

合同编号：南农地

南山镇租赁合同书

出租方(甲方)： 佛山市三水区南山国有资产投资管理有限公司



承租方(乙方)：

地 名： 南山镇漫江桥边桥东路粮仓地段

南山镇迳口片农用土地租赁合同

出租方：佛山市三水区南山国有资产投资管理有限公司（以下称甲方）

代表人：_____

地 址：佛山市三水区南山镇明华新村一座首层

承租方：_____（以下称乙方）

住 所：_____

身份证号码：_____

地 址：_____

二〇二二年 月 日



甲方受佛山市三水区南山镇人民政府委托，经与乙方协商，甲乙双方按照平等自愿原则，一致同意签订本租赁合同：

一、出租土地地点、面积、用途

1. 甲方将位于南山镇漫江桥边桥东路粮仓片区的建筑物（含原粮油加工厂、三座粮仓及电焊工厂）、粮仓广场、原粮油加工厂空地及山体租赁给乙方。（详见下表）

2. 乙方承租的建筑物（含原粮油加工厂、三座粮仓及电焊工厂）、粮仓广场、原粮油加工厂空地及山体只用作约定的项目经营范围内指定的用途，建设文化旅游项目，将引入、发展文化经济综合业态为目标，以文化创造赋能核心产业内容；以国际化、年轻化、绿色生态、环保低碳、科技创新、文化引领作为核心原则，打造“大湾区新青年绿色生态星光城市展厅”，塑造成不可复制的优质文化品牌。

3. 乙方对承租土地的土壤结构、水利电力设施、排灌情况、气候条件、道路交通以及风土人情等作了深入的了解，对房屋和粮仓现状，乙方经实地考察，确认符合承租要求。

二、出租土地期限

自 2022 年__月__日起至 2042 年__月__日止，为期 20 年，合同期满后自动终止。

三、租金、履约保证金及交款方式

1. 租金见如下附表：

其中第一年至第八年为租金免缴期，第九年至第十年按中标承租价缴纳租金，第十一年至第十五年租金在第十年租金基础上增加 10%，第十六年至第二十年期间租金在第十五年租金基础上增加 10%。

序号	名称	单位	建筑面积	单价（元/平方米/月）	合价（年/元）	备注
1	原粮食加工厂	平方米	1500	5	90000	三座粮仓、粮仓广场、电焊工厂及山体交付时间为签订合同一年内，原粮食加工厂需重建，建筑面积以最终实测为准。交付时间为签订合同两年内。建设文化旅游项目，设计方案需经南山政府同意。
2	三座粮仓	平方米	1004.16	5	60249.60	
3	电焊工厂	平方米	50	5	3000	
4	粮仓广场	平方米	3297.36	0.4	15827.33	
5	原粮油加工厂建设 用地	平方米	2494.08	0.4	11971.58	
6	原粮油加工厂空地	平方米	1125	0.25	3375	
7	山体	平方米	6456.19	0.1	7747.43	
8	合计				192170.94	

2. 合同租金每 5 年递增 10%，具体金额如下：

(1) 2030 年__月__日至 2032 年__月__日：每年租金为人民币
¥_____元（大写：_____），两年合计¥_____元。

(2) 2032 年__月__日至 2037 年__月__日：每年租金为人民币¥_____元（大
写：_____），五年合计¥_____元。

(3) 2037 年__月__日至 2042 年__月__日：每年租金为人民币
¥_____元（大写：_____），五年合计¥_____元。

3. 履约保证金

(1) 乙方需在合同签订之日，缴纳履约保证金，履约保证金标准为最终竞
得价的一年租金，金额为人民币 ¥_____元（大写：_____）

(2) 逾期未按时足额缴纳租金的，没收履约保证金。

(3) 在合同履行过程无争议的情况下，合同到期乙方必须按甲方要求完成
场地清理，经双方现场并书面确认后，甲方在 30 日内将履约保证金无息退还给
乙方。

4. 租金缴付约定

租金按年度缴付，乙方应先交款后承租经营，在本合同签订之日缴纳履约保
证金。从第九年开始，乙方应在每年月日前开始缴纳租金，如此类推至合同期满。

5. 交款方式

乙方履约保证金、租金可通过银行转账汇至甲方指定的银行账户：

公司名称：佛山市三水区南山公有资产投资管理有限公司

银行账号：44440601040003793

开户银行：中国农业银行佛山三水南山支行

四、运营要求和考核

（一）运营要求

在签订租赁合同且甲方完成对南山粮仓片区的装修、修整之日起 6 个月内正
式运营并举办相关活动，自签订租赁合同后的第二个租赁年度至第八个租赁年度
（共七年，以下称“考核期”），甲方对乙方进行运营考核，乙方须每年在粮仓
片区（必要时可在南山镇内其它区域，甲方应根据乙方的要求予以全力配合）举
办有一定知名度嘉宾出席、能提升南山城市影响力和知名度的文化系列活动，并
通过乙方平台以及媒体资源同步进行系列宣传，具体要求如下：

