

# 土地租赁合同

合同编号: 临港合同【2024】 号

甲方（出租方）：中山市黄圃临港产业园开发有限公司

乙方（承租方）：\_\_\_\_\_

根据国家、省、市有关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致，甲方同意将位于中山市黄圃镇横档村、石军村垦造水田项目用地（以下简称“租赁物”）出租给乙方。为明确双方的权利与义务，特订立本合同，供双方遵守。

## 第一条 租赁物及现状

甲方出租给乙方的租赁物使用权：位于中山市黄圃镇横档村、石军村垦造水田项目用地，租赁面积：共约1420亩（其中横档村约990亩，石军村约430亩，具体以双方确认的交付面积为准）；土地性质：农用地；使用性质：仅用于种植（不得养殖，包括但不限于养殖猪、家禽等，不得打咸水井）。乙方明确知悉租赁物暂未取得土地使用证，乙方已对租赁物进行包括实地调查、查阅档案等方式的调查，并已充分知悉租赁物的现状及权属情况、土地性质、规划、使用功能等情况，且愿意租赁。

## 第二条 租赁期限及租金协定

1、租赁期限为约8年，自甲方实际交付土地予乙方之日起至2032年12月31日止。租赁期限届满前3个月，甲、乙双方须就租期届满后相关事宜进行协商。乙方如需续租，应在租赁期限届满前90日内向甲方提出书面申请。如甲方就该物业向社会公开招租的，乙方在同等条件下享有优先租赁该物业的权利。

2、租金标准：年租金总额（含税）为人民币\_\_\_\_\_元，每4年递增一次，每次递增7%。  
\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日年租金总额（含税）为人民币\_\_\_\_\_元，即每季度为人民币\_\_\_\_\_元。

\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日年租金总额（含税）为人民币\_\_\_\_\_元，即每季度为人民币\_\_\_\_\_元。

**租金以土地实际交付乙方使用之日起计算。**

### 3、租金的支付时间和方式

本合同所约定的租金，由乙方按季度向甲方支付，按照先交租金后使用租赁物的原则，首季度租金应自土地实际交付乙方使用之日起2天内结清，每季度租金应于当季度的第5日前结清。上述款项一并支付至甲方指定银行账户上（以甲方银行到账为准）。

#### 【甲方指定收款账户信息】

开户名称：中山市黄圃临港产业园开发有限公司

开户帐号：4400 1780 9010 5300 8141

开户银行：建设银行中山黄圃支行

### 第三条 履约保证金缴付

1、本合同项下履约保证金为¥500,000元（大写：伍拾万元），为确保双方的权益，乙方在本合同签字生效之日起3个工作日内，乙方向甲方交付本合同项下履约保证金¥100,000元（大写：壹拾万元）；在甲方实际交付土地予乙方之日起2天内付清本合同项余下履约保证金¥400,000元（大写：肆拾万元）。

2、租赁期内，履约保证金不能当作租金抵扣；合同期满，乙方履行完毕应缴的租金与使用租赁物产生的相关规费等义务后，甲方按原收款金额（不计利息）退还给乙方。乙方如若中途出现违约行为的，甲方有权没收履约保证金。

3、甲方退还履约保证金时乙方必须将保证金收据交还甲方或向甲方开具有效等额的收款凭证。

### 第四条 水、电费

乙方用水、用电，按水、电表计量，水费、电费分别按中山市供水有限公司和广东电网公司中山供电局收费标准计算。乙方使用的水、电费由乙方自行承担及缴交，按照中山市供

水有限公司和广东电网公司中山供电局规定，每月水电费必须在当月 19 日前结清，乙方应在每月 19 日前向上述公司支付上月使用的水电费。

### **第五条 甲方的权利和义务**

1、依据本合同的约定足额向乙方收取租金，并向乙方出具相关票据。

2、乙方不履行责任或相关义务，出现下列情形时，视作乙方构成根本违约，甲方有权解除本合同，没收履约保证金并追究乙方的责任：

1) 拖欠租金一个月以上的；2) 擅自将租赁物全部或者部分转租或转借他人的；3) 擅自改变租赁物的使用性质；4) 利用租赁物进行非法活动，损害公共利益的；5) 对消防、安全生产、环保在限期内整改不到位、不合格的；6) 发现租赁物的主体结构 and 附着物自然损坏，限期内不予维修的；7) 无批准手续，擅自兴建或拆改结构、改变间隔、装修改建(包括临时搭建)的。

