# 土地租赁合同

本合同由以下双方在\_\_\_\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_\_\_\_市签署

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_(出租方)，系根据中国法律成立并合法存续的\_\_\_\_\_\_\_\_企业。

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_号

企业法人[营业执照](http://www.64365.com/baike/yyzz/)号码：\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_(承租方)，系根据中国法律成立并合法存续的\_\_\_\_\_\_\_\_公司。

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_号

企业法人营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

鉴于甲方已以出让方式取得本合同所列的各宗土地的使用权，土地使用期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年;根据国家有关法律[法规](http://www.64365.com/fagui/)的规定及国土资源部国土资函\_\_\_\_\_\_\_\_号《\_\_\_\_\_\_\_\_》，甲方向乙方出租国有土地使用权(以下简称“土地使用权”) 。为明确双方的权利与义务，订立本合同。

**第一条　土地使用权租赁范围**

1.1 甲方依据本合同出租给乙方的土地共\_\_\_\_\_\_\_\_宗，位于\_\_\_\_\_\_\_\_、等\_\_\_\_\_\_\_\_个省市，面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(以下称“租赁土地”)。对该租赁土地的详细描述作为附件一，构成本合同之一部分。

1.2 甲方保证其已通过授权经营方式取得上述租赁土地的土地使用权，有合法出租的权利。甲方已获得国土资源部颁发的相关的土地授权经营书，文件号为国土资函\_\_\_\_\_\_\_\_号。该授权经营书以及与上述租赁土地有关的权属证明及相关文件作为附件二，构成本合同之一部分。

1.3 地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于本合同租赁范围。

1.4 甲方根据本合同出租土地使用权。[土地所有权](http://www.64365.com/baike/tdsyq1/)属于国家。

**第二条　租赁期限**

2.1 土地使用权租赁期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起算。

2.2 如果乙方要求延长租赁期限，乙方应在前述租赁期限期满之前至少\_\_\_\_\_\_\_\_个月以书面形式通知甲方。

2. 3 甲乙双方同意，乙方可以在本条第1款租赁期满前的任何时候终止租赁本合同项下部分或全部土地使用权，但乙方须在其所要求的终止日前\_\_\_\_\_\_\_\_个月书面通知甲方。

**第三条　租赁用途**

3. 1 乙方应在甲方与土地管理部门签署的土地授权经营书所限定的用途范围内使用土地。

3. 2 在符合3. 1条的前提下，租赁期内乙方若要依法将租赁土地的部分或全部改作他用时，应书面通知甲方。甲方应在接到乙方书面通知之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内决定是否同意该等改变。如同意，则甲方应到有关部门办理相应批准手续。在取得批准后，乙方方可按改变后的用途使用。

**第四条　租赁土地交付使用**

4. 1 甲方自本合同正式生效之日将土地使用权交付乙方。

4. 2 乙方在甲方将该土地使用权交付之日起，必须依照土地授权经营书规定的土地用途实施相应的经营、管理、使用等行为。

**第五条　租金及税费**

5. 1 乙方每年应向甲方支付租金总额(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_(币种：\_\_\_\_\_\_\_\_) , (小写)\_\_\_\_\_\_\_\_(币种：\_\_\_\_\_\_\_\_)的租金。

5. 2 甲乙双方同意，对于按照本合同的规定终止使用的部分土地，乙方支付甲方的总租金数应依该土地所在的地域和用途按双方协商确定的金额做相应减少。

5. 3 租赁期间，如遇有国家政策调整，则租金应作相应调整。

5. 4 本合同所规定的租金，由乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_(月/季度/半年/年)向甲方支付，每次支付的租金额应为该年度租金总额的\_\_\_\_\_\_\_\_分之一。每一笔租金应于每年\_\_\_\_月\_\_\_\_日、\_\_\_\_月\_\_\_\_日、\_\_\_\_月\_\_\_\_日、\_\_\_\_月\_\_\_\_日(前述每个日期均为“付款日”)之前交付甲方。无论前款规定如何，第一笔租金额应按下述计算方法计算并在本[合同生效](http://www.64365.com/baike/htsx/)后第一个付款日支付给甲方：年租金/\_\_\_\_\_\_\_\_(合同生效日至合同生效后第一个付款日的实际天数)。

