

土地物业租赁合同

甲方（出租方）：中山市横栏镇西冲社区股份合作经济联合社

统一社会信用代码：

负责人/授权代表：

通讯地址：

联系电话：

乙方（承租方）：

身份证号码/统一社会信用代码：

法定代表人：

通讯地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲乙双方本着自愿、平等、互利的基础上，就甲方将其合法拥有坐落在横栏镇新天二路乾沙街13号、新天一路1号、新天一路2号、西冲中路西冲一街12号的土地及地上建筑物（位于新天一路2号）出租给乙方使用事宜，经双方充分协商，达成如下协议并签订租赁合同如下：

一、租赁土地及物业概况

甲方将坐落于中山市横栏镇西冲社区五一队留置用地（横栏镇新天二路乾沙街13号、新天一路1号、新天一路2号、西冲中路西冲一街12号）的土地及地上建筑物出租给乙方使用，乙方使用该土地和物业要符合相关法律法规规定。该土地和物业包含：1. 总面积约7428.4平方米的土地（具体以测量图为准，用途为农村宅基地）；2. 地上建筑物：占地面积约945.65平方米、建筑面积约991.61平方米的水泥混凝土框架结构建筑物（不动产

权证用途为车库)。乙方已实地勘察和充分知悉租赁土地及地上建筑物的所有情况,对土地及地上建筑物的现状、面积、位置、权利现状等均无异议,确认该物业符合乙方自身使用及合同目的,认可甲方为该土地物业的合法权利人。

二、租赁期限

租赁期限:自合同签订之日起至10年止,其中自合同签订之日起2个月内为免租期。

三、交付时间

本合同自签订当日,甲方按土地和物业现状交付乙方使用。乙方同意按照交付时的现状进行承租及支付相应的租金,同意按现状接收租赁物,并确认租赁物符合租赁用途可正常使用且不存在影响其租赁目的实现的情况。乙方自行办理水、电报装手续,甲方可根据实际工作情况予以协助,相关费用由乙方自行承担。

四、租金计算、付款方式及保证金:

(一)甲、乙双方约定,租金由合同签订之日起计租,____年____月____日至____年____月____日期间的租金为人民币大写____元(小写:¥____元);____年____月____日起至____年____月____日期间的租金为每年人民币大写____元(小写:¥____元);____年____月____日起至____年____月____日期间的租金为每年人民币大写____元(小写:¥____元);____年____月____日起至____年____月____日期间的租金为每年人民币大写____元(小写:¥____元)。租金按年缴纳,合同签订之日起3个工作日内,乙方必须先支付首期租金,后续每年租金必须在____月____日前向甲方缴交下期租金,实行先交租后使用的方式进行租赁。

(二) 合同签订当日，乙方须向甲方支付合同履行保证金人民币叁拾万元整（小写：¥ 300000 元）。本合同履行期满，乙方结清全部应付费用（包括租金、税费、水电费、罚款等）、场地完好交还、完成清场搬迁，无任何违约的且未造成甲方损失情况下，由甲方于 30 日内无息返还履约保证金给乙方；乙方未按时清场、未注销工商注册登记、存在欠费、损坏租赁物或土地的，甲方可直接从保证金抵扣相应维修费用、代付费用或等额于乙方未履行义务价值的款项，保证金不足以抵扣的，乙方应在收到甲方通知后 10 日内另行补足。

五、双方的权利与义务

(一) 乙方不得中途退租，且必须按时缴纳租金。如逾期缴纳的，则每日按拖欠总额的千分之一计算利息给甲方；逾期超过两个月的，甲方有权解除合同、没收合同履行保证金、收回物业、土地并继续主张乙方所拖欠的租金及产生利息。

(二) 在租赁期内乙方不得将该物业和土地出卖、抵押给第三方；未经甲方书面同意，不得转租，否则视为乙方违约。

(三) 租赁期内，乙方如需进行建设或改造的，必须征得甲方及有关部门的同意并办理一切审批手续，相关建设、改造费用全部由乙方承担，甲方不負責任何因违建而产生的后果。若乙方存在违章搭建行为，经相关部门处理并要求整改，30 日内仍未整改的，视为乙方根本违约。

