

合同编号：



## 国有建设用地使用权租赁合同（参考文本）

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 租赁土地的所有权属中华人民共和国，出租人根据法律的授权出租国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物等不属于国有建设用地使用权出租范围。

**第三条** 承租人对依法取得的国有建设用地，在租赁期限内享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

**第四条** 本合同项下租赁宗地编号为\_\_\_\_\_号，宗地总面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），其中租赁宗地面积为大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米）。

宗地由台山市自然资源局按现状移交给承租人使用，并签订交地确认书，用地范围内的地上物清除、土地平整、管线迁移等费用和手续等，由承租人负责。

本合同项下的出租宗地坐落于\_\_\_\_\_。

**第五条** 本合同项下租赁宗地的用途为\_\_\_\_\_。

第六条 租赁期为\_\_\_\_年，自签订交地确认书之日起计。

第七条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权\_\_\_\_年租赁期租赁总价款为人民币大写\_\_\_\_\_万元（小写\_\_\_\_\_元）。合同定金为人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），在签订租赁合同后\_\_\_\_日内支付。定金可抵作租金。

承租人按总价款\_\_\_\_年平均值\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元），按年度缴纳租金，一年一付。自签订交地确认书移交之日起10日内支付第一年租金，次年开始每年租金缴交月份按第一年租金缴交的月份确定，每年租金在该月结束前缴清。

承租人不按本合同履约的，出租人有权将定金抵作相应的租金、违约金或赔偿款项，不足部分，承租人应在收到出租人的冲抵通知书后10日内补足。

第八条 承租人有下列情形之一的，由自然资源部门无偿无条件收回土地：

- （一）企业法人依法解散、终止的；
- （二）企业法人依法被吊销营业执照的；
- （三）企业法人或者其他组织资格存续年期届满且不续期，或者存续年期尚未届满，但停止使用原租赁的国有土地一年以上的；
- （四）在租赁期内，承租人主动申请提前解除土地租赁合同的。
- （五）双方约定的其他情形。

**第九条** 承租人申请解除土地租赁合同，经出租人同意提前解除、终止合同的，定金与提前缴交的租金在抵顶承租人需缴交的违约金及赔偿款等后仍有剩余的，出租人将剩余款项（不计利息）退回给承租人。

**第十条 承租人的权利和义务**

（一）租赁土地可办理不动产权证书，租赁土地上的建筑物、构筑物不得办理不动产权证书。

（二）承租人有依照国家法律法规和本合同约定使用租赁标的，并按国家、省的法律法规和江门市有关规定办理相关证照和报装水、电及消防设施的权利，行权费用由承租人负担。

（三）承租人在符合合同约定的前提下有自主经营的权利，经营收益归承租人所有，经营行为产生的所有债权和债务均由承租人享有和承担。本项所称的债务包括但不限于：承租人在租赁期限内的水费、电费、电话费、电视、光纤通讯费、其他承租人经营所产生的所有费用、对外债务和应当由承租人支付的税费以及前述事项所产生的民事责任（如因延期付款的违约责任等）和行政、经济法律责任（如被行政处罚等）。

（四）承租人必须依法经营，经营项目需符合规划、环保、卫生、消防、安全生产、综合治理及门前“三包”等要求。经营活动不得对周边居民造成不良影响、不得对周边环境造成污染、破坏。如在租赁期间出租人或江门市有关环保、卫生、消防、安全生产监督管理部门对租赁标的范围内的环保、卫生、

消防及有关安全设施提出整改的，承租人应无条件配合整改及负担相关费用。

（五）承租人在使用租赁标的期间建造的建筑物、构筑物及附属设施归承租人所有。租赁期满，或提前解除、终止本合同，承租人在归还租赁标的前应当将建筑物、构筑物及附属设施进行清场、搬迁。逾期不清场、不搬迁的，出租人有权拆除租赁土地上的建筑物、构筑物并进行清场，相关费用由承租人承担。

（六）其他法律法规规定承租人应当享有的权利或应尽的义务。

**第十一条** 因出现不可抗力的自然灾害（指：地震、龙卷风、台风等）直接（或因其引发的次生灾害）影响本合同的履行时，应由双方按有关法律法规及时协商处理。

**第十二条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，合同一方可向甲方所在地人民法院起诉。

### **第十三条 附则**

（一）本合同的附件为本合同不可分割的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同经出租人、承租人双方签字、盖章后生效。本合同一式陆份，出租人四份，承租人两份，具有同等法律效力。

