

土地租赁协议书（新地块适用）

出租方：中山粤冠交通科技股份有限公司（下称“甲方”）

地址：中山市东区起湾南道3号竹苑广场北座三楼

联系电话：0760-88368068

承租方：*****（下称“乙方”）

个人有效身份证号码（或营业执照号）：*****

常住地址：*****

联系电话：*****

根据《中华人民共和国合同法》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，甲方对该地块行使管理。甲方向乙方出租的该地块位于中山市*****，属政府储备（预控）用地，总面积约****亩，该地块四边至界线见附图（附件X）。

二、租赁用途

（一）甲方将该地块出租给乙方按下列第____项用途使用：

- ① 项目部用地；
- ② 农业种植；
- ③ 渔业养殖；
- ④ 苗木销售；
- ⑤ 停车场；
- ⑥ 材料堆放或仓储；
- ⑦ 其他用途（_____）。

(二)若乙方按上述第①项用途进行租赁,乙方应当保证自身已取得或符合与土地租赁用途相关的资质(如有,详见附件X),并为“(项目名称)”的项目公司。

(三)若乙方按上述第⑦项用途进行租赁,该用途应当在甲、乙双方协商后以备案用途为准。

(四)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責任。

三、租赁期限

本协议约定的租期从****年****月****日起至****年****月****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

根据中山产权交易中心有限公司出具网络竞价(协议成交)《中标通知书》项目编号:***** (见附件X),以及《关于承租物业已交接并将交易价款支付给出租方的通知》,该地块租赁保证金为人民币****元,将由中山产权交易中心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),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

该地块首年租金人民币****元,将由中山产权交易中心有限公司划款至中山市土地储备中心指定的市财政专用账号***** (见附件X)。

该地块第二年租金人民币****元,由乙方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。

五、地块交付及交还

(一) 地块交付。本协议签署之日起 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。

(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。

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/亩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, 甲方有权单方解除本协议, 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, 甲方有权单方解除本协议, 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、堆放垃圾及危险化学品废弃物(含专门租用于材料堆放或仓储的土地在内)、焚烧垃圾等影响市容及环境卫生的行为,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,符合土地、规划、电力、建设、环保、市容美化绿化、城市管理等行政管理要求及本合同约定的其他义务。若乙方未能遵守以上要求及约定的,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,甲方有权解除本协议,无条件收回该地块及处理该地块上的一切附属物,已收取的租金和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,甲方有权解除本协议,无条件收回该地块,已收取的租金和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,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）甲方有权根据《土地物业租户信用考核评定办法（试行）》（粤冠 BZ[2019]7 号）决定乙方可否继续承租或参与甲方其他土地物业的招标竞租。

（十）若乙方恶意不配合整改（缴租）涉及被甲方起诉的，甲方有权根据《土地物业租户信用考核评定办法（试行）》（粤冠 BZ[2019]7 号）将乙方直接列入租户黑名单，租赁期满后不予续租。

（十一）若乙方被甲方评定为不合格租户，甲方有权根据《土地物业租户信用考核评定办法（试行）》（粤冠 BZ[2019]7 号）将乙方列入租户黑名单库，永久性不得再租用甲方的土地物业，并不能作为甲方其他地块招租意向人；若同一个租户承租多宗储备用地，且租赁其中一宗地块被评为不合格，则甲方有权在其他地块期满后一同收回不予出租，并将乙方列入租户黑名单库。

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，甲方有权提前解除本协议并收回土地，但应当在收回土地前 3 个月书面通知乙方，乙方将无条件给

予配合。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。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）乙方在租赁期限届满前6个月（即 年 月 日前），可向甲方书面申请续租该地块；经甲方评价乙方在租赁期间履约良好且甲方同意在本协议租赁期满后继续出租该地块的，甲方可与乙方另行签订续租协议，续租的租金标准按甲方委托的评估公司出具的评估价执行，续租期限不超过2年。（若评估价低于本协议约定租金标准，则按本协议租金标准递增10%作为续租的租金标准”）

（五）租赁期内，如因乙方涉及使用该地块的用地项目违反国土用地规划而受到有关部门处罚的，相关处罚费用和 risk 责任由乙方自行承担，甲方对此概不负责。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(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, 双方可向中山市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。自双方签字、盖章后成立并生效。

附件: 一、身份证/营业执照复印件
二、中标通知书

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人
或授权代表：

身份证号码
(或营业执照号)：*****

公司名称：中山粤冠交通科技股份有限公司
开户银行：工商银行中山市孙文支行
帐号：20110 28019 200051066

公司名称：中山粤冠交通科技股份有限公司
开户银行：广发银行中山石岐支行
帐号：13808 85160 10002003

公司名称：中山粤冠交通科技股份有限公司
开户银行：兴业银行中山石岐支行
账号：39606 01001 00008955

签订日期：2020年 月 日