**土 地 租 赁 合 同**

**甲方（出租方）： 惠州市大亚湾国安实业集团有限公司**

**地址： 惠州市大亚湾区大亚湾新澳大道16号**

**统一社会信用代码：9144130028099001XR 电话： 0752－5556798**

**乙方（承租方）：**

**地址：**

**统一社会信用代码： 电话：**

**鉴于：**

（一）本合同项下的租赁标的经价格评估后，通过惠州市公共资源交易中心公开发布招租信息，并采用【网络竞价】的方式实施交易，确认承租方和租赁价格等。

（二）乙方在充分理解甲方针对本合同项下租赁标的在惠州市公共资源交易中心公开发布的全部租赁信息（包括但不限于《交易条件说明》等文件），已对租赁标的现状、居住情况以及可能存在的瑕疵充分了解，知晓其中的法律风险，在平等、自愿的前提下，于 年 月 日通过【网络竞价】的方式成为租赁标的承租方。

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经双方协商一致，同意按照下列条款签订本合同，以资共同遵守。

**第一条 租赁土地概况**

甲方将位于大亚湾西区上杨片区华南建材市场旁，建设用地许可证号为惠湾城规地许字[1995]编号0655号，国有土地使用权证号为惠（湾）国用[98]字第13210100146号，证载面积共15000平方米中的可利用面积约6000平方米（具体位置详见附件1位置图，具体可用范围、面积等以实际为准，本合同统称为“租赁土地”），按现状（具体以附件2现场照片为准）出租给乙方使用。

**第二条 租赁土地用途**

**2.1** 乙方承租租赁土地应当用于 用途，不得将租赁土地用作高噪音、高污染、高危险行业或违规、违法、犯罪用途。

**2.2** 未经甲方书面同意乙方不得改变本合同约定的租赁土地用途；乙方如需改变用途的，应经甲方书面同意且变更用途应符合租赁土地规划用途。

**第三条 租赁期限**

**3.1**  **租赁期限为五年，**自 年 月 日起至 年 月 日止；租期为 年；期间自 年 月 日起至 年 月 日止共 个月为建设、整备期，免收乙方租金。

**3.2** 租赁期间乙方如无违约情形，则享有同等条件下对租赁土地的优先承租权、但应在甲方公开招租期间且未与第三方订立租赁合同前向甲方书面提出，否则视为乙方放弃该相关权利。

**第四条 租金及其它费用**

**4.1** 租赁土地租金：租赁土地租金按年计付，自起租月即 年 月 日起每12个月为一个计租年，每个计租年的年租金为人民币 元；首个计租年的年租金应于本合同签订之日起五个工作日内付清，剩余每个计租年的年租金应于每个计租金年的首月月底前付清给甲方。

**4.2** 乙方应按上述约定将租金支付至甲方指定下列账户；甲方收到乙方的租金后开具等额发票给乙方。

**账户名：**惠州市大亚湾国安实业集团有限公司

**开户行：**建设银行惠州大亚湾支行

**账 号：**4400 1715 0350 5014 7801

**4.3** 租赁土地乙方应自行报装独立水、电表并由乙方自行向供水、供电单位缴纳水、电费；

**4.4** 乙方租赁土地期间生产经营所产生的通讯、网络、税、费、债权债务、行政处罚等，由乙方据实自行处理和负担，与甲方无关。

**第五条 押金（履约保证金）**

**5.1** 乙方应于本合同签订之日起五个工作日内缴纳押金人民币 元整（¥ 元）给甲方。租赁期满后，在乙方不存在拖欠租金、应付费用及其它扣罚押金违约行为的前提下，甲方应在乙方与甲方签署租赁土地返还确认文件之日起个工作日内，将押金不计利息全额返还给乙方。

**5.2** 乙方足额缴纳押金前，甲方可拒绝交付租赁土地或提供租赁土地的相关资料等。若乙方逾期超过日仍未缴清押金的，本合同终止不再履行，甲方可不通知乙方另行出租租赁土地，且乙方应当支付金额相等于押金的违约金给甲方（如有支付部分押金给甲方，已付押金直接充抵违约金，不足部分乙方仍应补足）。

**第六条 租赁土地交付使用**

**6.1** 乙方确认：本合同签订前，乙方派出专业人员多次了解并现场查看租赁土地，清楚知道租赁土地的地段、位置、相邻建筑关系等配套的现状及权属登记等情况，确认租赁土地符合乙方承租要求并无任何异议。

**6.2** **交付使用期：**甲方应在本合同生效及乙方付清押金及首年租金之日起当日内将租赁土地按本合同签订时的现状交付乙方使用，乙方应当在前述期限内接收租赁土地。若乙方逾期接收租赁土地超过10日的，本合同终止不再履行，乙方已支付给甲方的押金不予退还。

