**昌江黎族自治县乡村振兴投资发展有限公司**

**国有土地租赁合同书**

甲方（出租方）：昌江黎族自治县乡村振兴投资发展有限公司

乙方（承租方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条 租赁土地基本情况

1.1 土地位置：海南省昌江黎族自治县乌烈镇（原乌烈交管站综合楼）地块（具体位置以《国有土地使用证》【证号：琼（2025）昌江县不动产权第 0000163 号】登记范围为准，以下简称 “租赁土地”），甲方已提供租赁土地权属证明文件，乙方对土地权属无异议。

1.2 土地用途：根据《国有土地使用证》记载，租赁土地用途 ，乙方不得擅自变更用途；如需变更，须经甲方书面同意并依法办理规划、国土等相关审批手续，所有审批费用由乙方承担，且变更方案需按《昌江黎族自治县国有企业资产出租管理办法》（以下简称 “《管理办法》”）规定报履行出资人职责的机构审批，未经审批的变更行为无效。

1.3 土地面积：租赁土地面积为2123.48平方米（以不动产权属证书登记面积为准，面积误差不影响租金计算及合同履行）。

1.4 土地现状：甲方按租赁土地现状交付，乙方确认已现场勘查土地现状（含地形、地貌、基础设施等），对现状无异议并自愿承租；甲方已出具《安全责任管理承诺书》，租赁土地不存在危房或其他禁止出租的安全隐患。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限五年

2.2 租赁期限届满前 2 个月，乙方如需续租，须向甲方提交书面续租申请；甲方应按《管理办法》第五条规定制定续租实施方案（含租金市场询价或评估报告），经内部决策程序审议后，将续租条件通知乙方。乙方接受续租条件的，双方重新签订租赁合同；乙方不接受的，视为放弃续租，甲方应按《管理办法》规定重新组织招租，乙方须在原租赁期满后 15 日内无条件交还租赁土地及地上附着物（归甲方所有的部分），逾期交还的，按本合同约定租金标准的 2 倍支付占用费。

2.3 租赁期限内，因国家政策调整、公共利益需要（如征收、征用）、土地被收储或甲方改制导致合同无法继续履行的，甲方有权提前解除合同，需提前 30 日书面通知乙方，无需承担赔偿责任；乙方须在通知要求的期限内无条件交还土地，甲方退还乙方已支付但未实际使用期间的租金（不计利息），地上附着物补偿按国家相关规定执行。

第三条 租金及支付方式

3.1 租赁期内，年租金标准为人民币 元（大写： ），租金按【季度】支付。乙方须在本合同签订当日支付首期租金，后续每期租金须在当期开始前 15 日内支付至甲方指定账户:

账户信息：开户行：昌江黎族自治县农村信用合作联社营业部 ；

户名：昌江黎族自治县乡村振兴投资发展有限公司；

账号：1007884600000180。

3.3 租赁期内如需调整租金：

双方同意租金年环比增长比例为年（增长比例：5\_%），按约定比例逐年调整，无需另行审批；如需变更增长比例，双方协商一致后，另行签订《地租赁合同书》。

3.4 乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按当期应付租金的 3% 向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权单方解除合同，没收乙方履约保证金，要求乙方补交欠付租金及违约金，并赔偿甲方因此遭受的损失（包括但不限于诉讼费、律师费、土地闲置损失等）。

第四条 履约保证金

4.1 乙方须在本合同签订当日向甲方支付履约保证金，金额为人民币10000.000（大写：壹万元整），作为乙方履行本合同义务的担保，保证金金额不低于 1 个月租金。

4.2 租赁期限内，若乙方出现违约行为（包括但不限于逾期支付租金、擅自变更土地用途、损坏土地及设施等），甲方有权直接从保证金中扣除违约金、赔偿金及甲方为追究乙方责任支出的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等），不足部分乙方须在甲方通知后 5 日内补足；若保证金扣除后乙方未按时补足，甲方有权单方解除合同，没收已扣除后的剩余保证金，并要求乙方承担全部违约责任。

4.3 租赁期限届满或合同依法解除后，若乙方无任何违约行为且已按约定交还土地，甲方在乙方交还土地并完成资产检查备案后 30 日内无息退还剩余保证金（若有）；若乙方存在违约行为，甲方有权在扣除全部应付款项后，将剩余保证金（若有）退还，无剩余的，乙方须另行补足。

第五条 乙方权利与义务

5.1 乙方有权在租赁期限内，在符合本合同约定及法律法规规定的前提下使用租赁土地，不得从事违法违规活动，不得损害甲方及第三方合法权益。

5.2 乙方须严格按照本合同约定的土地用途使用土地，不得擅自变更为商业、工业等其他用途；不得将租赁土地用于抵押、质押、出资，包括联营、承包、转租等。如发生上述抵押、质押、出资，包括联营、承包、转租的，甲方有权单方解除合同并追究乙方的违约责任。

