

土地及房屋租赁合同

圃公租字【 】 号

甲方（出租方）： 中山市黄圃镇资产经营管理有限公司

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，甲方同意将位于黄圃镇马安（村/社区）马安码头 38.2342 亩的土地及地上建筑物[土地]（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：位于黄圃镇马安村居，土地面积：25,489.5 m²（折合 38.2342 亩，测量图号为：D01PPB20240062）；地上建筑物面积 / m²，权属证号为 / ；使用性质为 文旅相关产业（不得经营工业、仓储、大型餐饮、高噪音及有污染行业）。乙方确认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、规划报建情况，且愿意按现状租赁。

第二条 租赁期限及租金协定

1、租赁期限为 10 年，含 3 个月建设免租期，自土地实际交付之日起计

算。自 2025 年 月 日起至 2035 年 月 日止，共 120 月。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：每年每平方米_____元，每年租金总额为人民币_____元。每 2 年递增一次，每次递增 5 %，具体计算如下：

第一年至第 二 年（自 2025 年 月 日起至 2027 年 月 日止），年租金总额为人民币_____元（大写：_____）乙方应向甲方每年支付租金总额为人民币_____元。

第 三 年至第 四 年（自 2027 年 月 日起至 2029 年 月 日止），年租金总额为人民币_____元（大写：_____）乙方应向甲方年月支付租金总额为人民币_____元。

第 五 年至第 六 年（自 2029 年 月 日起至 2031 年 月 日止），年租金总额为人民币_____元（大写：_____）乙方应向甲方年月支付租金总额为人民币_____元。

第 七 年至第 八 年（自 2031 年 月 日起至 2033 年 月 日止），年租金总额为人民币_____元（大写：_____）乙方应向甲方年月支付租金总额为人民币_____元。

第 九 年至第 十 年（自 2033 年 月 日起至 2035 年 月 日止），年租金总额为人民币_____元（大写：_____）乙方应向甲方年月支付租金总额为人民币_____元。

以上租金标准 ☐ 不含税 / ☒ 含税。

3、租金的支付时间和方式

本合同所约定的租金，由乙方按月度 ☒ / 季度 ☐ / 年度 ☐ 向甲方支付，按照先交租金后使用租赁物的原则，每一笔租金应于当期的第 5 日之前交付到甲方指定的银行账户上（以甲方银行到账为准）。

第三条 租赁保证金缴付

1、为确保双方的权益，乙方在本合同签字生效后，“押一付一”，即乙方向甲方交付一年租金额的租赁保证金（金额为人民币_____元）和一个月的租金。

2、租赁期内，租赁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。乙方违约的，甲方有权没收租赁保证金且不作任何承租费用的抵扣。

3、甲方退还租赁保证金时乙方必须将租赁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、有必要时，甲方须向乙方出具与原件一致的租赁物产权（或使用权证明）复印件给乙方，协助乙方办理相关经营许可。

3、监督乙方依据本合同的约定合理合法使用租赁物，有权对乙方在租赁期内的生产、经营进行不定期的安全、卫生和综合治理的检查，并提出整改要求。承担地上建筑物的主体结构 and 附着物（包括给排水及供电线路）状况的检查。发现损坏的有权要求乙方限期内维修并承担维修费用。

4、乙方不履行责任或相关义务，出现下列情形时，甲方有权解除本合同，没收押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、安全生产在限期内整改不到位、不合格的；6）发现租赁物的主体结构和附着物自然损坏，限期内不予维修的；7）无批准手续，擅自拆改结构、改变间隔、装修改建(包括临时搭建)的。

5、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。

第六条 乙方的权利和义务

1、甲方在本协议签订后将租赁物按现状移交给乙方使用，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至乙方完整清偿本合同全部欠款且清场迁出租赁物之日止；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的抵扣。

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；非住宅类（特指厂房、仓库、商铺、写字楼等）租赁物严禁兼做居住用途；乙方擅自改变用途，甲方可解除合同，收回租赁物。

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、消防安全管理等相关费用；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的，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违约，并追回因此而造成的损失。

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、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。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。如甲方为乙方提供水、电、气等供暖服务的，甲方按照有关收费标准和消耗数额足额收费。

