

合同编号：



租赁合同

甲方（出租方）：中山市横栏镇横西股份合作经济联合社

统一社会信用代码：

法定代表人：

通讯送达地址：

联系电话：

乙方（承租方）：

身份证号码：

通讯送达地址：

联系电话：

鉴于

1. 甲方系本合同项下租赁土地的所有权人，依法享有完整的出租权，且本合同项下出租事宜已履行村集体民主决策法定程序，合法有效。

2. 乙方对该租赁物现状及无房产证，对土地权属、性质已充分了解，并按现状使用。

3. 为明确双方权利义务，维护双方合法权益，促进村集体经济稳定增收，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、互利共赢的原则，订立本合同，以资共同信守。

第一条 租赁标的、交付与租赁期限

1. 租赁标的：甲方将位于【横西村西冲东路 88 号】的伟堂厂房

合同编号：

对应土地（四至范围、土地面积、地上建筑现状详见附件《租赁地块红线图纸》，图纸为本合同不可分割的组成部分）出租给乙方。

2. 交付确认：甲乙双方一致确认，本合同签订之日视为租赁物交付完毕，双方无需另行办理交接手续。乙方确认租赁物符合本合同约定的租赁用途，可正常使用，不存在影响租赁目的实现的情形，自愿按现状承租。

3. 租赁期限：本合同自签订之日起至 2046 年 3 月 21 日止。租赁期限内，甲方不得无故提前收回租赁物。

4. 优先承租权：租赁期满，乙方如需续租的，须在租赁期满前 12 个月向甲方提交书面续租申请，同等条件下乙方享有优先承租权；乙方未按期提交申请的，视为放弃优先承租权。

第二条 租金、管理费标准及支付方式

1. 费用标准

本合同租赁期内，租金与物业管理费分开核算、合并计收，具体标准如下：

（1）计租期限：2026 年 03 月 22 日起至 2046 年 03 月 21 日止。

（2）基础标准：每年租金为 396000 元（大写：叁拾玖万陆仟元整），每年物业管理费为 39600 元（大写：叁万玖仟陆佰元整），合计应缴总金额为 435600 元（大写：肆拾叁万伍仟陆佰元整）。

（3）递增方式：租金及物业管理费每 5 年为一个递增周期，每个递增周期的租金及物业管理费标准，在上一个周期基础上递增 10%，各周期具体明细见附件一：《租金缴交时间周期表》。

3. 甲方收款账户信息：

开户行：中山农村商业银行横栏东冲支行

合同编号：

户名：中山市横栏镇横西股份合作经济联合社

账号：80020000000266358

第三条 合同履约保证金

1. 合同履约保证金：乙方应于本合同签订之日向甲方支付人民币大写叁拾万元整（小写：¥300000元）作为本合同履约保证金。

2. 合同履约保证金退回条件：租赁期限届满，乙方同时符合以下全部条件的，甲方对租赁物验收合格后15个工作日内，将合同履约保证金以转账方式不计息退回乙方：

（1）乙方已在租赁期限届满前注销租赁物地址上的工商登记（如有）；

（2）乙方不存在损坏租赁物、违反本合同约定的情形；

（3）乙方已付清全部租金、物业管理费、水电费等所有应缴费用；

（4）乙方已按本合同约定的期限及要求返还租赁物，且经甲方验收合格。

3. 合同履约保证金违约处置：如乙方中途自行退租，或存在违反本合同条款的违约行为，甲方有权全额没收合同履约保证金，乙方不得主张返还或抵扣。甲方违约擅自解除本合同的，应双倍返还合同履约保证金。

第四条 改造、使用与维护

1. 建筑改造提升要求：乙方须对现状物业进行改造提升，具体包括但不限于更换消防设备（约15套）、加装2部钢结构逃生梯，以及对约1200平方米外立面实施翻新及结构加固（详细要求见横西村伟堂厂房消防设备更换、逃生梯安装及外立面翻新工程量清单）。改造工程须采用环保建材和节能技术，完成建筑结构加固、外立面翻新改造；改造方案须符合国家及地方建筑安全、环保、节

合同编号：

能相关规范标准。改造前乙方须将方案报甲方同意且备案；涉及行政审批的，由乙方自行办理并承担全部费用，甲方予以必要协助。

2. 政策配合义务：租赁期内，如甲方因村集体政策落实、公共事务、集体发展等工作需要，对物业进行相应改造的。

3. 配套设施完善义务

(1) 乙方须严格按照国家及地方消防安全、安全生产相关法规标准，更换并增设消防设施设备，定期检修维护，确保消防设施全程合规有效，相关设计、建设、运维费用全部由乙方承担；