1. 合同签订后八年内，乙方须在佛山或广州区域举办不少于 4 期推介活动，
免费为南山镇进行宣传推介，甲方配合乙方开展活动（包括但不限于：宣传支持、
内容支持、特色当地美食产品、经济旅游项目，甲方自行邀请的嘉宾由甲方承担
费用）。

2. 租赁合同签订后的第二个租赁年度至第四个租赁年度，乙方须每年在粮仓片区举办不少于6期文化类活动，每年需邀请不少于6位嘉宾出席（须在百度百科能搜索到词条的嘉宾，文化、艺术、音乐、影视、非遗等领域知名嘉宾均可，不限领域或范围，且一年内不可重复出席）。

3. 租赁合同签订后第五个租赁年度至第八个租赁年度，乙方须每年在粮仓片区举办不少于10期文化类活动，每年需邀请不少于10位嘉宾出席（须在百度百科能搜索到词条的嘉宾，文化、艺术、音乐、影视、非遗等领域知名嘉宾均可，不限领域或范围，且一年内不可重复出席）。

4. 考核期内，乙方须至少邀请3位重量级嘉宾（该三名嘉宾包含在前述第2、3条所约定的嘉宾数量内）出席活动，该嘉宾获得的荣誉包括但不限于：

诺贝尔奖，国内外各类电影节奖项，金像奖，茅盾文学奖，文华奖，梅花奖，音乐类奖项，重大作品获奖，国家荣誉证书或勋章等（国内外知名奖项均可，不限定具体奖项）。

5. 考核期内，乙方将引入“广东粤剧院”、“国际参赞港”或“中科院‘两山’研究基地（或同等级别）”等资源，须在南山镇挂牌成立“大湾区参赞港文化教育基地”、“国际交流中心”或“中科院‘两山’研究基地”“广东粤剧院艺术实验基地”（四者选其一）或其它同等级别类似匹配基地。

6. 将乙方文化沉淀8年的诺贝尔奖、奥斯卡导演、知名经济学家、文学家、公益人士的现有文字资料、影音资料，落户粮仓片区并进行展示和使用。

7. 乙方要坚持安全稳定、内容健康、和谐文明的原则，在举办的各类活动及宣传的相关内容中，须符合社会主义核心价值观，须弘扬社会正能量，不能宣扬邪教、不能有意识形态方面的问题、要遵守党和国家的各项法律法规和制度。

8. 在考核期内，若乙方因遇疫情等不可抗力因素影响不能按期开展线下的文化类活动，经报甲方登记确认后，乙方可以举办线上文化类活动的形式代替，举办的线上文化类活动场次，计入本租赁年度的考核场次。

（二）运营考核的违约责任

1. 运营考核期内，乙方须每年按照运营要求举办活动，每次活动举办之前，乙方应将活动简要方案至少提前三个工作日（包括活动时间、内容、出席嘉宾等）报甲方登记，出席嘉宾经乙方在方案中介绍并经甲方确认后为有效（一旦甲方确认或未在收到乙方所提交方案后三个工作日内提出异议，即视为乙方所邀请的嘉宾已符合前述运营要求项下甲方对嘉宾的要求），活动举办时甲方安排人员到现场核实。每个租赁年度结束时，甲方统计乙方举办活动的完成情况，若乙方未按要求完成运营考核，则须按以下标准向甲方缴纳运营考核违约金：

（1）每少办1期粮仓片区文化类活动，违约金5万元；

（2）每少办1场南山的推介活动，违约金5万元；

(3) 每少邀请 1 位嘉宾出席，违约金 2 万元；

(4) 每少邀请 1 位重量级嘉宾出席，违约金 5 万元；

(5) 乙方须在南山挂牌成立“大湾区参赞港文化教育基地”、“国际交流中心”或“中科院‘两山’研究基地”“广东粤剧院艺术实验基地”（四者选其一）或其它同等级别类似匹配基地，若不能达成此项，违约金 10 万元。

