土地及地上构筑物租赁合同书

(土地及地上构筑物版本)

合同号:

甲方(出租方): 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,现就土地及地上构筑物租赁一事,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、甲方现将自有的位于中山市坦洲镇_____土地及地上构筑物(下称该物业)【土地使用权证号: _____】按现状出租给乙方,土地作_____之用,构筑物作_____之用,土地面积(不含构筑物所占土地面积)为_____平方米,构筑物面积为_____平方米。

2、乙方知悉构筑物未办理产权证,且未办理建设工程规划许可证,乙方自愿承担因构筑物无产权证及未办理建设工程规划许可证可能产生的一切损失和风险,并承诺不因此要求甲方进行赔偿或补偿。在本合同签订后,乙方须依法依规使用该物业。

3、乙方确认甲方已充分说明物业的状况,并且已经实地考察、明确清楚知道该物业的准确坐落位置、建筑面积,并且确定无误。

第二条: 租赁期限

1、租赁期从_____年___月___日起至_____年___月___日止。在租赁起始日之日起5日内,甲方将该物业按现状交付乙方使用,且乙方同意按该物业的现状承租。

2、在双方就续租达成合同前,甲方有权进行重新招租的准备工作。在提前通知乙方情况下,甲方有权为未来的租户展示该物业及对该物业进行合理的检查、勘察和维修,

乙方应无条件予以配合。

第三条：租金、保证金的计算及缴交

1、土地每月每平方米含税租金为_____元整（¥_____元），构建物每月每平方米含税租金为人民币_____元整（¥_____元），该物业每月含税租金总价为人民币元整（¥_____元）。该物业月租金每满两年按上年底月租金___%递增。具体租金计费见下表。

项目	年月日-年月日	年月日-年月日	年月日-年月日	备注
土地月租金 单价（元 /m ² ）				
构建物月租 金单价（元 /m ² ）				
该物业月租 金（元）				

2、甲乙双方确认，按以下第__种方式支付租金：

(1)甲方同意给予乙方__个月免租期，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。免租期后的每月租金乙方必须在当月 5 号前缴交给甲方。

(2) 不设置免租期，首月租金乙方必须在本合同签订之日起 3 天内向甲方一次性支付，其后每月租金乙方必须在当月 5 号前向甲方支付。

如乙方逾期支付租金的，逾期期间，甲方有权以所欠租金金额为基数，按全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）的四倍向乙方收取违约金，直至乙方付清之日止。

3、乙方必须在本合同签订之日起 3 天内向甲方一次性支付合同保证金人民币（大写）_____元整（¥_____元，该保证金不计利息）。保证金不抵扣租金、违约金等费用。

(1) 本合同被解除、终止或期满后（不论因何原因导致合同解除、终止），乙方应按合同约定的期限或甲方要求的期限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、违约金、损失、赔偿款，并按合同约定的期限或甲方要求的期限完好交还承租的物业等履行完毕本合同所约定的义务后，合同保证金由甲方在乙方办妥营业执照迁出或注销手续后 30 日内无息退还给乙方，若乙方未能做到上述任一义务，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）。

(2) 合同履行过程中，若发生合同约定甲方有权没收乙方合同保证金情形的，甲方应向乙方发出没收合同保证金的通知时，合同保证金由甲方没收，乙方应按甲方要求立即补足合同保证金，若乙方未能在甲方要求的期限内补足合同保证金的，甲方有权单方解除合同，追收乙方拖欠的租金、违约金、损失、赔偿款，按第七条第 1 款约定收回物业，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）。

4、如该物业租赁权是通过公开拍卖由乙方竞拍成功，乙方于拍卖会前所缴纳的或乙方已向拍卖人指定账户补足后的竞买保证金足以覆盖承租该物业应支付的合同保证金和首月租金的，甲乙双方同意乙方已缴纳的足额竞买保证金自本合同签订之日起转为本合同应支付的合同保证金和首月租金，多出部分（如有）自动转入下一期租金。同时，乙方应配合甲方和拍卖人做好竞买保证金收据原件收回和本合同合同保证金收据开具的相关手续。

第四条：甲方权利和义务

1、甲方提供该物业现有资料给乙方，乙方自行办理生产经营所需证照事宜，办证风险及相关费用由乙方负责。

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、甲方按现状将该物业现有的供电设施、供水设施、基本消防设施（如有）、电梯（如有）提供给乙方使用。