(2) 乙方须统一规范改造租赁地块内的水电管网，建设符合环保标准的污水处理系统、垃圾分类回收设施等配套设施，确保各项设施符合国家及地方环保、水务、城管等部门的管理要求，相关费用全部由乙方承担。

4. 合法使用与经营义务：乙方须依法依规使用租赁物，严格遵守国家法律法规、地方政策及村规民约，合法开展经营活动。不得擅自改变土地规划用途，不得从事违法违规经营行为。否则由此产生的全部法律责任、经济损失由乙方自行承担，给甲方造成损失的，乙方须全额赔偿。

5. 水电费缴纳义务：租赁期内，水电等公用事业费用由乙方自行承担，乙方须按供水、供电部门规定及合同约定，按时足额缴纳水电费，不得拖欠。因乙方逾期缴纳产生的违约金、滞纳金等全部费用由乙方承担，给甲方造成损失的，乙方须全额赔偿。

6. 维护义务：租赁期内，乙方负责租赁物的日常维护、检修、保养，确保使用安全，相关费用由乙方承担。因乙方使用、维护不当造成租赁物损坏、安全事故的，由乙方承担全部责任，给甲方或第三方造成损失的，乙方须全额赔偿。

第五条 甲乙双方的权利与义务

1. 甲方的权利与义务

合同编号:

(1) 有权按照本合同约定, 按时足额收取租金、物业管理费及其他应由乙方承担的费用;

(2) 有权对乙方使用租赁物进行监督, 对乙方违法违规、违反合同约定的行为, 有权要求乙方限期整改, 逾期未整改的, 有权按本合同约定追究乙方违约责任;

(3) 租赁期内, 案涉土地被依法征收、征用的, 甲方有权依法获得相应补偿; 甲方应在收到征地、征用通知后 3 日内书面通知乙方, 配合乙方办理相关补偿手续。

(4) 不得非法干涉乙方依法依规开展的正常经营活动, 不得无故单方解除本合同;

(5) 协助乙方协调处理租赁地块涉及的村集体相关事宜, 协助乙方对接水电开户、行政审批等相关工作, 相关费用由乙方承担;

(6) 确保对案涉租赁地块享有合法出租权, 已履行本合同签订所需的村集体民主决策程序, 保障乙方承租权的合法有效。

2. 乙方的权利与义务

(1) 租赁期内, 对租赁物依法享有使用权、收益权, 有权在符合本合同约定及法律法规规定的前提下开展经营活动;

(2) 未经甲方书面同意, 不得擅自将租赁物或部分转租、分租、转借、抵押, 不得用于抵偿债务, 不得擅自改变本合同约定的租赁用途; 经甲方书面同意转租的, 转租期限不得超过本合同剩余租赁期限, 且须向甲方书面备案, 转租行为不免除乙方在本合同项下的全部义务;

(3) 严格执行国家环保、安全生产、消防安全、土地管理等相关法律法规, 承担因违法违规行为产生的全部责任;

(4) 租赁期内, 如遇政府部门、村集体对租赁地块及物业进行检查、整改的, 须无条件配合;

(5) 本合同终止、解除或期满后, 租赁地块上的固定建筑物、构筑物、配套基础设施等无偿归甲方所有, 可移动的经营设备设施

合同编号：

由乙方自行处置；

(6) 承担租赁期内产生的全部经营成本、税费、规费、安全事故责任、自然灾害损失等，自行承担全部经营风险。

第六条 征地与补偿

1. 租赁期内，如案涉土地被国家依法征收、征用，或因村集体公共利益、重大集体发展建设需要收回土地的，双方须无条件服从，不视为任何一方违约。本合同自甲方发出书面终止通知之日起终止，乙方须在通知要求的期限内交还租赁地块。若乙方不配合或逾期交还租赁土地的，则视为乙方违约，需按照本合同第七条约定承担违约责任。

2. 合同终止后，甲方按乙方实际租赁使用的期限计收租金及管理费，多收部分无息退还乙方。

3. 补偿款分配原则

(1) 土地补偿费、安置补助费归甲方所有；

(2) 地上建筑物、附着物补偿款：本合同签订前乙方已建设的部分，补偿款归乙方所有；本合同租赁期内乙方新增建设的部分，补偿款归乙方所有。

(3) 青苗补偿费、搬迁补助费、经营损失补偿归乙方所有。

第七条 合同的变更、解除与终止

1. 本合同经甲乙双方协商一致，可以书面形式变更或解除。

2. 本合同效力不受甲乙双方法定代表人、负责人变动影响，不因村集体经济组织的分立、合并而变更或解除。

3. 租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同，全额没收合同履约保证金，收回租赁地块，乙方须赔偿甲方因此造成的全部经济损失：

