**土 地 租 赁 合 同**

 合同编号：

甲方（出租方）：福建省南方联合置业有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国合同法》、《土地储备管理办法》、《龙岩市土地储备实施暂行规定》、根据《龙岩经开区（高新区）提高土地综合利用效率实施方案》（龙经管委〔2017〕296号）、龙岩经济技术开发区（龙岩高新区）管委会《土地利用专题会议纪要》（〔2018〕10号）及《龙岩经济发展集团有限公司临时用地管理办法（试行）》（经发党委〔2020〕35号）的文件精神，经甲乙双方共同友好协商，并本着平等、自愿、有偿的原则，就龙岩市高新区（经开区）土地事务中心委托甲方管理的地块租赁等事项，甲乙双方同意签订合同如下:

**第一条 土地概况、租赁面积及用途**

1.租赁土地位于龙岩经济技术开发区高陂镇先富路金德啤酒厂 ，面积 77314.81㎡ 。。

2.租赁地块用途仅限于 临时用地 ，且乙方使用该租赁地块应符合本合同第五条约定。

**第二条 租赁期限**

租赁期限：租赁期叁年，

自2022年 月 日至2025年 月 日止。

**第三条 土地租金及支付方式**

1、该租赁地块月租金为含税 元，本租赁地块面积为 77314.81㎡ (以红线图及现场交接范围为准），前二年（2022年 月至2024年 月）月租金以竞价的中标价为 元租金标准，第三年（2024年 月至2025年 月）月租金以上年度月租金的基础上递增5％价格为 元租金标准。

2、本合同签订后10日内一次性付清本季度租金，此后租金按季度缴纳，乙方应于每季度首月的10日前向甲方一次性缴清本季度租金（承租期间如甲方因项目建设需要，需提前收回该租赁地块，则租金按天计算，未使用日期租金甲方无息退还乙方）。

3.乙方将租金缴交帐户名：福建省南方联合置业有限公司，开户行：工行新罗支行，账号：1410 0101 1924 5250 939。

4.甲方向乙方提供收取租金及保证金的相关收据凭证。

5.发票开具方式：由甲方开具发票给乙方。

**第四条 保证金和其他事项**

1.本合同签订时，乙方须一次性向甲方缴纳履约保证金人民币（大写） 整（即￥ 元），本履约保证金不计息。如乙方在租赁期内违约，则履约保证金全额转为违约金支付给甲方；租赁期满后，如乙方无违约，在办妥租赁物的移交手续后，则甲方将履约保证金十天内一次性退还给乙方。

**第五条 租赁要求**

1.租赁地块只能作为临时用地。未经甲方同意，乙方不得转租、转借该出租地块，或者以其他方式转让、转移乙方根据本合同约定享有、承担的权利义务。

2.乙方不得在该出租地块上新增修建（除围墙以外）任何永久性建筑物、构筑物；地块内原破旧建筑物不得随意拆除，个别建筑物存在安全隐患的不得使用，不得在本地块上修建（除围墙以外）任何永久性建筑物、构筑物；不得影响周边居民的生活环境和条件；不得影响周边建筑物和构筑物的使用；不得利用本地块从事非法活动。

3.在临时使用期限内，乙方应向国土、消防、环保、城管、卫生、建设等相关职能部门办理有关临时用地手续以及使用临时用地需办理的其它手续，并向甲方书面备案。乙方的用水、用电需自行处理并承担该项费用。

4.租赁期间，乙方应全面管理整个地块（包括但不限于承租地块），负责该收储地块范围内所有的保卫、防火、防盗以及其他安全工作，安装配备必要的消防器材，同时应及时有效阻止第三方对该地块的违法侵占、使用等行为（包括但不限于非法弃土、违法建设等）。

5.乙方应负责自身车辆、货物设备的进出、保管、防火、防盗等工作，如因乙方管理不善等原因出现安全责任事故等纠纷，相关法律责任由乙方承担，且乙方应积极、负责予以妥善处理。

6.该地块上的如有红土等资源，乙方应确保其不被盗挖。

7.乙方必须做好地块的水土保持工作，采取安全防护措施，做好暴雨期间泥沙灾害预防工作。代管期间出现水土流失等问题由乙方全权负责。

**第六条 合同的变更、解除与终止**

1.双方可以协商变更或解除本合同。

2.有权一方可根据本合同第八条、第九条约定情形解除合同。

3.出现第十条所述之不可抗力持续时间达30日以上，受不可抗力影响一方可解除合同。

4.租赁期满合同自然终止。

5.租赁期限届满前，如乙方要求继续租赁，则须提前30天书面向甲方提出，在同等情况下，应优先租给乙方，租金参照当时周围同档次土地的租金价格。如果续租，双方应重新签订租赁合同。

**第七条 租赁地块的交付、收回及验收**

1.甲方于本合同签订之日起 10 个工作日内将租赁地块按现状交付乙方。交付时双方共同参与并进行书面验收，乙方如对租赁地块交付状况有异议应当场提出，否则视为无异议。