4、合同期间，因建筑质量问题或不可抗力因素造成构筑物及该物业移交时已有的配套设施损坏、灭失的，由甲方承担维修责任。

第五条：乙方权利和义务

1、租赁期间该物业的日常维修、保养等及其费用（包括物业管理费）由乙方负责。乙方在租赁期间造成该物业及相关设施损坏、灭失的，由乙方负责赔偿给甲方。

2、甲方提供现有的供电、供水、消防等设施不符合乙方使用时，乙方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安装及负责其所需费用。新增设施可移动部分的产权属乙方所有，租赁期满、合同被提前解除或合同终止后由乙方负责搬离及相关费用；新增设施不可移动部分（包括但不限于装饰装修、水电管道、消防管道等）的产权，租赁期满、合同被提前解除或合同终止后无偿归甲方所有，甲方有权自行处置新增设施不可拆除部分，且无须向乙方作出任何补偿。

3、乙方在该物业内的生产经营及开办的企业必须按照行业的规定和要求，办理好各种证照并遵守国家法律法规，确保依法依规使用物业，不得违法建设、违法用地，在生产经营过程中产生的一切事项及费用（税费、水电费用、工资、福利、劳保等）一概由乙方负责，与甲方无关。乙方在未领取营业执照及相关所需证照前，不得在该物业内进行经营性运作，否则甲方有权通知有关部门停止乙方行为，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

4、租赁期间，对甲方所提供使用的供电设施、供水设施、基本消防设施等（如有），乙方必须负责上述设施的维修、保养、年检等工作及费用支出，租赁期满、合同被提前解除或合同终止后，乙方将甲方提供的上述设施按甲方通知要求或符合甲方认可的的状态交给甲方。乙方对甲方提供的上述设施，如不进行年检或年检不合格而被有关部门停用时，由乙方自行承担由此造成的损失，同时乙方应负责维修以及重新申请年检以及所有费用，由此造成甲方的损失（包括第三方索赔、诉讼费、律师费、采取补救措施的费用及开支等）亦由乙方负责赔偿。

5、租赁期满、合同被提前解除或合同终止后（不论因何原因导致合同解除、终止），乙方应交还物业给甲方，乙方在该物业中所投入的已形成附合的装饰装修物无偿归甲方，且甲方无须向乙方作出任何补偿，如甲方要求乙方应拆除自有财产，乙方须自行拆除或者向甲方交还符合甲方认可状态的物业，如乙方有损坏构建物等不做修复时由甲方进行修复，甲方有权没收合同保证金，且修复费用由乙方承担。

6、乙方纯属以租赁性质租赁该物业，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。乙方不得将该物业向任何机构、单位或个人作任何转让、抵押、担保、留置或赠与等物权处分行为，且不得以该物业作为仲裁、诉讼保全之担保。否则，视为乙方违约，并按照第八条第5款的规定执行。

7、乙方不得在该物业内进行或利用该物业进行任何违法活动或不道德活动，不得在该物业内生产、出售假冒伪劣商品，不得欺诈、聚赌及出售违禁品，否则一切后果由乙方自行承担。

8、乙方不得将杂物、货品、垃圾或其他物品堆放或弃置于该物业外，以致阻塞其他使用方门厅、楼梯、通道或其他公用地方的通行和妨碍观瞻。

9、乙方生产经营过程产生的垃圾及废弃物品等，符合规定的由当地环卫部门负责清运，乙方负责清运费；当地环卫部门不予清运的部分，由乙方自行处理并承担相关费用。若乙方违规处置垃圾及废弃物品，造成环境污染、被投诉等现象而拒不改正的，视为乙方违约，按第八条第5款规定执行。

10、乙方在租赁期间需要负责预留路位、门前三包、噪音控制、设备设施安装检测维护、消防安全、用电安全等，不允许超过租赁范围使用（需严格遵守相关职能部门制定的行业标准和规范要求），乙方违反本条款约定的，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第八条第5款的规定执行。

11、乙方在租赁期间需要按照以下第___种方式承租该物业：

(1)、租赁期间，乙方不能转租和分租。

(2)、租赁期间，乙方可以分租，但应事先通知甲方相关分租事宜并取得甲方书面同意，且乙方分租应与新承租方（分租户）签订租赁合同并向甲方提交租赁合同正本或再次加盖乙方与新承租方（分租户）公章的租赁合同复印件用作备案，乙方与新承租方（分租户）约定的租赁用途原则上不得超出本合同租赁用途约定的范围、约定的承租期限不得超出本合同租赁期限约定的范围。

乙方违反本条款约定的，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第八条第5款的规定执行。

12、租赁期间，对甲方所提供的电梯（如有），乙方应指定一名工作人员配合甲方及电梯管理人做好电梯管理工作，发现电梯故障时应及时联系甲方及电梯管理人处理，

同时在现场做好故障警示，避免发生故障后仍有人员进入电梯区域。否则甲方有权禁止乙方使用电梯，且乙方应赔偿因其疏忽造成甲方及电梯管理人所遭受的额外损失，同时甲方有权单方解除本合同、没收合同保证金，无条件收回该物业，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（即若有超出乙方实际使用物业时间对应的租金作为乙方应付甲方的违约金）。

