

国际花城南面 956.7779 亩 土地租赁合同书

甲方（出租方）：中山市坦洲农业发展有限公司

法定代表人：

联系地址：

联系电话：



乙方（承租方）：

法定代表人：

身份证号码：（乙方为自然人时填写）

联系地址：

联系电话：



根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，现就土地租赁一事，经甲、乙双方友好协商，本着平等互惠的原则，为明确双方的权利和义务，一致同意签订如下条款，以便双方共同信守执行。

第一条：租赁地点和面积、用途

1、甲方受托对本合同项下的租赁土地进行管理。甲方现将位于中山市坦洲镇国际花城南面地块（附地块坐标图），地块面积为 956.7779 亩的土地（下称该地块）出租给乙方。

2、乙方确认甲方已充分说明地块的状况及瑕疵，并且已经实地考察、明确清楚知道该地块的准确坐落位置、用地情况，并且确定无误。

3、甲方出租给乙方的土地，乙方必须按照该地块的国土空间规划、地类使用土地，不得擅自改变土地用途。若发生乙方违法用地情况，由乙方自行承担违法用地的法律责任及相关费用。同时，甲方有权解除合同、没收合同保证金，并要求乙方将该地块恢复至甲方移交给乙方时的土地原状或甲方要求的状态交还甲方管理。

第二条：租赁期限

1、租赁期限为 10 年，即从 2025 年 1 月 1 日起至 2034 年 12 月 31 日止。

第三条：租金、保证金的计算及缴交

1、该地块每年每亩含税租金为人民币 * 元整（¥ * 元），每年含税租金总价为人

人民币*元整（¥*元）。年租金每满两年按上年底租金5%递增。

具体租金计费见下表：

项目	2025年1月1日-2026年12月31日	2027年1月1日-2028年12月31日	2029年1月1日-2030年12月31日	2031年1月1日-2032年12月31日	2033年1月1日-2034年12月31日	备注
年租金单价（元/亩）	1,900	1,995	2,094.75	2,199.49	2309.46	
年租金（元）	1,817,878	1,908,772	2,004,211	2,104,423	2209640	

2、甲乙双方确认，按以下第2种方式支付租金：

(1)甲方同意给予乙方 个月免租期（已含土地平整期），自 年 月 日起至 年 月 日止，免租起止时间不因任何理由延长。从 年 月 日起，甲方有权向乙方计收租金。每年租金乙方必须在每年 月 日前一次性向甲方支付。

(2)不设置免租期，每年租金乙方必须在每年1月10日前一次性向甲方支付。

如乙方逾期支付的，甲方按所欠租金金额每天按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率的四倍向乙方收取违约金，直至乙方付清之日止。

3、本合同签订之日起3天内乙方必须向甲方一次性缴交合同保证金人民币（大写）柒拾万元整（¥700000元，该保证金不计利息）及工程保证金人民币（大写）壹佰伍拾万元整（¥1500000元，工程保证金不计利息）。保证金不抵扣租金、违约金等费用。

(1)乙方完成养殖尾水治理设施“三池两坝”标准型建设并通过农业主管部门的验收合格后，甲方在15天内将150万元工程保证金退还给乙方。

(2)本合同被解除、终止或期满后，在乙方已向甲方交清全部应付的租金及因本租赁行为所产生的一切费用，并按规定交还承租的地块等本合同所约定的责任后，甲方将合同保证金如数（不计利息）退还给乙方；否则，甲方有权没收合同保证金，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等）。

(3)本合同有效期限内，如乙方有违约行为而产生应付未付租金、违约金、赔偿金

等的，甲方有权没收合同保证金，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等）。

第四条：地块交付及交还

1、地块交付。甲方将该地块按现状交付乙方使用。

2、地块交还。

（1）本合同被解除、终止或期满的，在甲方指定的期限内（甲方未指定期限的，则自解除、终止或租赁期届满当日内），乙方须将该地块上全部物件清空，自行迁移地上物，将该地块恢复原状或甲方要求的状态并完好交还甲方管理。对于乙方自行迁移地上物及该行为，甲方不予赔偿及补偿。

