

声明：该文本由张东伟律师创建，仅供网友参考使用，未经本人许可，严禁出版、复制、转载，违者必追究侵权责任！

国有土地使用权租赁合同

(审核修改意见)

大土租合(2002) 号

本合同双方当事人：

出租方：宁波市大海区国土资源局(以下简称甲方)，法定地址：宁波市大海区南大街 xxxxxx 号，法定代表人：xxxxxxx。

承租方：宁波 AAA 工程建设集团有限公司(以下简称乙方)，法定地址：宁波市海曙区 xxxxxx 号。法定代表人：xxxxxxx。

根据《中华人民共和国土地管理法》、《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》、《规范国有土地租赁若干意见》、《合同法》等和省、市相关法规、规章规定，双方本着平等、自愿、有偿的原则，经过协商一致，订立本合同。

第一条 甲方依据本合同出租土地使用权，其土地所有权属中华人民共和国。国家和政府对其拥有法律授予的司法管辖权和行政管理权以及其他按中华人民共和国规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下矿产资源、无主埋藏物和市政公用设施均不属土地使用权租赁范围。

第二条 甲方出租给乙方的土地位于 xxx 街道 xx 村，面积为拾陆万零贰佰壹拾玖平方米(160219 M²)。其位置与四至范围如本合同附件一《土地示意图》所示。附件一《土地示意图》已经双方确认。

第三条 本合同项下的宗地，土地用途为工业用地，乙方利用该地块。

在租赁期限内，乙方未经甲方许可不得在该地块上新建永久性建筑物，乙方如需改变本合同规定的土地用途，须取得甲方和规划行政主管部门同意，依照有关规定重新签订土地使用权租赁合同，调整土地使用权租金，并办理土地使用权变更登记手续。

第四条 该幅土地在签订本合同之前已经存在的建筑物、构筑物及建筑附属物的所有权归乙方所有，具体数量、位置及使用概况详见附件二《建造在土地上的建筑物、构筑物、建筑附属物清单》，该附件已经双方确认无误。

第五条 租赁期限

本合同项下的土地使用权租赁年限自甲乙双方签订本合同生效之日起 10 年整。

第六条 续租

1、租赁期限届满后，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

2、本合同规定的租赁年限届满，乙方如需继续使用该地块，应当至迟于租赁年限届满前三个月向甲方提交续期申请书。

3、除根据国家因社会公共利益建设需要收回该幅土地的，甲方应予以批准。

4、经批准准予续期的，双方应当在获得批准之日起三个月内重新签订土地使用权租赁合同，乙方依照规定支付土地使用权租金，并重新办理土地使用权登记手续。

5、如甲方在乙方提交续期申请书之日起三个月内未作出是否续期的决定，则本合同自动续租，租赁期限不变。本合同各项约定之条款如有与现行法律、行政法规、地方法规相冲突，则在双方达成协议之前自动适用最近的法律、法规的条文。

6、未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，甲方依法收回出租地块的土地使用权，乙方应将土地权属恢复至签订本合同之时的土地权属状况。甲方按《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十九条之规定予以补偿。乙方依照规定办理土地使用权注销登记手续，交还土地证书。对土地上合法建造的房屋等建筑物、构筑物及其它附属物的实物补偿或货币补偿归乙方所有。

第七条 租金标准及支付

1、乙方同意按本合同规定向甲方支付土地使用权租金和其他有关的土地费（税）。

2、本合同出租宗地经依法成立的土地评估机构评定，土地使用权租金为____元/平方米，按规定享有改制企业优惠政策后，土地使用权租金以____元/平方米收取，占评估价格的____%，租金总额为人民币_____。

3、租金按年支付。乙方应于每年12月31日之前将下一年的租金划入甲方指定的帐户上。第一年的租金，乙方应在本合同签订生效后七日内，将合同要求支付的款项汇入大海土地出让金财政专户内，开户银行：中国建设银行宁波市大海区支行，帐号：XXXXXXXXXXXX。

