



广州艺术博物院（广州美术馆）

地下停车库

承包经营出租合同



甲方：广州艺术博物院（广州美术馆）

证件类型：☒统一社会信用代码

证件号码：12440100455345523J

住所地：广东省广州市海珠区赤岗街道艺苑路 198 号

法定代表人：罗奇

委托代理人：张茆汀

联系人：张茆汀

联系电话：020-39061159

联系地址：广东省广州市海珠区赤岗街道艺苑路 198 号

邮政编码：510310

乙方：_____

证件类型：☐居民身份证 ☐护照 ☐统一社会信用代码

☐其他

证件号码：_____

住所地：_____

法定代表人：_____ 委托代理人：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

联系地址：_____

邮政编码：_____

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经友好协商，就广州艺术博物院（广州美术馆）地下停车库承包经营出租的有关事宜达成以下协议：

第一条 标的物基本情况

一、承包经营出租范围：广州艺术博物院（广州美术馆）地下停车库中的 207 个指定停车位，含 3 个无障碍停车位，离地下停车库东南出、入口最近的涉及 20 台升降横移类机械式停车设备的 204 个指定停车位。其余物品、软件、场所均不属于出租范围。甲方按停车位现状出租给乙方经营使用。

二、出租场地停车位现状：3 个划线无障碍停车位；涉及 20 台已于 2025 年 5 月 28 日通过定期检验的升降横移类机械式停车设备的 204 个泊位，其中 13 个泊位的客车规格为车长 $\leq 4700\text{mm}$ 、车宽 $\leq 1800\text{mm}$ 、车高 $\leq 1450\text{mm}$ 、车重 $\leq 1500\text{kg}$ ，44 个泊位的客车规格为车长 $\leq 5000\text{mm}$ 、车宽 $\leq 1800\text{mm}$ 、车高 $\leq 1450\text{mm}$ 、车重 $\leq 1500\text{kg}$ ，142 个泊位的客车规格为车长 $\leq 5000\text{mm}$ 、车宽 $\leq 1800\text{mm}$ 、车高 $\leq 1550\text{mm}$ 、车重 $\leq 1500\text{kg}$ ，5 个泊位的客车规格为车长 $\leq 5000\text{mm}$ 、车宽 $\leq 1800\text{mm}$ 、车高 $\leq 1550\text{mm}$ 、车重 $\leq 1700\text{kg}$ 。

第二条 承包经营出租期限

自本合同生效之日起至 2028 年 1 月 22 日。

第三条 对外开放时间

承包经营出租区域对外开放时间与甲方对外开放时间
一致，一般为周二至周日 9:00-17:30，周一闭馆（除法定假日外），如有调整以官方最新公告为准。

除上述时间段外，不允许社会人员到承包经营出租区域取车，但乙方可对已在场内的车辆继续计算停车费。

第四条 承包经营出租用途

一、乙方应将承包经营出租范围用于停车场经营服务，具体包括：

（一）按照本合同第七条约定的标准完成改造后，开展合规的停车收费管理、车辆秩序维护、停车场安全保障等经营活动。

（二）为社会车辆（不含危险品运输车辆、超限超载车辆等法律法规禁止或场地条件不允许停放的车辆）提供临时或长期停放服务。

二、乙方不得将该场地用于举办车展等其他用途。

第五条 租金与履约保证金

一、乙方应自本合同第七条第三款约定的计租之日起向甲方计付承包租金。计租当月及租期届满当月，租金按实际租赁天数折算，其余月份租金按以下标准执行：**承包租金不受乙方经营影响，第一个合同年度租金¥ 元/月；**
第一个合同年度期满后至 2028 年 1 月 22 日，每月租金按首
年金额¥ 元的 10%递增，即¥ 元/月。

二、履约保证金的数额为首年月租金的两倍。乙方应自本合同生效之日起 10 个工作日内，向甲方收款账户支付履约保证金。合同期满且本合同项下一切款项结清后，甲方将剩余的履约保证金不计息返还至乙方指定账户中。

三、承包方每月 25 日前应将当月租金通过银行转账转入甲方指定账户。若标的物正式交付当月的实际租赁天数不含约定租金支付日，则该月租金与次月租金合并，于次月约定支付日一并支付；若租期届满当月的实际租赁天数不含约定租金支付日，则该月租金与上月租金合并，于上月约定支付日一并支付。

甲方收款账户信息：

名称：广州艺术博物院（广州美术馆）

开户银行：中国银行广州越秀支行

银行账户：6834 5774 5227

第六条 标的物的交付

标的物以现状交付。本合同生效后 5 个工作日内，甲方将租赁场地交付给乙方。租赁场地交付时，乙方应主动与甲方确认标的物现状。若标的物现状不符合合同约定的，乙方应在交付之日起 5 日内向甲方书面提出，逾期未提出的视为甲方已全面履行交付义务。

