附件7

 编号：

《集体经营性建设用地使用权

出租合同》示范文本

乳源瑶族自治县人民政府 制定

集体经营性建设用地使用权出租合同

本合同双方当事人：

出租人： ；

通讯地址： ；

邮政编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

承租人： ；

通讯地址： ；

邮政编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出租土地的所有权属农民集体所有，出租人根据法律的授权出租农村集体经营性建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于农村集体经营性建设用地使用权出租范围。

第三条承租人对依法取得的农村集体经营性建设用地，在出租期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，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 出租土地的交付

第四条 本合同项下出租宗地编号为 ，宗地总面积大写 平方米（小写 平方米），其中出租宗地面积为大写 平方米（小写 平方米）。

本合同项下的出租宗地坐落于 。

本合同项下出租宗地的平面界址为 ；出租宗的平面界址图见附件1。

本合同项下出租宗地的竖向界限以 为上界限，以 为下界限，高差为 米。出租宗地竖向界限见附件2。

出租宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。图示与文字表示不一致的，以附件1和附件2图示表达为准。

第五条本合同项下出租宗地的用途为 。

第六条 出租人同意在 年 月 日前将出租宗地交付给承租人，出租人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 项规定的土地条件：

（一）现状土地条件

 ；

（二）其他条件

 。

第七条 本合同项下的农村集体经营性建设用地使用权出租期限为 年，自 年 月 日起，至 年 月 日止。

第八条 本合同定金为人民币大写 元（小写 元），缴款日期 年 月 日，定金抵作集体经营性建设用地使用权出租价款。

第九条 本合同项下宗地的农村集体经营性建设用地使用权出租价款为人民币大写 元（小写 元），每平方米人民币大写 元（小写 元）。

第十条 承租人应在本合同签订之日起10个工作日内，按照第七条、第八条约定的定金、农村集体经营性建设用地使用权出租价款，通过县财政监管账户，一次性付清定金与出租价款。

户名： ；

账号： ；

开户行： 。

第三章 土地开发建设与利用

第十一条 承租人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，承租人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 万元（小写 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 元（小写 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出租价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，承租人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 万元（小写 万元）。

第十二条 承租人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合县自然资源局确定的出租宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 ；

附属建筑物性质 ；

建筑总面积 平方米；

建筑容积率不高于 不低于  **；**

建筑限高不高于 不低于 ；

建筑密度不高于 不低于 ；

绿地率不高于 不低于 ；

其他土地利用要求 。

承租人利用本合同项下宗地应符合产业准入和生态环境保护要求，具体要求见附件4、附件5。

第十三条 承租人同意本合同项下宗地建设项目在 年 月
 日之前开工，在 年 月 日之前竣工。

承租人不能按期开工，应提前30个自然日向镇人民政府提出延建申请，经镇人民政府同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十四条 承租人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。承租人同意政府为公用事业需要而铺设的各种管道与管线进出、通过、穿越出租宗地。

第十五条 承租人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出租期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 项规定办理：

（一）由出租人有偿收回建设用地使用权；

（二）共同报经县自然资源局批准，依法办理改变土地用途批准手续，签订农村集体经营性建设用地使用权出租合同变更协议或者重新签订农村集体经营性建设用地使用权出租合同，由承租人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴农村集体经营性建设用地使用权出租价款。符合条件的按规定办理集体经营性建设用地使用权变更登记手续。

第十六条 对承租人依法使用的农村集体经营性建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出租人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回农村集体经营性建设用地使用权的，出租人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期农村集体经营性建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予承租人补偿。

第四章 集体经营性建设用地使用权转租、抵押

第十七条 承租人按照本合同约定支付全部农村集体经营性建设用地使用权出租价款，有权将本合同项下的农村集体经营性建设用地使用权转租、抵押。首次转租的，应当符合本条第 项规定的条件：

（一）按照本合同约定支付租金；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件；

（三）其他条件： 。

第十八条 农村集体经营性建设用地使用权的转租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第十九条 本合同项下的农村集体经营性建设用地使用权转租后，本合同中载明的权利、义务随之转移。