4、租赁期间，如遇有国家政策调整，则租金应作相应调整。如无国家政策调整，则双方约定每隔3年重新调整租金。

双方对此协商不一致，则根据法律、法规、《宁波市国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》的有关条款执行。

第八条 租赁土地使用权的分割

租赁地块上建筑物、构筑物和其他附着物转让时，其占用范围内的租赁土地使用权随之转让；租赁土地使用权发生分割的，转让的受让人按照受让的建筑物、构筑物和其他附着物的比例，取得相应的租赁土地使用权，并承担租赁合同约定的权利、义务。

租赁土地使用权分割的界限和面积，由乙方报送相关资料、甲方进行审核方式共同确定。

第九条 租赁地块上原有的房产抵押

在本合同租赁期限内，乙方可将租赁地块上原来依法建成的建筑物、构筑物和其他附着物（详见附件二）可以抵押。

抵押物处分后，本租赁合同应当由依法取得抵押物的受让人继续履行。

第十条 租赁地块上原有房产的出租

在本合同租赁期限内，租赁地块上原有依法建成的建筑物、构筑物和其他附着物可以出租，但出租

年限不得超过本租赁合同约定的年限减去土地承租人已租用的年限后剩余的年限。

第十一条 甲方提前收回与补偿

本合同存续期间，甲方不得提前收回土地使用权。如有以下事项之一，甲方应当提前三个月书面通知乙方，本合同提前终止，甲方依照法定程序提前收回土地使用权：

- (1) 因国家能源、AAA、水利等基础设施用地需要征用该幅土地的；
- (2) 因国家国防建设需要征用该幅土地的；
- (3) 政府批准的道路、管线工程、市政基础设施、大型基础设施建设项目需要征用该幅土地的；
- (4) 国务院批准的建设项目需要占用该幅土地的；
- (5) 为实施城市规划进行旧城区改建或因兴建经省政府批准的开发区之需要收回该幅土地的；
- (6) 依照法律、行政法规需要占用该幅土地的；

依照前款各项使得本合同提前终止的，甲方应退还乙方多缴纳的租金。

依照前款各项使得本合同提前终止的，未占用的土地部分继续有效；

依照前款各项使得本合同提前终止的，甲方应对乙方给予合理补偿。补偿金额先由双方协商确定。协商不一致，则甲方应按《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十九条之规定和乙方开发利用土地的实际状况予以相应的补偿。

依照前款各项使得本合同提前终止的，征用土地对土地上合法建造的房屋等建筑物、构筑物及其它附属物的实物补偿或货币补偿归乙方所有。

第十二条 提前收回租赁土地使用权的程序

甲方依法和按照本合同有关约定提前收回租赁土地使用权的，甲方应当在收回三个月前，将租赁地块的座落、四至范围、收回理由、收回日期书面通知承租人，并在租赁地块的范围内公告。

第十三条 甲方的权利与义务

- 1、甲方有权按本合同约定向乙方收取租金；
- 2、在合同履行期间，甲方有权对该幅土地的开发、利用情况进行检查、监督。
- 3、甲方有义务协助乙方办理相关登记、审批手续。
- 4、甲方不得随意收回土地使用权。
- 5、如乙方有违约或违法行为，则甲方有权责令限期纠正，并可视情节严重程度依法给予行政处罚。
- 6、甲方保证该幅土地在本合同存续期间不设立任何抵押权。

第十四条 乙方的权利与义务

- 1、乙方有义务按时向甲方支付租金。
- 2、乙方有义务按批准的用途使用土地。
- 3、乙方未经甲方同意不得在该幅土地上建造永久性建筑物、构筑物。
- 4、乙方出于生产经营之需要，依法定程序可以在该幅土地上建造临时性建筑物、构筑物等，在甲方依本合同约定提前收回或本合同租赁期满未能获得续租情况下，由乙方自行处置。
- 5、乙方可以将租赁土地使用权作为与他人合作、联营的条件。
- 6、乙方有自由处分该幅土地上建有的建筑物、构筑物、其它附属物的权利。