第七条 改造

一、乙方应按以下标准改造，并承担改造费用：

（一）为地下停车库所有车辆出入口配备停车收费系统（含数据库、工作站）、道闸、车牌识别一体机（含高清摄像机、显示屏、补光灯、机箱、线缆）等设施、设备。其中，停车收费系统应具备智能识别新能源车号牌、黑白名单、分时段控制车辆进出等功能。

（二）设置凸面镜、减速带等设施、设备。其中，东南斜坡中段至少均匀设置 2 条减速带，3 套凸面镜；西北斜坡中段至少在转弯处设置 1 套凸面镜。

（三）在合适的位置设置图文清晰、尺寸合适、亮度符合国家标准的停车场指示牌、收费标准公示牌、对外开放时间标识牌、限速标识牌、扫码收费牌、停车场管理规定牌、新能源车禁入标识牌、社会人员流线、卫生间、电梯、无障碍设施等标识牌、电灯箱。

（四）甲方根据安全生产法律法规、管理实际需要等提出的其他合理改造需求，乙方应予以积极配合。

（五）乙方改造所购置的以上物品、软件、设施等，应符合国家强制质量标准要求和行业主管部门的相关规范。

二、乙方改造的一切物品、软件、设施等一经购入，所有权、管理权、使用权等均即无偿转移为甲方资产。未经甲方书面同意，乙方不得自行作任何处理。

三、改造期及验收

（一）自本合同生效之日起 30 日为改造期（含联合验

收期), 改造期届满之次日起为租赁计租之日。

(二) 改造期内, 乙方应按照本合同第七条第一款约定的标准出资完成全部改造工作; 改造完成后, 乙方需书面通知甲方, 甲方在 5 日内组织双方联合验收。对验收情况无异议的, 双方在验收单上签字确认。

(三) 改造期为固定期限, 不因双方提前验收合格而缩短。若提前验收合格的, 乙方可提前投入运营, 运营收益归乙方所有, 甲方不额外收取租金。若非因甲方原因导致验收延后的, 计租日期不变, 乙方应自计租之日起向甲方支付租金。

(四) 若乙方改造未验收合格的, 乙方不得将标的物投入运营。

(五) 改造期间, 乙方应保障甲方指定车辆可正常进、出停车库并停放。

第八条 特种设备特别规定

一、乙方应严格按照容车规格使用停车设备, 严禁超规格停车 (含驶出及驶离停车设备, 下同)。

二、乙方应按《特种设备使用管理规则》(TSG 08-2017) 第 3.8.3 条第 (2) 款的规定, 及时办理特种设备使用单位变更手续。

三、乙方应按《起重机械安全技术规程》(TSG 51-2023) 第 6.4 条的规定, 在 2027 年 5 月 28 日前 (不含当天) 完成

定期检验。

第九条 维修

一、停车设备的日常维护保养由甲方聘请的物业公司委托第三方公司负责，但仅限于正常使用范围内，对因违规操作、不规范停车、不按照容车规格要求停车或工作人员未妥善指挥停车等导致停车设备、车辆受损或人员受伤等均不负责任。

二、承包经营出租期限内，承包经营出租范围内的一切软件、场地、设施和乙方加装的物品等的维修，均由乙方负责并承担维修费用。维修后的质量水平不得低于原有质量水平。

三、升降横移类机械式停车设备的每个泊位均配备一套消防自动喷淋装置；部分升降横移类机械式停车设备上方有消防和排污等管道，下方有排污井（含井盖）；地下停车库中配有消防栓、灭火器、过滤式消防自救呼吸器等消防设施、设备，人防设施、设备，灯具及其线路等电器设施、设备，刷有地坪漆，配备电灯箱、标识牌；地面已施划车位、车道标识、标线。以上物品、场地、设施，如因乙方原因损坏、丢失（含因乙方管理不善等，导致社会人员或车辆对上述物品、场所等造成损坏、丢失），也应由乙方负责并承担相应费用。维修后的质量水平和为补充丢失的物品、材料而新购入的物品、材料的质量水平均不得低于原有质量水平。

