（HJBZ—2022—09） 合同编号：

**土地租赁合同书**

**甲方（** **出租方）** **：** 海南天然橡胶产业集团股份有限公司 广坝分公司

负责人：

**乙方（承租方）：**

身份证号/企业统一信用代码： 住址：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地 管理法》、《海南经济特区土地管理条例》等有关法律、法规 和海南省相关政策的规定， 甲、乙双方本着平等、 自愿、有 偿的原则，就海南天然橡胶产业集团股份有限公司广坝分公 司土地租赁事宜，经双方协商一致，订立本合同。

**第一条** **租赁土地概况和用途**

（一）租赁土地概况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序** | **地块** | **土地坐落或** | **地类** | **面积** | **土地** | **土地** |
| **号** | **编号** | **地块名称** | **（等级）** | **（亩）** | **现状** | **性质** |
| **1** |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |  |
| **…** |  |  |  |  |  |  |

（二）租赁土地用途

乙方承租甲方土地用于 。在租赁经 营期间，乙方可以按国家规定的用地政策向政府主管部门申 请建设相应的配套设施，未经甲方书面同意，不得擅自改变 土地性质和用途。

**第二条** **租赁期限**

土地租赁期限 年，即自 年 月 日起 至 年 月 日止。租期届满之后，如乙方需要 继续租赁，应当在租赁期限届满前6个月内 向甲方提出书面 申请并由甲方决定是否续签。

**第三条** **租金及支付时间、方式**

（一）租金标准

1.本合同项下各地块的基本地价如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 地块编号 | 地块名称 | 地类（等级） | 基本地价  **（元/亩/年）** |
| **1** |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

2.土地租金执行阶梯地价

土地租金根据乙方承租土地的总面积，在 亩（含） 以内的按基本地价收费； 亩至 亩部分按基本地价的 收费； 亩至 亩部分按基本地价的 收费； 亩 至 亩部分按基本地价的 收费；超过 亩的部分按基 本地价的 收费。以上数字区间中，低位均不含本数，高 位均含本数。

3.本合同土地租金

双方确定，乙方承租土地总面积为 亩，根据上述基 本地价和阶梯地价计算，本合同土地租金为 元/年（大 写：万 仟 佰 拾 元 角 分）。土地租金每 年递增 %， 每年租金标准如下：

第 1 年至第 年，即 年 月 日至 年 月 日，土地租金为人民币 元/年。

第 年至第 年，即 年 月 日至 年 月

日，土地租金为人民币 元/年。

第 年至第 年，即 年 月 日至 年 月 日，土地租金为人民币 元/年。

……

（二）支付时间和方式

土地租金按年支付，先付租金后用地。本协议签订后五 个工作日内，乙方将第一年土地租金汇入甲方指定账户。此 后，乙方于每个租赁年度届满前以银行转账的方式向甲方支 付下一租赁年度的租金。 甲方账户信息如下：

户名：海南天然橡胶产业集团股份有限公司广坝分公司 开户行： 农行东方市支行广坝农场分理处 账号： 21647001040000199 （三）土地保证金

合同签订后的五日内，乙方向甲方支付 元保证金。 该保证金可用于抵扣乙方的承租费、赔偿甲方的经济损失 （包括但不限于甲方为了维护自身权利而支出的诉讼费、律 师费、评估费、鉴定费、差旅费等费用）。合同期满，若乙 方无违约行为，则保证金无息退还。

**第四条** **租赁土地的交付办法**

甲方可根据情况一次性或分批交付土地，土地按现状交 付。分批交付土地的，交地时间由甲方根据实际情况而定。 交地时双方签订《土地交付确认书》（后附租赁地块宗地图、 租赁地块拐点坐标表），载明交地时间、交地面积、用地四

至等。交付后，土地使用和经营权归乙方享有。

**第五条** **甲乙双方权利义务**

（一） 甲方权利义务

1.对乙方租赁土地的经营使用权进行监督，督促乙方按 照合同约定的用途使用土地，并依照合同约定收回租赁土 地。如发现乙方的违约行为， 甲方有权责令乙方立即改正。

2.按照合同约定按时收取乙方土地租金。若当年租金低 于当地市场价格 %或海南天然橡胶产业集团股份有限 公司（简称海胶集团）租地价政策变动的，双方应当协商按 市场价或前述政策变化调整土地租金标准。

3.保障乙方自主经营，不得干预乙方合法、合规且符合 合同约定的生产经营活动。

4.要求乙方按照合同书的约定合理利用、保护土地，制 止乙方破坏土地和其他农业资源的行为，并有权要求乙方赔 偿由此造成的直接损失（包括但不限于甲方为了维护自身权 利而支出的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、差旅费等费 用）。

