土地租赁协议书

出租方：中山市坦洲镇坤源物业管理有限公司 （下称“甲方”）

地址：中山市坦洲镇金斗大街17号

联系电话:0760-88368068

承租方： （下称“乙方”）

统一社会信用代码/身份证号：

常住地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及政府有关规定，为提高政府储备（预控）土地利用价值，甲乙双方就土地租赁事宜，经平等协商，达成本协议，以兹共同遵守。

一、土地概况

经中山市土地储备中心委托，甲方对位于xxxxx的地块行使管理（地块编号为：\*\*\*\*\*\*）。甲方现将上述地块，地块面积为xx亩的土地（下称该地块）出租给乙方，该地块属政府储备（预控）用地，四边至界线见附图（附件1）。乙方同意按现状承租该地块。

二、租赁用途

（一）甲方将该地块出租给乙方按下列第 用途使用：

①项目部用地；

②农业种植；

③渔业养殖；

④苗木销售；

⑤经营性停车场；

⑥非经营性停车场；

⑦材料堆放或仓储；

⑧汽车销售；

⑨文体用途；

⑩汽车教练场；

其他用途（ ）。

（二）若乙方按上述第①或第⑤或第⑩项用途进行租赁，乙方承诺已取得或符合与土地租赁用途相关的资质。

（三）乙方不得擅自改变土地用途，否则视同违约。若发生违法用地情况，由乙方自行承担违法用地的经济和法律责任。

三、租赁期限

本协议约定的租期从20xx年xx月xx日起至20xx年xx月xx日止。上述租赁期限届满之日，本协议终止。

四、租赁保证金、土地租金计收

（一）租赁保证金

根据中山市公共资源交易中心出具的《交易见证书》、**中山市物资拍卖有限公司**出具的《成交确认书》，以及甲方出具的《关于划转交易价款的函》，该地块租赁保证金为人民币xxxx元，将由中山市城市产权服务有限公司划款至甲方指定账号；租赁期满，乙方确无违约行为，且不续租的情况下（包括不拖延交还土地），乙方提供该地块的水费、电费结清的有效证明，甲方确认接收乙方归还的土地后，甲方凭收据，将上述保证金全额不计利息退回给乙方。

（二）土地租金

该地块租金由市财政局收取，含税年租金为人民币xxxx元。乙方同意按照中山市土地储备中心出具的非税缴款通知书在指定时间内将等额款项一次性转账支付至市财政专用账号，支付完成后5天内，乙方须将转账凭证资料交甲方备案。

（三）甲方指定账号如下：

公司名称：

开户银行：

帐号：

五、地块交付及交还

（一）地块交付。租赁期起始之日起5日内，甲方将该地块按现状交付乙方使用。乙方已充分了解该地块租赁用途、现状、界址，确认无被他人侵占情况。乙方确认本协议记载的租赁面积与乙方实际承租的土地面积一致。租赁标的按现状出租，租赁面积不可变更（租赁面积包括公共道路、河道、高压电塔、绿化带等不可使用土地面积）,前山河道管理范围不得堆放物品，成交租金金额不作调整。

（二）地块交还。本协议被解除或终止的，自解除或终止之日起10个工作日内，或在甲方指定的期限内，乙方须将清理后（不含复垦）的租赁地块，完好交还甲方管理，且乙方交还土地时还须保留围蔽物、进出大门及硬底化地面等。逾期未交还或交还时未清理完毕的，甲方有权自行收回该地块及处理该地块地上的一切附属物，由此而产生的所有费用由乙方承担。

六、违约责任

（一）乙方逾期支付租金、保证金或相关税费等款项，视作违约行为，甲方有权按逾期金额每日万分之五的标准计收乙方违约金。乙方逾期或未做清理交还土地的，视作违约行为，甲方有权按逾期每天100元的标准计收乙方违约金，同时计收租金或土地占用费至该地块实际交还之日。

（二）乙方逾期30天未交还土地的，除按前述标准计收违约金外，甲方有权没收保证金。同时，乙方清楚知悉逾期交地的行为将给土地业主造成巨大损失，因此，乙方同意，若乙方出现逾期交地的违约行为时，土地业主（中山市土地储备中心）有权自行或授权甲方向乙方追偿损失，该损失可以按照该土地的拟出让或转让价格予以计算（具体金额以土地业主的数据为准）。

（三）乙方逾期45天以上未支付租金或相关税费等款项的，甲方有权随时单方解除本协议且不承担该解除行为项下的任何违约责任，无条件收回该地块并没收保证金，乙方须赔偿甲方因此而遭受的一切损失。