5. 5 甲方负责交纳与租赁土地有关的土地税、费及其他法定的费用。本合同签订后由于国家政策变化导致的该等费用增加部分由双方合理分担。双方应于每年的\_\_\_\_月\_\_\_\_日结算该等费用前一年度的增加部分。

**第六条　甲方的权利和义务**

**6. 1 甲方的权利：**

(a)甲方有权按本合同约定向乙方收取相关的租金。

(b)监督乙方依据本合同约定使用土地。乙方未征得甲方同意，擅自改变用途的，甲方有权收回相关土地的土地使用权。

(c)本合同期满不再延续的，甲方有权收回该土地的土地使用权。

(d)对于政府因公益事业而附设的各种管线穿越该租赁土地的绿化地区和其他区域所造成的对租赁土地的破坏，甲方无需作任何工程上的修补或经济上的补偿。

6. 2 甲方的义务：

(a)甲方需根据本合同的约定，及时完整地向乙方提供租赁土地之土地使用权。

(b)甲方应协助乙方办理相关手续。

(c)甲方应支持乙方在获得必需的法定批准后，在承租的土地上新建、扩建、改建永久性或临时性建筑物、构筑物。

(d)甲方保证不侵犯乙方在租赁土地上的任何建筑物、附着物的所有权，包括占有、使用、处分及收益的权利和利益。

(e)租赁期间，甲方对该土地相邻土地行使权利不得妨碍乙方对该土地行使正当权利。

(f)在本协议有效期内，未经乙方书面同意，甲方不得提前终止协议或部分及全部收回土地使用权，但本协议另有规定者除外。

**第七条　乙方的权利和义务**

7. 1 乙方的权利：

(a)乙方有权按本合同的约定要求甲方完整地向乙方提供租赁土地之土地使用权。

(b)乙方有权要求甲方协助办理相关手续。

7. 2 乙方的义务：

(a)乙方有义务按本合同约定的时间、方式和数量向甲方支付租金。

(b)乙方有义务按照本合同约定的范围内使用土地。乙方如果需要改变土地用途的，应事先征得甲方同意并由甲方按有关规定报批后，重新订立合同。

(c)乙方不得将租赁的土地使用权进行转让、转租、[抵押](http://www.64365.com/baike/dy/)。

(d)租赁期满不再续租的，乙方须及时、完整地向甲方交回不再续租之部分或全部租赁土地的土地使用权。

(e)乙方应保证政府管理、公安、消防、救助人员及其紧急器械、车辆等在进行紧急救险或执行公务时能顺利进出该土地。

(f)乙方在土地租用期间应对承租土地内的市政设施妥善保护，不得损坏，否则应承担修复所需的一切费用。

**第八条　合同的变更和终止**

8. 1 对本合同的任何变更，须经双方同意，并以书面形式作出方可生效。为了避免歧义，乙方按本合同要求延长租期或终止租赁，应按本合同的有关条款进行。

8. 2 本合同按下列方式终止：

(a)本合同期限后满，或

(b)本合同有效期限内双方达成终止协议，或

(c)本合同任何一方因地震、风暴、水灾、战争等不可抗力丧失继续履行本合同的能力，或

(d)根据法律、法规的规定，或有[管辖权](http://www.64365.com/baike/gxq/)的法院或仲裁机构所做出的终止本合同的判决、裁定或决定而终止本合同。

**第九条　续租**

9. 1 租货期限届满后，在同等条件下，乙方\_\_\_\_\_\_\_\_(是/否)享有优先承租权。

9. 2 继续使用宗地，应在宗地租赁期满前\_\_\_\_\_\_\_\_个月向甲方书面提出续租申请，双方应重新签订[租赁合同](http://www.64365.com/contract/zlht/)。

9. 3 甲方在收到乙方按前款发出的延长租赁期通知后，应同意该等延长，并应同乙方在前述租赁期满前签订新的租赁合同。甲方应在租期后满前办理完毕土地使用权可续租的一切有关的政府部门审批及手续。续租的租金标准依国家的有关规定标准或(在无该等标准时)依当时的市场价格执行。

**第十条　双方的陈述和保证**

10. 1 甲方的陈述和保证：

(a)甲方保证在本合同存续期间合法拥有该等土地的使用权，并有权出租该等土地使用权。

(b)甲方同时保证该等土地使用权没有进行任何抵押。

(c)如果因该等土地使用权存在异议，致使乙方在本合同项下的权利无法实现或者遭到其他损失，甲方应给予赔偿，而乙方此时有权解除本合同。

(d)甲方一直依法从事经营活动，并未从事任何超出法律规定的营业范围的活动。

(e)甲方为签署本合同所需的一切政府审批(如需要)以及内部授权程序都已获得或完成，签署本合同的是甲方的有效授权代表，并且本合同一经签署即构成对甲方有约束力的责任。