5.乙方申请国家和当地扶持政策时，甲方在其职责范围 内提供必要的协助。

(二)乙方权利义务

1.按照合同约定的用途和期限，依法使用和经营所租赁 的土地；依合同约定如期向甲方支付土地租金；享有法律和 政策赋予的独立、 自主经营管理权， 自负盈亏， 自担风险。

2.根据国家、地方政府相关规定并报政府相关部门批准 且经甲方书面同意后，可在租赁土地上修建简易建筑物，添 置设施、设备，本合同期满后或提前终止时，乙方修建的地 上建筑物或构筑物无偿归甲方所有。

3.承担因生产经营过程中所产生的包括但不限于各项 税费、水费、 电费等费用。

4.未经甲方书面同意，不得将租用土地部分或全部用于 转租、转包、抵押、作价入股、碎片化经营或与他人合作经 营，不得改变租用土地用途。

5.保护自然资源，做好水土保持，合理利用土地，并积 极协助甲方做好社会维稳工作。

6.与甲方签订安全生产管理责任协议，承担承租地上一 切生产经营安全责任。如发生安全事故、施工纠纷、其他纠 纷等，导致的行政处罚或民事赔偿责任均由乙方承担。

7.解决甲方该土地区域内人员转岗就业，乙方招聘人员 时优先安排和录用甲方职工。

8.负责保护租赁土地不受侵占和农业基础设施不受破 坏。若租赁期间发生土地被占或资产流失时，乙方必须及时 处理并向甲方报告。凡因乙方隐瞒不报、不处理或作伪证， 所造成的一切后果均由乙方负责，乙方应对被侵占土地的清 理和回收承担全部相关费用。

9.乙方租用土地，必须遵守和执行海胶集团土地资产方 面的相关规定。租赁期间发生土地资产损失由乙方承担全部

责任。

10.租用土地界限内被 占土地的青苗补偿及附作物补 偿， 由乙方自行与青苗所有人协商补偿和清理，也可以委托 甲方处理补偿和清理事宜，补偿费用和清理费用均由乙方承 担。

11.若国家、地方政府、海垦控股集团及海胶集团建设 需要征用土地，乙方必须无条件服从。

12.地下各类资源、埋藏物、隐藏物不属于租赁范围， 乙方不得在租赁地内进行采石、采矿、取土等破坏农业产业 及盗采资源的行为。

**第六条** **合同的变更和解除**

（一）合同一经签订，即具有法律约束力，任何一方不 得随意变更或者解除。经甲乙双方协商一致签订书面协议后 方可变更或解除合同。

（二）在合同履行期间，合同不因任何一方法定代表人 或负责人的变动而变更或解除。

（三）在合同履行过程中，如遇不可抗力因素致使合同 难以履行时，经双方协商一致可变更或解除合同。

（四）如甲方重复出租本合同项下土地，乙方有权解除 合同。

（五）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同， 收回租赁土地，合同自解除通知书送达之日起解除。地上青 苗及附着物由甲方依法处置，处置所得款优先用于偿还甲方

的租赁费和违约金等债务，以及由此给甲方造成的损失（包 括但不限于甲方为了维护自身权利而支出的诉讼费、律师 费、评估费、鉴定费、差旅费等费用），剩余部分归还乙方：

1.利用土地从事违法生产、经营的； 2.擅自改变合同约定的土地用途的；

3.对租赁土地部分或全部弃耕撂荒1年以上的； 4.不缴或欠缴租赁费1个月以上的；

5.破坏农业基础设施或对土地、水源进行毁灭性、破坏 性、伤害性的操作和生产的；

6.未经甲方书面同意，擅自将土地以转租、承租、互换、 转让或入股等方式流转或与他人合作经营的；

7.乙方采取欺骗、贿赂等不法不正当手段签订合同或获 得承租期的；

8.未经甲方书面同意，乙方擅自转让或出租地上建筑物 （构建物）、农业设施的；

9.乙方在其承租土地上进行采石、采矿、取土等破坏农 业产业及盗采资源的行为；

10.其他违约行为。

**第七条** **不可抗力**

（一）如果本协议任何一方因受不可抗力事件影响而未 能履行其在本协议下的全部或部分义务，该义务的履行在不 可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。不可抗力事件指受影 响一方不能合理控制的、无法预料或即使可预料到也不可避

免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对本 协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任 何事件。

（二）声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最 短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一 方，并在该不可抗力事件发生后十五日内向另一方提供关于 此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据。声称不可抗力 事件导致其对本协议的履行在客观上成为不可能或不实际 的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力 事件的影响。

（三）不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商 决定如何执行本协议。不可抗力事件或其影响终止或消除 后， 甲乙双方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义 务。

