

附件 2

国有资产（土地）租赁协议

甲方（出租方）：

住所地：

法定代表人：

统一社会信用代码/身份证号码：

乙方（承租方）：

住所地：

法定代表人：

统一社会信用代码/身份证号码：

丙方（受托方）：汕头市投控资产经营有限公司

住所地：

法定代表人：黄邦喜

统一社会信用代码：91440500279794193J

丙方是甲方下属企业，甲方于 2024 年 5 月 5 日正式委托丙方管理甲方旗下资产。依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产交易监督管理办法》《〈汕头市市属国有企业物业出租管理办法〉汕国资〔2025〕31 号》相关法律法规。现三方经平等协商，就汕头市南澳县后宅镇金澳一处土地租赁相关事宜签订本协议。

一、租赁范围

1. 甲方租赁给乙方的土地位于汕头市南澳县后宅镇金澳一处土地，土地面积约 5029.65 平方米(以下简称“租赁土地”)。土地位置与范围由勘测定界报告附件之附图确定，附图应由三方及相关测量机构盖章确认。对租赁土地的详细描述作

为附件，构成本协议的一部分。乙方视为已自行或委托专业机构进行了充分详尽的尽职调查，对租赁土地的真实情况进行了充分细致的了解。对租赁土地存在的瑕疵及可能存在的瑕疵进行了认真审查，愿意接受租赁土地一切现状（包括存在、或有的瑕疵），租赁土地四至边界相关问题由乙方自行协调解决。乙方愿意自行承担本《国有资产（土地）租赁协议》签订后产生的一切风险。

2. 甲方保证其拥有上述租赁土地的土地使用权或管理权，有合法出租的权利。

二、租赁用途

1. 租赁土地用途为商住楼及配套。乙方在开展工程施工建设时须按有关规定自行办理报建手续，并提前 30 日将建设方案报甲、丙方备案，所产生费用由乙方自行承担。

2. 在符合本协议第二条第 1 项的前提下，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，应提前 30 日书面通知甲、丙方。甲、丙方应在接到乙方书面通知之日起15日内决定是否同意该等改变。如同意，乙方应配合甲、丙方到有关部门办理相应批准手续，所产生费用由乙方自行承担。在取得批准后，乙方可按改变后的用途使用。

三、租赁期限及续租申请

1. 土地租赁期限为10年，自____年__月__日起至____年__月__日止。免租期 3 个月，自____年__月__日起至____年__月__日止。（具体日期以《资产移交确认书》约定为准）。

2. 除本协议对履约金及押金的处理另有约定外，租赁期限届满后10日内，乙方应将租赁土地归还甲、丙方，经三方确认并办理移交手续后，甲方将履约金及押金无息退还乙方，租金按实结算。退还时乙方应做好租赁土地的清退工作，否则甲方有权从押金、履约金中扣除由此支出的相关费用。

3. 乙方如需续租土地的，应提前 30 日向甲、丙方申请，甲、丙方将按有关规定进行公开招租，乙方可参加公开招租。如乙方未能通过公开招租程序取得租赁权并与甲、丙方签订新的租赁协议的，应于新承租人确定之日起 30 日内将土地归还甲、丙方。

四、租赁土地的移交及清退

1. 本协议签订之日起 30 日内, 甲、丙方将租赁土地以现状交付给乙方使用, 并签订《资产移交确认书》。

2. 乙方自土地移交之日起, 应按照本协议约定用途合法合理使用土地。

3. 租赁期限届满且本协议未延期的, 乙方应自租赁期限届满或本协议解除后 10 日内按甲、丙方要求归还租赁土地。对该土地上的设备建筑物及附着物, 由乙方自行保管并应在甲方规定的时限内自行拆除, 所产生的相关费用由乙方自行承担, 在甲、丙方规定的时限届满后未拆除的, 视为土地附着物的所有权无偿归甲、丙方所有(包括承租人承租后的各种固定投入的处理)。

