

租赁合同（保利生鲜超市）

合同编号：

甲方（出租方）：广州市番禺区人民政府桥南街道办事处

统一社会信用代码：11440113707190937C

通讯地址：广州市番禺区桥南街南珠路108号

联系电话：020-34617363

乙方（承租方）：

统一社会信用代码/身份证号码：

通讯地址：

联系电话：

经公开招租，乙方竞得甲方坐落于广州市番禺区桥南街南城路506号地段，建筑面积约1565.724平方米的1处房地产物业（以下简称：“该物业”）的承租权，乙方确认对该物业的现状（包括但不限于该物业位置、物业性质及周边环境等）已清楚了解并同意按现状承租和承担由此而可能产生的风险。双方特订立本合同。

一、该物业的用途

1.1 该物业只可做经营超市和肉菜市场用途，乙方不得将该物业用于经营超市和肉菜市场以外的其它任何用途。

1.2 根据商务部《标准化菜市场设置与管理规范》的定义，本合同所称的超市和肉菜市场为由乙方在该物业内设置并提供固定商位（包括摊位、店铺、营业房等）和相应设施，提供物业服务，实施经营管理，有多个经营者进场独立从事蔬菜、蛋品、家禽、肉制品、水产品、豆制

品、调味品、熟食卤品、腌腊制品、水果、粮油制品等各类农副产品的经营场所。

二、关于设施的使用及改造（物业装修及维修保养）

2.1 该物业属于毛坯状态，未通水和电，消防设施、排污设施和水电设施，上述设施由乙方承租后自行报装并自行承担所有费用。甲方不承诺也不保证这些配套设施是否符合超市和肉菜市场的规范要求，即乙方承租后，乙方须按照《标准化菜市场设置与管理规范》的标准制定装修（建设）方案并报甲方同意后自行和自费配置，且在租赁期届满后或因乙方违约导致甲方提前解除租赁合同后，乙方对该物业所增加的水、电负荷及装修（建设）后增加的配套设施均无偿归甲方所有。

2.2 该物业存在渗漏现象，甲方已委托具备资质的专业机构完成房屋安全鉴定并出具正式鉴定报告，明确渗漏成因与维修范围。预估修复工程维修费用约为人民币 25 万元。本次招租按现状出租，乙方须在签订租赁合同之日起 10 个工作日内自行聘请具备相应资质的工程单位实施维修整改，投入维修资金不得低于上述预估费用，维修方案须符合建筑规范及相关管理要求并提前报备给甲方存档。维修全过程安全责任、质量责任、费用及相关审批手续均由承租方自行承担，甲方不承担任何维修费用与安全责任。乙方应在签订租赁合同后 60 个工作日内完成维修并通过验收合格，维修成果无偿归甲方所有，租赁期满不得拆除、损毁，否则视为乙方根本性违约，甲方有权没收履约保证金并解除合同。

2.3 乙方如需对现有设施的任何装修（建设），应取得甲方同意并按规定申报审批，在取得相关许可后方可施工，乙方并且必须雇请有相应资质的施工单位进场施工，所有申报手续、装修（建设）费用等均由乙方负责和承担。装修装饰期间，因乙方或乙方施工方故意或过失造成第三方或甲方人身或财产损害的，由乙方承担全部补（赔）偿责任，甲方被要求先行赔偿的，甲方有权向乙方追偿。

2.4 装修（建设）时，如需更换该物业原有设施的，乙方须先取得甲方书面同意，且更换后的设施在任何时候均属甲方无偿所有。

2.5 乙方在实施装修（建设）期间，须采取符合规范的安全措施，防范任何安全事故的发生，且乙方须确保不拖欠施工单位的工程款及工人工资。

2.6 乙方所实施的装修（建设）工程完工后，如按规定需要经政府有关职能部门查验的，均须在查验合格后方可投入使用。

2.7 本合同无论因何种原因被解除，乙方均须将物业及属于甲方的配套设施（包括由乙方更换的设施）完好地并可正常使用地无偿移交回甲方。乙方除活动的设备及器具（即用螺丝可进行拆卸）可自行拆走外，所有入墙入地固定装修属甲方无偿所有，乙方如有损坏，负维修及赔偿责任。