**6.3** 租赁土地交付标准：租赁土地等配套按现状交付，具体详见：交付时的现场照片。

**6.4** 租赁土地交付时，双方应共同签署租赁土地交接确认文件；若乙方未签署交接确认文件的，甲方可拒绝交付租赁土地，并视为乙方逾期接收租赁土地和按第6.2条约定处理。

**第七条 租赁土地的使用**

**7.1**乙方对租赁土地进行使用的，应提前将使用方案提交给甲方备案，经甲方书面同意后才可组织施工。乙方完成改造并报请甲方备案后方可将租赁土地用于相关项目使用。

**7.2**乙方使用租赁土地须遵守下列约定和自行承担产生的费用和后果：

**7.2.1**使用工程如需政府职能部门审批的，应按相关规定申报和获得许可；

**7.2.2**不得进行开挖、损害租赁土地的地表等；

**7.2.3** 施工单位必须具备相应的资质条件；

**7.2.4** 施工单位必须严格执行安全生产操作规定，严格落实安全防护措施，杜绝安全责任事故；

**7.2.5** 施工单位必须严格遵守甲方制度和接受甲方监督管理，不得损害他人合法权益；

**7.2.6** 不得搭建、加建违反出租土地规划设计许可的建筑物、构筑物、设施设备。

**7.3** 乙方违反上述关于改造租赁土地的约定，甲方有权采取督促、劝阻、制止和要求整改、拆除、修复等措施；乙方经甲方催告仍不停止违规改造或拒绝整改、拆除、修复的，甲方有权没收乙方需承担相应责任同等金额的押金，以及报请政府职能部门查处；因此造成甲方或第三方损失的，乙方应当依法赔偿。

**第八条 租赁土地维护**

**8.1** 租赁土地范围内的日常维护由乙方负责和承担相关费用。

**8.2** 乙方未按本合同履行租赁土地维护义务且经甲方催告仍不履行的，甲方有权聘请第三方代为履行，所需费用由乙方承担；因此造成甲方损失的，乙方应当依法赔偿。

**第九条 租赁土地的返还**

**9.1** 本合同不论因何原因终止，乙方应于合同终止之日起 日内无条件离场返还租赁土地给甲方。

**9.2**  乙方退出租赁土地离场时，应将乙方在租赁土地内的财物（包括但不限于青苗动植物、建筑物、搭建物、其它地上附着物等全部财物）撤除搬离并将租赁土地恢复成交付时原状；若乙方未恢复原状且经甲方催告在合理期限内未予整改的，甲方有权自行或委托第三方将租赁土地恢复原状，因此产生的费用（以甲方财务凭证为准）由乙方承担。但双方另有不同约定的除外。

**9.3** 乙方合格返还租赁土地给甲方后，双方应签署租赁土地返还确认文件，作为租赁土地已合格返还给甲方的依据。

**9.4** 若乙方逾期返还租赁土地的，甲方有权停水、停电、关闭通道等措施，且乙方应按本合同相关约定承担逾期返还租赁土地的违约责任。

**9.5** 经甲方书面催告乙方仍未返还租赁土地的，甲方有权采取自行清场等措施强制清场收回租赁土地，乙方滞留于土地内的建筑、财产、物品、家具、装修等一切均视为乙方放弃权益，甲方有权自行处置，处置方式包括但不限于拆除、抛弃、变卖、继续使用等，因此造成的损失及其它不利后果均由乙方负担。

**9.5.1** 甲方上述强制清场和自行处置乙方滞留财物行为，系为减少各方损失的合法行为，而非违约、侵权行为，无需承担违约、侵权等任何责任，无需给予乙方任何补偿或赔偿；

**9.5.2** 甲方是否强制清场收回租赁土地是甲方权利而非义务，租赁土地返还日期以甲方采取强制清场措施实际收回租赁土地之日为准；乙方不得以甲方可强制清场收回租赁土地作为减免乙方逾期返还租赁土地违约责任的事由。

**9.6** 因政府或政策需要盘整收回、征收、征用租赁土地或对土地进行维护改造等非出租方行为导致本合同不能履行的，甲方有权在租赁有效期内无条件收回租赁土地，乙方应当按照甲方通知无条件返还租赁土地或配合政府工作，且甲方无需承担任何违约责任或补偿/赔偿责任。