（2）逾期未交还或交还时未按要求作清理的，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；或甲方有权要求乙方清理地块，直至恢复原状或甲方要求的状态后接收，逾期交付期间乙方按照第七条第4款承担场地占用费及违约金。

（3）如乙方在该地块上注册或登记企业住所的，本合同被解除、终止或期满的，自解除、终止或租赁期届满后7个工作日内，乙方将商业登记住所迁出或注销企业，逾期迁出或注销的，视为乙方逾期交还土地，并按第七条第4款承担场地占用费及违约金，直至乙方完成住所迁出或企业注销之日止。

第五条：甲方权利和义务

1、甲方按现状将该地块租给乙方。

2、甲方可向乙方宣传国家的有关法规和政策，协调乙方与有关部门的关系。

3、甲方有权监督乙方依据本合同约定使用土地。乙方未征得甲方同意，擅自改变用途的，视为乙方违约，并按照第七条违约责任第5款的规定执行。

第六条：乙方权利和义务

1、乙方应遵守中华人民共和国法律、法规及有关政府规定，不得进行违法经营和非法活动，在租赁期间必须配合政府做好环境整治、安全生产、防疫防控等工作。

2、乙方新增设施时（包括但不限于临时设施、建筑物、构筑物、构筑物等），应

书面向甲方提出申请并经甲方书面同意后，由乙方自行向相关部门申请建设和安装，由乙方负责其所需费用。租赁期满、合同被提前解除或合同终止后，新增的建筑物及固定设施无偿归甲方所有，甲方有权自行处置新增建筑物及固定设施，且无须向乙方作出任何补偿。

3、乙方纯属以租赁性质租赁该地块，未经甲方允许，不能改变土地用途，不得从事影响周边居民生活的行业（包括但不限于再生资源堆放、利用或回收场地，废品回收站，泔水油、地沟油生产，堆埋、填埋生活垃圾及建筑垃圾，或影响土地等级的其他行为等）。乙方须依法依规经营，并自负盈亏。在生产经营过程中所发生的债务、纠纷、仲裁、诉讼等一概由乙方负责，与甲方无关。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。乙方不得将该地块向任何机构、单位或个人作任何转让、转租（分租）、抵押、担保、留置或赠与等物权处分行为，且不得以该地块作为仲裁、诉讼保全之担保。否则，视为乙方违约，并按照第七条违约责任第 5 款的规定执行。

4、租赁期内，如因乙方使用该地块违反国土空间规划、安全生产或环境保护行为等而受到有关部门处罚的，相关处罚费用和法律费用由乙方自行承担。若由此导致甲方被有关部门处罚的，甲方有权向乙方追索相关的处罚费用，并按照第七条违约责任第 5 款的规定执行。

5、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，甲方有权提前解除本合同并收回土地，但应当在收回土地前 30 天书面通知乙方，乙方将无条件给予配合。同时，因上述原因导致提前解除本合同的，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，甲方有权按乙方实际占有使用该地块的时间计收租金，除此以外甲方无需再承担其他任何违约责任。

6、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，严格遵守国家、地方各项法律法规。否则，甲方可视之为违约行为，有权按照本合同第七条违约责任第 5 款的规定执行。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。

7、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关安全生产的法律法规及相关制度，积极做好消防、安全生产工作。甲方有权对安全生产进行检查，乙方不得无理拒绝，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8、乙方在租赁期间如遇特殊情况（如恶劣天气、火灾或台风等），必须严格执行中山市三防办及相关部门发布的各级应急响应内容规定，同时服从甲方工作人员的安排，做好防护措施，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担，并按照第七条违约责任第5款第（4）点规定执行。

9、乙方在土地管理方面的义务和责任：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，不得占用租赁地块面积及范围以外的土地。乙方在租赁期间负责该地块的卫生管理、安全生产、安全管理、绿化维护等，乙方经营活动不得影响周边环境等。

10、乙方搭建农具房的土地面积不能超过有关主管部门规定，并且在有关部门巡查发现并要求拆除时，乙方应无条件配合。如果乙方不自行拆除的，将由甲方负责拆除，在此期间所产生的一切费用由乙方负责，甲方有权没收保证金，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等）。