(1) 未经甲方书面同意，擅自转租、分租、转借、抵押租赁地

合同编号:

块，或用于抵偿债务的；

(2) 擅自改变土地规划用途、本合同约定的租赁用途；

(3) 未按本合同约定完成改造提升，或配套设施不符合安全、环保标准，经甲方限期整改后逾期仍未整改到位的；

(4) 逾期支付租金、管理费超过 30 日的；

(5) 拖欠水电费等其他费用超过 30 日的；

(6) 违法违规经营被行政处罚；

(7) 其他根本违约行为，导致本合同目的无法实现的。

4. 合同解除或终止后，乙方在租赁物上建设的建筑物以及改造提升均无偿归甲方所有，乙方须在 15 日内按照甲方要求交还租赁物；逾期未依照甲方要求处理的，视为乙方放弃租赁地块内所有物品及设施的所有权，甲方有权自行处置，产生的清理费用由乙方承担。

第八条 违约责任

1. 乙方逾期支付租金、管理费的，每逾期一日，按应付未付金额的万分之五向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权按本合同约定单方解除合同，没收合同履约保证金，并要求乙方支付全部欠付款项及违约金。

2. 乙方违反本合同约定，擅自改变租赁用途、未履行改造及配套设施义务等，甲方有权要求乙方限期整改，乙方逾期未整改的，甲方有权解除合同，没收合同履约保证金，造成甲方损失的，乙方须全额赔偿。

3. 乙方中途擅自退租、单方解除本合同的，甲方有权没收合同履约保证金。

4. 甲方未按本合同约定履行出租义务，或无故单方解除本合同的，须双倍返还合同履约保证金，给乙方造成直接经济损失的，须全额赔偿。

合同编号：

5. 任何一方违约给守约方造成损失的，违约方须赔偿守约方的全部经济损失，包括但不限于律师费、诉讼费、保全保险费、保全申请费、鉴定费、差旅费等维权合理费用。

第九条 争议解决

1. 本合同履行过程中发生的争议，由双方友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向租赁地块所在地的中山市第二人民法院提起诉讼。

2. 本合同被认定无效的，不影响本条在争议解决、损失赔偿相关约定的效力；乙方已实际使用租赁地块的，须按本合同约定的租金标准支付场地占用费，造成甲方损失的，须承担全部赔偿责任。

第十条 通知与送达

1. 甲乙双方确认，本合同首部列明的通讯送达地址、联系电话为双方有效的送达地址及联系方式，适用于本合同履行期间各类通知、函件、文书的送达，以及争议解决阶段诉讼、仲裁文书的送达。

2. 一方变更通讯送达地址或联系方式的，应当在变更之日起7日内书面通知另一方；未经书面通知的，视为未变更，按原地址送达仍为有效送达。

3. 任何一方通过本合同列明的地址送达文书时，如发生收件人拒绝签收、无人签收或其他无法送达情形的，纸质文书从寄出之日起第3日视为已经送达，电子文书从发送之时视为已经送达。

第十一条 其他约定

1. 本合同未尽事宜，经双方平等协商后，可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同生效后，国家或广东省新颁布的法律、法规、规章和政策中的强制性规定与本合同不一致的，依照相关规定执行。

合同编号：

3. 乙方确认，已全面、充分知晓案涉土地的权属、性质、现状、周边环境等全部情况，自愿按本合同约定承租，不存在任何重大误解、欺诈或胁迫情形。

4. 本合同项下租赁地块的红线图纸、乙方身份证复印件、甲方集体决策文件复印件为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第十二条 合同生效

本合同经甲方盖章、法定代表人签字，乙方签字并按指印之日起生效。本合同一式肆份，甲方执叁份（用于村集体备案、存档、财务留存），乙方执壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：中山市横栏镇横西股份合作经济联合社

法定代表人（签字）：

签订日期： 年 月 日



乙方（签字并按指印）：

身份证号码：

签订日期： 年 月 日

附件清单：

1. 租金缴交时间周期表

2. 横西村伟堂厂房消防设备更换、逃生梯安装及外立面翻新工程量清单