

资产（土地）租赁合同

出租方（甲方）：_____

承租方（乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》和国有资产租赁的有关规定，甲乙双方经平等协商，就资产租赁事宜签订本合同。

一、租赁资产地址及设施、设备情况

1. 租赁资产地址：_____

2. 租赁资产的情况：

①不动产权登记号：_____，面积：_____亩；

②四至情况：东至_____、西至_____。

南至_____、北至_____。

二、租赁期限

1、本资产自确认最终承租方之日起，甲方将予以乙方二个月的土地平整期。

2、合同履行期限三年：自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止，合同一年一签。

3、本合同租赁日期从_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

三、租金及支付方式

1. 总租金为：人民币_____（¥_____元）。第一年度（即_____年_____月_____日-_____年_____月_____日）年租金为人民币_____（¥_____元）；第二年度（即_____年_____月_____日-_____年_____月_____日）年租金为人民币_____（¥_____元）。第三年度（即_____年_____月_____日-_____年_____月_____日）年租金为人民币_____（¥_____元）。

2. 本资产出租设租赁履约保证金，乙方应于本合同签订之日起5个工作日内向甲方指定账户交纳履约保证金人民币_____（¥_____元）租赁履约保证金不计利息；本合同期满后，甲方经验收确认租赁资产恢复至出租原状，乙方如期将承租资产完好交还甲方，乙方付清租金及其他费用且无任何违约情况，甲方才将租赁履约保证金不计利息退还乙方，否则甲方有权直接从保证金中扣取未交付租金、违约金或赔偿金等（不足部分由乙方另行赔偿）。

3. 租金支付方式为：

租金由乙方按年支付。乙方须于签订合同之日起5个工作日内将第一年的租金汇入甲方指定账户。第二年和第三年的租金于当年合同签订后5个工作日内支付，逾期支付按照日万分之五计算违约金；逾期超过15天甲方有权解除本合同。

本条款所述租金不包括有关税金、消防、水电费、物业等任何其它费用；出租资产因政府管理部门政策或乙方自身需要而产生的改造、消防、水电、排污、环保等相关的设施设备安装、验收、检测等相关费用，全部由乙方自行完成和承担。

4. 承租期内，水电费、卫生费和因租赁资产产生的其它费用由乙方全部承担。

5. 租赁期满，甲方应按照国家有关规定对出租资产重新招租，乙方不得以任何理由阻扰，自行主动腾退出租资产。乙方若有意继续承租该资产，在同等条件下，享有优先承租权。

四、合同生效

本合同自甲乙双方的法定代表人（或授权代表）签字并盖章（若乙方为自然人则签字加盖手印）之日起生效。

五、甲方责任：

1. 实行本合同约定的租赁期限、租金标准、租赁形式。
2. 配合乙方完成租赁出租资产的交接，如在办理交接手续过程中，受到第三方的非法干扰，甲方应配合乙方采取合法途径予以排除，如因故延迟交付，租赁时间相应顺延。
3. 资产租赁期内，因甲方开发需要使用该土地或市政建设需要拆迁、征收的或不可抗力因素，乙方应无条件退出并归还租赁资产，在甲方书面通知后 15 日内迁出并归还租赁物，甲方不承担由此给乙方造成的任何经济损失，不另行给乙方安排资产租赁，归还租赁物当天甲方退还该年度剩余租金后合同自行终止。
4. 出租资产的规划、土地平整改造、水电、环保等相关手续由乙方自行申报、费用由乙方承担，报建手续文件及职能部门的审批文件需留存甲方壹份。

六、乙方责任：

1. 出租资产的使用用途为露天停车场，租赁期间乙方不得擅自改变资产使用用途。
2. 出租地块已经由第三方于 2009 年完成了回填，存在未付工程款的问题，第三方近五年内未向出租方主张支付工程款；依据甲方与第三方签订《垃圾洼地回填工程合同》，按照“谁使用谁付款，谁开发谁付款”处理原则，若在租赁内第三方主张相关权利或发生纠纷，需要向第三方支付费用的，由乙方负责支付第三方各项费用和工程款，在以上基础上乙方仍应全额支付甲方相关租金。
3. 资产租赁期内，承租地块范围内只能进行土地平整改造，乙方须自行办理土地平整相关手续，不得因手续办理未成功向出租方追责及索赔。

乙方不得将承租地块上土方转运出承租范围，否则由此引起（包括但不限于第三方填土方）一切责任和纠纷均由乙方负责。

4. 乙方在租赁期间应保证甲方及租赁场地周边单位和居民的正常办公和生活不受影响。租赁期间，依约及时交付租金、水电费、物业管理费。乙方独自承担防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等相关工作及责任，经相关管理部门检查发现存在安全隐患的，乙方应执行有关部门规定，若不符合整改要求的应关门停业整改直至符合管理规定为止。