**第十条 甲方权利或义务**

**10.1** 按约定提供租赁土地交给乙方使用，保证租赁土地符合本合同约定条件。

**10.2** 除有法定或约定依据外，不得干涉乙方正常合法的生产经营。

**10.3** 有权按照本合同约定向乙方收取租金、押金等费用。

**10.4** 对乙方使用租赁土地引发的违约、侵权、违规、违法、犯罪行为，有权采取劝阻、制止、拆除、修复、要求乙方整改和报请政府职能部门查处等合法措施，并配合协助政府职能部门查处。

**10.5**有权根据实际需要自主对出租土地整体或部分进行维护等，为维护出租土地有权进入租赁土地进行排查等，但不影响乙方的使用。

**10.6** 有权在保证乙方合同期内的权益不受侵害的前提下，处置出租土地；有权将本合同权利义务整体或部分转让给第三方，并独立享有相关收益。

**第十一条 乙方权利和义务**

**11.1** 依据本合同约定及相关法律法规享有租赁土地承租权，对甲方违约行为有权要求改正和追究违约责任。

**11.2** 应当按期、足额支付本合同约定租金及各项费用给甲方。

**11.3**合理、妥善、依法经营租赁土地，并处理好所涉土地的相邻关系，不得影响其他相邻关系人正常使用。

**11.4** 严格遵守公安、环保、消防、安全等相关规定，确实落实安全生产经营责任，合理使用且不得损毁租赁土地等周边设施设备，禁止在租赁土地范围内存储有毒、有害、易燃、易爆物品和利用租赁土地从事侵权、违规、违法、犯罪行为。

**11.5** 乙方已经充分了解该租赁物业的产权情况和有关证照，并自行办理生产经营所需的工商登记、建筑物报建 、财产保险、消防、环保、治安、卫生、能源、市政、通讯等有关手续；

**11.6** 严格遵守国家有关法律、法规进行生产经营，自行承担生产经营债务及风险，不得拖欠员工工资福利待遇，不得因乙方债务、责任及风险影响甲方或出租土地的正常使用。

**11.7** 未经甲方书面同意，不得将租赁土地转租、分租、出借或以其他方式给第三方使用。

**第十二条 合同的变更、解除和终止**

**12.1** 任何一方不得无故单方变更或提前终止本合同；确需变更或提前终止本合同的，应提前至少个月书面通知对方，经双方协商一致并签订补充合同后方可变更或提前终止本合同。

**12.2** 任何一方无约定或法定事由提出终止合同的，即便双方协商同意终止，仍应承担违约责任。

**12.3** 甲、乙双方同意在乙方承租该用地起第三年，如甲方需要建设或利用该用地，甲方可提前三个月书面通知乙方后解除租赁合同，乙方应按本合同约定退场并将土地交还给甲方使用；当年的租金按乙方实际承租使用时间计算（计算公式为：实际使用天数×当年年租金总额÷365天），甲方应在乙方返还租赁土地之日起10个工作日内退回当年未履行期间的租金（乙方已付当年租金为前提）和乙方已付租赁押金给乙方，除此外甲方无须承担其它任何违约责任或补偿/赔偿责任。

