

# 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）：           （证件号：       ）

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大雁雁南路尾土地租赁权[厂房□/仓库□/商铺□/办公楼□/车场□/住宅□/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：位于黄圃镇大雁村居或社区，土地面积：739.9平方米（测量图号为：          /          ）；地上建筑物面积  /   m<sup>2</sup>，权属证号为          /          ；使用性质为堆放用途（不能上盖地上建筑物）；甲方保证其是上述租赁物的合法所有权人或是合法的使用权人，有合法的出租权利。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、规划报建情况，且愿意租赁。

## 第二条 租赁期限及租金协定

1、租赁期限为5年，自2024年  月  日起至2029年  月  日止，共60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：每月租金总额为人民币  元。每两年递增一次，每次递增5%，具体计算如下：

第一年至第二年(自2024年  月  日起至2026年  月  日止)，年租金总额为人民币  元(大写：  元整)乙方应向甲方每月支付租金总额为人民币  元。

第三年至第四年(自2026年  月  日起至2028年  月  日止),  
年租金总额为人民币  元(大写:   元整)乙方应向甲方每月支付租金  
总额为人民币  元。

第五年(自2028年  月  日起至2029年  月  日止), 年租  
金总额为人民币  元(大写:   元整)乙方应向甲方每月支付租金总  
额为人民币  元。(注: 以此类推, 直至期满。)

### 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, 每一笔租金应于当月期的第  
5日之前交付到甲方指定的银行帐户上(以甲方银行到帐为准)。

## 第三条 押金(合同保证金)缴付

1、为确保双方的权益, 乙方在本合同签字生效后, “押三付一”,  
即乙方向甲方交付三个月租金额的押金(金额为人民币¥  元)和一  
个月的租金(金额为人民币  元)合共  元。(备注: 该项约定只是原则  
性的最低标准, 企业可根据实际情况调整)。

2、租赁期内, 押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  
没收租赁保证金。

3、甲方退还租赁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、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和附着物（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金额的5‰向甲方支付违约金；如逾期30日以上甲方有权解除合同，没收乙方保证金；乙方同意逾期违约金由甲方在押金内自动扣减。当押金余额少于三个月租金时，乙方应于当月补交足额押金。

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。

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。

## **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。

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补交占用期间的市场租金外，有权按占用期市场租金总额的50%收取违约金。

## **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（含装修装饰物）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人民法院处理。

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押金后生效。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。

4、在签订本合同前，乙方已清楚知悉租赁物的权属及功能、用途，并现场实地查看，同意按权属现状承租。

5、乙方承诺严格按照租赁物使用用途使用，并同意不论租赁物实际面积是否存在误差，均按照本合同约定的面积计付租金。

6、该土地用途为堆放用途，并且不能上盖地上建筑物。

7、该土地按现状出租。

8、乙方需要根据各相关部门的要求合规合法使用土地，不得搭建违章建筑物等。

签约双方：

甲方：\_\_\_\_\_

代表（签字）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日

乙方：\_\_\_\_\_

代表（签字）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

证件号：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_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

开户帐号：44001780901051410001

开户银行：建行中山市黄圃支行

【备注：\*为厂、仓、商、办、车、住】