

模 板



陈村站三龙汇广场 1 宗地块租赁合同

合同编号：

甲方： 广东珠三角城际轨道交通有限公司

乙方： _____

2026 年 月 日

出租方：广东珠三角城际轨道交通有限公司（以下简称“甲方”）

地 址：广州市海珠区新港东路 1222 号万胜广场 B 塔 13 楼

联系人：联系电话：

承租方：（以下简称“乙方”）

地 址：

联系人：联系电话：

本着平等互利、友好协商的原则，甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙双方就陈村站三龙汇广场 1 宗地块租赁事宜，达成一致，签订本合同。

特殊条款：

乙方确认，经甲方充分披露及乙方实地考察，在甲方招租时，签署本租赁合同前，已充分了解并已经熟知包括但不限于下列情况：本项目所涉规划、建设、验收、消防，本项目结构、配套设施设备情况、项目位置、周边地区的已开展及可能开展的建设、道路、环境、采光、噪音、交通、公共设施等可能将对本项目经营产生影响，以及其他可能影响本项目经营的情况等，不能以欺诈、重大误解、明显不公、自己一方的利益落空或不影响甲方利益等理由作为抗辩。

乙方承诺，不得就本项目本身及周边的已有或可能产生的对乙方不利的情况，向甲方提出任何诉求、主张或作为不履行租赁合同（包括但不限于拒绝交纳租金、请求减免租金、要求解除本合同等）的抗辩。

乙方清楚知悉前述以及本合同其他的免责条款可能带来对乙方的风险，乙方如不接受相关免责条款，应当拒绝签署本合同；乙方一旦签署本合同，即视为知悉并接受本合同的相关免责条款。

乙方知悉并接受免责条款的专门签字、盖章：

第一条 租赁范围

（一）租赁土地位置：陈村站属于广佛环线佛山西站至广州南站段，位于佛山市顺德区陈村镇内，土地位于陈村站东侧。

（二）租赁土地用途：乙方承租该土地的用途需符合法律法规以及规划要求。

（三）项目面积与勘测定界

乙方应自行承担费用，委托双方认可且具备相应资质的机构对租赁地块进行勘测定界，并在中标后 30 日内将勘测结果及报告提交甲方审核确认。甲方对勘测定界结果有异议的，乙方应配合进行复核或重新勘测；经甲方书面认可后的地块面积作为租金计算的最终依据。

第二条 合同期限

（一）租赁期：6 年，自 年 月 日至 年 月 日，含免租期。

（二）免租期：无。

第三条 履约保证金

（一）履约保证金设置

履约保证金分为合同履约保证金和建设安全履约保证金，乙方必须在本合同生效之日起 10 个工作日内全额提交甲方，甲方收到乙方交纳的履约保证金后，应向乙方出具等额收据。

1. 合同履约保证金金额为人民币叁万元整（小写：¥30000.00）的合同履约保证金。该保证金在整个租期内留存，作为乙方履行本合同项下义务的一般担保。

2. 建设安全履约保证金金额为：无。（专项用于保障办证期及建设期的施工安全与履约责任。该保证金将于合同签订满 9 个月后，自动转为乙方支付甲方的租金。）

（二）合同履约保证金的退还：非乙方违约情形下，本合同解除或终止后，在扣除乙方应支付给甲方的相关费用及违约金（如有）后，甲方在 30 个自然日内将剩余履约保证金无息结清给乙方。在甲方将履约保证金退还乙方时，乙方应将甲方开具的履约保证金收据交还甲方，如乙方无法交还该收据的，则乙方应按照甲方要求向甲方出具说明，并向甲方出具收到退还保证金的收款收据。

（三）履约保证金的补交：在本协议约定的租赁期限内，若因乙方违反本合同约定，被甲方按本合同相关条款没收部分或全部履约保证金后，除甲方解除合同外，乙方在甲方扣除履约保证金之日起 10 个自然日内，重新缴齐本合同第三条第（一）款约定的履约保证金金额，并做好整改后，本合同继续履行。