第十条 禁止转包、分包、抵押或调换使用

未经甲方书面同意，乙方不得擅自将本项目全部或部分转包、分包、抵押给第三方或与第三方调换使用。

第十一条 人员配备

乙方应于承包经营出租期间至少同时聘用 5 名工作人员（其中应每天至少安排 1 名工作人员在车辆地面入口处），负责现场指引、疏导、管理车辆和人员，确保安全、有序。

第十二条 车辆管理要求

一、乙方应通过停车收费系统的智能识别新能源车号牌功能等禁止新能源车进入承包经营出租区域，得到甲方批准的情况下除外。

二、甲方指定车辆可自由通过道闸进、出地下停车库，乙方应通过停车收费系统的白名单功能等予以积极配合。甲方指定车辆进、出地下停车库的时间不限于甲方对外开放时间。

三、乙方应保障承包经营出租区域内车辆通道和消防通道等的畅通，对停放在非划定停车位的车辆及时拖离，对堆放在消防通道的杂物及时清理。

四、使用乙方承包经营承租车位的车辆指定由甲方东门进出。

第十三条 收费标准

根据《关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通

知》（穗发改规字〔2021〕2号）等文件精神，我院停车场属于市中心六区社会公共（公益）性单位配套停车场，其机动车停放服务收费管理方式适用政府指导价范畴。**乙方应严格按有关规定核收停车服务费，严禁擅自涨价或以其他名目乱收费。**

第十四条 安全责任书

乙方应于签订本合同时，一并签订《停车场承租单位消防安全管理责任书》（详见附件）。

第十五条 甲方的权利义务

一、甲方权利

（一）甲方有按照约定收取承包租金的权利。

（二）甲方有根据法律、法规、上级主管部门等的规定及发展、业务等的需要，制定有关承包经营出租场所管理制度

的权利。

（三）甲方有权督促乙方诚信守法经营的权利。

（四）甲方有查验乙方营业执照等证照的权利。

（五）甲方有在日常检查、投诉举报中发现乙方有涉嫌违反安全生产等有关法律法规、违法经营等问题的线索，及时报告、移交有关监管部门处置的权利。

（六）甲方有积极配合监管部门依法查处乙方违法违规经营、管理行为的权利。

（七）其他依法享有的权利。

二、甲方义务

（一）甲方有按照约定交付标的物给乙方的义务。

（二）甲方有在承包经营出租期间保持标的物符合约定用途，以保障乙方正常经营的义务。

（三）甲方有不得随意改变承包经营出租场所用途和布局，不得无故干涉乙方正常经营的义务

（四）其他依法需要履行的义务。

第十六条 乙方的权利义务

一、乙方权利

（一）乙方有按照约定使用甲方提供的场地依法依规经营的权利。

（二）乙方有拒绝甲方违反法律法规、本合同约定的不合理要求的权利。

（三）乙方有在场地所有权人变更时，在合同履约期内继续履行合同的权利。

（四）因不可归责于乙方的事由，致使乙方连续7日以上无法使用承包经营场地进行经营的，乙方有权要求适当降低无法使用期间的承包租金或免租；致使乙方无法使用场地连续超过15日的，乙方有权解除合同。

（五）乙方有权在合同履行过程中，针对承包经营出租范围的场所中甲方明知但未向乙方披露的、将导致场地无法满足本合同约定的经营需要的瑕疵，请求甲方承担相应的修

复责任。

（六）其他依法享有的权利。

二、乙方义务

（一）乙方有按照约定交纳租金的义务。

（二）乙方有在显著位置悬挂营业执照等证书、公示收费标准的义务。

（三）乙方有诚信守法经营义务，且乙方承诺在本合同签订之日前五年内未发生租赁合同类纠纷或物业服务类纠纷或承包经营类纠纷案件且法院（或仲裁）裁决确定乙方需承担相关违约责任。

（四）乙方有自觉遵守甲方各项管理制度的义务。

（五）乙方有妥善保管和使用承包经营出租范围的物品、软件、场地、设施等的义务。

（六）乙方有合同期满或合同解除后于 15 日内撤出承包经营出租范围的场所，并完成交接工作（包括但不限于移交台账）的义务；其中，办理特种设备使用单位变更手续的时限，按《特种设备使用管理规则》（TSG 08-2017）第 3.8.3 条第（2）款的规定。

（七）租赁期间，在租赁场地范围内发生安全责任事故、人身或财产损害或发生其他纠纷的，均由乙方负责解决并依法承担相关费用，与甲方无关。若给甲方造成经济损失或声誉损失的，全部由乙方承担。

(八) 乙方应通过购买保险等方式, 确保完全独立承担一切相关经营活动中产生的法律责任。

(九) 其他依法需要履行的义务。

第十七条 违约责任

一、乙方违反本合同第四条, 将该场地用于举办车展等其他用途的, 甲方有权单方解除合同, 并有权没收履约保证金不予退还。

二、乙方违反本合同第五条第一款和第三款, 未及时足额交纳租金的, 每逾期一日, 按未交纳租金万分之五标准向甲方支付违约金, 逾期超过 10 日乙方仍未交纳的, 甲方有权单方解除合同; 合同解除后, 除追收欠付的租金及违约金外, 甲方有权没收履约保证金不予退还。由此造成的一切经济损失和责任均由乙方承担。