附件：1. 宗地图

## 2. 租赁用地履约监管协议书

出租人（章）：

承租人（章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人：

（签字）：

（签字）：

二〇二 年 月 日

# 租赁用地履约监管协议书(参考样本)



甲方：台山市自然资源局

乙方：                （土地租赁竞得人）

为进一步提高租赁用地使用的质量和水平，甲、乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

## 一、地块基本情况

宗地编号：  。

出让合同编号：  。

土地位置：台山市广海湾希望大道与国道G240交叉口西南侧地块。

土地用途：工业用地。

规划用地总用地面积(平方米) 126338.68 。

建设用地面积（平方米）119373.85。

容积率：等于或少于 1.0。

建筑面积（平方米）119373.85。

建筑密度：等于或少于70%。

项目在签订土地交地确认书一年内开工建设，签订土地交地确认书三年内竣工。

## 二、权利和义务

（一）乙方同意租赁土地需按规划要求实施开发建设和

经营使用。

(二) 逾期未缴纳租金的，每延期一日，乙方需支付相当于欠缴租金总额 1% 的违约金。

(三) 乙方同意按照本协议第一条约定的期限动工、竣工，但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成延迟的除外。

(四) 乙方未能按合同约定准时动工、竣工的，甲方有权单方解除租赁合同、本协议和无偿收回土地使用权，无需向乙方承担任何责任。

(五) 乙方未经批准不得改变用途，严禁变相开发商品住宅、公寓类项目。

(六) 乙方同意地上建筑物采用模块化、装配式等建筑模式，不修建地下室。

(七) 有下列情形之一的，甲方有权依照法律规定的程序提前收回：

1. 乙方未按约定时间缴纳定金、租金超过 30 日的。
2. 乙方不按照土地租赁合同约定的用途使用租赁土地或者违法使用租赁土地，责令限期改正逾期仍不改正的。
3. 乙方不按照土地租赁合同约定的时间开工建设，责令限期动工逾期仍未动工且无合理解释的。
4. 因实施城市规划需要的。

5. 因实施土地供应年度计划需要的。
6. 因抢险救灾需要的。
7. 因国家利益、公共利益需要的。
8. 法律、法规规定的其他情形。

依照前款第 4、5、6、7、8 项的规定提前收回租赁土地的，应当提前三个月通知乙方并对土地及地上依法建设的建筑物、构筑物给予乙方适当补偿，但补偿额不得超过剩余租赁期限的租金。

(八) 地块于签订租赁合同之日起 1 年内由甲方移交给竞得人使用。甲方无法按约定时间将土地移交给竞得人的，或竞得人提出的具体项目开发利用方案无法获得甲方批准的，可向甲方提出解除租赁合同，经同意解除租赁合同并收回租赁土地后，将定金（不计利息）退还给竞得人。

(九) 租赁期限届满前三个月内，乙方可向甲方申请续租，经批准后可续租。乙方不提出申请续租或乙方提出申请续租未获批准的，租赁期限届后甲方无偿无条件收回土地，并移交土地储备机构统一管理。租赁土地上依法建设的建筑物、构筑物的使用期限与土地租赁期限相同，期满后乙方须自行拆除并恢复原状，费用由乙方承担，土地租赁合同上另有约定的除外。在土地租赁期内造成土壤污染的，乙方应按



照污染担责原则，履行土壤污染风险管控或治理修复有关义务。

（十）未经批准乙方不得将土地租赁权向第三方进行转让、抵押、质押、留置、担保或其他处置。凡有上述情况的，甲方有权解除土地租赁合同，提前收回租赁土地，并追究乙方违约责任。

（十一）租赁土地上依法建设的建筑物、构筑物可向第三方出租，但不得销售。土地租赁期满时，乙方必须收回全部建筑物、构筑物使用权，并确保权属清晰、无争议。凡因地上建筑物、构筑物权属不清晰或存在争议影响交回土地的，甲方有权向乙方追究法律责任。

（十二）租赁期限届满，乙方拒不按约定方式处置租赁土地上的建筑物、构筑物的，甲方可以按照约定拆除租赁土地上的建筑物、构筑物并清场，相关费用由乙方承担，土地租赁合同另有约定的除外。租赁土地上拆除的建筑物、构筑物不予补偿。乙方拒不执行的，由甲方提请民事诉讼申请人民法院强制执行。

（十三）租赁期限届满前，在缴交最后一年租金时可将合同订金抵作租金。经甲方同意提前解除、终止合同，定金与提前缴交的租金在抵顶乙方需缴交的违约金及赔偿款等后仍有剩余的，甲方将剩余款项（不计利息）退回给乙方。

### 三、争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

### 四、合同效力

1. 本协议书一式六份，具有同等法律效力，甲方四份，乙方两份。

2. 本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

3. 本协议书其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

代表（签字）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

年 月 日