（四）履约保证金的担保期限直至乙方履行完本合同项下的所有义务为止（包括但不限于将本项目场地及相关设备设施交还甲方）。

（五）乙方未按规定的时间缴纳或补齐本合同履约保证金，每逾期 1 天，每天按应付未付或应补齐未补齐履约保证金金额的万分之三向甲方支付违约金；逾期超过 30 天，甲方有权单方面解除本合同，收回本项目。

第四条 租金支付

（一）租金标准：本合同中标含税首年租金为币【大写租金总额】元（小写为：¥【小写租金总额】元），折合成首年首月含税租金单价为【 】元/月/平方米，合同期内租金每年递增率为 1%。

本协议项下含税租金总额按实际核定面积与租赁期限计算确定，其中不含税金额根据实际发生的含税租金总额及适用税率计算，税率为 9%。如遇国家税率调整，不含税金额应相应调整，以保持含税租金总额不变。

（二）支付方式

1. 本项目租金以银行转账方式支付。
2. 租金缴纳周期：租金按每 6 个月为一个周期支付。
3. 支付时间：乙方应一次性提前 15 日支付该周期的全部租金。
4. 发票开具：甲方收到相应款项后向乙方开具相等金额的增值税专用发票。
5. 乙方未按规定的时间缴纳本项目租金，每逾期 1 天，每天按租金金额的万分之三向甲方支付违约金；逾期超过 30 天，甲方有权单方面解除本协议，乙方所支付的履约保证金不予退还。

（三）甲方银行帐户：

账 户 名：广东珠三角城际轨道交通有限公司

开户银行：中国农业银行广州琶洲支行

账 号：4402 6101 0400 06666

（四）如本合同提前解除，双方以本项目实际交还甲方日期为准，对租赁期内的租金总额按照第四条第（二）款约定的租金标准重新核算（若不足一个月的，按当月实际天数结算）。如乙方所缴租金及履约保证金多于抵扣应缴租金、违约金及相关费用的，在扣除乙方应支付给甲方的应缴租金、违约金及相关费用后，甲方将剩余多缴交的租金及相关费用无息退还乙方；如乙方所缴租金及履约保证金不足以抵

扣应缴租金、违约金及相关费用的，则乙方必须在 10 个自然日内补足相关费用缴交至甲方。

第五条 项目移交

（一）乙方支付履约保证金后，甲方在 5 个工作日内按本项目现状与乙方办理移交接管手续。

（二）乙方需自行解决租赁地块地上附着物补偿等相关民事问题，并负责租赁地块地上附着物的清理。

（三）若本项目因乙方原因造成未及时办理移交接管手续的，乙方应承担因未能完成本项目移交对甲方造成的一切经济损失，该经济损失包括但不限于自本合同生效起至甲方就本项目重新挂牌并与新的经营单位签订租赁合同为止的空置期租金损失（每天空置期租金损失的计算标准按第一年度月租金标准 ÷ 30 天计）。如甲方已与新的经营单位签订租赁合同后，乙方除应当按照本条内容承担经济损失外，还应当按照本协议第五条第（四）款约定向甲方交还场地。

（四）若乙方未能续租，在本合同解除之日起或租赁期限届满之日起 30 个自然日内，乙方应将本项目恢复到本合同第五条第（一）款约定的交场时原状，清空本项目内全部车辆、物资后，再移交给甲方。

乙方逾期仍滞留在本项目的物资视为乙方放弃其所有权，乙方同意甲方自行或委托第三方处置，乙方对此无异议，因此所发生的一切费用由乙方承担。

（五）若乙方未能按本协议第五条第（三）款约定的期限按交场时原状将本项目交还给甲方，乙方须向甲方支付场地占用费，逾期每天的场地占用费数额按本协议第四条第（二）款约定的当期（若超出