5. 乙方应合理使用所承租的资产及其附属设施，因乙方原因造成损坏的，乙方应立即负责修复或承担赔偿责任。乙方不得擅自装修改造租赁资产、毁损资产设施。如资产需装修改造，需提交申请报告及改造方案，在征得甲方书面同意后，方可施工。合同期满，乙方应保持资产完好。甲方不承担乙方改造、装修部分的任何补偿。

6. 乙方不得擅自将承租的资产转借或转租他人，租赁资产不得存放有毒、有害、腐蚀、易燃、易爆、危险化学品或扰民用途；不得用于容易引起人群聚集、投诉、纠纷的用途；不得用于涉嫌集资、传销、欺诈等非法的用途，不得从事有毒、有害、腐蚀、易燃、易爆、危险化学品、对周边产生环境污染、噪音污染、影响居民生活的行业、特种行业；不得从事国家法律法规明确规定属违法的行业。不论乙方是否享有拟经营项目的经营权，最终确定的经营项目必须得甲方同意。

7. 在租赁期限内，承租方不得擅自在租赁场地上建设建筑物（构筑物），只能存放 40 平方米左右集装箱作为值班室使用。未经甲方同意搭建构（建）筑物、附作物的，将按照租赁合同第 7 条第 2 款约定，甲方有权终止租赁合同，扣除全部履约保证金，有权向政府部门申请强制拆除，并不对乙方进行补偿，因强拆造成甲方损失的，乙方还应对甲方进行赔偿。

8. 租赁期间资产的管理由乙方负责，对资产出现的不安全因素，乙方

应及时向甲方报告。乙方应注意水、电、气安全使用，经常检查、防范事故发生。若在租赁期间发生消防安全责任事故造成损失的由乙方全部负责。

9. 乙方已对租赁资产进行了充分的调查了解，同意按照资产的现状予以承租，对本次承租可能存在的风险（包括但不限于政府规划、建筑物质量安全隐患、消防安全隐患、当前租户清退纠纷等）有充分的理解并愿意承担一切风险，不因承租后可能产生的任何经济或民事纠纷而对甲方或交易平台进行追责和索赔。租赁期间如出现违法经营或消防安全事故，由乙方独自承担一切经济和法律責任。乙方同意本合同涉及出租资产实测面积若与评估报告存在差异，不影响本次交易的价格和结果。

10. 资产租赁期内，因甲方需要开发该土地或市政建设需要拆迁、征收的或不可抗力因素，乙方在收到甲方书面通知后15日内迁出并归还租赁物，乙方应无条件退出并归还租赁资产，乙方不得以任何理由（包含经济或民事纠纷）而对甲方追责和索赔，甲方不另行给乙方安排资产租赁，归还租赁物当天甲方退还该年度剩余租金后合同自行终止。

七、合同的变更、解除与终止

1. 双方可以协商变更或终止合同，收回租赁资产。

2. 资产租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同。

(1) 严重影响甲方正常办公，经甲方正式通知仍不予整改的；

(2) 擅自转租、转借承租资产或未经甲方书面同意擅自搭建建筑物、附作物或新增建筑物、附作物以及改变租赁用途的；

(3) 损坏承租资产，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

(4) 利用承租资产存放有毒、有害、腐蚀、易燃、易爆、危险化学品、扰民用途或进行违法活动的；

(5) 逾期未交纳租金以及按本合同约定应当由乙方缴纳的各项费用，给甲方造成损害的；

(6) 非甲方原因乙方逾期支付租金或其它费用超过 15 日；

(7) 本合同履行期间，发生消防、安全生产等重大安全事故无法继续经营且未进行整改的；

(8) 因甲方需要开发该地块或市政建设需要拆迁、征收的或不可抗力因素（因本条款解除资产租赁合同，租金按实际使用时间计算。）

3. 甲方依据上述情形提前解除合同时，应书面通知乙方。（具体通知形式可以是当面递送、EMS 特快专递、挂号形式递送、电子邮件、短信、微信等方式中的任意一种形式递送）通知送达乙方之日，本合同解除。乙方应在接到通知之日起 15 日内依本合同有关约定搬离租赁场所，交回租赁资产并支付赔偿金等相关费用。租金及其它费用结算到租赁资产交还甲方之日。为保障甲方就赔偿金、租金及其它费用能够得到合理赔付，乙方同意甲方可以采取押金抵扣、扣押乙方财产等一切保全措施。