三、租赁期限

甲方向乙方出租该物业的期限为 6 年，即从 年 月 日起至 年 月 日止。

四、租金、保证金及其他费用

4.1 该物业租金首年为 元/月，从第 3 年起，每 2 年的月租金在上一年基础上递增 1 %。具体如下表所示：

起止时间	每月租金额（元）
	<u>该超市（肉菜市场）的租金：¥</u>
年 月 日至 年 月 日	¥
年 月 日至 年 月 日	¥
年 月 日至 年 月 日	¥
年 月 日至 年 月 日	¥

年 月 日至 年 月 日	¥
年 月 日至 年 月 日	¥

4.2 每月的租金乙方必须在当月 10 日前直接汇入甲方指定账户或到甲方指定银行处缴交，甲方收取租金时向乙方开具租赁发票。甲方指定账户信息如下：

户 名：广州市番禺区人民政府桥南街道办事处；

开户行：招商银行广州番禺奥园广场支行；

账 号： 120918775910301。

4.3 该物业不以面积计算租金，即如该物业的实测面积与本合同约定的面积不一致的，租金标准不作调整。

五、履约保证金

5.1 履约保证金为竞得租金报价的三倍，即_____元（¥_____元）。

5.2 乙方已在双方签订本合同前向甲方足额缴交了履约保证金。

5.3 租赁期满或本合同非因乙方违约的原因解除、且乙方已付清租金、水费、电费、物业管理费等所有费用及按时、按照合同约定交还该物业并经甲乙双方书面确认上述事宜已执行完毕之日起 7 个工作日内，甲方将履约保证金不计息全额退回给乙方。

六、超市和肉菜市场装修（建设）保证金

6.1 乙方须在接收该物业当日向甲方缴交超市和肉菜市场装修（建设）保证金贰拾万元整（¥ 200000 元）。乙方对该物业进行装修（建设）时，如损坏该物业及其附属设施的结构、安全和完整性的，应在甲方要求的时间内恢复原状、进行修复、赔偿损失，否则甲方有权委托第三方进行修复，所产生的费用

直接从乙方支付的装修（建设）保证金中扣除，若装修（建设）保证金不足以弥补甲方损失，乙方应继续承担赔偿责任。

乙方应按照合同约定完成渗漏修复工程，如未在限期内竣工验收的，甲方有权委托第三方进行修复，所产生的费用将直接从装修（建设）保证金中扣除，不足部分，乙方应进行补缴。

乙方装修（建设）完成，且经双方或委托第三方机构检查确认装修（建设）未对该物业及其附属设施和造成损坏后 10 个工作日内，甲方将装修（建设）保证金不计息退还给乙方。

七、乙方的义务

7.1 乙方须依法及依本合同使用该物业，并须取得经营超市和肉菜市场所需的相关证照及许可。

7.2 乙方必须正当使用和妥善保管该物业及其相关设施，以确保其安全和能够正常使用，如因不及时维修、保养不善及使用不当等而造成甲方的一切损失，乙方须承担违约和赔偿责任，如因此造成任何第三方的一切损失均由乙方自行承担，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

7.3 该物业除建筑主体结构出现非因乙方使用不当的问题由甲方负责修缮外，乙方承担对该物业的所有维修保养责任，一切费用由乙方负责。

7.4 乙方须自觉接受该物业所在地的物业管理，乙方并须无条件接受甲方对乙方是否正当使用该物业以及该物业的公共安全等进行检查，但须事前通知乙方并由乙方派员陪同进行检查。

7.5 乙方对该物业的消防安全和公共安全负全责，必须经常检查该物业特别是房屋基础和结构及其配套设施的状况，以便及时发现和消除一切安全隐患，乙方并须及时将有关情况向

甲方报告。租赁期间，乙方对该物业负安全管理责任，必须制定和严格落实安全管理制度，如发生安全事故，乙方须承担全部责任和赔偿。

7.6 房屋中的非结构性修缮以及因更新改造对该物业的基础和结构造成损害的全部修缮及费用由乙方负责。如该物业出现结构性变损的，则由双方共同委托有资格的机构进行鉴定和判断（鉴定费用由双方各负责 50%），如鉴定结论认为责任在于乙方的，则由乙方承担修缮责任和费用；否则，由甲方承担；如双方均有责任的，则各自按责任的比例承担。