2. 每个租赁年度结束后（推介活动于第二个租赁年度结束后统计，重量级嘉宾和挂牌成立基地的考核于第八个租赁年度结束后统计），若甲方认为乙方未按要求完成运营考核的，应向乙方发出书面通知，若乙方自收到甲方书面通知之日起 15 天内未向甲方提交书面说明并附佐证材料，则视为乙方违约，乙方须在 30 天内一次性向甲方缴纳当年度的违约金。

3. 考核期内，若乙方在某租赁年度超额完成考核指标，则超出部分可自动计入下一年度。乙方于第一个租赁年度在南山镇内举办的活动（活动须提前报甲方登记并经甲方确认有效，每场活动需有在百度百科能搜索到词条的嘉宾出席），可自动计入第二个租赁年度的活动场次。

五、双方的权利义务

（一）甲方的权利义务

1. 甲方积极支持乙方开展适合本项目的扶持性及优惠政策的申请工作，协调、协助乙方完成正常经营所必须的涉及政府行政职能的各环节手续。

2. 租赁合同签订后两年内，甲方须完成粮仓片区全部的装修、修整或重建并交付乙方使用。其中三座粮仓、粮仓广场需装修或修整，原粮食加工厂需重建（建筑面积约 1500 方，最终以实地测量为准）。而三座粮仓、粮仓广场、电焊工厂及山体的交付时间为签订租赁合同一年内，原粮食加工厂及原粮食加工厂前空地的交付时间为签订租赁合同两年内。

甲方对粮仓片区的装修和修整主要内容包括（以经甲、乙双方确认的最终实施方案为准）：

（1）三座粮仓：楼层加建钢架结构（含楼梯）、基础照明、广场外环境改造、音乐空间舞台设备（如升降舞台）、基础舞台灯光、音响、空调，网络、水、电、洗手间、排污、消防设施等；

（2）粮食加工厂和其它区域：外立面加固、粉刷墙体，门窗安装，草坪处理，水、电、洗手间、排污、网络、基础照明、停车场、消防设施等；

（3）乙方有权根据实际情况在甲方对本粮仓片区开展设计、施工和设备采购过程中给予相关建议，对乙方的合理建议甲方应予采纳。

3. 租赁合同签订后，甲方须根据前述第 2 条去完成粮仓片区的装修和修整并交付乙方使用，若因甲方原因造成粮仓片区未能按时交付，经书面说明原因乙方



同意的可延长**个月，则项目的考核期起始时间顺延至正式交付之日（以签订《土地及物业移交确认书》和《房屋、设备移交清单》为准）。

4. 甲方的宣传、策划等活动，在同等条件下甲方优先将乙方纳入候选采购服务商。

5. 甲方应配合乙方的媒体传播计划，使用甲方的媒体资源和矩阵共同同步为粮仓片区和举办的活动进行宣传。

6. 甲方需为乙方提前安装好水、电、排污、消防、化粪池等接口，前述接口应设立在项目室外 500 米区域范围内，便于乙方能接入使用。

7. 甲方需协调乙方解决原粮油加工厂改造后办理培训、餐饮、饮品等营业执照、经营许可证和落户等问题。

8. 甲方应按照合同约定时间交付项目片区给乙方使用，如经乙方同意延长后仍逾期不能交付的，每逾期一天，按应收首年租金金额万分之五的标准向乙方支付违约金，逾期十天及以上的，乙方有权单方解除合同，并保留追究甲方违约金的权利，甲方应全额退还乙方所缴纳保证金。如因甲方逾期交付而引起诉讼的，所产生的一切费用（包括但不限于诉讼费用、律师费、交通费等合理费用）由甲方承担。

（二）乙方的权利义务

1. 乙方须在南山镇内注册成立项目运营公司（乙方持股比例不得低于 51%）。~~所有涉及项目的承租、竞拍以及整个项目的投资、建设、运营考核以及全部权利~~义务，由该项目运营公司概括承受。

2. 乙方承诺依法开展经营期内项目的各项经营、管理工作，在经营期内自行承担产生的债权、债务，落实在项目建设和运营过程中的安全生产和安全施工责任，按照国家、省、市、区有关规定做好环保手续和污染防控工作。