第十五条 乙方在租赁用地报经政府批准之日起十五天内，依照规定办理土地使用权变更登记手续，

领取《中华人民共和国国有土地使用证》，取得土地使用权。

第十六条 合同的解除

1、甲、乙双方均可以解除的情形：

- (1) 双方协商一致同意解除的。
- (2) 因不可抗力，本合同无法履行或履行已经没有意义的。
- (3) 非任何一方原因，该幅土地灭失的；
- (4) 法律、行政法规另有规定的。

2、甲方有权解除的情形：

- (1) 由于本合同生效后国家立法的变动，甲方必须提前解除本合同的。
- (2) 由于本合同生效后国家产业政策的变更，甲方必须提前解除本合同的。
- (3) 乙方不按合同约定按时交纳土地租金，逾期九十天以上的。
- (4) 本合同另有约定的。

3、乙方有权解除的情形：

- (1) 由于本合同生效后国家立法的变动，乙方必须提前解除本合同的。
- (2) 由于本合同生效后国家产业政策的变更，乙方必须提前解除本合同的。
- (3) 因乙方撤销、迁移、破产等原因，停止使用该幅土地的。

第十七条 违约责任

1、如果乙方未能按时支付本合同规定的应付款项，从延迟付款之日起，每日按应缴纳款项的 5% 缴纳滞纳金。

2、如果甲方未按照本合同之约定解除本合同，则甲方应在乙方收到解除通知书之日起三十天内退还乙方多缴纳的租金，且向乙方一次性支付已收取租金总额的 10% 违约金。以上违约金支付不影响乙方就其生产经营经济损失向甲方索取赔偿损失的权利。

3、任何一方不履行本合同约定的任一自己应履行的义务，均构成违约，应承担违约责任，即应向守约方赔偿其违约行为所造成的实际损失和可预见的损失。如双方都有过错，则由双方各自承担相应的责任。实际损失包括但不限于守约方直接经济损失、诉讼费、仲裁费、律师代理费、差旅费、司法鉴定费和取证费。

第十八条 通知

1、依照本合同要求任何一方发出的通知或其它联系应以中文书写，通知可以专人递交，或以挂号信件、或以公认的快递服务或图文传真发送到另一方。通知视为有效送达的日期应按下述方法确定：

- (1) 专人递交的通知在专人交到之日视为送达；
- (2) 以图文传真发送的通知在成功传送和接收日后的第 1 个工作日视为送达。

2、任何一方在收到对方的具体说明违约情况的书面通知后，应在 15 日内对此确认或提出书面异议或补充说明。如果在 15 日内不予以书面回答，则视为其接受书面通知所述内容。

第十九条 争议解决

双方发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，双方同意提交杭州仲裁委员会仲裁。仲裁期间，无争议部分的条款应继续履行。

第二十条 附则

1、本合同如有未尽事宜，可经双方协商作出补充规定，补充规定与合同具有同等效力。如补充规定与本合同有条款不一致，则以补充规定为准。本合同的两个附件是本合同的重要组成部分，具有同等法律效力。

2、本合同中的“法律”指由全国人民代表大会或其常委会制订颁布的条文；“法规”是指行政法规和地方性法规；“规章”是指部门规章和地方政府制订的规章。

3、本合同订立、效力、解释、发行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

4、本合同经双方法定代表人签字盖章并报政府批准后生效。本合同正本一式肆份，双方各执贰份。

5、本合同于二〇〇 年 月 日在中华人民共和国浙江省宁波市大海区签订。

甲方：宁波市大海区
国土资源局

乙方：宁波 AAA 工程建设
集团有限公司

法定代表人：

法定代表人：

www.law110.com