

附件 2

电子监管号：

**深圳市深汕特别合作区土地 1.5 级开发
国有建设用地使用权租赁合同
(示范文本)**

深圳市规划和自然资源局深汕管理局 印制

宗地代码：

宗地号：

深圳市深汕特别合作区土地 1.5 级开发 国有建设用地使用权租赁合同

编号：深汕地租字（2025）00X 号

甲方（出租人）：深圳市规划和自然资源局深汕管理局；
统一社会信用代码：11440300MB2D078222；
法定代表人： ；
通讯地址： ；
邮政编码： ；
电话： 。

乙方（承租人）： ；
统一社会信用代码： ；
法定代表人： ；
通讯地址： ；
邮政编码： ；
电话： 。

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规、规章及土地管理政策规定，双方本着自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 租赁土地的所有权属中华人民共和国，甲方根据法律授权出租国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出租范围。

第三条 乙方对依法取得的国有建设用地使用权，在租赁期限内依照有关法律规定和本合同的约定享有占有、使用、收益的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 租赁土地的交付与租金的缴纳

第四条 本合同项下的租赁宗地坐落于_____，宗地号为_____，租赁土地总面积为大写_____平方米（小写_____平方米）。租赁宗地的范围详见本合同所附宗地界址图（附件1）。

第五条 本合同项下租赁宗地的用途_____，为土地1.5级开发项目。乙方保证该项目符合国家、省、市产业政策及深汕产业发展导向，不得引入限制类、淘汰类产业。

第六条 租赁期限为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

乙方如需续期，应在租赁期限届满前六个月向甲方提出书面申请。经区管委会批准后，双方可签订续租合同，续期租金以批准续租时点重新评估确定。

第七条 租金

(一) 租赁土地的租金总额（不含税价）为人民币大写_____元（小写¥_____元）。

(二) 支付方式：乙方应自甲方开具《缴款通知书》之日起15个工作日内一次性付清全部租金。未按本合同要求缴纳租金的应承担违约责任。

第八条 乙方在按本合同约定付清全部价款后可根据不动产登记相关法律法规要求，向不动产登记机构申请办理租赁土地的不动产权证，证书应注明“土地1.5级开发项目”。

第三章 租赁土地开发建设与返还

第九条 乙方应按照本合同及建设用地规划许可证或规划设计条件（附件2）要求进行开发建设。其中，本宗地规定建筑面积_____平方米，包括：_____。

第十条 本宗地的建设用地使用权及建筑物、构筑物及其附属设施，不得转让、抵押、交换、赠与，原则上不得通过资产证

券化等方式进行融资。

第十一条 乙方应在本合同签订之日起三个月内进场施工，一年内竣工。未能按时进场施工及竣工建设的，应按本合同约定承担违约责任。因政府部门审批、规划调整等非乙方原因导致延误的，前述期限相应顺延。

第十二条 租赁期限届满或因乙方原因提前解除本合同的，租赁土地应无偿无条件交回。乙方应当自本合同解除之日起3个月内办理完成土地返还有关手续，办妥地块范围内水、电、电话、煤气等的报停手续，结清所有相关费用，做好场地清理工作，自行清拆地上建(构)筑物并恢复原状，完成管线及设备迁改，注销不动产权证等。乙方未按约定完成上述土地返还工作的，甲方有权依法追究乙方的违约责任。

第十三条 乙方有下列情形之一的，经区管委会批准后，甲方可无偿无条件收回土地，乙方已支付租金或其他款项不予退还：

- (一) 企业法人依法终止、解散的；
- (二) 企业法人依法被吊销营业执照的；
- (三) 企业法人或者其他组织资格存续期届满且未续期，或者虽未届满但已停止使用原租赁的国有土地一年以上的；
- (四) 在租赁期内，乙方单方申请提前解除本合同的。

第十四条 乙方有下列情形之一的，经深汕特别合作区管委会批准后，甲方有权依照法律规定的程序提前收回土地：

- (一) 承租人不按照本合同约定的用途使用租赁土地或者违

法使用租赁土地，责令限期改正逾期仍不改正的；

(二) 承租人不按照本合同约定的时间开工建设，责令限期动工逾期仍未动工且无合理解释的；

(三) 因实施城市规划需要的；

(四) 因实施土地供应年度计划需要的；

(五) 因抢险救灾需要的；

(六) 因国家利益、公共利益需要的；

(七) 法律、法规规定的其他情形。

依照本条第三至第七款，甲方应当提前三个月书面通知乙方并给予合理补偿，土地补偿额按照市场评估价确定，但不得超过剩余租赁期限的租金。地上建（构）筑物根据重置价格给予适当补偿后移交区管委会处置。其他情形提前收回土地，乙方已支付租金或其他款项不予退还，地上建（构）筑物由乙方自行拆除并承担相应费用。