3. 乙方在履行本意向书过程中产生的知识产权归乙方所有。

4. 项目经营期内，甲方指定渠道做为票务唯一指定渠道，相关活动、住宿、餐饮等订单或票务销售的代理，由甲方全权负责，代理费等具体细节由甲、乙双方在代理合同中另行约定。

5. 项目经营期内，乙方承诺无偿将粮仓片区提供给甲方用作公益展示和展览等活动的载体，活动由双方联合举办，每年不超过 3 场（具体时间由甲、乙双方根据实际情况协商），并免费开放给甲方邀请的嘉宾参观游览。

6. 考核期间，若非因甲方原因导致乙方连续两年未能完成考核任务，则甲方有理由认定乙方有经营风险，甲方有权提出解除本租赁合同且不承担任何违约责任及赔偿。

7. 考核期结束后，甲方不考核乙方在粮仓片区（或南山镇内）举办的活动场

次及邀请嘉宾情况，但乙方每年举办的活动应不少于3期，若乙方连续两年举办的活动少于3期，则甲方有理由认定乙方有经营风险，甲方有权提出解除本租赁合同且不承担任何违约责任及赔偿。

8. 合同期内，乙方承租的土地所有权归南山镇政府所有，乙方只有使用、经营和收益权，期满后乙方应按时将建筑物（含原粮油加工厂、三座粮仓及电焊工厂）、粮仓广场、原粮油加工厂空地及山体完好归还甲方，并将地上物和临时建筑物在合同期满前不得自行处理，否则，由此产生的相关费用由乙方承担。

9. 乙方在承租范围内须无条件配合南山镇政府实施林相改造工作，改造期间如关闭相关片区的，则相应免除租金，且该期间不计入考核期。

10. 合同期内，甲方有义务和责任协调乙方解决因外来情况而发生的纷争。

11. 合同期内，乙方必须依法经营，甲方有权监督，如出现违法经营，甲方有权干涉并制止，经甲方书面警告后乙方仍不改正的，甲方有权解除合同。

12. 合同期内，土地内的一切地下资源属甲方所有，乙方不能自行开挖、取土、挖沙、堆放废弃物等。

13. 合同期内，乙方不得转租给第三者经营，否则视为乙方违约，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

14. 合同期内，乙方承租经营所需一切费用均由乙方负责，与甲方无关。

15. 承包期内，如遇甲方实施农业园区建设，乙方必须无条件服从甲方建设安排，将承包的土地交回甲方进行整治，整治后交回乙方继续耕作，整治期间，甲方减免相应租金，且该期间不计入考核期。

16. 合同期内，乙方如失去履行合同行为能力时，甲方有权解除合同收回建筑物（含原粮油加工厂、三座粮仓及电焊工厂）、粮仓广场、原粮油加工厂空地及山体。乙方在合同期内提出终止合同，经甲方同意，办理好全部手续包括承担违约责任后，乙方才可离场，乙方缴纳的履约保证金不予退回。

17. 合同期内，乙方必须依时交纳租金，逾期支付租金的，每逾一天，按应付首年租金金额万分之五的标准向甲方支付违约金，逾期十天不交租金的，甲方有权单方解除合同并收回土地，并保留追究乙方违约金的权利，乙方投资建设的建筑物等由甲方无偿接收。如因乙方逾期不交租金或合同期满后不交回土地而引起诉讼的，所产生的一切费用（包括但不限于诉讼费用和聘请律师的费用）由乙方承担。

18. 乙方承租的土地必须遵守土地管理的相关条例进行经营；合同期内，未经批准不得改变土地用途。严禁搭建永久设施及建筑物。如因经营需要在承租地块上搭建临时建筑物的，必须先经过甲方及相关部门审批备案同意，再作补充合同后方可按规定进行建设，否则遇国家或南山镇收回时不作任何补偿。

19. 合同期内，乙方应执行国家的税费政策。

20. 合同期内，乙方必须按照约定履行义务，如乙方违约，甲方有权单方终止合同，有权追究其违约责任，没收履约保证金，并要求乙方按约定支付违约金。

21. 合同期内，乙方应配合供电、供水、电讯、电视网络建设，服从规划设计建设和线路的通过，如需占用土地，则按南山镇的青苗补偿有关规定执行。

22. 合同期内，乙方不能改变土地用途，不得在承租的土地上种植桉树，不能毁坏水利设施、道路、电力等设施，如有损坏，乙方应负责修复，乙方因种养而损害邻近农作物以及造成的损失，由乙方负责赔偿。