11、乙方租用甲方的地块必须按照该地块的国土空间规划、地类使用土地，乙方不得用于养殖禽类和猪类，未经甲方允许不能改变用途，不能转租（分租）第三方，否则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同并没收合同保证金。

12、乙方必须遵守如下规定：按照《关于印发〈广东省水产养殖尾水综合处理技术推荐模式（第一版）〉的通知》（粤农农办[2021]40号）、《中山市水产养殖池塘升级改造与尾水治理技术要点》（中农农函[2023]23号）和市农业农村局要求，乙方负责完成养殖尾水治理设施“三池两坝”标准型建设，乙方需按要求腾出鱼塘做“三池两坝”（尾水处理设施面积占项目建设规模的比例不低于5%-10%，根据不同养殖品种确定），养殖尾水处理达标后方可排放。乙方违反本条款约定的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同并没收合同保证金及工程保证金，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等）。

13、合同约定的“三池两坝”及“尾水的排放”等标准，如签订合同后广东省和中山市农业主管部门及相关管理部门出台最新执行标准，乙方必须对“三池两坝”及“尾水的排放”等设施进行整改，以达到最新的标准。

14、特别约定：乙方建设养殖尾水治理设施“三池两坝”可提前进场，并承诺如该地块原租户未迁出该地块的，由乙方自行解决。乙方必须在本合同签订之日起15天内开工建设“三池两坝”，并在2024年11月15日前完成养殖尾水治理设施“三池两坝”标准型建设并通过农业主管部门的验收合格。否则，视为乙方违约，甲方有权没收工程保证金，并按照第七条违约责任第5款的规定执行。乙方承诺：甲方因上述养殖尾水治理设施建设项目而发生的前期费用（包括测量费、设计费、审图费、预算编制费、预算审核）合计179000元，由乙方承担。

第七条：违约责任

1、乙方自签订合同后超过3天不向甲方缴交合同保证金时，视为乙方违约，甲方有权解除本合同并将该地块另作安排，乙方不得争议。

2、租赁期间，若乙方提前终止合同，需提前30天通知甲方，并经甲方同意后才能终止合同，乙方已交合同保证金在经过甲方同意后可以退回乙方（不计利息），若甲方决定没收乙方已交合同保证金，乙方不得持有异议。若甲方提前终止合同，需提前30天通知乙方，乙方收到通知后应配合甲方做好终止合同的相关手续，甲方无息退回乙方所交合同保证金，除此以外甲方无需承担其他任何违约责任。

3、乙方逾期支付租金，视作违约行为，甲方有权按所欠金额每日按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率的四倍的标准计收乙方违约金。乙方逾期45天以上未支付应缴租金，甲方有权解除本合同，收回该地块并没收乙方全部合同保证金，追收乙方所欠租金、违约金及相关费用，由此产生的一切责任及经济损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等）全部由乙方承担。

4、如乙方逾期或未做清理交还土地的（包括逾期搬迁），甲方有权对乙方在该地块内的所有物品留置（包括但不限于乙方在该地块种养农作物、水产养殖物、农具房及其农具设备等），乙方应按本合同终止当日租金的标准向甲方支付逾期搬迁期间的场地占用费及每日按该月租金总额按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价

利率的四倍计付的违约金，直至乙方完全清偿之日止；若因此期间造成农作物枯萎或水产养殖物死亡等经济损失的，一切由乙方自行承担。若因乙方逾期交还土地造成甲方延迟向新租户交付该地块的，乙方还应向甲方赔偿损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等），乙方逾期 30 天交还土地的，甲方有权没收合同保证金。属于甲方的设施和其他财产如有短少或人为损坏，凡查明是乙方原因造成的，乙方应按折旧后的价格赔偿。乙方不缴清上述欠费，甲方有权从留置之日起 60 天后按相关规定处置留置物，处置留置物所得款项优先用于抵偿乙方所欠甲方的相关款项；若有不足部分，甲方有权向乙方追偿，乙方不得拒绝。