4. 乙方不得以其在承租期间对租赁地块生产设施的基建投入(包括但不限于临时搭建物, 道路、给水、排水、通电、通讯等一切设施的改造)向甲、丙方提出补偿或赔偿。

5. 乙方未按本协议约定及甲、丙方的通知期限内清退, 未满一个月的, 按本协议租期届满时当月租金以 30 天平均计算出每天的租金后, 以日租金 1.5 倍标准向甲、丙方支付逾期租金; 超过一个月的, 按本协议租期届满时当月租金的 2 倍计算逾期租金。

6. 乙方未按本协议约定及甲方的通知期限内清退, 甲、丙方有权在清退期满后对租赁土地进行强制搬迁并收回土地。对于乙方遗留在该土地的物品, 甲、丙方有权进行处置, 且不论任何情况甲、丙方均将无义务就乙方的遗留物品向乙方支付或偿付任何款项。

7. 土地清退过程中产生的法律纠纷由三方就具体事宜另行协商为准。

五、租金、税费及相关费用的支付

1. 本协议土地首年每月租金为人民币_____元, (大写人民币: _____元)。租金按期缴纳(每三个月为一期, 在当期的首月 10 日前交清), 租金每 5 年递增一次, 递增率为 5%。具体约定如下:

第一周期: 从_____年_____月_____日至_____年_____月_____日, 月租金为人民币_____元(大写: _____元)。

第二周期：从____年____月____日至____年____月____日，月租金为人民币____元（大写：____元）。

2. 押金按首年两个月租金计收，金额为人民币____元，履约金按首年一个月租金计收，金额为人民币____元。

3. 支付方式：乙方应于本协议签订之日起5日内将履约金、押金及首期租金（首年第一期租金）共计人民币____元（大写：____元）一次性划入汕头市恒益顺招标采购服务有限公司（下称恒益顺公司）交易资金结算账户。

恒益顺公司账户信息如下：

账户名称：_____

开户银行：_____

账 号：_____

上述款项汇入恒益顺公司账户后，由恒益顺公司按照《汕头市恒益顺招标采购服务有限公司资产招租交易规则》第 54 条之规定将款项划入丙方指定银行账户。丙方收取综合管理费后全额划入甲方指定银行账户。甲方应向乙方开具合法等额的票据，除首期租金外，乙方应将每期租金自当期首月 10 日前一次性汇入丙方银行账户。

丙方账户信息如下：

账户名称：汕头市投控资产经营有限公司

开户银行：交通银行佰悦支行

账号：445006130013000284175

4. 三方同意，由乙方负责交纳与租赁土地有关的土地税费及其他相关费用。

六、三方的权利和义务

1. 甲、丙方的权利和义务

（1）租赁期间内，甲、丙有权依据本协议约定向乙方收取租金。

（2）租赁期间内，对租赁土地范围之外或非因甲、丙方过错产生的诉讼活动不承担责任。

(3) 甲、丙方有权监督乙方依据本协议约定使用土地。乙方未征得甲、丙方同意及政府主管部门批准擅自改变本协议约定使用用途的，甲、丙方有权提前解除本协议并收回租赁土地。

(4) 本协议签订后，甲、丙方应按本协议约定及时向乙方移交租赁土地。

(5) 甲方保证租赁土地的使用权合法有效，拥有出租权；保证提供给乙方的所有资料（如土地产权证明书、测绘图、红线图等）合法真实有效；保证租赁土地上不存在任何形式的抵押、担保。

2. 乙方的权利和义务

(1) 租赁期间内，未征得甲、丙方同意，乙方不得将租赁土地以任何形式转租、转让、转借、抵押或为第三人提供担保。

(2) 租赁期间内，乙方应按本协议约定按时向甲、丙方支付租金及本协议约定的相关费用。

(3) 租赁期间内，乙方应按本协议约定用途合法合理使用土地，并接受甲、丙方监督，不得利用租赁土地存放危险品或进行违法活动；不得在租赁土地上搭建任何违反电力线路运行的建筑物或构筑物，因乙方未尽合理注意义务所产生的安全损害责任由乙方自行负责，甲、丙方不承担任何责任，乙方若需建设临时设施必须按政府规定办理报建手续，并承担由此产生的相关费用。