（四）乙方逾期未在甲方指定时间内补足保证金的，甲方有权随时单方解除本协议且不承担该解除行为项下的任何违约责任，无条件收回该地块，并没收剩余的保证金（如有）。

（五）乙方承诺不在该地块上进行乱搭乱建、乱排乱倒、焚烧垃圾等影响市容及环境卫生的行为，不在该地块上堆放垃圾废品、易燃易爆物品、危险化学品、带污染物品、泥土和影响市容的堆放物以及其他影响生态环境的堆放物，不在前山河道管理范围堆放物品，同时，乙方承诺按甲方要求对租赁地块四周及裸露部分进行科学绿化以避免扬尘发生，并对绿化进行合理的日常养护管理，遵守符合土地、规划、电力、建设、环保、市容美化绿化、城市管理、消防等行政管理要求及本协议约定的其他义务。乙方必须遵守自然资源、电力、水务、生态环境、住房建设以及城市管理等行政主管部门管理规定依法依规使用土地。甲方有权对乙方的管理行为进行监督。乙方承诺不进行分租转租、防止（被）非法侵占。若乙方未能遵守以上任一要求及约定的，应及时按照甲方或相关行政主管部门指定的期限及要求进行整改，逾期未整改的，视为违约，甲方有权按30000元/次的标准计收乙方违约金，同时按当年年租金金额的标准计算租金；逾期15日仍不整改的，甲方有权自行进场拆除乱搭乱建的建筑物并清理违规堆放的垃圾等影响市容及环境卫生、消防安全的物件，甲方由此产生的费用由乙方承担，甲方有权在乙方的租赁保证金中扣除或另行向乙方追偿；乙方因此而遭受的损失由乙方自行承担，不得向甲方追偿。同时，因乙方的上述违约行为，甲方有权随时单方解除本协议且不承担该解除行为项下的任何违约责任，无条件收回该地块及处理该地块上的一切附属物，已收取的保证金不予退还给乙方。乙方还应独立承担由此产生的一切行政、经济及法律责任。

（六）乙方不得改变租赁用途，不得将该地块分租、转租、抵押给他人；未经甲方书面同意，乙方不得以合作、出借或其他形式将该地块移交给他人使用；乙方应保证按相关法律法规使用该地块，不得擅自砍伐树木、挖取地下土壤和矿产资源等，不得利用该地做违法犯罪活动。若乙方违反上述约定，视为违约行为，甲方有权按30000元/次的标准计收乙方违约金，同时甲方有权随时单方解除本协议且不承担该解除行为项下的任何违约责任，无条件收回该地块，已收取的保证金不予退还给乙方。同时，甲方有权依法移交执法部门处理，并由乙方承担因上述违约行为所导致的一切法律及经济责任。

（七）租赁期内，乙方保证该地块的完整性，确保不被侵占。甲方收回该地块时，若该地块被他人非法侵占，甲方有权按30000元/次的标准计收乙方违约金，同时乙方负责按甲方要求的时限清退侵占人，将土地完整交还甲方；否则，乙方承担因管理不善，导致承租该地块被侵占而导致的一切经济与法律责任。

（八）如一方违约导致另一方遭受损失的，违约方应赔偿守约方的相应损失。若甲方因乙方的违约行为而被中山市土地储备中心追究违约责任（包括扣罚保证金等）、或被自然资源主管部门或其他行政主管部门处以罚款等处罚措施的，甲方有权按照中山市土地储备中心、相关行政主管部门要求扣罚或支付的金额，在乙方的租赁保证金中扣除相应款项或另行向乙方追偿。

 （九）本协议到期后，如中山市土地储备中心没有具体供地计划且承租方有续租意愿的，再按不低于本协议租金单价上浮10%及评估价的租金标准续租两年。

（十）若乙方恶意不配合整改（缴租）或者逾期整改（缴租）的，甲方可按30000元/次标准扣取乙方的履约保证金，并且由乙方承担相应法律责任，以及赔偿由此对甲方造成的损失。

七、双方约定

（一）双方知悉并明确本租赁地块属于政府储备土地，且政府收储之前已依法进行过相关补偿。乙方承诺，租赁期内，因政府指令、相关政策、土地出让划拨、市政建设等政府性行为，或因土地业主开发、建设、转让、出让土地等需要使用该地块的，甲方有权随时单方解除本协议且不承担该解除行为项下的任何违约责任，并无条件收回土地，甲方可在收回土地前3个月书面通知乙方，乙方将无条件给予配合。若因政府临时管控、疫情防控、应急处置、重点建设项目、紧急建设项目等特殊情况需要使用该地块的，甲方可提前1个月书面通知乙方解除本协议并收回土地，乙方须无条件给予配合。同时，因上述原因导致提前解除本协议的，乙方承诺不会以在租赁期间已对该地块的基建投入及其他理由向甲方提出索偿或其他任何诉求。若乙方在甲方指定时间内将土地清理完毕并按照本协议要求交还土地的，甲方有权按照收地通知发出之日前乙方的实际租赁时间计收租金；若乙方未在甲方指定时间内将土地清理完毕，并未按照本协议要求交还土地的，甲方有权按照乙方的最终交地日期计收租金或土地占用费。