**第十三条 违约责任**

**13.1** 甲方若逾期交付租赁土地给乙方的，租赁期限顺延；逾期交付超过30日的，乙方有权解除本合同，甲方应返还乙方已付押金给乙方。

**13.2** 甲方无故违约提前终止本合同且乙方已完全支付押金的，甲方应双倍返还乙方已付押金作为违约金。

**13.3**乙方若逾期支付租金等其它费用的，每逾期一天应支付逾期金额2‰的违约金给甲方。

**13.4** 乙方若存在以下任一或多项违约情形的，甲方可单方解除本合同；如甲方解除本合同的，乙方除应清偿拖欠租金和支付逾期金额每日2‰的违约金，和已付押金归甲方所有之外，还另应据实赔偿甲方的其它全部损失。

**13.5.1** 逾期支付租金或其它费用超过**60**日的，或逾期金额累计超过两个月租金额的；

**13.5.2** 未经甲方同意改变租赁土地用途的；

**13.5.3** 违约提前终止本合同的；

**13.5.4** 未经甲方审批同意，或未依法依规办理建设手续，而擅自建设或开挖租赁土地的，或擅自加建搭建违反规划设计规定的建筑物、构筑物、设施设备的，或人为损毁租赁土地未依约修复或未赔偿相关损失的；

**13.5.5** 在出租土地内存储有毒、有害、易燃、易爆物品，或利用租赁土地从事违法犯罪活动的；

**13.5.6** 在出租土地内实施其他危及公共安全卫生、违反环境保护法规的行为，经甲方劝阻仍不改正的；

**13.5.7** 未经甲方同意将租赁土地转租、分租、承包、出借或以其他方式给第三方使用的；

**13.5.8** 乙方保证自有资金充足租赁土地进行经营，保证不得拖欠建设、改造、物品、家具、设施、设备采购的款项及工人工资等，如拖欠前述款项造成第三人查封租赁土地或阻挠土地使用等，或第三人到租赁土地聚众闹事、讨要款项、上访维权的。

**13.5.9** 违反合同其他约定或拒绝履行其他合同义务，经甲方催告后仍违返约定或拒绝履行的。

**13.6** 乙方若逾期返还租赁土地的，乙方已付押金归甲方所有，且乙方应按本合同约定年租金平均月租金的**双**倍，支付自逾期之日起至实际返还或迁出之日止的租赁土地占用费给甲方，另应赔偿甲方的其他全部损失。

**13.7** 任何一方违约导致对方通过诉讼等法律途径索赔的，应当赔偿对方因此产生的诉讼费、鉴定费、评估费、律师费及其它相关费用。

**13.8** 乙方在拖欠租金或其他费用情况下企图搬迁逃避债务或失去联系的，甲方有权留置并依法处置乙方在租赁土地内的任何财物，并以所得价款优先清偿乙方拖欠租金或其他费用。

**第十四条 免责条款**

**14.1** 因国有企业改革、法规政策变更、政府行政行为等原因，导致本合同不能履行的，本合同终止履行，由此造成的经济损失双方互不承担责任。

**14.2** 因火灾、地震、台风、特大暴雨、雷击、其他重大自然灾害等不可预见、不能避免并不能克服的不可抗力原因，导致本合同不能履行的，本合同终止履行，双方互不承担违约及损失赔偿责任。

**第十五条 通知及送达**

**15.1** 双方确认本合同记载的地址、电话，是与合同有关的通知、催告等文件和人民法院或仲裁机构有关法律文书的合法送达地址和电话，相关通知、催告、法律文书等以快递方式邮寄至该地址、电话即为合法有效送达。任何一方若变更地址、电话的，应在变更之日起3日内书面通知对方，若未及时通知导致对方仍按原地址、电话送达的，视为合法送达，变更一方应自行承担全部法律责任。

**15.2** 乙方在拖欠甲方租金或其他费用，又未与甲方办理返还租赁土地交接手续，或失去联系（不接电话、不回信息、不回复快递送达文件即视为失去联系）的情况下，甲方可通过在租赁土地上张贴有关的通知、催告文件的方式送达，且相关通知、催告文件张贴天后即视为合法有效送达。甲方通知、催告送达（或视为送达）后，若乙方未在规定时限内（未规定的则为5日内）提出异议的，视作无条件同意通知、催告内容，甲方可按照通知、催告内容执行。

**第十六条 争议管辖**

**16.1** 因本合同所发生的争议，双方应及时协商解决。协商不成的，由租赁土地所在地有管辖权的人民法院诉讼管辖。

**第十七条 其它约定**

**17.1**本合同未尽事宜，双方另行协商并签订补充合同确定，补充合同是本合同的有效组成部分。

**17.2** 乙方应于本合同签订前提供下列证件作为本合同附件：**（1）**乙方营业执照复印件；**（2）**乙方法定代表人身份证明书及身份证复印件；**（3）**乙方授权签约代表（若有）的授权委托书及身份证复印件。

**17.3** 本合同一式肆份，自甲乙双方盖章及法定代表人或授权代表签名、乙方并足额支付押金之日起生效，甲、乙双方各执贰份，具同等法律效力。

**第十八条 双方特别确认：本合同签订前，双方已经对本合同条款进行合理提示和说明，本合同条款系经双方协商、修改后一致同意的条款，双方已充分理解合同条款，特别是合同中免责或限制责任的条款，双方自愿完全按照本合同的约定履行。**

（以下无合同正文，为合同签署页）

**（本页为土地租赁合同签署页，无正文）**

**甲方（签章）：惠州市大亚湾国安实业集团有限公司**

法人代表：

**乙方（签章）：**

法人代表：

签订时间： 年 月 日