13、乙方对该物业进行装修前，应向甲方提交装修方案，并须取得甲方书面同意。乙方获得甲方书面同意后，由乙方自行办理相关装修手续及负责其所需费用。乙方装修不能改变构建物结构，且不能对构建物结构安全造成影响，装修期间的安全由乙方承担，与甲方无关。乙方违反本条款约定的，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第八条第5款的规定执行。

14、乙方需依法依规按照属地的行业标准和职能部门的规范要求开展经营活动，经营业态必须符合相关主管部门的环保要求，严格控制经营过程中产生的油烟、臭气、噪音及污水的排放，乙方需负责门前三包和不允许超过租赁范围使用，禁止经营烧烤类、臭豆腐类、螺蛳粉类、酒吧行业。

第六条：其他约定

1、乙方在租赁期间，构建物楼面使用荷载为每平方米 200 公斤（含生产过程中的振荡及冲击力），以免破坏构建物结构造成危险，若乙方超负荷使用构建物楼面的，则乙方构成违约，按第八条第4款规定执行。

2、乙方租赁甲方的土地只能作_____之用，构建物只能作_____之用，（该物业禁止经营再生资源堆放、利用或回收场所、废品回收站、足浴、KTV（量贩式的除外），并须符合当地行业经营的有关要求），不能改变用途，否则视为乙方违约，按第八条第4款规定执行。

3、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不能在该物业范围内增建任何构建物或改变构建物结构，若乙方未经甲方书面同意而改变构建物结构并致使其受到破坏（包括但不限于框架结构侧移、倾斜、楼面荷载改变）时，由乙方负责修复至原状，并向甲方赔偿由此产生的一切损失。否则视为乙方违约，按第八条第4款规定执行。

4、租赁期间，经甲方书面同意，乙方所改动的固定建筑设施必须符合安全生产要

求，其改建费用及其安全工作等由乙方负责。租赁期满、合同被提前解除或合同终止后（不论因何原因导致合同解除、终止），上述固定建筑设施无偿归甲方所有，乙方退租时不得拆除，甲方有权自行处置上述固定建筑设施，且无须向乙方作出任何补偿。

5、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关安全生产制度，积极做好消防、安全生产工作，严禁将该物业内消防设施用作其他用途。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，并按照第八条第5款处置。

6、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要求，同时服从政府及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，并按照第八条第5款第（5）点处置。

第七条：租赁期届满和提前解除的处理

1、租赁期限届满或提前解除本合同之日起7日内（不论因何原因导致合同提前解除），乙方应将注册于该物业地址的所有证照注销或迁出该物业地址，并将已办妥的注销证明或迁移地址后的新执照原件交付甲方验核，并向甲方提供注销证明或新执照的复印件（复印件加盖乙方公章）予以留存。同时乙方须将该物业全部清空（乙方在该物业中所投入的已形成附合的装饰装修物除外），并连同该物业内所有钥匙及甲方在该物业内所设置的固定装置等设备[包括但不限于地面、天花（含灯具）、玻璃门面或卷闸及灯箱等]完好无损、可供使用状态下交还甲方（一般损耗除外）。该物业乙方经甲方同意装修的，甲方要求乙方拆除的，乙方须自行拆卸其自行加于该物业内的装置，或者向甲方交还符合甲方认可状态的物业，对于乙方自行拆卸的装置及该行为，甲方不予赔偿及补偿。若乙方在拆卸过程中损坏原有装修或已形成附合的装饰装修物的，乙方应予以赔偿。

2、如乙方逾期搬迁的，甲方有权在无须另行通知乙方的情况下单方自行收回物业，并按照本合同终止当日租金的标准向乙方追讨逾期搬迁期间的场地占用费，场地占用费自合同终止的次日计算至甲方实际收回物业之日止，此外，乙方需要向甲方支付违约金（违约金计算方式：乙方应向甲方支付的场地占用费的30%）。若因乙方逾期交还物业造成甲方延迟向新租户交付该物业的，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）。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。甲方收回物

业时乙方遗留在租赁物业上包括但不限于装饰装修、不可拆卸的水电及消防等设施、绿化、树木、办公设施、设备、桌椅、文具等一切物品，甲方有权自行处理（包括但不限于清拆、搬迁、清理、变卖等），乙方不得持有异议。

第八条：违约责任

1、乙方自签订合同后超过 3 天不向甲方足额缴交合同保证金的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同并将该物业另作安排，乙方不得争议。