(4) 租赁期间内，租赁土地的日常维护、修缮义务由乙方负责，乙方应自行解决用水、用电、通讯等配套设施并承担相关费用。如涉及租赁土地的“三通一平”及污水排放工程投入，由乙方自行解决。

(5) 本次招租土地乙方如需自行配套消防系统及水电，需自行申请办理，甲、丙方只提供产权证明的帮助不承担相关费用，甲、丙方不予减免租金及补贴且租赁期届满无偿归甲、丙方所有，如需进行改造的，乙方在开展工程施工建设前须按有关规定自行办理相关临时建设的报建手续，并提前 30 日将建设方案报甲、丙方备案，所产生费用由乙方自行承担。乙方不得以租赁土地现状影响其相关证照等手续办理（包括但不限于临时建设的报建、营业执照、消防设计和竣工验收备案证明等），致使其不能按设想使用租赁土地为由，要求解除、变更《国

有资产（土地）租赁协议》或要求甲、丙方承担赔偿责任。除必须符合有关法律法规的规定外，还须经甲、丙方书面同意后方可进行改造。

（6）租赁期届满后，乙方应按本协议约定归还租赁土地。租赁土地上的建筑物及附着物按本协议约定在甲、丙方指定期限内自行拆除。乙方不得以其在承租期间对租赁地块生产设施的基建投入（包括但不限于临时搭建物，道路、给水、排水、通电、通讯等一切设施的改造）向甲、丙方提出补偿或赔偿。

（7）本协议签订后，乙方须与甲方签订《土地安全生产责任告知书》，并作为附件构成本协议的一部分，具有同等法律效力。乙方应严格遵循《土地安全生产责任告知书》规定，并做好相关环保措施，因乙方过错导致的安全生产事故，由乙方承担相应责任，甲、丙方不承担责任。且甲、丙方有权提前终止本协议并收回租赁土地，乙方已缴交的租金、履约金和押金不予退还。

七、不可抗力

租赁期间内，以下情形视为不可抗力：

（1）因国家政策、政府或上级部门决定、城市规划建设、城市更新改造需要搬迁、政府行为（出让或拆除）或因甲方建设需要搬迁、收储全部或部分租赁土地的；

（2）本协议任何一方因地震、风暴、水灾、战争等不可抗力丧失继续履行本协议的能力的。

八、协议的解除与终止

1. 土地租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲、丙方有权提前解除本协议并收回租赁土地，乙方已缴交的租金、履约金和押金不予退还：

（1）租赁期间内，未征得甲、丙方同意，将租赁土地以任何形式转租、转让、转借、抵押或为第三人提供担保的；

（2）乙方逾期 15 日未缴纳当期租金，经甲、丙方合理催告后仍未缴纳的；

（3）未经甲、丙方书面同意及政府主管部门批准擅自改变租赁土地使用用途的；

(4) 未经甲、丙方书面同意在租赁土地上搭建违法建筑物或构筑物，经甲、丙方催告后在合理期限内仍未拆除的；

(5) 违反《土地安全生产责任告知书》或合理的注意义务导致安全生产事故的；

(6) 在租赁期间内，利用租赁土地存放危险品或进行违法活动的。

如因乙方违反上述情形造成甲方实际损失的，乙方还需承担相应的赔偿责任。如因乙方违反本条项下第(2)项情形的，除应补交应付款项外，乙方仍应根据本协议约定第九条(2)项约定缴纳相应的逾期违约金，如违约金不足以赔偿甲、丙方实际损失的，乙方仍应承担相应的赔偿责任。