租赁期限则按最后年度)月租金标准折算的日租金的130%计算,即该场地占用费计算式为:月租金标准÷30天×逾期占用天数×130%。乙方逾期交场超过15个自然日的,甲方有权在乙方已提交的履约保证金中先行抵扣场地占用费、违约金等款项,剩余部分不予退还,不足部分则有权追偿,并收回本项目。

(六)双方确认乙方已明晰本项目存在以下瑕疵、潜在风险:本项目地块用地性质为铁路用地,已经取得《中华人民共和国不动产权证书》(*****)。前述的瑕疵、潜在风险是甲方根据已了解的情况做出的适当披露,乙方应当全面履行实地考察的权利,并且应当在承接本项目后的五个工作日内全面检查本项目;如发现任何可能影响乙方经营的潜在隐患或不利因素,乙方应当在承接本项目后十个工作日内向甲方书面报告。因乙方未进行实地考察、全面检查,导致潜在隐患或不利因素未能及时排除的,由此产生的责任及不利后果由乙方承担,乙方不得以欺诈、重大误解、明显不公等理由主张抗辩。

第六条 经营证照的办理

(一)乙方自行办理工商登记等经营必须的一切证照,并确保在租赁期限内相关证照的有效性。办理相关批文、手续的费用由乙方承担,乙方承诺在开业经营前办妥全部经营证照,甲方需为乙方办理相关证照提供合理必要的帮助。

(二)乙方办理的营业执照等有效经营证照应交复印件(加盖乙方单位公章或自然人签字)予甲方备案。

(三)乙方对本项目经营涉及物价许可的,应将物价部门批复的收费标准标牌在本项目内予以公示,并必须严格按照政府批复的定价标准收费,不得自行加价。

（四）乙方已知悉本项目存在本协议第五条第（五）款约定的瑕疵、潜在风险，并确认有能力在此基础上办理经营证照和相关的经营手续。乙方保证：若因本项目所存在的本协议第五条第（五）款约定的瑕疵、潜在风险，导致乙方无法办理经营证照等经营手续，相关责任由乙方自行承担，与甲方无关。乙方不得以上述原因为由拒付租金及其他费用，如乙方以上述原因提前解除合同的，则视为乙方违约，乙方需结清提前解除合同之日前的全部租金及各项费用，履约保证金作为违约金，不予退还。

第七条 日常经营管理

（一）甲方有权在本项目内认为合适的地方张贴有关本项目消防、治安、租约等管理方面的公告，乙方必须支持配合，不得阻挠。

（二）甲方在不影响乙方依法经营的情况下，有权随时进入本项目内，检查乙方是否违反本合同之规定或违反管理规章，并检查、监督乙方对本项目管理范围内的清洁、消防安全等工作的执行情况，乙方必须支持配合，并不得收取任何费用。

（三）乙方接受甲方根据双方共同确定的考核标准进行的考核。

（四）乙方对本项目的经营仅限于本合同第一条第（二）款约定的经营范围。

（五）乙方不得在本项目范围内出售、储存易燃易爆危险品及一切非法商品。

（六）乙方在本项目内必须依法经营，不得违反法律法规或政府的有关规定。租赁期间乙方自负盈亏，甲方对此不负任何责任。

（七）场地转租

乙方不得将本项目地块转租。

（八）乙方对本项目进行装饰装修、建设建构筑物，必须遵守国家、省、市及有关部门制定的有关法规的要求，并接受甲方的巡检。乙方须自行办理有关加建、装修、消防、卫生、质检等报建、报批手续，经主管部门验收通过后才可投入使用。如因乙方原因未办理报审、报验被政府查处、通报或酿成事故，责任由乙方承担，甲方保留解除租赁合同的权利，乙方须补偿甲方因乙方行为造成的损失。若因乙方装修、建设建构筑物工程不符合政府相关部门的规定的，乙方必须按照政府相关部门要求及期限内完成整改或拆除工作，并承担相应费用，否则视为违约，因此给甲方造成损失或甲方遭受行政处罚的，乙方应当承担甲方损失。如乙方拒不按照甲方和政府部门的要求进行修复、整改、拆除，甲方有权代为进行修复、整改和拆除，所产生的一切费用，由乙方承担。