7.7 乙方承担并负责缴交包括但不限于水费、电费、物业管理费、清洁费、本合同登记备案费及营运产生的所有税费，承担租赁期间对外所发生的一切债权债务。

7.8 乙方除可以将该物业设置多个摊位、店铺、营业房并提供给多个经营者进场独立从事本合同第 1.2 条项下的经营活动外，未经甲方书面同意，乙方不得将该物业转租给任何第三方。

7.9 由乙方承担在该物业内实施肉菜市场经营行为的档主及其他人员的维稳责任，乙方须诚信履行与在该物业内实施肉菜市场经营行为的档主之间的合同。

八、违约责任

8.1 甲方如非因乙方违约或本合同约定的原因无故单方提前解除本合同的，按《中华人民共和国民法典》的规定对乙方承担违约责任。

8.2 乙方逾期支付租金及有关应缴费用的，每逾期一天，须按拖欠款项的万分之三向甲方支付违约金，如逾期 30 天仍未

付清的，甲方有权解除本合同，没收履约保证金，甲方并有权按民法典规定，要求乙方赔偿损失。

8.3 乙方非因甲方违约的原因单方提前解除本合同或因破产、注销登记而令本合同提前解除的，甲方有权解除本合同，没收履约保证金，甲方并有权要求乙方赔偿损失。

8.4 乙方如有除本合同第 8.2 条、第 8.3 条以外的其他违约情形，甲方将限期乙方纠正，如乙方在限期内没有纠正的，从逾期纠正之日起，每逾期一天，乙方须向甲方支付违约金人民币伍千元整(¥5,000 元)，如超过 30 天仍未纠正的，甲方有权解除本合同，没收履约保证金，甲方并有权按民法典规定，要求乙方赔偿损失。

8.5 乙方在租赁期届满或本合同解除后 7 天内未移交回该物业的，从第 8 天起，乙方须按前一个月租金标准的两倍支付该物业的占有使用费，直至该物业交还之日止，且履约保证金不予退回。

九、关于租赁主体变更

9.1 租赁期间，甲方有可能根据法律、法规的规定或上级主管部门的要求变更名称或变更由第三者代替甲方成为本合同的出租方，但本合同的全部条款不变。如果该情形出现时，甲方将书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充合同。

十、通知

10.1 所有甲方与乙方之间的通知和联系均须以书面形式并以公章（签名）签收，如一方不予签收的，以发出方通过特快专递的方式寄出文件之日为对方收到日。

十一、地址变更

11.1 任何一方如需变更本合同载明的地址，均须书面通知对方；否则，以该方在本合同上的地址为通讯地址。

乙方（承租方）联系人：

乙方（承租方）联系电话：

十二、有关争议的解决

12.1 本合同在履行期间，如发生争议，甲、乙双方应协商解决；协商不成的，任何一方均可向广州市番禺区人民法院提起诉讼，诉讼费用和律师费用均由违约方承担。

12.2 在诉讼期间，对双方没有争议的部分，双方仍须继续履行。

十三、合同的补充或变更及合约效力

13.1 本合同经甲、乙双方签署后即时生效。本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执壹份，广州产权交易所有限公司执壹份，均具有同等的法律效力。

13.2 租赁期间，对于未尽事宜，甲、乙双方可协商并签订补充合同，补充合同与本合同具有同等的法律效力。

13.3 本合同签订后，如因包括但不限于进行租赁登记等因而需要签订由相关机构制作的格式化合同，而格式化合同与本合同的约定有冲突的，一律以本合同的约定为准，且因签订有关格式化合同所发生的包括但不限于登记费用和印花税等一切税费均由乙方负责。

13.4 租赁期间如出现法律法规调整、市政建设或“三旧”改造需要拆迁、土地被收储、甲方改制或其他不可抗力因素等情形的，甲方有权无条件提前解除本合同且不属于甲方违约，甲方无须向乙方承担任何补偿或赔偿责任。

(以下无正文)

甲方（公章）：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

本合同于 2026 年 月 日签订于广州市番禺区

田翠名

