖欠工人工资累计达三个月仍不改正的，视为乙方违约；由乙方按政府有关部门的意见进行妥善处理，与甲方无关。

10、租赁期满后，乙方逾期返还宗地及地上建筑物的，甲方有权从应返还之日起按合同约定收益标准的

两倍向乙方计收使用费。

11、乙方应负责防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，执行当地有关部门规定并要求承担的责任和服从甲方监督检查。经有关部门鉴定，因由乙方过失造成的损失由乙方独自承担并赔偿甲方的损失。

12、合同有效期内，乙方的各项行为均应遵守中华人民共和国法律、法规及有关规定，不得损害国家、集体和他人利益，不得损害社会公共利益；按规定申请办理报批手续，在工商部门注册登记，并依法缴交各种税费，接受有关部门监督。

九、合同的变更、解除和终止

（一）除双方明确约定的情况外，未经协商一致，甲乙双方中任何一方不得在合同期内单方解除本合同。

（二）合同履行期间，如甲、乙双方经协商需对本合同条款作出变更的，在甲方就合同变更事项通过相应民主议事程序后，可就本合同条款的变更签订补充协议。补充协议经双方签字或盖章后与本合同具有同等法律效力。

十、违约责任

（一）甲方违约

甲方有下列违约情形之一的，乙方有权单方解除本合同，甲方除返还合同剩余期限的租赁费外，还须对乙方实际损失进行赔偿（按有资质的评估机构对乙方损失进行评估的金额计算）：

1、在合同有效期内，在乙方并未违反本合同约定的情况下，甲方单方解除合同；

2、在合同有效期内，甲方擅自将宗地出租给第三方的。

（二）乙方违约

乙方有下列违约情形之一的，甲方有权单方解除合同，无条件收回土地使用权，且乙方投资的地上建筑物及其附属设施无偿归甲方所有。同时，乙方已缴交租赁费及履约保证金不作退回，乙方并须赔偿甲方的所有实际经济损失：

1、合同有效期内，在甲方并未违反本合同约定的情况下，乙方单方解除合同；

2、合同有效期内，乙方逾期 30 日（含节假日）未交租赁费的；

3、乙方建设、经营生产期间产生环境污染、生态系统破坏且不按相关部门要求进行整改的；

4、乙方违反土地用途、违法经营的；

5、未经甲方书面同意，乙方擅自将宗地或整体物业转租给第三方；

6、乙方拖欠工人工资累计达三个月的；

7、乙方擅自将宗地的使用权、地上建筑物以及相关的收益权作任何形式抵押、质押的；

8、未经甲方书面同意，乙方擅自将本合同的权利、义务转让给第三方的。

十一、不可抗力

（一）在合同履行过程中，如发生不可抗力事件，导致合同不能全部或部分履行的，任何一方均不构成违约，由双方协商处理，由此造成损失的，由双方各自承担。

（二）在遇到不可抗力的灾害（战争、水灾、风灾、核爆、火山喷发、地震）令地上建筑物一般受损的，乙方应及时修复，并在期满返还甲方时，可正常使用。若不可抗力以致本合同无法继续履行的，乙方应书面通知甲方，并缴清不可抗力发生日前所欠的全部费用，本合同自行终止，甲乙双方互不负违约责任，甲方不作任何补偿，但双方必须采取一切必要的补救措施以减少损失和及时书面告知对方。

十二、争议解决

（一）本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和调整。

（二）因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决。协商不成的，任何一方均可将争议提交不动产所在地人民法院审理。

十三、特别约定

（一）租赁期间，如乙方实施建设开发，建设开发方案应以提升土地利用价值及改善现状环境为原则，并应提交甲方确认。对甲方土地现有的花果树木（详见《花果树木清单》），如确因乙方实施报建范围内或因道路建设需要迁移的，应提前告知甲方并由甲方负责处理迁移，不得擅自砍伐，如甲方明确表示放弃的，乙方可自行处理。

（二）乙方实行自负盈亏，并承担因租赁土地所产生的一切债务、税费、安全生产责任等。

（三）租赁期满，如乙方有意向承租宗地上物业的，须在合同期满前一年向甲方提交书面申请，在同等承租条件下，乙方具有优先承租权。

十四、政府征收、征用

土地租赁期内，如遇政府规划或者国家建设需要征收宗地及地上建筑物时而造成合同无法继续履行的，甲、乙双方应无条件配合，本合同从签订拆迁补偿协议时解除，甲乙双方同意就有关征地拆迁补偿问题按照下述约定执行：

（1）征地单位对土地及属于甲方的建筑物、青苗费（甲方原有种植花果树木）的补偿款全部归甲方所有和处置。乙方有知情权，甲方需及时向乙方披露征收或拆迁的相关情况。

（2）乙方投入的地上建筑物、附着物、青苗费（乙方种植部分）及搬迁费归乙方所有。

（3）在征地单位于甲乙双方就补偿金额或者补偿方式达成协议并按协议实际履行起，本合同终止，除双方另有约定的以外，双方互不追究责任。

（4）甲方应向乙方无息退还合同履约保证金。

十五、其他条款

（一）在招投过程中，甲乙双方所签署的一切资料及招标文件的条款均作为本合同附件，双方均应遵守。

（二）本合同中如有未尽事宜，须经甲乙双方另行协商并签订补充协议。补充协议经双方签字或盖章后与本合同具有同等法律效力。

（三）通知及送达：双方的所有联系双方确认以派员、特快专递、挂号信函或者传真等书面方式送达对方；以特快专递或者挂号信函方式送达的，送达地址以双方在本合同签名盖章页的地址为准。

任何一方的通信地址及联系人如发生变化，至少提前 15 日通知对方。任何一方通讯地址、联系人自寄出特快专递或信函后七日，视为送达。

（四）本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效，本合同一式___份，其中：甲方执___份、乙方执____份、佛山市高明区荷城街道农村集体资产管理交易中心留存____份、见证机构留存___份，均具有同等法律效力。

合同附件：附件 1 《位置红线图》

附件 2 《花果树木清单》

甲　方：

负责人：

地　址：

签订日期:

乙　方：

公民身份号码：

公民身份证住址：

签订日期：

新庄第一股份经济合作社花果山地块花果树木清单		
序号	品种	数量
1	龙眼树	236 棵
2	杨桃树	31 棵
3	番石榴树	88 棵
4	黄皮树	25 棵
5	芒果树	43 棵
6	荔枝树	60 棵

新庄第一股份经济合作社

2022 年 6 月 9 日