第五章 期限届满

第二十条 本合同约定的使用年限届满，承租人如需继续承租本合同项下宗地的，应当在使用年限届满前一年内与出租人协商，提交续期申请书，除根据社会或集体公共利益需要收回该集体经营性建设用地使用权外，在同等条件下，承租人有优先续期权，并在确定新的集体经营性建设用地使用权出租年限、租金标准及其他条件后，双方补签或重新签订出租合同。

第二十一条 土地出租期限届满，承租人没有申请续期的，农村集体经营性建设用地使用权由出租人无偿收回。

第二十二条 承租人申请续期未取得出租人同意的，承租人应当交回集体经营性建设用地，集体经营性建设用地使用权由出租人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，双方同意按本条第 项的规定处理：

（一）合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施由出租人收回，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予承租人相应补偿。

（二）合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施由出租人无偿收回。承租人应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出租人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十三条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十四条 遇有不可抗力的一方，应在7个自然日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15个自然日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第二十五条承租人应当按照本合同约定，按时支付农村集体经营性建设用地使用权出租价款。承租人不能按时支付农村集体经营性建设用地使用权出租价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 ‰向出租人缴纳违约金，延期付款超过60个自然日，经出租人催交后仍不能支付农村集体经营性建设用地使用权出租价款的，出租人有权解除合同，承租人无权要求返还定金，出租人并可请求承租人赔偿损失。

第二十六条 承租人因自身原因终止该项目投资建设，向出租人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出租人在□扣除本合同约定的定金 □其他 后退还农村集体经营性建设用地使用权出租价款（不计利息），收回农村集体经营性建设用地使用权。双方同意按本条第二款第 项约定办理：

（一）不予补偿；

（二）承租人清除已建的建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；

（三）出租人继续利用已建的建筑物、构筑物及其附属设施，并给予承租人一定补偿；

（四） 。

第二十七条 承租人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一个自然日，应向出租人支付相当于农村集体经营性建设用地使用权出租价款总额 ‰的违约金，出租人有权要求承租人继续履约。

承租人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一个自然日，应向出租人支付相当于农村集体经营性建设用地使用权出租价款总额 ‰的违约金。

第二十八条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出租人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求承租人支付相当于同比例农村集体经营性建设用地使用权出租价款的违约金，并有权要求承租人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出租人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求承租人支付相当于同比例农村集体经营性建设用地使用权出租价款的违约金。

第二十九条 承租人按本合同约定支付农村集体经营性建设用地使用权出租价款的，出租人必须按照本合同约定按时交付出租土地。由于出租人未按时提供出租土地而致使承租人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出租人应当按承租人已经支付的农村集体经营性建设用地使用权出租价款的 ‰向承租人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。

出租人延期交付土地超过60个自然日，经承租人催交后仍不能交付土地的，承租人有权解除合同，出租人应当双倍返还定金，并退还已经支付农村集体经营性建设用地使用权出租价款的其余部分，承租人并可请求出租人赔偿损失。

第三十条出租人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，承租人有权要求出租人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给承租人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十一条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第三十二条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 项约定的方式解决：

（一）提交 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第三十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第三十四条本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15个自然日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第三十五条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第三十六条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第三十七条 本合同未尽事宜，可由双方另行协商后签订补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准，补充协议与本合同具有同等法律效力，并同时报县自然资源局备案。

第三十八条 本合同一式 份，出租人、承租人各执 份，一份报县自然资源局备案，具有同等法律效力。

出租人（章）： 承租人（章）：

法定代表人（委托代理人） 法定代表人（委托代理人）：

（签字）： （签字）：

 年 月 日 年 月 日

附件1

出租宗地图

附件2

**下界限高程**

 **粘 贴 线**

出租宗地竖向界限

**上界限高程**

**高程起算基点**

h= m

h= m

采用的高程系：

比例尺：1：

附件3

出租宗地规划条件

附件4

出租宗地产业准入要求

附件5

出租宗地生态环境保护要求