（九）乙方开展装修施工前或日常经营过程中，需自行做好与周边居民、属地街道、城管等利害关系人或相关政府部门的沟通协调工作，如遇到投诉信访、政府部门整改要求等情况，须主动与投诉人、居委及街道等政府单位协商解决相关问题。

（十）本项目经营过程中，在未经甲方书面同意的情况下，乙方不得擅自使用地铁、城际铁路的专用标志、名称作为经营之用。

第八条 保险

（一）乙方自行购买与本项目经营有关的财产保险与责任保险。

（二）本项目范围内停放的车辆、放置的物资、行经的行人发生损失的，由乙方承担相关补偿责任，乙方应主动配合做好相关保险理赔工作。

第九条 消防、维稳、治安责任

（一）租赁期内，乙方须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及甲方的有关制度，积极配合甲方做好消防工作。否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

（二）乙方负责本项目区域的消防、维稳、治安、安全生产等方面管理，乙方法定代表人是本项目的消防直接责任人。乙方需按甲方要求做好消防安全及社会治安综合治理的管理制度和措施。乙方必须按照政府有关部门及甲方的检查意见对本项目及其内一切设施存在的卫生、消防、安全等隐患问题进行整改。

第十条 相关费用的承担

（一）甲方应按税法及相关政策法规的规定，依法缴纳在本项目经营期间应由甲方承担的相关税费（不含房产税）。

（二）乙方在双方完成本项目用地移交接管手续之日起，必须承担本项目租赁期间内的一切债权债务、经营税费和法律责任等（包含房产税）。乙方应承担本项目在租赁期间内可能受到的各种行政、司法和经济处罚。

（三）本合同解除时，乙方保证本项目没有任何关联的债权债务及经营税费等。本项目交回甲方后，如发生水、电及其它费用的追索，及因乙方对本项目的经营而发生的一切费用仍由乙方承担。

第十一条 违约责任

（一）若乙方在经营过程中存在非法行为，甲方有权单方面解除本合同，收回本项目，由此造成甲方及第三人的一切损失均由乙方承担，乙方所支付的履约保证金在抵扣欠款、违约金等其他费用后，若有剩余款项也不予退还，若不足以补偿甲方损失则甲方有权予以追偿。

（二）乙方在经营本项目过程中出现违反双方确定的考核办法，乙方须按甲方整改通知书的要求按期整改；经督促仍整改不到位的或未能按期完成整改的，甲方有权在履约保证金中扣罚一定款项。包括但不限于以下项目：

1. 未经甲方同意，将本项目转租或者以任何形式交予第三方经营，或将本项目及权益作为抵押或担保，经警告后仍然未能改善的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，扣除履约保证金，并要求乙方赔偿甲方的损失。