3、本合同期满或合同解除时，甲方有权无偿收回租赁物(包括附属在租赁物的装修装饰物)，新建的地上建筑物(附着物)无偿归甲方所有。乙方必须在合同期满前一周内或者合同解除后 3 天内搬迁完毕，逾期不搬迁，视为乙方放弃权利，甲方有权单方入内，处置租赁物内的所有物件，甲方因处置租赁物内物件或者清理租赁场地产生的费用由乙方承担，该费用可从保证金中扣除。

### **第六条 乙方的权利和义务**

1、乙方在接收前已经查看租赁物，清晰了解租赁物的现状。乙方在甲方将该租赁物交付之日起，可自主依照招租说明规定的用途实施相应的经营、管理等行为。

2、乙方须及时按本合同的约定向甲方缴交租金。

逾期缴付租金的，每逾期一日，乙方须按当月应缴租金额的 5%向甲方支付逾期利息；如逾期 30 日以上甲方有权解除合同，没收乙方保证金且不作任何承租费用抵扣。

3、乙方须严格按租赁物使用性质使用，不得从事违法经营活动；乙方擅自改变用途，甲方可单方解除合同，收回租赁物，没收保证金。

#### 4、守法经营、依章纳税

乙方在租赁期内绝对不能开办与环保及其他法律、法规相抵触的业务，承担与生产经营活动相关的安全生产、消防、劳动用工、依法纳税等法律责任。

承担与生产经营活动相关的水电、物业维修、工商管理、物业管理等相关费用；遵守有关的管理规定，做好门前“三包”。

接受甲方不定期的安全、卫生和综合治理方面的检查，对整改要求及时落实并向甲方报告整改情况。

5、乙方因需要使用，需在所租赁的土地上建造房屋或对现有租赁物进行装修或改变主体结构，必须报经甲方书面同意后方可进行。无批复手续擅自施工建设视为乙方根本违约，甲方有权追回因此造成的损失。

乙方必须选择具有相应资格的设计和装修单位设计施工，确保租赁物主体结构安全，必须按规定办理施工及消防报建、报装和验收手续，并提供一份设计图和一份消防验收报告副本供甲方存档。无合法手续不得施工建设，否则视为根本违约。合同期满或合同解除时，对所在租赁土地上建造的建筑物或在租赁场所建造的附着物归甲方所有，无论何时，对于已经建成的建筑物（附着物），乙方不得拆除和恶意损坏，须完整、无偿地移交甲方，乙方不得损坏水电管线及固定的装饰。

6、如租赁物原有管线已超过使用年限的，乙方必须全部重新安装供水、排水和供电线路，包括室内部分和室外部分，费用由乙方自行负责且应当向甲方提供相应线路图报备。否则，由此引致乙方或者第三方的任何损失，完全由乙方自行负责。

7、乙方在租用期间应对租赁物妥善保管，正常使用，承担维护、保养、修复的责任。对使用租赁物不当，或者人为造成租赁物土质、植物破坏或产生环保、土地行政处罚的，乙方应承担修复所需的一切费用，因此造成财产损失或致使甲方遭受损失或受第三方追偿的，由乙方负责全部赔偿责任及承担相应法律后果。

8、乙方承担租赁期间的安全生产和消防安全责任。

必须配备合格的消防安全责任人1至2名，报甲方备案；禁止在租赁物内非法加工、生产、储存和经营易燃、易爆等危险物品；消防通道必须畅通无阻，灭火器材必须按规定配置

和安放，定期检查，及时保养和更换。

乙方有责任配合甲方人员的安全检查工作并签署检查记录。对存在的安全隐患不予整改或整改不合格的，甲方有权解除合同。

9、租赁期间内，乙方是租赁物的实际管理人，乙方需要时刻注意防火防盗防触电，不做危及自身人身安全的活动，并且乙方在租赁物内发生的一切安全事故都由乙方自己承担与甲方无关。包括但不限于高空抛物、水电煤气使用不当、在租赁物内摔倒等造成的人身伤亡事故等。如果乙方利用此租赁物进行不正当的经营或者违法活动，甲方可单方解除合同，收回租赁物，没收乙方保证金，已缴纳租金不予返回，并要求乙方按照当年度租金总价款的 20% 支付违约金。若违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方继续予以赔偿。