(f)甲方签署本合同或履行其在本合同项下的义务并不违反其订立的任何其他合同或其[公司章程](http://www.64365.com/baike/gszc/)，亦不违反任何法律、法规或规定。

(g)本合同存续期间，甲方不得随意取回其土地使用权;但在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，甲方可以依照法定程序提前收回某宗土地使用权，但应按有关规定及乙方开发利用土地的实际情况给予乙方相应的补偿。

10. 2 乙方的陈述和保证：

(a)乙方是依法成立的\_\_\_\_\_\_\_\_，具有独立的法人资格，现持有有效的营业执照。

(b)乙方一直依法从事经营活动，并未从事任何超出法律规定的营业范围的活动。

(c)乙方为签署本合同所需的内部授权程序都已完成，签署本合同的是乙方的有效授权代表，并且本合同一经签署即构成对乙方有约束力的责任。

(d)乙方签署本合同或履行其在本合同项下的义务并不违反其订立的任何其他协议或其公司章程，亦不违反任何法律、法规或规定。

**第十一条　不可抗力**

11. 1 如果本合同任何一方因受不可抗力事件(不可抗力事件指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分地履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震及其他自然灾害、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争(不论曾否宣战)以及政府部门的作为及不作为)影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

11. 2 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_\_\_\_日内以手递或挂号空邮向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当[证据](http://www.64365.com/baike/zj/)。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

11. 3 不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，甲乙双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则适用本合同8. 2 (c)关于[合同终止](http://www.64365.com/baike/htzz/)的规定。

**第十二条**[**违约责任**](http://www.64365.com/baike/wyzr/)

12. 1 甲、乙双方任何一方不履行本合同项下的任一义务，均构成违约，应承担违约责任，即应向对方赔偿其违约行为造成的一切直接的和可预见的损失。若双方均有过错的，按双方各自过错大小来承担违约责任。

12. 2 任何一方违反本合同约定，另一方可以要求或采纳本合同和法律所允许的补救措施，包括但不限于实际履行和补偿经济损失。

12. 3 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\_\_\_\_\_\_\_\_日内对此确认或提出书面异议或补充说明。如果在\_\_\_\_\_\_\_\_日内不予以书面回答，则视为其接受书面通知所述内容。在此情形下，甲乙双方应对此问题进行协商，协商不成的，按本协议争议条款解决。违约方应承担因自己的违约行为而给守约方造成的经济损失。

12. 4 如果因甲方非正当原因致使本合同无法履行，甲方应返回乙方已经交付的租金及乙方基于信赖而先期投入的各类费用。

12. 5 如果因甲方非正当原因致使合同无法履行，甲方应在合同不能履行之日起\_\_\_\_\_\_\_\_天内一次性支付给乙方补偿金\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_\_\_\_\_)作为对乙方的间接损失补偿。

12. 6 如果因乙方非正当原因致使合同无法履行，乙方应在[合同无效](http://www.64365.com/baike/htwx/)之日起\_\_\_\_\_\_\_\_天内一次性支付给甲方补偿金币\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_\_\_\_\_)作为对甲方的间接损失补偿。乙方基于信赖而先期投入的各类费用甲方不予以补偿。

12. 7 乙方逾期支付应支付租金，自逾期之日起每日按应交付租金的\_\_\_\_\_\_\_\_%向甲方支付[违约金](http://www.64365.com/baike/weiyuejin/)，但违约金累计不超过\_\_\_\_\_\_\_\_个月的租金。乙方如拖欠租金达\_\_\_\_\_\_\_\_天以上，甲方有权收回土地使用权并追究乙方违约责任。

12. 8 甲方不按合同约定交付房屋给乙方，自逾期之日起每日向乙方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_元，但违约金累计不超过\_\_\_\_\_\_\_\_个月的租金。甲方逾期交付土地使用权超过\_\_\_\_\_\_\_\_天，乙方有权单方面[解除合同](http://www.64365.com/baike/jcht/)并追究甲方责任。