2. 违反甲方制定的关于地块管理制度或考核制度的规定，经警告一次后仍然未能改善的，则在履约保证金中扣罚 5,000 元。

3. 因防护措施不力，导致本项目遭受老鼠、蟑螂或其他虫害的侵害，经警告后仍然未能改善的，则在履约保证金中扣罚 2,000 元。

4. 因经营和管理问题，导致租户、乙方员工和周边单位发生纠纷，经警告后仍然未能改善的，则在履约保证金中扣罚 5,000 元。

5. 本项目用地内出现消防安全、治安及综合治理等安全隐患，经警告后仍然未能改善的，则在履约保证金中扣罚 5,000 元。

6. 违反本协议附件《安全管理协议书》内容，则按照《安全管理协议书》约定的扣罚标准予以扣罚。

7. 擅自提高收费标准，甲方收到两次投诉并要求乙方整改，但乙方仍未能改善的，则在履约保证金中扣罚 10,000 元。

8. 未能按本协议第七条第（七）款的约定将转租协议清单及转租协议范本提交甲方备案，经甲方警告两次仍未能改善的，则在履约保证金中扣罚 10,000 元。

9. 乙方提交备案的转租协议违反本协议约定的，甲方要求整改而乙方拒不实施整改，则在履约保证金中扣罚 10,000 元。若转租协议的租赁期限超过本协议约定的租赁期限的，则乙方除需按照本条扣罚履约保证金外，还需向甲方支付违约金，超过本协议约定租赁期限的每天违约金标准以转租协议与本协议约定的租金标准中较大者的日租金（日租金按月租金÷30 天计）的【130%】计算。乙方应按照本协议第三条第（三）款约定补交履约保证金；若乙方未及时补交履约保证金，甲方有权单方面解除本协议并收回本项目，乙方已支付的履约保证金在抵扣欠款、违约金及扣罚款后，剩余部分作为解约违约金不予退回，若不足抵偿甲方损失的，甲方有权予以追索。

（三）乙方出现以下现象，甲方没收乙方全部履约保证金，同时有权单方面解除本协议，收回本项目。因下述原因引起的一切后果，由乙方承担全部责任，甲方不负任何连带责任。

1. 因乙方违法或无证经营受到政府部门的行政、司法处罚或被追究法律责任；

2. 因乙方的消防安全制度、措施不到位，无应急预案，导致火灾和事故的发生；

3. 因乙方的社会安全综合治理制度、措施不到位，无应急预案，导致生产安全事故、治安案件、上访事件发生；

4. 利用本项目进行违法活动的；或者因违法经营、债权债务等原因致使政府有关部门、法院或仲裁机构责令其停止营业或查封扣押本项目及其内财物的，或被指侵害他人合法权益，使甲方被卷入诉讼或行政查处案件的，或债权人上门追讨债务，或因不正当竞争或虚假宣

传等被消费者围堵，影响甲方项目或车站正常运营的或造成甲方名誉、财产受损的；

5. 拖欠员工工资；导致出现欠薪员工在项目内聚集维权、被主流媒体报道发生负面影响、给项目正常经营造成影响、甲方受到劳动行政部门的通知等情形的；

6. 除本合同另有约定外，乙方违反本合同有关约定或违反其在本合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的，乙方未按甲方要求限期改正的；

7. 乙方以任何形式将本项目的向他人提供担保、抵押的；

8. 本合同约定的其他甲方可以解除租赁合同情形发生的。

（四）本合同受中华人民共和国大陆法律所管辖。如果乙方违反本合同，乙方同意向甲方支付因争取执行其它本协议项下的权利而发生的一切合理费用和开支（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、保全担保保险费、律师费、差旅费、调查费等实现债权的全部费用等。

（五）双方违约的资产处置

1. 租赁期内合同提前终止

（1）租赁期内因乙方违约导致甲方单方解除合同或其他非招租方原因导致合同提前终止，甲方可提前收回土地，无需对中租方进行任何补偿；

（2）租赁期内甲方因政府收储或城际轨道建设需要提前解约，甲方补偿乙方 3000 元（约一个月租金）。地块上的一切构筑物及附属设施均归由甲方全权处置，乙方放弃主张权利，待甲方处置完成后赔付予乙方。

(六)甲方未按书面通知中的实际交付日期提供本项目予乙方进行经营,乙方的计租起始日期相应顺延;如逾期超过 30 天,乙方有权解除本协议,按照本协议第五条第(三)款约定交回本项目,甲方应退回乙方已支付的履约保证金(不计利息)、租金(不计利息),除此之外甲方无须承担其他补偿或补偿责任。

(七)未经甲方书面同意,乙方不得实施以下任一行为:

