**《租赁合同》**

出租方： （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，按照宁海县长街镇约248亩土地承租权的竞拍结果，甲、乙双方现就相关事宜协商一致订立本合同。

一、租赁标的概况

1、租赁标的位置：浙江省宁波市宁海县长街镇东港村。

2、租赁标的范围：甲方出租给乙方的土地总面积约248亩，具体范围和坐标详见租赁土地红线图。

二、租赁标的交付

1、乙方确认，签订本合同时，乙方对租赁标的已经实地查看。

2、甲方同意按本合同约定的条件和条款将上述土地使用权出租给乙方使用，乙方同意按本合同规定的条件和条款承租上述土地使用权。

3、交付时间：承租人应在拍卖成交后9个工作日内，持《竞拍成交确认书》、付款凭证等相关文件与委托人签订《承租权合同》。办理交接手续视为乙方已经验收并且对标的无异议。

三、租赁期限

总租赁期限为15年，自2025年5月1日起至2040年4月30日止。

四、租金及支付方式

1、前3年按成交价结算，即前3年租金每月每亩为1300元，第4年开始每3年增加70元/亩。

2、每年租金详见下表（元）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 |
| 322400 | 322400 | 322400 | 339760 | 339760 | 339760 | 357120 | 357120 |
| 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 总租金 |
| 357120 | 374480 | 374480 | 374480 | 391840 | 391840 | 391840 | 5356800 |

3、支付方式：转入甲方指定账户

4、支付时间：乙方应于签署租赁合同当天将第1年租金支付给甲方，租金一年一付，先付后用，第二年开始租金于该年度的1月底之前支付到位

五、履约保证金

1、履约保证金金额:**20万元**;

2、履约保证金提交形式:银行转账、现金或者保函

3、履约保证金收款人:甲方

4、交纳时间:乙方于本合同签订后5个工作日内一次性交纳

5、未经甲方同意，履约保证金不得抵付任何租金。

6、履约保证金:本租赁合同为附条件租赁合同，租赁前述土地后，乙方应当在土地上建设建设现代化共享连栋大棚及柑橘综合型农事服务中心。乙方承诺建设现代化共享连栋大棚及柑橘综合型农事服务中心最迟于2026年9月31日前建成，经甲方验收确认合格后，甲方将在15个工作日内退回履约保证金（不计息）；未能按期建成或验收不合格或将土地挪作他用的，甲方将没收履约保证金并解除租赁合同。

六、双方的权利与义务

1、甲方保证是租赁标的使用权人，有权出租租赁标的，租赁标的权属清楚无争议，同时保证乙方可以按批复的建设方案建设。若租赁标的使用权期限先于租赁期限届满的，甲方应当及时办妥土地使用权续期等手续，以使乙方在本合同有效期内的承租权不因此受到不利影响。若因租赁土地权属发生争议，由甲方负责解决并承担由此产生的所有费用及乙方损失。

2、租赁期内，甲方保障乙方依据本合同的有关规定所享有的租赁标的使用权，甲方不得以任何理由干预乙方的合法生产经营活动，乙方在签订承租合同后，按相关规定自行办理项目建设报批手续。但甲方有权监督乙方依法依约使用租赁土地。

3、在本合同履行期间，乙方按文件规定享受各类扶持政策。若乙方发生了未按约定支付租金等违反本合同义务或相关规定的情形后，甲方有权不支持、不协助乙方进行有关各类扶持和奖励政策的申报乃至单方解除本合同，并要求乙方赔偿损失。

4、租赁期间，乙方根据本合同约定用途投资建设完成的地上建筑物及附属设施可根据实际经营需要进行转租、转借、分包，但不得转变土地用途。未经甲方同意不得将土地承包权转租，不得将本合同项下合同权利义务转让，否则甲方有权解除租赁合同收回承租土地，对已建各类设施需30天内由乙方自行拆除，如不拆除视作放弃权利归甲方所有。

5、乙方投资规模:总投资为人民币4500万元，其中用于现代化共享连栋大棚投资为人民币2500万元，用于柑橘综合型农事服务中心投资为人民币2000万元；投资项目需于2025年8月31日前完成工程招标，2026年9月31日前完成投资建设，未能按期建成或验收不合格或将土地挪作他用的，甲方将没收履约保证金并解除租赁合同，对已建各类设施需30天内由乙方自行搬离、腾空、清场，如逾期未拆除腾空的视为乙方放弃对上述附属设施、设备的所有权，甲方可自由处置。