2、租赁期间，若乙方提出提前解除合同的，需提前 30 天通知甲方并经甲方同意，且乙方应提请甲方收回该物业，并完成办理相关移交手续及结清相应的费用后，才能终止合同，否则视为乙方违约，甲方有权按照第八条第 5 款的规定执行。若甲方同意乙方提前解除合同，对于乙方已交合同保证金，甲方可单方决定无息退回乙方或予以没收处理。若甲方提出提前解除合同，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（包括但不限于：1、甲乙双方按照乙方实际使用租赁物的时间结算租金，乙方要补足租金的，乙方在甲方通知后补足租金，甲方需要退回多收的租金的，在扣除乙方应交或拖欠的物业管理费、水电费、电梯及消防设施等设施的维修费、维保费、违约金、损失等后剩余款项由甲方退回乙方；2、乙方应在甲方要求的期限内将物业交还甲方，执行本合同第七条第 1 款约定；3、若乙方存在违约行为需要向甲方支付违约金或者赔偿甲方损失的，应在甲方要求的期限内支付违约金及赔偿款；4、处理完毕上述第 1-3 项工作后，甲方无息退回乙方所交合同保证金，若未处理完毕上述第 1-3 项工作的，甲方有权暂不予退还合同保证金），除此以外甲方无需承担任何其他违约责任。

3、乙方逾期支付租金，视作违约行为，逾期期间，甲方有权以所欠金额为基数，按全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）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，收回该物业并没收乙方全部合同保证金，追收乙方所欠租金、违约金（违约金按本条约定的计算方法计算至合同解除之日止）及相关费用，由此产生的一切责任及经济损失（包括租金损失、第三方索赔、中介费、律师费等）全部由乙方承担。

4、若乙方因本合同第六条第 1 至第 3 款的行为而导致本合同终止时，甲方有权单方解除本合同、没收合同保证金，收回该物业，由此而产生的一切损失及法律责任一概由乙方负责，与甲方无关。

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，无条件收回该物业，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（即若有超出乙方实际使用物业时间对应的租金作为乙方应付甲方的违约金），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物业被国家有关执法部门查封达一个月以上的；

（2）乙方无照经营的；

（3）乙方有违反本合同除第六条第 1 至第 3 款以外其他约定（包括但不限于未经批准建设、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；

（4）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；

（5）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，或拒绝服从甲方工作人员的安排的（如甲方要求乙方立即停工停业，但乙方仍擅自生产经营的）；

（6）乙方违反法律法规政策规定的；

（7）乙方存在过错或管理不善致使经营性资产毁损或灭失的。

6、由于国家和当地政府的政策性调整或征用、征收该物业(地段)，或对该物业(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），甲方有权提前解除本合同并收回租赁物，但应当在收回租赁物前 **30 天**书面通知乙方，乙方将无条件给予配合，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面积的，甲方有权收回多占面积物业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，包括但不限于如下：1、对于乙方多占用的面积，甲方有权要求乙方限时支付自乙方开始占有多占面积物业之日起至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，若乙方未能在甲方要求的期限内付清多占面积物业的占用费的，乙方应向甲方支付违约金，违约金的计算方式为乙方应向甲方支付的多占面积物

业的全部占用费的 30%。2、对于乙方多占用的面积，甲方可以选择要求乙方配合变更合同条款，将多占面积纳入租赁范围，亦可以选择要求乙方限时将多占面积按甲方要求的状态交还甲方，若乙方不予配合的，甲方有权单方解除本合同、没收合同保证金，收回该物业及多占面积物业，追收乙方违约金（违约金计算方法按前述第 1 项的约定执行）及相关费用，已收取的租金不予退还（即若有超出乙方实际使用物业时间对应的租金作为乙方应付甲方的违约金），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）。

8、如乙方在租赁物注册或登记企业住所的，本合同被解除、终止或期满的（不论因何原因导致合同解除、终止），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，视为乙方违约，甲方有权没收乙方的合同保证金，同时，乙方逾期迁出或注销期间，按照对应的场地占用费的 30%向甲方计付违约金，直至乙方完成住所迁出或企业注销之日止。

第九条：双方代理人及联系资料

甲乙双方在履行合同过程中发出的书面文件可按下列地址进行邮寄，物流信息显示送达的视为文件已送达。如任一方需要变更联系人及联系地址的，需提前通知对方，未提前通知的，该方仍可按下列地址邮寄书面文件。

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：_____。

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：_____。

第十条：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有管辖权的人民法院起诉。

第十一条：附则

1、本合同如有未尽事宜，甲、乙双方可在互利互惠的基础上协商另行补充。

2、本合同一式四份，甲、乙双方各执二份，具有同等的法律效力。

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，乙方为企业法人时，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。乙方为企业法人的分公司时，应出示其营业执照副本及其经营其业务所应持有的政府许可证照、负责人的身份证等复印件，非负责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。乙方为自然人时，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。

第十二条：甲方收取租金资料

开户名称：

开户行名：

银行账号：

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人/负责人/代理人（签名）：

乙方（盖章）：

法定代表人/负责人/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