

王家河D地块土地使用权 租赁合同



出租方：岳阳市水利建设投资有限公司

承租方：_____

合同编号：_____

合同金额：_____

2024 年 月 日

甲方（出租人）：岳阳市水利建设投资有限公司

法定代表人：黎博峰

住所：岳阳市岳阳大道东 35 号自然资源和规划局办公楼 9 楼

电话：0730-8691509

甲方账户资料：

账户名称：岳阳市水利建设投资有限公司

开户银行：交通银行岳阳分行

账 号：436600730018150038251

乙方（承租人）：

法定代表人：

住所：

电话：

乙方账户资料：

账户名称：

开 户 行：

账 号：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，经甲、乙双方友好协商，在平等、自愿的基础上，就甲方出租本合同土地使用权予乙方事宜达成如下条款，供双方共同遵照执行。

第一条 出租土地概况

甲方出租的土地使用权（简称王家河 D 地块）坐落于岳阳楼区洛王街道洛王东路（拟建）南、王家河以西、洛王调蓄池东北角，宗地权证面积为 41 亩（27390 m²）（以洛王东路为界，北部面积为 13 亩，南部面积为 28 亩），实测面积为 38.63 亩（25753.41 m²）（王家河公园绿地和道路占用部分面积）（以附件红线图为准），用地性质为划拨，属公共管理与公共服务用地。甲方已告知乙方上述土地使用权现状相关情况，乙方已对甲方所要出租的土地使用权相关情况做了充分了解且无异议。自愿承租该土地并承担一切法律责任和损失。

第二条 租赁期限、用途等约定

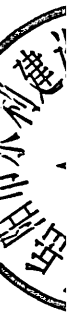
1. 该土地使用权租赁期共 4 年 11 个月，租期自 2025 年____月____日起至 2030 年__月__日止。

2. 准备期：甲方在收到乙方按合同约定足额缴纳的租金和保证金后，在三个工作日内将该土地使用权按现状交付给乙方，并给予乙方项目准备期 7 个月，即 2024 年__月__日起至 2025 年__月__日。准备期免收租金，准备期内乙方可以提前入驻，开展项目建设及试运营等准备工作。如乙方逾期支付租金及保证金的，乙方准备期时间予以相应缩短。

3. 乙方租赁该土地使用权经营范围为 公园游乐设施配套及公共服务，不得作为其他用途，乙方不得利用租赁土地使用权从事违法、犯罪活动。（相关经营行为依法须审批的，由乙方自行负责办理审批手续。）乙方应当确保游乐设施的建设合法、质量合格。乙方自身经营产生的一切责任（包括但不限于纳税、与甲方之外任何第三人之间的债权债务、纠纷等）概与甲方无关。乙方应确保安全经营，在建设、运营、维护、拆除等过程中，造成甲方、乙方或其他第三方人身、财产损害的，均由乙方承担全部赔偿责任，甲方先行承担的，有权全额向乙方追偿全部损失（包括但不限于甲方向第三方的赔付、诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、保全费、保全保险费等一切费用）。

4. 租赁期满，甲方有权收回出租土地使用权，乙方应如期交还。乙方如自愿续租，则必须在租赁期满前 3 个月之前书面报甲方，甲方如不使用该宗地则根据周边土地使用权租金行情重新定价，在同等条件下，乙方享有优先租赁权。

5. 甲方在收到乙方按合同约定足额缴纳的租金和保证金后，在合同约定的租赁期限内将出租土地使用权交付乙方使用。出租土地



使用权交付后的各项费用，包括但不限于税费等均由乙方负责缴纳。

第三条租金、保证金支付等约定

1. 租金：该土地使用权第一年租金为大写人民币_____（小写：¥_____元）。租金自2025年____月____日开始计算。年租金自第三年起每年递增一次，递增幅度为2%。

2. 租金支付方式：租金按年度支付，乙方在竞得租赁权后，竞租保证金转为首年租金，乙方并应在竞得租赁权后7个工作日内将首年租金剩余部分、租赁期履约保证金一次性汇入甲方委托的岳阳市产权交易所有限责任公司指定账户，后续每年度的租金在上一年度的最后一个月一次性交清，以银行转账的方式交至甲方账户。