2. 租赁期限届满前，乙方提前解除本协议的，需提前30日书面通知甲、丙方，租金按实结算，履约金和押金不予退还。租赁土地的清退按本协议第四条约定处理。

3. 土地租赁期间，有下列情形之一的，视为本协议自动终止，三方互不承担责任，租金按实结算，除本协议对履约金及押金的处理另有约定外，履约金和押金由甲方无息退还。乙方不得以其在承租期间对租赁地块生产设施的基建投入（包括但不限于临时搭建物，道路、给水、排水、通电、通讯等一切设施的改造）向甲、丙方提出补偿或赔偿。

(1) 本协议租赁期限届满或经三方协商一致提前终止本协议；

(2) 发生本协议第七条约定“不可抗力”任一情形的。

发生本条项下第3款(2)项情形的，乙方应无条件配合，并在接到甲、丙方书面通知之日起30日内无条件搬离并按本协议约定归还租赁土地。

九、违约责任

1. 租赁期间，乙方因违反本协议第八条第1款约定情形的，甲、丙方有权提前解除本协议，书面通知乙方并收回租赁土地，乙方已缴纳的租金、履约金和押金不予退还。

2. 乙方迟延缴纳应交租金、履约金、押金或本协议约定的相关费用的，经甲、丙方催告后在合理期限内仍未缴纳的，除应补交应付款项外，每逾期1日，乙方应向甲、丙方缴纳当期剩余应缴未缴费用的万分之五作为违约金。

3. 本协议租赁期限届满，乙方拒不归还租赁土地，未满一个月的，按本协议租期届满时当月租金以 30 天平均计算出每天的租金后，以日租金 1.5 倍标准向甲、丙方支付逾期租金；超过一个月的，按本协议租期届满时当月租金的 2 倍计算逾期租金。

4. 乙方未按本协议约定及甲、丙方的通知期限内清退的，甲、丙方有权在清退期满后对租赁土地进行强制搬迁并收回土地。对于乙方遗留在该土地的所有物品，甲、丙方有权进行处置，且不论任何情况甲方均将无义务就乙方的遗留物品向乙方支付或偿付任何款项。

十、优先租赁权

1. 本协议租期届满后，甲、丙方继续出租租赁土地的，乙方享有同等条件下优先租赁土地的权利。本项权利有以下限制：

（1）乙方应参加租赁土地的公开招租程序，并在公开招租程序中行使本项权利，乙方未参加租赁土地公开招租程序的，视为放弃优先租赁权。

（2）乙方已将租赁土地返还甲、丙方的，视为放弃优先租赁权。

（3）乙方提前解除或终止本协议的，或者甲、丙方依照本协议第七条的约定解除本协议的，乙方不享有优先租赁土地的权利。

2. 本协议租期届满后，自本协议租期届满至乙方通过公开招租程序取得租赁权并与甲、丙方签订新的租赁协议期间，租赁土地租金参照本协议租期届满时当月租金标准执行，未满一个月的，租赁土地租金按本协议租期届满时当月租金以 30 天平均计算执行。

十一、争议的解决方式

本协议项下争议由三方先行协商，协商不成应依法向租赁土地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、其他事项

1. 本协议项下的租金约定为含税总价。
2. 本协议签订生效后，未尽事宜由三方另行签订书面补充协议，该协议与本协议具有同等法律效力。
3. 资产招租委托书（编号：T202600017）《资产移交确认书》《土地安全生产责任告知书》共同构成本协议的一部分，与本协议具有同等法律效力。
4. 本协议一式__份，甲、乙、丙三方各执__份。自三方签字并盖章之日起生效。

附件：

1. 《资产交接确认书》
2. 《国有土地使用证》
3. 《土地安全生产责任告知书》

（以下为签字页，无正文）

（以下为《国有资产（土地）租赁协议》签字页，无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人签字（或授权代表）：

乙方（盖章）：

法定代表人签字（或授权代表）：

丙方（盖章）：

法定代表人签字（或授权代表）：

鉴证单位：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

签约日期： 年 月 日