5、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同、没收合同保证金，无条件收回该地块，追收乙方所欠租金、违约金及相关费用，已收取的租金不予退还，且乙方应赔偿甲方因此遭受的一切损失（包括但不限于第三方索赔、律师费、诉讼费、保全费、行政处罚金、采取补救措施的费用）：

（1）由于乙方原因致使该地块被国家有关执法部门查封达 30 天以上的；

（2）乙方有违反本合同约定（包括但不限于违反土地用途使用、未经批准建设、违法建设、乱搭乱建、不符合安全生产要求等）或不履行本合同的行为，在甲方发出要求乙方纠正该等行为的书面通知后 3 天内未按要求完成整改的；

（3）乙方的生产经营活动违反相关法律、法规，遭受行政处罚或者停止营业的；

（4）乙方在租赁期间遇到特殊情况（如恶劣天气、火灾或台风等），拒不执行中山市三防办及相关部门发布的各级应急响应内容规定的，同时拒绝服从甲方工作人员的安排（如甲方要求乙方立即停工停业，但乙方仍擅自生产的）；

（5）乙方在该地块上进行堆放垃圾、焚烧垃圾等影响市容及环境卫生的行为及影响周边居民生活（包括但不限于制造噪音、废气污水排放、从事废品站经营等）的行为，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 3 日仍不整改的。

（6）乙方未按约定完成养殖尾水治理设施“三池两坝”标准型建设并通过农业主管部门的验收合格。

6、由于国家和当地政府的政策性调整或征用该地段（含物业），或对该地段进行改

造及自然灾害而导致双方终止合同时，不作双方违约论处（乙方支付租金至合同终止之日止），双方互不作补偿，若乙方无违反本合同约定的，甲方退回乙方合同保证金（不计利息），届时，乙方接到甲方通知后必须无条件按甲方通知内容执行。

7、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，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而导致的一切经济与法律责任。

8、租赁期间，如乙方实际占有使用的面积多于甲方按本合同出租给乙方的地块面积的，甲方有权收回多占面积土地或根据实际情况进行处理，乙方应无条件配合甲方，并按甲方的通知执行。若乙方拒不交还多占面积土地或拒不执行甲方的通知的，甲方有权单方解除本合同、没收合同保证金，收回该地块及多占面积土地，追收乙方违约金及相关费用，已收取的租金不予退还，且乙方应赔偿甲方因此遭受的一切损失（包括但不限于第三方索赔、律师费、诉讼费、保全费、行政处罚金、采取补救措施的费用）。对于乙方多占用的面积，甲方有权向乙方收取自乙方开始占有多占面积土地之日起收回之日止的占用费，占用费按本合同约定的同时期的租金标准计算，并自实际占用之日起向乙方收取月占用费按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率的四倍的违约金。

第八条：双方代理人及联系方式

1、甲方指派_____为履行本合同过程中甲方的联系人及代理人，联系地址：_____，联系电话：_____。

2、乙方指派_____为履行本合同过程中乙方的联系人及代理人，联系地址：_____，联系电话：_____。

第九条：争议的解决

1、本合同的签订、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中华人民共和国的法律。

2、本合同履行过程中，甲、乙双方如发生争议，应协商解决；协商不成的，任何一方可向甲方所在地人民法院起诉。

第十条：附则

- 1、本合同未尽事宜，甲、乙双方可在平等公平、互利互惠的基础上协商。
- 2、本合同书一式四份，甲乙双方各执两份。
- 3、本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

4、签署本合同时，乙方为企业法人的，应出示其企业法人营业执照副本、税务登记证副本及其经营其业务所应持有的政府许可证照、法定代表人的身份证件等复印件，非法定代表人签署时还需要提供代理人身份证件复印件及代理人授权（委托）书以及甲方要求提供的其他证明资料，作为本合同附件。乙方为自然人的，应向甲方提供其身份证件及其他甲方要求提供的其他证明资料等，作为本合同附件。

第十一条：出租方收取租金账号及合同保证金账号

开户名称：

银行账号：

开户行名：

甲 方（盖章）：

法定代表人（签名）：

乙 方（盖章）：

法定代表人/代理人（签名）：

合同签订地：广东省中山市坦洲镇

签订日期： 年 月 日