**第八条** **文件往来、通讯和通知条款**

（一）本合同项下的任何文件往来、通讯和通知均应以 书面形式按如下地址、 电传号或其他联系方式送达对方：

甲方联系人： 联系电话：

通讯地址：海南省东方市东河镇海胶集团广坝分公司经管部 邮政编码： 572626

乙方联系人： 联系电话： 通讯地址：

邮政编码：

（二）如本合同任何一方的上述联系方法发生变化，应 及时书面通知对方。一方未及时通知对方的，合同另一方按 未通知前的联系方法送达文件、通讯和通知，一切后果由未 通知方承担。

（三）任何文件、通讯和通知只要按照上述地址发送， 即应视作在下列日期被送达:

1.邮递（包括特快专递、平信邮寄、挂号邮寄），以邮 寄寄出之日后的第三个工作日视为送达日；

2.传真或其他电子通讯方式，以发送之日视为送达日； 3.专人送达， 以收件人签收或拒收之日视为送达日。

（四） 甲乙双方约定，双方的单位公章、办公室印章、 部门印章、财务专用章、合同专用章、收发章等均是双方文 件往来、通讯和通知的有效印章。双方单位所有工作人员是 文件往来、通讯和通知的有权签收人。

**第九条** **其他约定**

（一）在合同履行期间，如遇因国家、地方政府、农垦 改革或甲方建设需要， 甲方有权终止本合同并收回租赁土 地。而乙方应当同意并在接到甲方通知的30日内搬迁和清理 地上青苗和附着物，同时协助甲方共同参与政府相关部门协 商征用地涉及的补偿事宜，因乙方投资形成的资产（即地上 附着物，含青苗、建筑物和设施等）得到的补偿款项归乙方， 土地补偿金、社会保障费和安置费等其他补偿归甲方。

（二）除甲方书面同意外，乙方建设的地上建筑物、农

业设施等不得转让或出租。

（三）合同期满或提前解除、终止后，地上资产由乙方 负责清理，若合同期满或解除后30日内未清理， 甲方视为乙 方遗弃物进行处理， 由此产生的费用甲方有权要求乙方承 担。

（四）乙方若为自然人的，则当乙方在租赁期死亡的， 本合同立即自动终止。 甲方收回土地，青苗及地上附着物由 乙方继承人在乙方死亡之日起1个月内处理。在同等条件下 经甲方书面同意，可以选择将乙方租赁的土地优先租给在甲 方工作的子女（无子女在甲方工作的情况下由其按规定指定 承租人），按新的地价重新签订合同。

**第十条** **违约责任**

（一）若因乙方原因导致合同解除或终止，乙方无权要 求甲方对青苗及新添建简易建筑物、构筑物、设施、设备进 行补偿，并应向甲方支付本合同约定的当年土地租金30%的 违约金并赔偿所有损失。

（二）乙方应按照合同约定的期限足额支付土地租金。 若乙方逾期支付土地租金，每逾期一 日，按应交土地租金的 千分之一支付违约金。

（三）若乙方在合同履行期间，未按照本合同约定合理 使用租赁土地，对租赁土地资产损坏的，或其他损害甲方权 利的，需向甲方承担本合同约定的当年土地租金总额30%的 违约金，并赔偿甲方所有经济损失。

（四）如乙方存在违约行为，应在甲方要求期限内整改 完毕，每逾期整改一天，应按当年土地租金的千分之一支付 违约金。

（五）发生上述1、2、3、4情形的，乙方除需承担相应 违约责任及赔偿责任，还需承担甲方为了维护自身权益而支 出的包括但不限于诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、保全 费等费用。

**第十一条** **合同纠纷的解决办法**

合同履行中如发生纠纷，由双方友好协商解决；协商不 成， 向租赁土地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十二条** **附则**

（一） 甲方提供的土地面积为估算面积，准确的面积以 GPS实际测量的数据为准。如最终实际租赁面积与本合同载 明的面积不一致，双方应根据本合同第三条第（一）项约定 的租金标准按实际租赁面积重新计算租金，并签署土地租金 确认书。

（二）加盖分公司合同专用章或公章的《租赁地块宗地 图》和《租赁地块拐点坐标表》是本合同的附件，与本合同 具有同等的法律效力。

（三）本合同未尽事宜，经双方协商一致后可签订补充 协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（四）本合同一式叁份， 甲、乙双方各执壹份，海南天 然橡胶产业集团股份有限公司备存壹份。

（五）本合同自 甲乙双方签字并加盖公章之日起生效。

（六）双方约定的其他事项：

。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附件：

1.租赁地块宗地图

2.租赁地块拐点坐标表

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

负 责 人： 法定代表人:

委托代理人： 委托代理人：

签订日期： 年 月 日