乙方违反本合同第五条第二款, 未及时足额交纳履约保证金的, 每逾期一日, 按未交纳履约保证金万分之五标准向甲方支付违约金。在乙方足额交纳履约保证金及其违约金前, 甲方有权拒绝向广州产权交易所有限公司发出同意退还交易保证金的正式通知。租赁期间, 因乙方原因导致履约保证金被扣减后, 乙方应于 30 天内按本合同第五条第二款的标准补足, 否则甲方有权单方解除合同, 并要求乙方支付合同履约保证金同等金额的违约金。

三、乙方违反本合同第七条第三款, 未能在约定改造期

内完成改造并通过验收的，每逾期一日，应向甲方支付首年月保底租金的 3%作为违约金，逾期超过 15 日仍未能完成改造或未能验收合格的，甲方有权单方解除合同。合同解除后，甲方有权没收履约保证金不予退还。乙方已投入改造的费用无权要求甲方承担或补偿，由此造成的一切损失的责任均由乙方承担。

四、乙方违反本合同第八条的，带来的一切损失由乙方负责。其中，违反本合同第八条第三款的，甲方有权禁止乙方使用起重机械，直至乙方办妥定期检验为止；在此期间，乙方应当履行的一切义务（含按时足额缴付租金、保障履约保证金金额达标、按标准聘用足够工作人员等）不变。

五、乙方违反本合同第十条的，甲方有权解除合同，由此带来的一切损失由乙方负责。

六、乙方违反本合同第十一条，我院每收到一次 12345 热线或信访渠道等官方转来的核实有效的投诉，且乙方未按要求配足工作人员的，扣除乙方履约保证金 500 元。

七、乙方违反本合同第十六条第二款第（三）项的，甲方有权单方解除合同。合同解除后，甲方有权没收履约保证金不予退还，由此造成的一切经济损失均由乙方承担。

八、乙方违反本合同第十六条第二款第（六）项，合同期满或合同解除未按时撤出租赁场地的，每逾期一日，按本合同第五条约定的月租金标准的 5%向甲方支付违约金，且甲

方有权直接接管租赁场地，给甲方造成的其他经济损失的由乙方赔偿。

九、乙方无法办理相关经营证照而要求退租的，其履约保证金不予退还，由此造成的经济损失均由乙方承担。

十、乙方未按照合理的使用方法妥善保管承包经营出租范围的物品、软件、场地、设施等，致使甲方受到损失的，乙方应承担赔偿损失的责任。

十一、乙方应当承担由乙方给甲方造成的损失而拒不承担的，或未在合理期限内履行赔偿义务的，由甲方在履约保证金中扣除相应款项。履约保证金不足以覆盖上述款项的，甲方仍有权向乙方继续追偿。

第十八条 合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可以由有关部门调解；协商或调解不成的，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十九条 其他约定事项

一、乙方如需开展月租业务，应提前与甲方就月租停车位数目等协商一致后方可开展。

二、如相关政策有变，以官方最新公告为准。

三、如有其他未尽事宜，须经双方共同协商，签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第二十条 合同生效

一、本合同自双方当事人签字盖章后生效，有效期至2028年1月22日，包含30天改造期及联合验收期。

二、《停车场承租单位消防安全管理责任书》为本合同附件，与本合同同时生效。

三、本合同一式____份，甲方执肆份，乙方执____份，具有同等法律效力。

附件：停车场承租单位消防安全管理责任书

（以下无正文）

甲方（盖章）：广州艺术博物院（广州美术馆）

法定代表人（签字）：_____

日期：2026 年 月 日

乙方（盖章）：_____

法定代表人（签字）：_____

日期：2026 年 月 日

附件

停车场承租单位消防安全管理责任书

为确保停车场消防安全，根据《中华人民共和国消防法》、《广东省消防工作若干规定》等法律法规要求，制定以下内容：

一、停车场承租单位为消防安全责任主体。

二、出租单位应当保证其提供的停车场符合消防安全条件，并事先告知承租单位相关的消防安全要求。

三、消防安全责任人应维护好停车场范围内公共区域的消防安全，加强停车场消防安全巡查工作。

四、停车场的装修不得违反规定使用可燃、易燃装修材料。

五、停车场电气线路的规格应当满足用电设备负荷要求，电线、电缆应当穿金属管、封闭式金属线槽、绝缘阻燃PVC电工套管或使用空气开关等保护。

六、按照《海珠区停车场消防安全管理十条整治标准》配齐消防设施、器材。

七、应当在停车场醒目位置张贴电动自行车禁停标识，对违规停放、违规充电的行为予以制止，确保安全。

停车场地址：广州市海珠区艺苑路 198 号（B1 层地下停
车库）

责任单位（盖章）：_____

签订时间：2026 年 月 日



