

新塘镇南安村黄婆井地块 C 区 1、黄婆井地块 C 区 2 租赁合同（初稿）

出租方（以下简称甲方）：广州市增城区新塘镇南安村股份经济联合社
地址：广州市增城区新塘镇南安村市场路
法定代表人：陈柱丰

承租方（以下简称乙方）：

地址：

法定代表人：

鉴于：

1. 甲方在广州市增城区新塘镇南安村凤源路西南面有两块土地。其中黄婆井地块 C 区 1 的占地面积约为 10036 平方米，黄婆井地块 C 区 2 的占地面积约为 3264 平方米，上述两块土地的占地面积约为 13300 平方米（折合为 19.97 亩）用作于商业、农业用途。

2. 上述土地都没有取得政府部门核发的土地权属的证件，也没有取得政府部门核发的作为建设用地的许可证，上述地块有燃气管道、国防光纤通讯电缆。

3. 上述土地上现有建筑物，建筑面积约 1282 平方米。

4. 甲方经村民代表会议的表决通过同意将上述租赁土地对外出租，并委托新塘镇综合事务中心（农村集体资产组）交易平台公开招标，乙方中标后向甲方承租甲方的租赁土地。

5. 乙方确认其已清楚并知悉甲方的土地的现状，并同意按现状与甲方签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，甲、乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就租赁地块的相关事项达成一致意见并签订本合同，双方共同遵守。

第一条 租赁土地的座落位置及面积

1. 甲方出租给乙方使用的土地位于广州市增城区新塘镇南安村凤源路西南面，租赁土地的四至范围：东至黄婆井地块B区、南至广园路、西至广深高速公路、北至凤源路（详见附件1：宗地示意图）。

2. 甲方出租给乙方使用的两块土地分别为：黄婆井地块C区1的占地面积约为10036平方米；黄婆井地块C区2的占地面积约为3264平方米，上述两块土地的总占地面积约13300平方米（折合为19.97亩）用作于商业、农业用途。

3. 乙方对甲方出租的租赁土地的情况已作充分了解，并清楚知悉租赁土地没有相关土地权属证书。乙方同意以现状承租甲方的土地。

第二条 租赁期限

租赁期限为二十年，自2025年3月15日起至2045年3月14日止。无免租期。（以实际签订合同为准）

第三条 履约保证金、租金及支付方式

1. 在本合同签订当天内，乙方须一次性向甲方交纳人民币¥50万元（大写：伍拾万元整）作为履约保证金（注：竞投时乙方交纳的交易保证金转为合同履行保证金，不足部分补足，多出部分退回，并收回原收据，重新开具履约保证金收据）。

2. 乙方应支付给甲方的租金为人民币6.65万元/月（以中标价为准）。租金按每满5年为一个周期递增10%计算租金，递增的基数以上一期的每月的租金单价计算，以此类推。

3. 乙方应支付给甲方的租金由乙方按每季度为一期交纳，具体为：
（1）由乙方自签订本合同之日起3日内一次性支付当季的租金；（2）乙方于每期的最后一个月30日前交付下一季租金。

4. 租赁期间，租赁土地所应缴纳的包括但不限于土地使用税、租赁税、印花税以及其他相关税费，全部由乙方负责承担。

5. 甲方收取乙方的租金，由甲方提供等额《广州市农村财务专用收据》给乙方。如果乙方要求或政府部门要求甲方开具发票的，甲方应支付的税款由乙方承担。

6. 乙方通过银行转账方式向甲方交付租金，甲方的收款账号为：

开户行： 广州农商银行沙村支行

户 名： 广州市增城区新塘镇南安村股份经济联合社

账 号： 992199001000004065

乙方将款项支付至上述账号，即视为乙方已经将相应租金支付给甲方。甲方变更收款账号的，必须提前五个工作日书面通知乙方。

第四条 甲、乙双方的权利和义务

1. 租赁期间，甲方的租赁土地上的现有建筑物（建筑面积约 1282 平方米），甲方同意由乙方使用。但是，如因租赁土地上的现有建筑物被政府执法部门要求拆除或强制拆除，造成乙方无法使用现有建筑物的，不视为甲方违约，甲方无须作出任何经济补偿、赔偿给乙方。

2. 甲方保证在租赁期间无第三方对租赁土地主张任何权利，确保乙方可依法使用租赁土地。如因任何第三方对该租赁土地主张任何权利，导致双方合同无法继续履行，甲方赔偿乙方的经济损失。