## **第七条 违约责任**

1、乙方未能履行本合同项下任何一项义务或违反租赁物管理的法律规定等，甲方可单方解除合同，收回租赁物，没收乙方保证金，并要求乙方按照当年度租金总价款的 100% 另行支付违约金。

2、租赁期届满，甲乙双方未续签合同，且甲方要求收回租赁物，乙方逾期不交出承租的租赁物，甲方除限期乙方迁出和按本合同租金的 150% 补交占用期间的占用费至乙方实际腾退之日止。

## **第八条 合同的变更和终止**

1、本合同任何一方因地震、风暴、水灾、战争等不可抗力丧失继续履行本合同的能力时，合同终止，双方互不追责。

2、租赁期内，乙方欲提前解除合同或转租第三方使用，必须提前三个月书面报告，待甲方同意，且甲方妥善安排后，乙方方可执行，乙方所缴的合同履约保证金归甲方所有。

乙方转租经甲方同意的，新承租方可以参照本合同的条款与甲方重新签订租赁合同。未经甲方同意私自转租的，视乙方违约，甲方有权终止合同并追究乙方的责任。

3、因法律、法规调整，如遇政府为基础设施建设、公共事业、安居工程建设、因城市

规划建设或“三旧”改造需要拆迁等公共利益的需要征收土地及其地上房屋（包括以黄圃镇土地开发储备名义收回的），甲乙双方必须服从和解除合同，甲方应提前三个月时间书面通知乙方，由此对乙方造成的一切损失，均由乙方自行承担，甲方以及政府部门不作任何补偿。

甲方应根据政府或政府职能部门的征收决定公告书面通知乙方搬迁，已收取的尚未到期的租金予以退回乙方；如只是部分征收租赁物面积，不影响乙方其他未征收租赁物面积使用的，乙方如继续承租的，租金按剩余租赁面积计算，履约保证金不变。

对征地拆迁的补偿款分配约定：土地补偿款归甲方所有；除土地之外的租赁物（含装饰装修物）补偿款归甲方所有的；乙方出资新建的建筑物（附着物）补偿款、青苗补偿款归乙方所有。属于乙方的设备而获得的搬迁补偿款归乙方所有。

## 第九条 其他补充

1、本合同土地暂未办理土地使用证，乙方不得以没有土地使用证等原因提出瑕疵请求或抗辩。

2、本租赁物仅限用作种植，不得养殖包括但不限于养殖猪、家禽等，不得打咸水井。乙方需合规合法使用本租赁物，不得搭建违章建筑，不得违法硬底化等。

3、在租赁期间，垦造水田项目相关管理办法中提及的激励补贴及地力培肥补贴等归甲方所有，管理办法外因乙方投入产生的种植补贴或其他补贴归乙方所有。

4、乙方需无条件配合甲方完成省、市对水田项目后期管护的相关要求，严格执行《广东省垦造水田项目后期管护工作方案》及《中山市垦造水田项目后期管护工作方案》，广东省自然资源厅对水田项目后期管护有新规定的从其规定。

5、乙方应严格按种植要求执行。水田项目竣工验收后，前三年每年至少种植两造水稻，三年后每年至少种植一造水稻。年度内可以种植甘薯、马铃薯、蔬菜、油菜、豆科植物、花生、绿肥、紫云英等农作物。严禁项目区内种植乔木、灌木、果树、茶树等树木。具体以项目当年实际要求并经临港公司确定的种植方式为准。

6、乙方在每年早晚两造水稻收成后的农闲期间，必须配合甲方打造农文旅项目，由乙方在项目用地种植甲方指定的或经双方协商一致的农作物。

7、乙方需对租地范围内的树木养护并及时清理租地范围内的杂草。

8、该土地被依法征用、征收、占用的，乙方必须无条件服从，并且不视作任何一方违约。土地补偿款归土地所有权人所有。

9、被征占全部土地的，双方合同关系自土地所有权人与征占地单位签订征占土地合同之日起自行解除。土地内乙方投资的青苗及地上附着物补偿，按照黄圃镇届时征用土地补偿办法标准由征地单位补偿给乙方，除此以外一切补偿款项归甲方，与乙方无关。

10、被征占土地仅占用一部分土地面积的，在不影响剩余土地使用的情况下，甲方与乙方协商签订补充协议，可按实地占用土地缩减流转面积。被征占土地内乙方投资的青苗及地上附着物补偿，按照黄圃镇届时征用土地补偿办法标准，由征地单位按实际补偿给乙方，除此以外一切补偿款项归甲方所有，与乙方无关。