4. 租赁期间，任何一方提出除本合同第 7 条第 2 款约定的情形外解除合同，需提前 1 个月书面通知对方，双方协商一致后，可以解除合同。

5. 租赁期间，如遇政府及甲方相关部门对出租资产政策调整、拆迁、征收时需要腾退，按相关政策执行，乙方应无条件腾退。因拆迁、征收取得的补偿款，全额由甲方享有。

八、资产交付及收回验收

1. 资产交付时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、附属设施有异议应当场提出，协商解决；当场未提出异议的，视为甲方交付资产符合合同约定。

2. 乙方应于资产租赁期满后承租资产及设施设备等完好地交还甲方。乙方须将自行购置的可移动搬离的物品搬离腾退。

租赁期满后 15 天内，乙方若不自行将可移动物品搬离腾退，则视为乙方放弃物品，并放弃要求折价补偿。

3. 乙方应当在租赁期满后 15 天内腾空租赁资产，对未经同意留存物品，甲方不负有保管义务。若租赁期满后乙方留存在租赁资产内的物品有遗失、毁损，甲方不承担赔偿责任。租赁合同到期、乙方提前解除租赁合同，乙方均应无条件退还出租土地，恢复原状，甲方不对乙方给予任何补偿。合同期内因政府征收、出租方上级主管部门决定收回自用等不可抗力因素，双方可解除合同，互不追究违约责任。

九、甲方违约责任

1. 甲方不按时交付资产给乙方的，租赁期限顺延相应的自然日。
2. 甲方违反本合同约定提前收回资产的，由甲方不计利息退还乙方该年度剩余租金及保证金。

十、乙方违约责任

1. 乙方不按时交付租金及水电费用、物业管理费用造成停水停电等后果的，由乙方承担责任。

2. 租赁期间，乙方有本合同第 7 条第 2 款行为之一的，甲方有权终止合同，收回该出租资产，已收取的租金不予退还。若缴纳的履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方应赔偿相应损失。

3. 在租赁期间，乙方中途擅自退租的，甲方已收取的租金不予退还。若缴纳的租赁押金不足弥补甲方损失的，还应赔偿相应损失。

4. 租赁期满，乙方逾期未归还出租资产的，甲方有权取消乙方下轮有关资产竞租资格，并有权采取法律诉讼维护自身合法权利。

5. 租赁期满或提前解除合同的，乙方逾期未腾退、交付租赁资产期间应向甲方赔偿占用资产费用。占用费用为本合同约定的租金标准的 3 倍；

若甲方审计/评估部门作出结论认定的租金标准高于本合同约定的租金标准的3倍，以甲方审计/评估部门计算占用费。

十一、合同补充

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。其补充合同与本合同具有同等法律效力。

十二、免责条件

1. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2. 因国家政策、国家建设需要拆除或改造已租赁的资产或因国有资产管理部门要求收回国有资产的，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3. 因上述第1、2项而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

十三、通知和送达

甲乙双方就履行本合同过程中涉及各类通知、文件以及就本合同发生纠纷时法院的法律文书送达作出如下约定：

1. 甲乙双方确认以下送达方式：

(1) 甲方地址：

联系人：

联系方式：

微信号码：

(2) 乙方地址：

联系人：

联系方式：

微信号码：

甲乙双方确认，上述送达方式真实有效。任何一方对方发出的有关本合同的通知，均应以上述约定送达方式为准，否则无效。

2. 任何一方上述任一送达方式发生变更的，变更方应提前3个工作日通过EMS特快专递的方式按本合同中约定的送达地址书面通知对方。否则，由此造成的损失一律由变更方承担。

3. 以上通知及送达的认定

(1) 若当面递送：以收件方签收时间为送达时间；

(2) 若以EMS特快专递或挂号形式递送：无论收件方是否有签收，自该等文件投邮之日起的第四日视为送达之日；

(3) 若以电子邮件、短信、微信方式递送：以留存在发送方电子终端当中的发送成功记录时间为送达时间；

(4) 如采取多种方式送达的，送达时间以最早的送达为准。

4. 甲乙双方确认前述送达方式亦为双方解决争议时接收法院的诉讼等法律文书之送达地址。

5. 本条款具有独立法律效力，不因合同其他条款的无效而无效。

十四、争议解决：由甲乙双方双方协商或依法向甲方所在地人民法院起诉。

十五、本合同未尽事宜，双方另行协商解决，并签订补充合同。

本合同一式伍份，经甲乙双方签字并盖章后生效。甲方、乙方各执贰份、产权交易机构持壹份备档。

(以下无正文)

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人

法定代表人

(或授权代表)：

(或授权代表)：

年 月 日

年 月 日