- 1.擅自转让本合同项下的全部或部分债权;
- 2.以本合同项下的债权办理质押、保理等业务或进行融资安排;
- 3.以本合同项下的债权与甲方及/或甲方关联方进行债务抵销。

乙方有以上任一行为的视为违约,因此给甲方造成的损失(包括但不限于应诉或维权发生的诉讼费/仲裁费、律师费、鉴定/评估费用,另行采购的全部成本,承担重复支付责任、赔偿责任等而支出的费用),由乙方承担,甲方有权从任何一笔应付款项或履约担保中予以扣除。如乙方上述行为已严重影响本合同履行,或导致甲方被第三方起诉/提起仲裁,甲方有权提前终止本合同。

第十二条 合同解除

(一)租赁期限届满时,本合同自然解除。

(二)租赁期限内,双方可协议解除本合同。

(三)若乙方未经甲方书面同意在本项目内增、改建临时设施,而甲方发现后书面提出限期整改要求,乙方应按甲方要求的期限完成整改;若乙方拒不予以整改,则甲方可委托第三方予以强制整改,整改所需费用由乙方承担;若乙方拒不予以整改,也阻挠甲方实施整改,甲方有权单方面解除本合同,合同解除日为甲方书面发出的解除租赁合同通知规定的日期(若乙方拒收视为通知已送达),甲方按本合同

第五条第（三）款约定标准收回本项目，乙方交纳的履约保证金不予退还，并不作任何补偿。

（四）因乙方违约，甲方有权单方面解除本合同，合同解除日为甲方书面发出的解除租赁合同通知规定的日期（若乙方拒收视为通知已送达），甲方按本合同第五条第（三）款约定标准收回本项目，乙方缴纳的履约保证金不予退还，并不作任何补偿。

（五）在本合同期内，由于不可抗力或政府政策限制的原因，导致本项目不能正常经营时，本合同在政府有关部门或甲方书面通知要求的期限时解除，甲方按本合同第五条第（三）条约定收回本项目。在此情况下的合同解除，甲乙双方均不需承担任何违约责任，任何一方均无需向对方支付任何形式的补偿、赔偿。

（六）本合同履行期内，乙方因自身原因提前解除合同的，应提前三个月书面通知甲方，此行为构成违约，合同履约保证金不予退还，同时赔偿甲方其他损失。除上述合同履约保证金外，甲方有权就乙方提前解约造成的其他损失（包括但不限于空置期租金损失、重新招租费用、律师费、诉讼费等）向乙方追偿，并保留依据法律法规及本合同约定进一步追究乙方违约责任的权利。

（七）在本合同期内，甲方有权单方将本合同的权利义务概括转让给第三方，乙方对此并表示同意，并自甲方将转让通知发送至乙方时生效，乙方应当配合办理签署相关补充协议；若乙方不配合签署相关补充协议的，不影响合同权利义务概括转让的效力及履行。

（八）租赁期满的约定

1. 租赁期满前 6 个月，乙方应书面告知甲方是否参加甲方后续招租；

2. 如乙方不参与后续招租，本合同到期后自然终止，乙方按合同约定退场并移交场地，甲方对乙方不做任何补偿。

第十三条 其他

（一）履行本合同过程中产生的争议，甲乙双方可协商解决，不同意协商或协商不成的，提请广州仲裁委员会按照该会现行仲裁规则进行仲裁，与本合同有关的所有事宜均适用中华人民共和国法律。

（二）本协议一式柒份。甲方执肆份，乙方执贰份，广州产权交易有限公司执壹份。

（三）本协议自双方法定代表人或授权代表签字且加盖公章或合同专用章之日起生效。

（四）甲乙任何一方给予对方的通知、请求等须采用书面形式。

第十四条 附件

（一）租赁平面图（公章）

（二）安全协议书

甲方（签章）：

乙方（签章）：

广东珠三角城际轨道交通有限公司

法定代表人

法定代表人

或授权代表：

或授权代表：