23. 合同期内，乙方只能在所租赁的土地范围内依法经营，不能乱占、乱开、乱种，不得破坏生态环境，未经有关部门批准不得擅自砍伐承租土地范围内的树木，承租土地范围内禁止养殖禽畜。

24. 合同期内，乙方不得无故对其出资建设的地上建筑物及各项设施进行拆除。租赁期满，乙方出资建设的地上建筑物及各项设施均无偿归属甲方。

25. 在防火、防洪、防疫、抢险期间，乙方必须无条件服从甲方及相关部门的安排和管理。

26. 合同签订之日同时签订安全责任书。合同期内，乙方必须做好安全生产工作，文明生产，处理好环境卫生，如发生安全事故，违法违规事件，一切责任由乙方负责。

27. 乙方不得擅自拆改变动房屋结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。若乙方需要对房屋进行室内装修或者增加设备的，必须经甲方书面同意，且甲方有权对工程进行监督。租赁期满甲方要求恢复原状的，乙方应当恢复原状并经甲方认可后归还甲方。

乙方私自转租或改变房屋用途、拆改损坏房屋主体结构或利用房屋从事违法活动、损害公共利益等相关情形或故意隐瞒与订立合同有关的重要事实、提供虚假情况的，甲方有权要求乙方按照当月2倍租金金额支付违约金并有权要求解除合同。

28. 甲方应保证租赁房屋或其附属设施、设备符合法律法规规定的强制性安全标准，如因质量问题导致第三方人身事故或者安全事故的，由甲方承担相关责任。乙方应遵守甲方制定的租赁管理制度。

乙方应当合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施，乙方正常、合理使用而租赁房屋或其附属设施、设备发生损坏或故障的，由甲方负责维修；如因乙方使用不当导致租赁房屋或其附属设施、设备发生损坏或故障的，由乙方负责维修或赔偿。

乙方必须做好防火、防盗、防损害、等安全保障工作，否则所导致的安全事

故及损失由乙方负责与甲方无关。

六、违约责任

1. 除不可抗力外（法律法规政策的变化均不视为本意向书所指之不可抗力情形），若因甲方原因而导致乙方项目在租赁期 20 年内提前终止，则：

（1）若项目在考核期间终止，则甲方须向乙方一次性支付 50 万元违约金；

（2）若项目在考核期结束后终止，则甲方须向乙方一次性支付违约金，违约金的金额与项目第九个租赁年度的租金总额相等。

2. 乙方在引进合作单位时，须提前书面告知甲方；除不可抗力外（法律法规政策的变化均不视为本意向书所指之不可抗力情形），若因甲方原因而导致乙方项目在租赁期 20 年内提前终止，乙方引进的合作单位投入装修的硬装部分，甲方须按实际市场折旧价进行赔偿，实际市场折旧价以经甲、乙双方共同确认的第三方专业评估公司出具的评估报告为准。

3. 除不可抗力外（法律法规政策的变化均不视为本意向书所指之不可抗力情形），若因乙方原因而导致乙方项目在租赁期 20 年内提前终止，则甲方不承担乙方或乙方引进的合作方投入装修的硬装部分的任何赔偿，且：

（1）若项目在考核期内终止，则乙方须向甲方一次性支付 50 万元违约金；

（2）若项目在考核期结束后终止，则乙方须向甲方一次性支付违约金，违约金的金额与项目第九个租赁年度的租金总额相等。

4. 因政策原因包括但不限于疫情、整治等情况导致相关项目区关闭的，关闭期间甲方免收取乙方租金，相应时间不计入考核期内，并且该年度乙方组织活动次数少于合同约定的不属于违约，不需要承担违约责任。

七、其他约定

1. 本合同未尽事宜，双方可协商修改或补充，补充协议经签订与本合同具有同等效力。

2. 甲、乙双方因履行合同发生纠纷时，应协商解决，协商不成，可向三水区人民法院提起诉讼。

3. 本合同一式四份，经双方签字盖章后即时生效，甲方持三份、乙方执一份，四份合同具有同等法律效力。

附件：用地红线图

南山镇公有资产竞租公告

南山镇公有资产交易成交确认书

安全生产主体责任承诺书

甲方（盖章）：
经办人：

乙方（盖章）：
经办人：

签订地点：佛山市三水区南山国有资产投资管理有限公司

签订时间：2022年 月 日