第四章 双方的权利和义务

第十五条 甲方的权利和义务

(一) 甲方向乙方提供土地使用权，并按本合同规定收取乙方的租金。

(二) 甲方有权了解乙方的经营运作情况，发现问题的，甲方有权督促乙方整改，乙方应无条件予以配合。

(三)乙方未按照本合同约定的规划用地性质或者规划要求开发、利用、经营土地，或存在其他违反本合同约定情形的，甲方有权追究乙方的违约责任。

(四)甲方有权依据本合同及相关法律法规规章等规定的程序提前收回租赁土地。

第十六条 乙方的权利和义务

(一)乙方有权依法申请办理租赁土地的不动产权证及报建手续。

(二)乙方应按本合同约定用途使用土地，未经甲方书面同意，不得转租、转让、抵押或进行其他处置。

(三)乙方应依法经营。乙方确认并同意，其作为独立的民事主体，自主经营、自负盈亏，并承担经营期间全部安全、环保、消防等责任。在租赁期间，因乙方自身的经营行为（包括但不限于与合作方、员工、消费者等第三方产生的合同纠纷、侵权责任等）所引发的一切商业风险、法律责任及经济损失均由乙方独立承担。甲方不因出租土地之行为而对乙方的任何经营行为及后果承担连带责任或任何形式的赔偿责任。

(四)乙方在租赁期间依法建造的建(构)筑物及附属设施归乙方所有。租赁土地上依法建设的建(构)筑物可向第三方出租，租期不得超过本合同剩余年限。乙方向第三方出租租赁土地上依法建设的建(构)筑物时，必须向第三方承租人主动披露本合同对乙方的约束条款，并确保本合同约定的相关内容对第三方

承租人具有约束力。依法建设的建（构）筑物不得销售，未经甲方书面同意不得设定抵押等担保或进行其他处分行为。土地租赁期满时，乙方应当收回全部建（构）筑物使用权，并确保权属清晰、无争议。

第五章 违约责任

第十七条 乙方未能按时支付租金的，除应向甲方支付欠缴的租金外，同时还应支付欠缴租金的利息和滞纳金。利息和滞纳金标准如下：

利息计收标准：自欠缴之日起，按欠缴之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付利息。

滞纳金计收标准：自欠缴之日起，每日按欠缴租金的 0.5‰ 缴纳滞纳金。

逾期超过 60 个自然日未付清的，甲方有权解除合同，收回租赁土地，对乙方已支付的竞买保证金等款项不予退还。

第十八条 乙方不能按照本合同约定按时竣工的，从违约之日起，按月计收租金的 0.5% 作为违约金，不足 1 个月的，按 0.5% 计收。

第十九条 乙方未按照本合同约定的规划要求开发、利用、经营土地的，甲方有权责令其限期改正并按日计收租金的 0.5‰

作为违约金；逾期不改正的，甲方有权依法解除合同，收回租赁土地，乙方已支付租金或其他款项不予退还。

第二十条 乙方未按时交回租赁土地及完成地上建（构）筑物清拆的，区管委会有权指定相关部门自行处理乙方资产，并有权自行向公证机构申办保全证据公证。处理租赁土地地上建（构）筑物清拆所产生的费用由乙方承担，可直接在剩余租金或履约保证金中予以扣除。

第二十一条 乙方应当按照履约监管协议（附件3）约定履行义务。未按约定履行义务的，应按照履约监管协议约定承担违约责任，需解除本合同的，由签订履约监管协议的行业主管部门报区管委会批准后，转甲方解除本合同，无偿收回租赁土地。

第二十二条 本合同未约定的违约责任，按照相关法律法规的规定处理。

第六章 附则

第二十三条 任何一方对于因发生不可抗力且自身无过错造成延误或不能履行合同义务的，可不承担责任，但应当采取一切必要的补救措施以减少损失。遇有不可抗力的一方，应在事件发生10个自然日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行以及需要变更或延期履行的书面解释或请求。

第二十四条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决

均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第二十五条 因执行本合同发生争议，由双方协商解决，协商不成的，应向甲方所在地的人民法院起诉。

第二十六条 本合同附件（包括宗地用地红线图、建设用地规划条件、履约监管协议等）为本合同不可分割的重要组成部分与本合同具有同等法律效力。

第二十七条 本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效。本合同一式____份，甲方执____份，乙方执____份，具有同等法律效力。

第二十八条 本合同未尽事宜，可由甲、乙双方另行协商签订补充合同。补充合同经甲、乙双方签字盖章后与本合同具有同等法律效力。

第二十九条 其他约定事项：_____。

附件：1. 宗地用地红线图

2. 建设用地规划条件

3. 履约监管协议

甲方（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

乙方（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

年 月 日

公开方式：主动公开

深圳市深汕特别合作区党政办公室

2025年12月11日印发