3. 保证金及交纳等约定：乙方租赁甲方本合同土地使用权，在签订本合同签署之日起3个工作日内向甲方交纳保证金大写叁拾万元整（小写：¥300000.00元）。乙方应保证按本合同约定履行，否则，甲方可根据情况自主决定扣除乙方部分或全部保证金，甲方扣除履约保证金后，乙方应当在3日内补齐履约保证金，如有逾期，按照第七条第1款约定承担违约责任。

4. 乙方以银行转账方式向甲方指定的银行账户支付租金，租金到账之日视为乙方租金交付之日。甲方在收到租金后给乙方出具发票。

5. 租赁期内，经营及其他所产生的税费由乙方承担，包括但不限于乙方为达成经营对现有土地进行提质改造费用、设施设备购置费用、经营保险费、水电费、税费等各项费用并遵守土地使用

行政法规和政策的规定。

6. 自合同签订之日起至租金起算日期间，如因乙方原因导致本合同无法履行的，视为乙方违约，乙方还应参照本合同租金计算方式支付该段时间的租赁土地使用费，并按约定支付其他各项费用，剩余租金及保证金不计利息在30个工作日内退还给乙方。该期间内乙方的相关投入的其他损失均由乙方自行承担。

7. 租赁期满双方如不续约，乙方应在租赁期届满当日按照本合同的约定向甲方返还承租土地使用权。乙方未能按约定及时返还承租土地使用权的，乙方应按照本合同约定的租金标准的两倍向甲方支付逾期土地占用费，迁离期间及因逾期腾退土地给甲方造成的其他损失(包括但不限于预期收益、诉讼费、律师费、诉讼保全费、鉴定费、差旅费等)，并且甲方有权不退还乙方所交的保证金。

第四条 特别约定

1. 乙方确认：因政策变化、政府要求、土地征收及开发建设等需要，甲方可提前收回土地，乙方须在收到通知后60天内无条件退还土地，甲方将合同履行保证金和剩余租金不计利息退还给乙方，且不承担由此给乙方造成的损失。

2. 自租金起算日起，如乙方项目因政策原因停止运营，须提前30日通知甲方并无条件退还土地，乙方在土地上投入的可移动设施在30日内拆除并搬离，投入的不可移动设施不得故意损坏或拆除(如硬化等)，对于乙方生产经营确需拆除甲方土地固有围墙的，乙方搬离前需恢复原状，甲方将合同履行保证金和剩余租金退还给乙方，不给予乙方任何补偿。



3. 土地以现状出租。土地上现有的附属物(树木、临时菜地等)的拆(清)除事项由乙方自行负责,费用由乙方承担。合同到期、解除或终止后,乙方在土地上投入的可移动设施(如绿化、亮化等)在当日前拆除并搬离,投入的不可移动设施(如“三通一平”、硬化等)不得拆除,甲方不给予乙方任何补偿。

4. 土地出租期间,因政策规定需缴纳土地使用税费,虽缴纳主体为甲方,考虑土地使用税因乙方经营行为产生,双方约定由甲乙双方共同按比例支付,甲方支付土地使用税的60%,乙方支付土地使用税的40%。甲方先提供完税凭证,乙方按40%比例向甲方支付,甲方向乙方开具收据。

5. 禁止乙方在土地上修建固定式、永久性建筑(构筑)物,造成损失由乙方自行承担。

6. 合同期内,乙方须按消防规定配置消防设施并取得相关职能部门验收,承担消防安全责任。

7. 乙方从事的经营项目,须遵守国家法律法规及行业主管部门的相关规定,不得经营餐饮项目,不得使用明火,不得产生烟雾。

8. 租赁期内,乙方为土地使用权实际管理人,在承租土地使用权范围内发生的安全事故、人身伤亡及财产损失等均由乙方承担赔偿责任,与甲方无关。

9. 合同期内,若本合同土地被征用、征收等,土地补偿款归甲方所有,地面临时构筑物及附属物按照补偿标准(如有),归乙方所有。

第五条 转让与转租

乙方为建设该项目注册成立项目公司后，乙方在本合同中的权利义务全部由项目公司享有和承担。项目公司必须系乙方的全资子公司，注册资本不得低于一千万元，且租赁期内乙方不得转让、质押目标公司股权。在租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得将土地使用权直接或间接转租、分租交给第三人使用(包括但不限于以承包、租赁、合作、借用转让经营权等形式)不得有将土地使用权对外作担保、抵押、转让等有损甲方土地所有权的行为。