6、租赁期内，乙方应依法合理使用、管理租赁土地，因使用租赁土地而发生的水、电以及其他与使用租赁土地有关的所有费用均由乙方承担。

7、乙方自行承担租赁土地的投资经营风险；在承租期间要有防范风险意识，并根据需要自行购买保险；如遇自然灾害或生产经营安全责任事故等造成的一切财产、人身伤亡损失，均由乙方自行负责。

8、租赁期内，乙方应当依法按约从事生产经营活动，严格遵守任何适用于租赁土地（包括但不限于消防、安全生产、环境保护、食品安全、卫生健康、劳动保护等）的法律法规及地方政策性文件的规定，做好消防、用电安全和环境保护工作，配备必需的消防设施设备并负责管理，积极配合甲方工作，服从相关职能部门的管理和监督。乙方应建立健全租赁土地的使用管理制度，及时消除各种安全隐患。

9、乙方不得将租赁标的作任何形式的抵押或担保。

七、租赁标的的返还

乙方应于本合同解除、终止或租赁期限届满之日起30 日内按约返还租赁标的，本协议另有约定除外。租赁标的为净地返还，即乙方增设的附属设施、设备等添置物归乙方所有，由乙方在上述情形发生起30日内自行搬离、腾空、清场后将租赁标的返还甲方。乙方逾期未拆除腾空的，视为乙方放弃对上述附属设施、设备的所有权，甲方可自由处置并收回租赁标的。

八、违约责任

1、乙方因自身原因需提前终止合同的，应提前1个月书面通知甲方，经甲方书面同意后，双方签订终止协议，乙方已支付的租金不予退还，乙方还应赔付甲方2个月租金（按当年租金除以12作为月租金基数)。

2、乙方未按合同约定向甲方支付年租金，乙方须以未付租金为基数按照同期市场同类贷款报价利率向甲方支付违约金（计算至实际履行之日止）；累计逾期超过180 日，甲方有权单方解除合同，乙方已支付的租金不予退还，乙方还应赔付甲方2个月的租金（按当年租金除以12作为月租金基数)。

4、乙方未按合同约定用途使用或改造租赁标的，甲方有权单方解除合同，且乙方已支付的租金不予退还，乙方还应向甲方支付违约金为2 个月的租金（按当年租金除以12作为月租金基数)，并赔偿甲方因此遭受的一切损失。

5、租赁期间，因乙方使用不当等造成租赁财产损失，乙方应全额赔偿，且甲方有权单方解除合同，乙方已支付的租金不予退还。

6、如因不可抗力原因(如地震、战争、台风、暴雨等)导致租赁标的毁损或造成双方损失的，双方互不承担责任。

九、争议的解决

本合同履行中发生的任何争议，由双方协商解决，任何一方也可向宁海县人民法院提起诉讼。

十、其他约定

1、本合同未尽事宜或双方认为需要变更或补充的事项，由甲、乙双方协商并另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、甲方指定联系人:

通讯地址:

联系电话:

乙方指定联系人:

通讯地址:

联系电话:

任何一方给对方的通知、函件等，自到达该方上述地址时生效。一方变更通讯方式，应自变更之日起立即以书面形式通知对方;该变更通知自送达对方之日起生效，送达之日前，视为上述通讯信息正确有效。

本合同项下有关通知、函件等的送达方式为:直接交付的，由甲、乙两方指定联系人签收视为送达:邮寄送达的，邮寄至上述指定通讯地址签收(不论签收人为何人)之日即为送达之日，如邮寄至上述地址出现退回等情况，则视为送达。

3、本合同签订时，乙方须向甲方提供营业执照复印件与法定代表人身份证复印件，并作为本合同附件。

4、本合同中乙方承担的赔偿责任包括但不限于:直接损失、间接损失、财产损失、非财产损失、可得利益损失，诉讼费、保全费、公证费、鉴定费、公告费、差旅费、律师费、保全担保费等。

5、本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字、盖章后生效。本合同壹式叁份，双方各执壹份，备案壹份。

(以下无正文)

甲方（盖章） 乙方（盖章）

法定代表/授权代表人（签名） 法定代表/授权代表人（签名）

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日