（二）租赁期内，乙方因生产经营和安全管理需要安装水电的，可在该地块上自行报装和铺设水电设施，须以甲方名义报装，相关费用由乙方自行负责。乙方须按时向有关单位支付使用该地块所产生的水电等相关费用。租赁期满、本协议提前终止或解除后，该地块上的固定水电设施归乙方自行处理（但已形成附合的除外）。同时，乙方须妥善处理好租赁场地的生活污水问题，不得乱排放污水。

（三）乙方使用该地块时，有关安全、民事、经济、劳资纠纷等法律责任及经营风险、经营上的任何费用，均由乙方负责。甲方不参与乙方的相关使用、经营活动，无须承担任何费用及责任。如因乙方原因导致甲方遭受损失的，乙方须赔偿甲方的一切损失。

（四）租赁期内，乙方应该依法依约使用该地块，如因乙方涉及使用该地块的用地项目违反国土用地规划或其他法规规定而受到有关部门处罚的，相关处罚费用和风险责任由乙方自行承担，甲方对此概不负责。

（五）租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不可砍伐地上苗木和盗取地下矿产资源等，严格遵守地方、国家各项法律法规。否则，甲方可视之为违约行为，有权解除本协议，无条件收回该地块，没收保证金，并由乙方承担因此而导致的一切经济与法律责任。

（六）不可抗力约定：租赁期间，因政府需要收回该地块的，或因其他不可抗力原因发生导致本协议无法继续履行的，本协议自动终止，双方互不追究违约责任。

（七）乙方须保证在租赁期间该地块的土地质量等级不降低以及保证该地块的土地面积完整和安全。乙方在租赁期间负责该地块的卫生管理和绿化维护、乙方的经营活动不得影响周边环境等。

（八）为切实履行环境保护责任，切实提高生态环境质量，根据省农业农村厅等部门联合转发农业农村部等7部门《关于加强野生蚯蚓保护改善土壤生态环境的通知》、中山市生态环境局制定的《中山市出租物业业主和管理人环境保护责任暂行办法》等有关文件精神，乙方须严格执行以下11点要求，否则甲方有权随时单方解除本协议且不承担该解除行为项下的任何违约责任，无条件收回该地块，没收保证金并追究乙方由此引起的一切经济与法律责任：

1、严禁在饮用水水源保护区、自然保护区排放、倾倒、处置有放射性的废物、含传染病病原体的废物、有毒物质；

2、严禁非法排放、倾倒、处置危险废物；

3、严禁排放、倾倒、处置超过国家或者地方污染物排放标准的含铅、汞、镉、铬、砷、铊、锑污染物；

4、严禁排放、倾倒、处置超过国家或者地方污染物排放标准的含镍、铜、锌、银、钒、锰、钴污染物；

5、严禁通过暗管、渗井、渗坑、裂隙、溶洞、灌注等逃避监管的方式排放、倾倒、处置有放射性的废物、含传染病病原体的废物、有毒物质；

6、严禁排放、倾倒、处置有放射性的废物、含传染病病原体的废物、有毒物质；

7、严禁篡改、伪造自动监测数据或者干扰自动监测设施，以及排放化学需氧量、氨氮、二氧化硫、氮氧化物等污染物；

8、避免发生其他污染环境的情形；

9、严禁捕杀野生蚯蚓；

10、严禁采购、加工、销售非法捕杀的野生蚯蚓；

11、避免大剂量使用农药、化肥、除草剂等，降低对野生蚯蚓种群影响。

（九）送达和通知：乙方应保证本协议中注明的联系地址及电话的有效性，如有变更应以书面形式通知甲方，以保证双方有效沟通。甲方发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等只要送达至本协议所列明的乙方联系地址即视为送达。

八、其它

（一）本协议履行过程中如发生争议，甲乙双方应及时协商解决，协商不成的，双方可向租赁土地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，并依据法院判决执行，败诉方应承担对方因此而产生的一切费用（包括：律师费、差旅费、调查费、评估费等）。

（二）因甲方管养时间到期等原因与市土地储备中心解除或终止管养关系的，出租方主体变更不影响本协议其他条款效力。

（三）本协议未尽事宜，双方可协商签订补充协议，补充协议与本协议具同等法律效力。

（四）本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。若乙方为自然人的，自甲方盖章且乙方签字之日起生效。若乙方为法人，非法人组织的，自双方盖章之日起生效。

附件： 1、

2、

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人 法定代表人

或授权代表： 或授权代表：

签订日期： 年 月 日