第六条合同的终止与解除

1. 双方协商一致可终止本合同。乙方因本合同第四条第二款之外的原因需提前终止、解除本合同的，应提前三个月通知甲方，乙方当期剩余租金和保证金不予退还。乙方应在解除合同前退还标的物，乙方不退还标的物，或有附属物留置在标的物上的，视为乙方放弃物品所有权，甲方在合同提前解除或终止时可以自行处理，不需给予乙方任何补偿等费用。

2. 乙方有以下行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租土地使用权并不退还保证金，乙方还应承担因此给甲方造成的损失：

- (1) 未经甲方同意，擅自改变土地用途的。
- (2) 利用承租土地存放危险物品或进行违法活动。
- (3) 乙方拖欠除租金外的其他费用超过 1 个月的。
- (4) 乙方利用土地进行非法活动，损害甲方或社会公共利益的。
- (5) 违反本合同第五条约定的（视为根本性违约）。



(6) 合同期内，在相关职能部门或甲方日常检查/巡查中发现乙方有其他违法经营行为、并记录在案，累计超过 3 次的。

(7) 其他违反本合同约定的行为。

3. 该土地使用权如因不可预见的自然灾害(如水灾、雪击)或政策性原因，致使全部或部分毁损、灭失，不能实现合同目的，本合同自行解除，甲方不予乙方任何补偿，租金及各项费用按实际租赁日期计收。

第七条违约责任

1. 乙方逾期支付租金或其他费用，每逾期一日，乙方需向甲方支付应交未交款项金额的万分之五作为滞纳金；乙方支付款项逾期达 30 日的，甲方有权解除本合同，并采取停水、停电、封墙、拆除地上设施等强制措施，因此给甲乙双方或第三人造成的损失由乙方承担。

2. 乙方逾期归还承租土地，每逾期一日，应按照本合同第三条第 7 款约定的租金标准的两倍支付占用费。

3. 甲方已向乙方如实告知甲方出租土地使用权相关情况(包括但不限于验收等)，乙方若因该等情况承担法律责任(包括民事、行政及刑事责任)和造成损失(包括直接损失和间接损失)，均由乙方承担，与甲方无关。

4. 乙方有下列违约行为之一的，甲方可要求乙方支付 ¥100000.00 元违约金，赔偿给甲方造成的一切损失，承担由此产生的一切法律责任，且甲方有权解除合同，收回土地，所收的保证金不予退还。

(1) 未经甲方书面同意，乙方将承租土地使用权直接或间接转租、分租或交给第三人使用，或将承租土地使用权对外作担保、抵押、转让或有其他有损甲方对土地所有权的行为。

(2) 乙方不按合同约定的用途合理使用土地，或擅自改变土地用途的。

(3) 乙方在承租土地上发生爆炸、火灾、环境污染、人身损害等安全事故，或发生治安管理等违法犯罪行为的。

(4) 乙方不履行本合同约定，经甲方书面通知乙方限期改正，乙方逾期仍未改正的。

第八条 争议解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解。协商或调解解决不成的，双方约定向土地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

第九条 其他

1. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商解决。

2. 甲方与乙方签署合同前，已要求乙方详细阅读本合同，不理解之处经乙方询问后已得到甲方完全充分的说明，乙方承诺已经完全理解并认可本合同的所有约定。

3. 本合同自双方签字盖章（签字捺印）后生效。本合同及附件一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。



(本页无正文)



年 月 日

乙方：

法定代表人或授权代表：

年 月