12. 9 如果双方在履行本合同中产生纠纷无法协商一致解决的，则违约方应承担守约方为维护自己权益支出的包括但不限于差旅费、[诉讼费](http://www.64365.com/baike/ssf/)、取证费、[律师费](http://www.64365.com/lvshifei/)等费用。

第十三条　合同的解除

13. 1 双方均有权解除：

(a)双方同意可以解除本合同;

(b)因不可抗力，本合同已无法履行或履行已没有意义，双方均有权解除。

13. 2 甲方有权解除：

(a)乙方未经甲方同意[擅自转租](http://www.64365.com/law/50001.aspx)、转借本合同项下的土地使用权;

(b)乙方违反合同规定欠交租金\_\_\_\_\_\_\_\_年以上;

(c)乙方利用有关土地进行违法活动时。

13. 3 乙方有权解除：

(a)由于本合同生效以后国家有关立法的变动，乙方须提前解除本合同的;

(b)由于国家产业政策的变更，乙方须提前解除本合同的;

(c)甲方违反合同规定延迟交付土地使用权\_\_\_\_\_\_\_\_年以上的。

第十四条　适用法律和争议的解决

14. 1 本合同应适用\_\_\_\_\_\_\_\_国法律并应根据\_\_\_\_\_\_\_\_国法律解释。

14. 2 甲、乙双方如果因履行和解除本合同而发生争议时，应首先通过友好协商解决。

14. 3 若双方在\_\_\_\_\_\_\_\_天内未能协商一致的情况下，任何一方均有权向\_\_\_\_\_\_\_\_中级人民法院提起[诉讼](http://www.64365.com/baike/ss/)。

14. 4 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由甲、乙双方协商解决。若协商不成，甲、乙任何一方均可将该等争议提交\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会，按照申请仲裁时该仲裁委员会有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。(此条款与本条14.3条款只能选择其一，不能同时选择)

**第十五条　其他规定**

15. 1 除本合同另有规定外，未经另一方书面同意，任何一方不得转让其在本合同项下的全部或部分权利或义务。

15. 2 合同及其附件构成双方全部合同，并取代双方以前就该等事项而达成之全部口头或书面的协议、合约、理解和通信。

15. 3 本合同任何一条款成为非法、无效或不可[强制执行](http://www.64365.com/baike/qzzx/)并不影响本合同其他条款的效力及可强制执行性。

15. 4 本合同或其附件的修订仅可经书面协议并经双方授权代表签字且须经双方采取适当的法人行动批准而作出。

15. 5 除非另有规定，一方未行使或延迟行使其在本合同项下的权利、权力或特权并不构成对这些权利、权力或特权的放弃，而单一或部分行使这些权利、权力或特权并不排斥任何其他权利、权力或特权的行使。

15. 6 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，并与本合同具有同等约束力，视同已被纳入本合同。

**第十六条　通讯**

一方根据本合同规定作出的通知或其他通讯应采用书面形式并以中文书写，并可经专人手递或邮务发至以下规定的另一方地址，或传真至另一方规定的传真号码，通知被视为已有效作出的日期应按以下的规定确定：

(a)经专人交付的通知应在专人交付之日被视为有效。

(b)以挂号邮务寄出的通知应在付邮(以邮戳日期为准)后第\_\_\_\_\_\_\_\_天(若最后一天是星期日或[法定节假日](http://www.64365.com/baike/fdjjr/)，则顺延至下一个工作日)被视为有效。

(c)以传真形式发出的通知应被视作于传真完毕的时间作出，唯发件人应出示传真机就其所发出的文件而打印的报告以证明有关文件已经圆满地传给对方。

双方通讯地址和传真号码如下：

甲方名称：\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　乙方名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　　邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_

若一方更改其通讯地址或传真号码，应尽快按本条规定书面通知另一方。

**第十七条　附则**

17. 1 本合同以\_\_\_\_\_\_\_\_文书写。

17. 2 本合同未尽事宜，可由甲、乙双方订立补充合同，该等补充合同与本合同具有同等法律效力。

17. 3 本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

17. 4 本合同由双方签字、盖章并依法经有关土地管理部门办理本合同的登记备案手续之日起生效。

17. 5 本合同一式\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_份，其他文本报有关部分备案核查。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_(盖章)　　　　　　　　　　 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_(盖章)

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

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日　　　　　　　　　　 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件

附件一：租赁土地基本情况

附件二：土地授权经营书与租赁土地有关的权属证明及相关文件