(四) 乙方必须依法经营，自行解决办理相关使用手续及证照，租赁期内必须遵守中华人民共和国的各项法律法规。租赁期内该物业产生的所有费用（包括但不限于水费、电费、租赁税以及国家或地方政府征收的土地使用税及房产税等）由乙方负责支付。同时，乙方应严格按照政府有关管理要求做好安全、环保、消防、防噪音等工作，因工作措施不到位而产生责任事故及经济损失（包括第三方的经济责任），由乙方负责，与甲方

无关。

（五）租赁期内如政府规划需要征用该物业或土地的，不属甲方违约，甲方需提前两个月书面通知乙方做好搬迁工作，同时甲方应根据实际使用情况向乙方退还多付的租金及无息退还合同履约保证金。乙方应积极配合，并无条件完成清拆、搬迁工作。合同终止时间为乙方配合政府征收（征用）之日。租赁物被征收的情况下，征收部门补偿的所有款项均归甲方所有。针对乙方后续新建建筑物、装修、搬迁费用、青苗、停产停业损失的补偿部分归乙方。同时，甲方作为被征收人，有权先行领取全部补偿款，再按约定向乙方支付其应得部分，并可扣除乙方未付的租金、管理费等。

（六）租赁期内，乙方负责土地及附属设施的日常维护和维修，确保其符合安全使用标准。

（七）乙方需根据相关土地证图纸红线范围及《西冲社区五一队留置用地空地用地示意图》要求，在承租土地的周边道路退让位完成硬底化建设，建设不少于 30 个小车停车位及 50 个摩托车停车位，全部停车位经营收益全额归甲方所有，乙方负责车位日常管护。

（八）乙方每年 8 月 31 日前按当年实际应付年租金的 10%向甲方缴付年度管理费；租期不足完整自然年度、中途进场/中途解约、政府征收提前终止合同的，管理费按实际承租天数折算：当年管理费=年租金×10%÷365×实际租赁天数；免租期免收管理费。

六、合同期满及终止的处理

（一）合同期满，乙方在该土地和物业内新建、增设的全部合法建筑物、配套固定设施、固定附着物、固定装修等（包括房屋主体、门窗、水电、排污、各种线路及管道等电源线路等）所有权自合同终止之日起无偿归甲方所有，甲方无需向乙方支付任何补偿、搬迁及建造费用。乙方搬迁离场时，前述固定附着物一律不得拆除、损毁。

(二) 可移动独立设备、机器、活动家具(不嵌入墙体/地面、拆除不破坏建筑物主体)归乙方所有,乙方可在合同到期前自行搬迁清运,清运过程中产生的垃圾乙方自行清理,逾期未搬走视为乙方自愿放弃所有权,甲方有权自行处置、清运,产生费用由乙方承担。

七、违约责任

乙方存在以下违约行为之一的,甲方有权单方解除本合同,没收合同履行保证金,收回土地和物业使用权,同时乙方在该地块上所建的所有合法建筑物及配套固定设施、固定装修等(不包括生产设备)全部无偿归甲方所有:

- (一) 逾期支付租金超过两个月的;
- (二) 利用租赁土地从事违法犯罪活动的;
- (三) 未经甲方书面同意将土地非法转租的;
- (四) 排放废水、废气、噪声影响环境或周边群众生活的,经甲方或者相关部门催告后 15 日内未整改的;
- (五) 因乙方存在违章搭建行为,经相关部门处理并要求整改,30 日内仍未整改的;
- (六) 无正当理由单方提前退租的。

八、争议处理

因履行本合同产生的争议,双方可协商解决;协商不成时,可向法院提起诉讼。因乙方违约而需向法院起诉的,甲方由此产生的一切费用(包括但不限于:诉讼费、律师费、交通费、查档费、公证费、鉴定费、诉讼担保费、保全保险费、评估费等)均由乙方承担。

九、合同生效

本合同一式三份,甲方执两份,乙方执一份,均具有同等法律效力。本合同自甲、乙双方签名盖章之日生效。

甲方（盖章）

签名：_____

乙方：

签名：_____

签订日期： 年 月 日