5.3 乙方在租赁土地上建设建筑物、构筑物的，须事先向甲方提交详细建设方案（含设计图纸、施工计划、安全预案等），经甲方书面同意并依法办理规划、建设等审批手续后方可施工，所有审批费用、建设费用及施工安全责任由乙方承担；建设完成后，乙方须将相关审批文件、产权证明复印件交甲方备案；租赁期限届满或合同解除后，地上建筑物、构筑物处置按以下约定执行：

若建设方案已明确归属：按方案约定执行；

若未明确归属：无偿归甲方所有，乙方不得拆除或损坏，否则须按建筑物、构筑物重置价值（以具备资质的中介机构评估值为准）赔偿甲方损失。

5.4 乙方须负责租赁土地及周边环境的维护，承担土地使用期间产生的所有费用（包括但不限于水电费、物业费、税费、土地使用费、管理费等），并保障土地及地上设施完好；若因乙方使用不当或管理不善导致土地损坏、污染或设施损坏的，乙方须在甲方通知后 10 日内修复或按评估值赔偿，逾期未修复或赔偿的，甲方有权委托第三方修复，费用由乙方承担，同时乙方须按修复费用的 2 倍向甲方支付违约金。

5.5 乙方须配合甲方对租赁土地的监督检查，甲方有权不定期对土地使用情况、设施安全状况进行检查，乙方不得拒绝、阻挠；若甲方发现乙方存在违约行为，有权要求乙方立即整改，乙方须在甲方要求的期限内完成整改，逾期未整改的，甲方有权单方解除合同，并追究乙方违约责任。

第六条 甲方权利与义务

6.1 甲方有权监督乙方对租赁土地的使用情况，有权制止乙方的违法违规使用行为及违约行为，并要求乙方承担违约责任。

6.2 甲方须按本合同约定向乙方交付租赁土地，若因甲方原因导致土地交付延迟的，甲方仅需退还乙方已支付但未实际使用期间的租金（不计利息），不承担其他赔偿责任。

第七条 违约责任

7.1 乙方出现下列情形之一的，视为严重违约，甲方有权单方解除合同，没收乙方履约保证金，要求乙方补交欠付费用及违约金，并赔偿甲方全部损失（包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、评估费等）：

（1）逾期支付租金超过 30 日的；

（2）擅自变更土地用途、将土地用于抵押 / 质押 / 出资或未经同意与第三方合作开发的；

（3）未经甲方同意在租赁土地上建设建筑物、构筑物，或建设后未按要求备案的；

（4）损坏租赁土地或地上设施，逾期未修复或赔偿的；

（5）拒绝、阻挠甲方监督检查，或收到甲方整改通知后逾期未整改的；

（6）租赁期限届满或合同解除后，逾期交还土地超过 15 日的；

（7）因乙方原因导致租赁土地被有关部门处罚或认定为违法用地的。

7.2 因乙方违约导致合同解除的，乙方须在甲方解除通知送达后 15 日内交还租赁土地，并将土地恢复至甲方交付时的现状（自然损耗除外）；若乙方未恢复原状，甲方有权委托第三方恢复，费用由乙方承担，同时乙方须按土地年租金的 1 倍向甲方支付违约金。

第八条 合同的变更与解除

8.1 本合同的变更、补充须经双方协商一致并签订书面补充协议，补充协议内容不得违反《管理办法》规定；涉及租金调整、租赁期限延长、用途变更等重大变更的，须按《管理办法》规定履行内部决策及审批程序，未经审批的补充协议无效。

8.2 乙方不得单方解除合同，若乙方强行解除，须提前 30 日书面通知甲方，并按剩余租赁期限的租金总额向甲方支付违约金，同时甲方没收乙方履约保证金。

8.3 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，双方可协商解除合同，甲方退还乙方已支付但未实际使用期间的租金及履约保证金（不计利息），双方互不承担其他赔偿责任。

第九条 争议解决

9.1 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应首先协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

9.2 诉讼期间，除争议事项外，本合同其他条款继续履行；乙方不得因争议拒付租金或停止履行其他合同义务，否则视为乙方违约。

第十条 其他条款

10.1 本合同自双方签字盖章之日起生效，且已满足《管理办法》规定的内部决策及审批 / 备案程序（相关决策文件、审批 / 备案回执作为本合同附件）；租赁期限届满或合同依法解除后，本合同自动失效。

10.2 本合同一式五份，甲方执三份（含归档一份），乙方执一份，报县国资委备案一份（若需），具有同等法律效力；各文本内容一致，若存在差异，以报县国资委备案的文本为准。

10.3 乙方确认，其已仔细阅读并完全理解本合同所有条款及《管理办法》相关规定，特别是涉及乙方义务、违约责任的条款，自愿接受本合同约定，不存在欺诈、胁迫或重大误解情形。

10.4 本合同未尽事宜，按《管理办法》及相关法律法规执行，无明确规定的，由双方协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（出租方）：昌江黎族自治县乡村振兴投资发展有限公司（盖章）

法定代表人 / 授权代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

乙方（承租方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（盖章 / 签字）

法定代表人 / 授权代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

备案单位（县国资委）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（盖章，如需）

**注：合同条款及格式”仅供参考，最终合同条款及内容以出租方确认的版本为准**