2.乙方应于租赁期满之日起 7 个工作日内将租赁地块按移交前状况归还甲方，双方同时对此进行书面验收。

3.乙方归还甲方租赁地块时应完成搬迁、拆除清理地上建筑物、构筑物、附属物和附着物，不得留存物品等搁置物或影响地块的正常使用；否则，甲方有权自行采取拆除清理以及处置留存物品等措施，或者排除影响租赁地块正常使用的障碍，由此产生的费用由乙方承担。

4.甲方不另行对地上建筑物、构筑物、附属物和附着物等进行补偿或者承担其他相关责任。

**第八条 违约责任**

1.甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）不能按约定提供租赁地块；

（2）所提供租赁地块不符合约定条件且严重影响乙方正常使用。

2.乙方有下列违约行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁地块，乙方应按照本合同约定1年租期总租金的20%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

（1）违反本合同第五条第1、2、3、4、5、6、7项约定；

（2）未经甲方书面同意，改变本合同约定的租赁地块用途或租赁范围；

（3）利用租赁地块存放危险物品或进行违法活动；

（4）未如期足额交纳租金达30日；

（5）逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，致使甲方承担垫付责任或者给甲方造成其他损失的；

（6）其他法定情形。

3.乙方逾期支付租金或者其他应由乙方负担的费用的，每逾期一日，则乙方按应付租金或者其他应付费用的5%支付违约金。

4.乙方未按本合同第五条第4项约定履行义务，导致所租地块被违法侵占、使用等行为（包括但不限于非法弃土、违法建设等），乙方应按次向甲方支付违约金10000元整，若支付的违约金不足弥补甲方的损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

5.甲方依据本条第2项解除合同的，乙方应在合同解除之日起3日内交还该租赁地块，并按第七条第3项约定履行相关义务；乙方逾期履行归还租赁地块及相关义务的，应按实际占用面积支付地块占用费每平方米0.5元/日，同时还应承担因此给甲方造成的其他损失。

6.租赁期满后，乙方未按第七条第3项约定期限将租赁地块交还甲方，应按实际占用面积支付地块占用费每平方米0.5元/日，同时还应承担因此给甲方造成的其他损失。

　　**第九条 特别约定**

1.出现下列情形，甲方可解除合同，因此造成甲、乙双方损失的，互不承担责任。租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

（1）因国家政策变更，或者因政府规划调整、甲方项目开发以及征拆等政府行为，需要收回租赁地块的，甲方应提前60天书面通知乙方；

（2）因第（1）项所列任一原因，导致租赁地块无法继续使用的其他情形出现的。

2.甲方依据本条第1项约定解除合同，乙方应在合同解除之日起7日内交还该租赁地块，并按第七条第3项约定履行相关义务，甲方不给与乙方任何补偿；乙方逾期履行归还租赁地块及相关义务的，应按实际占用面积支付地块占用费每平方米0.5元/日，同时还应承担因此给甲方造成的其他损失。

3.甲方根据本条第1项约定解除合同，以龙岩经济技术开发区（龙岩高新区）管委会、龙岩经开区（高新区）国土分局、规划分局、土地征收中心、土地收购储备分中心等政府有关部门、龙岩市经济发展集团有限公司、福建省龙岩市经济技术开发区建设发展有限公司等主体中任一主体出具的书面依据为凭即可（包括但不限于文件、会议纪要、通知等具备本条第1项所述情形之含义的任一种文书形式）。

4.该地块已搭盖的临时建筑物，乙方只有三年的使用权，本次租期结束后，该临时建筑物（含租赁期内新增构筑物）所有权归福建省南方联合置业有限公司。

5.乙方在租赁期间若需对本地块的场地及地上临时建筑物进行维修或者搭建，一切相关手续和费用均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任和费用。

**第十条 免责条件**

因不可抗力原因致使本合同不能继续履行所造成的损失，甲、乙双方互不承担责任，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

**第十一条 补充协议及附件**

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议。补充协议及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
　　**第十二条 争议解决**
　　本合同项下发生的争议，可由相关方当事人协商或申请有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第　1　种方式解决：
　　1.提请仲裁委员会仲裁。
　　2.依法向租赁地块所在地人民法院提起诉讼。
　　**第十三条 其他约定事项**
　　1.乙方签约前已逐一仔细阅读本《土地租赁合同》条款，对所有条款含义已充分理解（特别对其中关于租赁地块状况、合同解除、违约责任、特别约定等条款已作了进一步深入了解、问询），对所包含的法律风险等已作充分评估，自愿受该条款约束并遵照执行。
　　2.相关各方承诺本合同载明的地址等信息真实有效，所有文书、文件等送达及各方相互联系均以本合同载明的地址等信息为准。文书、文件等送达方式以邮件（特快专递、挂号信等）寄出之日起满3日视为送达完成。一方信息如有变更，应及时书面通知对方；未书面通知对方，或者对方未收到书面通知，视为未变更。
　　3.甲方根据本合同第八条、第九条等相关约定及法律规定向乙方主张权利，乙方应承担甲方为实现债权等权利支出的相关费用（包括但不限于诉讼费、保全费、鉴定费、律师费、差旅费等）。

4.本合同自双方签章之日起生效。

5.相关附件系本合同的要件，与本合同具有同等法律效力。

6.本合同及附件一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

**甲方：** **乙方：**

法定代表人： 法定代表人：

联 系 电话： 联 系 电话：

签约时间：

签约地点:龙岩市新罗区