

土地批租协议书

甲方：_____

乙方：_____（以股东或股东代表名义）

根据《中华人民共和国城市土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、及《_____市土地使用权出让办法》等法律之规定，甲乙双方经过友好协商，达成如下协议：

一、批租项目

乙方拟通过土地批租在_____工业园区投资设立“_____有限公司”，项目规划总投资_____元人民币，注册资本_____元人民币，计划于_____年竣工投产。

二、批租土地坐落及面积

乙方拟批租土地为国有土地，坐落于_____工业园区（以下简称园区）_____期规划的_____号地块内，土地面积为_____亩（具体以房屋土地管理部门实际勘测确认数为准），四至如下：东至：_____；西至：_____；南至：_____；北至：_____（见附图）。

三、用地方式

甲方将前述园区内特定地块的国有土地使用权出让给乙方（或乙方投资的企业）使用，即为“土地批租”方式。乙方批租取得的土地使用权能是完整的，乙方享有将土地使用权转让、抵押、出租或用于法律允许的其他经济活动的权利。

四、批租费用

经双方商定，土地批租费用为每亩_____元人民币，总计_____元人民币（最终按政府房屋土地管理部门实测面积计算付费）。该费用为乙方取得批租地块土地使用权之所有费用，包括但不限于土地出让金、土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费等。

五、甲方保证

1. 保证拟批租地块为国有土地。若由于土地批租引起任何单位或个人的任何索赔、纠纷，均由甲方负责解决，而与乙方无涉；
2. 保证拟批租地块不涉及农用地转为建设用地问题；如有涉及，除了第四条约定费用外，一切手续及其他相关费用均由甲方负责；
3. 保证乙方批租土地的用途符合当地之土地利用总体规划；
4. 保证提供给乙方使用的土地具备双方约定的配套条件；
5. 为土地批租及有关权证办理提供一切便利条件，积极帮助乙方办理有关企业开办前的各项手续；在企业成立后的经营期间，为企业提供长期优质的服务。

六、乙方保证

1. 乙方为符合法律规定的企业投资方；
2. 保证按本协议约定支付土地批租费用。

七、拆迁安置

凡批租地块涉及的地上地下物拆迁安置、批租补偿等事宜，均由甲方负责办理。乙方除了按本协议第四条约定支付土地批租费用外，不承担其他任何费用。

八、配套条件

(一) 甲方承诺提供给乙方使用的地块上的公用设施配套条件为“六通一平”。“六通”指规划红线外通道路、通水、通电、排雨(污)水、通讯、通有线电视，“一平”指土地自然平整。

1. 通道路：根据园区道路交通规划，甲方保证乙方使用的土地_____面与_____路相通，_____面与_____路相通；在乙方使用土地期间，甲方应保证以上_____面有路面可通。甲方负责在_____年_____月底前铺设完成白色水泥道路，路面宽_____米，该道路为乙方投资企业的专用道路。

2. 通水：甲方保证将自来水进水管铺设至规划红线，且协助乙方办妥相关用水手续，保证日供水不低于_____吨。

3. 通电：甲方保证在乙方提出用电申请(用电规模不小于_____千伏安)后 30 天内，由甲方负责将所需供电线路架至建设用地(即至规划红线)，进线电压为工业用电_____伏、照明用电 220 伏，甲方协助乙方办妥相关用电手续。

4. 排雨(污)水：甲方保证将排雨管道和污水管线接至规划红线，雨水、污水经园区内管线排入特定河流。

5. 通讯：甲方应协助乙方开通 idd、ddd 及数据通信、宽带网接入等相关手续。

6. 通有线电视：甲方负责将有线电视管线铺设至规划红线，且协助乙方办妥相关手续。

7. 一平：地块经自然平整，由甲方清除地面建筑物及农作物，与

道路路面持平。地块内水面部分，由乙方自行填平，但甲方应保证没有任何单位或个人对此持有异议。

以上各种市政管线应在乙方建设项目启动前保证具备通达条件；除非本条前述款项有特别时间约定，均由甲方负责在_____年_____月_____日前装到地块红线接口。

(二) 红线接口以内的设施及费用由乙方按有关部门规定承担，红线接口以外的设施由甲方负责提供并承担费用。

(三) 甲方允许乙方自建厂区专用码头，并协助乙方与有关主管部门协调码头报建工作。

九、费用优惠

甲方保证给予乙方用水用电、通讯、排污费等方面的价格优惠，并不低于其给予园区内任何企业的优惠条件。

十、土地利用要求

1. 乙方批租土地用途为工业用地及与之相配套的生产、生活服务设施。

2. 土地使用年限为 50 年，自乙方投资企业领取该批租地块的《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算。土地使用年限期满后，乙方如需继续使用该地块，有权提出续期申请，并在获准续期后重新签订续期出让合同。

3. 规划及建筑管理：应与园区总体规划相协调，初步拟定建筑容积率不超过_____，建筑密度不超过____%，绿化率不低于____%，建筑容积率、建筑密度、绿化率等以规划建筑管理部门最后确定为

准。

十一、土地批租费用的支付

批租费用分三次支付。第一次付款为本协议签订后七日内，由乙方支付给甲方土地批租总价款的 40%，即_____元人民币；第二次付款为乙方取得用地批复、与政府房屋土地管理部门签订土地使用权出让合同之日起十日内，由乙方支付给甲方土地批租总价款的_____%，即_____元人民币；第三次付款为_____年底之前，乙方付清全部余款。

十二、建设项目的启动

乙方必须在乙方投资企业取得用地批复、与政府房屋土地管理部门签订土地使用权出让合同之日起三个月内启动建设项目。

十三、违约责任

1. 由于甲方原因导致乙方投资企业无法取得国有土地使用证的，甲方应向乙方返还已收取的批租费用，并按已收取的批租费用的千分之六向乙方支付违约金。

2. 由于甲方未按本协议约定提供公用设施配套条件的，应按逾期天数每日向乙方支付批租费用总额的千分之六的违约金。

3. 乙方违反本协议约定未及时支付批租费用的，应按逾期天数每日向甲方支付拖欠批租费用的万分之六的违约金。

4. 乙方建设项目逾期开工的，每逾期一个季度，乙方应向甲方支付批租费用总额的百分之一的违约金；如果在一年内没有开发利用地块的，视为乙方主动放弃该地块的土地使用权，甲方有权通过政府无偿收

回。 ???????r> 十四、其他

1. 本协议适用中华人民共和国法律。

2. 本协议未尽事宜由甲乙双方协商解决，用书面形式约定后作为本协议之附件。

3. 本协议履行中发生的一切争议，由双方友好协商解决。如协商不成的，双方同意提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

4. 协议附件为本协议的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

5. 协议一式四份，甲乙双方各执二份。

十五、生效

本协议由甲方法定代表人或授权代表签字后生效。

本协议于 _____ 年 _____ 月 _____ 日 签订于

_____。

甲方（盖章）： _____

乙方（盖章）： _____

签约代表（签字）： _____

签约代表（签字）： _____

_____ 年 _____ 月 _____ 日

_____ 年 _____ 月 _____ 日

附件

1. _____ 工业园区土地利用规划（略）

2. 拟批租地块位置及四至范围图（略）

3. 拟批租地块现有土地权属证明（略）