11、合同期限内乙方需在法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用土地，确保农地农用，符合当地粮食生产等产业规划，不得给该土地造成永久性损害。若政府新出台与此土地利用、流转相关的政策规定或有相应整治行动，乙方须无条件配合，必要时须和甲方签订补充协议。

12、乙方禁止改变该土地的农业用途，禁止用于非农建设或在该土地上搭建任何违法违章的建筑和设施；不得弃耕抛荒，不得浇筑水泥将土地硬底化，禁止在土地上建设永久性建筑物或大面积搭建猪舍和鸡鸭鹅棚等，否则乙方构成根本违约。乙方因改变土地的农业用途造成根本违约，并被有关职能部门责令复耕复绿的，必须无条件配合执行，且承担全部恢复费用。

13、乙方确需搭建用于农业用途的田间棚舍的，必须按照相关法律、法规及规范性文件规定搭建，并负责棚舍的日常维护，如该搭建行为须取得相关行政机关批准或向相关行政机关备案的，须取得批准文件或办理备案手续，否则视为根本违约。由所属村(居)统一配套的棚舍，乙方负责日常维护。上述棚舍合同期届满后无偿归所属村(居)所有，乙方不得清拆有关建筑及设施。

14、该土地不得围蔽，如需围蔽的，必须向甲方书面申请并征得甲方同意。另须确保围蔽的土地使用状况对外可见。合同期届满前5日内，乙方必须清拆有关围蔽设施。

15、乙方需自觉维护土地和周边环境的卫生情况，负责承包范围的有色垃圾、竹、柴、药瓶等农业生产垃圾的清理，禁止向土地附近河涌和山林内倾倒垃圾，保证土地及周边环境整体干净整洁。

16、乙方擅自改变该土地的农业用途、弃耕抛荒土地两年以上、给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境、在该土地上搭建任何违法违章的建筑和设施或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的，甲方有权单方解除合同，收回该土地经营权及没收履约保证金。乙方因改变土地的农业用途造成根本违约，被有关职能部门责令复耕复绿的，必须无条件配合执行，并承担土地功能恢复、土壤污染风险管控责任和全部恢复费用，无法全部恢复的，承担赔偿责任，乙方拒绝修复或赔偿的，由甲方代为恢复，后续甲方有权使用各类法律手段向乙方追偿全部代为恢复费用。因搭建违法违章建筑或设施产生的各类处罚，由乙方自行承担。

17、乙方随意破坏农路、电塔等集体民生建设，出现农路崩塌和发生安全事故时，一切维修费和一切经济补偿全部由乙方负责。乙方阻拦农路车辆运输或单独设置出入口，或以任何方式拦阻河道的，甲方先行以口头或书面形式通知，乙方拒不改正的，甲方有权单方解除合同，收回该土地经营权及没收履约保证金。

18、乙方必须做好现有果树管理维护，若拒不配合，视为乙方违约，本合同自行终止，甲方按第七条约定追究乙方违约责任。

19、如该合同被认定为无效，乙方需按照该合同约定的租金标准向甲方支付占有使用费，同时，本合同项下的租赁物使用用途及违约责任等条款仍然适用。

## **第十条 附则**

1、本合同履行过程发生的争议由双方协商解决，协商不成则交由中山市第二人民法院处理。守约方为此提起诉讼支付的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、诉讼保全申请费及保全担保保险费、评估鉴定费、公证费、执行费用等）由违约方承担。法院审理期间，除提交法院审理的事项外，合同其他事项和条款仍应继续履行。

2、本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。但内容不得违反国家、省、市有关法

律和法规，补充协议经双方签章后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

3、本合同一式四份，甲乙双方签署加盖公章并收取履约保证金后生效。甲方持叁份，乙方一份；甲方按规定报送上级主管部门备案一份（含补充协议），四份合同均具有同等法律效力。

附件：1、测绘图纸；

2、关于印发《广东省垦造水田项目后期管护工作方案》的通知；

3、关于印发《中山市垦造水田项目后期管护工作方案》的通知。

签约双方：

甲方：（公章）中山市黄圃临港产业园开发有限公司 乙方：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

统一社会信用代码：91442000076654764Q

地址：中山市黄圃镇康盛路33号第四层

电话：0760-23300222

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

统一社会信用代码：\_

地址：\_

电话：\_