3. 租赁期间，乙方负责租赁土地现有上盖建筑物的维修、维护、保养，因此而产生的费用由乙方承担。

4. 租赁期间，乙方使用租赁土地及上盖建筑物所产生的包括但不限于水电费、煤气费、物业管理费、治安费、卫生费、土地租赁税及乙方经营所涉及的税费等费用均由乙方负责。

5. 租赁期间，租赁土地及上盖建筑物由乙方使用，由乙方自主负责经营管理，收益归乙方享有，亏损由乙方负责，与甲方无关。

6. 租赁期间，地块内有燃气管道、国防光纤通讯电缆，按相关规定使用该地块，如违规施工、损坏，一切法律责任和经济赔偿由乙方负责。乙方在经营过程中出现的一切安全事故及其它事故均由乙方自行负责。因此造成甲方任何损失的，由乙方赔偿给甲方。

7. 租赁期间，乙方在经营中产生的所有债务包括但不限于人员工资、购买设备设施、工伤、社保等所有费用，由乙方自行负责。

8. 租赁期间，乙方在现有的建筑物进行加建、改建的，必须经甲

方书面同意，所需费用均由乙方自行承担。

9. 租赁期间，如遇国家征收、“三旧”改造、政府政策性等原因需要提前终止合同的，双方应无条件服从，互不追究违约责任。乙方应在收到甲方的《终止合同通知书》三个月内清理、搬迁完毕，将租赁土地及地上建筑物、构筑物交还给甲方。乙方逾期交还的，视为乙方放弃在租赁土地上的动产，甲方可自行收回租赁土地并清理乙方的动产，所造成的损失由乙方自行承担。

10. 租赁期间，因征收而给予的土地补偿归甲方所有，原有建筑物及附属设施的补偿费归属甲方。乙方未经甲方的书面同意进行加建的建筑物、构筑物所得的补偿款归属甲方。

乙方经得甲方同意进行加建的建筑物、构筑物的补偿款由甲乙双方按比例分配，具体为为：租赁期前十年，由乙方占补偿款的 70%，甲方占补偿款的 30%；租赁期后十年，由甲乙双方各占补偿款的 50%。其他补偿费按有关法律法规规定执行。

11. 租赁期满后，甲方收回该租赁土地的使用权，该地上的所有建筑物、构筑物、水电及附属设施等无偿归甲方所有，乙方不得损坏，否则，甲方有权要求乙方赔偿；动产归乙方所有，乙方应在租赁期满后当天搬迁完毕。

乙方所交的保证金，在扣除乙方应支付的款项后，由甲方无息退还给乙方。

第五条 违约责任

1. 租赁期间，乙方必须按约定交纳租金，如乙方逾期交纳租金的，乙方应每天按照所欠租金的 3‰ 计付违约金给甲方。

2. 乙方逾期支付租金超过 30 天，甲方有权单方解除本合同。甲方选择解除合同的，乙方除应按上述约定支付违约金给甲方外，乙方支付给甲方的履约保证金不予退还，且甲方无偿收回租赁土地及上盖建筑物、构筑物。同时，甲方有权向乙方追讨乙方所欠的租金。

甲方解除合同的通知，自送达乙方之日起生效。

3. 在租赁期间，甲方无正当理由单方解除合同的，甲方应双倍退

回履约保证金给乙方。

4. 在租赁期间，乙方无正当理由单方解除合同的，乙方应支付两个月租金给甲方作为违约金，且履约保证金归甲方所有，乙方将租赁土地及地上建筑物无偿交还给甲方。若因此而造成甲方的损失的，乙方仍需赔偿损失给甲方。

第六条 其他

1. 本合同未尽之处，由甲乙双方友好协商作出补充合同予以完善。

2. 因本合同发生的争议，协商不成时，任何一方均有权向有管辖权的人民法院起诉，相关的律师费、诉讼费、保全费、鉴定费等由败诉方承担。

3. 本合同中载明的双方的送达地址可作为送达对账单、函件、法院送达诉讼文书的地址，因载明地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书退回，退回之日即视为送达之日。

甲方的送达地址为：_____

乙方的送达地址为：_____

4. 本合同经甲乙双方签字盖章及乙方交清保证金后生效。本合同一式叁份，甲方执一份，乙方执一份，交新塘镇综合事务中心（农村集体资产组）存档一份，均具有同等法律效力。

附件：

附件 1：宗地示意图

附件 2：本集体经济组织形成同意的书面证明材料（表决文件）

（以下无正文）

（以下为本合同签署页）

甲方：广州市增城区新塘镇南安村股份经济联合社（盖章）

法定代表人（签字）：

签约日期：2025 年 月 日

乙方：

法定代表人（签字）：

签约日期：2025 年 月 日