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（包括但不限于租赁物的外墙、楼顶等一切附属物）损坏的，应承担修复所需的一切费用。因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责全部赔偿。

8、乙方承担租赁期间的安全生产和消防安全责任。乙方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，甲方有权单方解除合同。

9、（1）乙方若为非中山市黄圃镇注册的企业，则须在签订租赁合同之日起60天内在中山市黄圃镇注册成立全资独立法人企业。

（2）该地块仅限用于文旅相关经营，乙方应严格按照约定用途使用土地，

不得擅自改变土地用途用于其他非文旅经营活动。在租赁期间，乙方应确保其经营活动符合国家及地方关于文旅产业的相关政策、法规和标准。

(3) 现状出租，乙方在租赁期内不得修建永久建筑物。若因经营需要搭建临时构筑物，需提前向出租方提交搭建方案，经出租方同意，并按照相关法律法规向有关部门办理审批手续后方可实施。临时构筑物应在租赁期满或合同终止时由乙方自行拆除并清理场地，恢复土地原状，若因拆除造成土地损坏，承租方应负责修复或赔偿。

(4) 如乙方在租赁期间产生图斑，导致土地性质、用途等出现不符合约定或法律法规规定情形的，由承租方承担全部责任。包括但不限于配合相关部门调查处理、承担因此产生的罚款、整改费用等，并应在接到出租方通知后的[X]个工作日内完成整改，消除不良影响，确保土地状态恢复正常。

(5) 乙方在经营活动中产生的污水，需接入市政排污管。乙方应负责办理与排污接入相关的一切手续，承担所需费用，并确保排污设施的正常运行和维护，保证排放的污水符合国家及地方规定的排放标准。如因乙方排污问题导致环境污染或受到相关部门处罚，由乙方承担全部法律责任和经济赔偿责任。

第七条 违约责任

1、甲乙任何一方未能履行本合同规定的条款或违反租赁物管理的法律规定，另一方可以要求采纳本合同和法律所允许的补救措施，包括但不限于实际履行和补偿经济损失，有权依法提前解除本合同，造成的损失由责任方承担。乙方违约的，甲方由此产生的诉讼费、律师费、诉讼保全担保费或保险费、公证费、搬运费等由乙方承担。

2、乙方违反本合同任何一条约定的，乙方经甲方催告整改而乙方置之不理

的，甲方有权单方对租赁物采取停水、停电、锁门等措施避免出租利益损失扩大，因此给乙方及其承租方造成的损失由乙方自行处理承担，与甲方无涉。

3、无论任何原因解除或终止本合同甲方要求收回租赁物的，乙方逾期不交出承租的租赁物，甲方按占用期间的市场租金 150%收取占有费。

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，乙方所缴的合同保证金归甲方所有。

乙方转租经甲方同意的，新的承租人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国有土地使用权及其地上房屋（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，

合同保证金不变。

对征地拆迁的补偿款分配约定：土地补偿款归甲方所有；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、青苗补偿款及停产停业损失补偿款按照租赁期限内乙方已经使用年限与未到期租赁年限的比例在甲乙双方之间分配，即越接近租赁期限的，甲方所占的比例越大。

属于乙方的设备而获得的搬迁补偿款归乙方所有。

第九条 附则

1、本合同列明的当事人、地址、联系电话均作为租赁相关文书、通知、函件的送达地址，一方向该送达地址寄发文书的，自寄发之日视为送达，不论收件方是否收取、拒收或其他无法送达原因。如甲乙一方需变更送达地址的，应书面告知对方。

2、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。

3、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。

4、本合同一式四份，甲乙双方签署加盖公章并收取押金后生效。甲方持三份，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。

签约双方:

甲方: _____

乙方: _____

代表 (签字): _____

代表 (签字): _____

地址: _____

地址: _____

联系电话: _____

联系电话: _____

证件号: _____

_____年 ____月____日

_____年 ____月____日

附: 甲方银行开户名称: 中山市黄圃镇资产经营管理有限公司

开户账号: 44001780901051410001

开户银行: 中国建设银行中山黄圃支行