

永福农贸中心市场第三层 1070 m²房屋 租赁合同



出租方：河源市大地集团有限公司 (以下简称甲方)

承租方： (以下简称乙方)

甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定和交易机构于 2026 年 月 日出具的成交通知书，就乙方承租甲方物业事宜，订立本合同。

一、租赁物业状况

1-1 甲方出租给乙方的租赁物业为坐落在河源市新市区华达街西面、永福路南边福源居永福农贸中心市场第 1-3 层市场中的第三层 1070 m² (具体四至范围详见附件，不动产权证号：粤 (2019) 河源市不动产权第 0042888 号)；

1-2 甲方为该租赁物业的不动产权利人，具有全部的、无任何瑕疵的法定权利、权限和能力签署本合同，享受和承担本租赁合同所约定的权利和义务。

二、租赁物业用途

乙方承租该租赁物业的经营使用范围：服装制造。乙方应遵纪守法，诚信经营，不得经营餐饮、酒店、KTV 娱乐、医院等业态；乙方不得在该租赁标的内存放未经安全部门批准的易燃、易爆物品及实施违反环保和扰民的商业行为。

三、履约保证金约定

3-1 本合同签订当日，乙方须先向甲方一次性支付履约保



证金，履约保证金金额为月租金的 2 倍（以成交通知书为准）。乙方不得以任何理由要求甲方从乙方向甲方支付的履约保证金中抵扣应向甲方缴纳的租金；

3-2 租期届满或经双方协商提前终止本合同后，若乙方没有拖欠租金及相关费用，则甲方将该履约保证金无息、全额退还给乙方。

四、租赁期限

4-1 租赁期限为 5 年，即自 2026 年 月 日起至 2031 年 月 日止；

4-2 上述租赁期限届满或提前终止本合同，乙方须将租赁物业以完好无损的状态交还甲方。

五、租金、水电费和公共设施设备维保分摊费约定

第 1 年至第 3 年月租金按挂牌成交租金标准执行；第 4 年至第 5 年，按前 3 年月租金标准为基数上调 6%。

5-1 装修免租期为 1 个月：自 2026 年 月 日起至 2026 年 月 日止，期间免收租金；

5-2 第一计租期为 35 个月：自 2026 年 月 日起至 2029 年 月 日止，期间每月租金为 元/m²；

5-3 第二计租期为 24 个月：自 2029 年 月 日起至 2031 年 月 日止，期间每月租金为 元/m²；

5-4 水电费按实际发生量进行计收；

5-5 场地公共设施设备维保分摊费用人民币叁佰元整（¥：300.00/月），包括：配电房、水泵房、公共消防维保、电梯维保分摊费用等。

六、租金支付方式和甲方收款账户

6-1 该租赁物业的租金采取按月付款方式，乙方应在每月10日前将当月租金、水电费和公共设施设备维保分摊费用一次性支付给甲方；

6-2 乙方将本合同约定应向甲方缴纳的所有款项（结算货币为人民币），通过转账方式支付到甲方指定的以下银行账户：

账户名称：河源市大地集团有限公司，

开户银行：工行广东河源分行建设支行，

账户号码：2006018419200001409。

七、租赁物业的交付

7-1 甲方应在2026年 月 日前将租赁物业移交给乙方使用。双方应共同签署书面交接文件，载明交接日期，视为双方的移交、接收义务已履行完毕。交接时双方应抄表核对水、电表表底数；

7-2 甲方交付租赁物业应具备的条件：

a. 该租赁物业的消防设施完好，并提供给乙方办理各项营业证件所需的消防合格证，如乙方因经营需要需对租赁物业消防设施进行改造的，改造方案须经过甲方书面同意并报消防主管部门备案，改造费用由乙方承担；

b. 该租赁物业的水、电开户手续完善，并可随时提供给乙方使用；

c. 该租赁物业使用的电梯（货梯），在租赁期限内，由乙方和其他分租户共同负责对该电梯（货梯）进行维修保养，并承担相应的费用。

八、广告位使用

乙方在本市场范围内使用的所有广告位必须办理合法手续，

并提前向甲方提出使用申请，经甲方书面同意后方可使用。

九、租赁物业的装修及维修

9-1 甲方按本租赁物业的现状交付给乙方使用，在经得甲方书面同意的情况下，乙方可以按其经营需要，自行设计并装修，但装修方案须经甲方同意并经有关部门审批通过，装修方案不得对本租赁物业造成危害，装修所需费用由乙方自行承担。如乙方在未经甲方同意并经有关部门审批通过下擅自装修，对本租赁物业主体结构造成危害的，乙方须负责修复，赔偿甲方损失，并承担因此造成的一切经济、法律责任；

9-2 租赁期间，租赁物业的主体结构等出现问题，甲方在接到乙方发出的书面维修通知后应及时对租赁物业进行维修。甲方未及时维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担(因乙方使用不当，造成租赁物业损毁的除外)，但乙方增设的可移动附属设施和设备归乙方所有，维修责任也由乙方自行承担；

9-3 租赁期间，乙方应合理使用租赁物业及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁物业及附属设施受损的，乙方应负责维修。乙方不维修的，甲方可以代为维修，费用由乙方承担。

十、租赁期内甲方的权利和义务

10-1 甲方有权按本合同的约定向乙方收取租金；

10-2 因出租租赁物业产生的房产税等税费，由甲方承担；

10-3 甲方不得无故干涉乙方的使用自主权；

10-4 甲方有权对租赁物业及土地使用权进行出售、抵押；

10-5 甲方应协助乙方办理营业所需的工商、税务、规划、环保、消防、卫生、通讯、设计、施工、增容(如有需要)及其

它国家规定的申报手续或经营证件，协助乙方并提供报批所需的相关文件、图纸、资料等。甲方对此类协助不另行收费。

十一、租赁期内乙方的权利和义务

11-1 乙方应按本合同的约定支付租金；

11-2 乙方负责申报及缴纳因经营所产生的各种税费；

11-3 租赁期内，乙方承担使用该租赁物业所产生的水电费用，水电费用按其独立安装的表具读数(含线路损耗及分摊费用)和政府规定的标准计收；

11-4 乙方拥有完整合法的使用自主权；

11-5 乙方应服从甲方或聘请专业物业管理公司统一的物业管理；

11-6 乙方须积极配合政府城市治理、管理以及开展文明建设、巩固国家卫生城市成果和疫情防控等工作；

11-7 乙方是本租赁物业的实际管理人，乙方需时刻注意防火、防盗、防触电，不做危及自身人身安全的活动，在本租赁物业内发生的一切安全事故（包括但不限于高空抛物、水电煤气使用不当、在租赁物业内摔倒等造成的人身伤亡事件），都由乙方自行承担责任，概与甲方无关；

11-8 如果乙方利用本租赁物业进行不正当的经营或者违法活动，甲方有权无条件立刻收回本租赁物业，且不退还履约保证金；如果给甲方造成损失的，乙方须按照实际损失向甲方赔偿；

11-9 合同期满或因乙方违约由甲方提前收回本租赁物业的，乙方留下或未处理的任何箱体、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物，在事先通知乙方的情况下，甲方有权以其

认为妥当的办法清理及处置上述障碍物。因此而发生的费用，由乙方承担。甲方并不因此而须向乙方或其他任何第三方承担任何责任。

十二、合同的变更与解除

12-1 经甲乙双方协商一致并签订书面协议的，可以变更本合同（变更合同主体、租赁期限、租金及租赁物业的经营使用范围除外）；

12-2 若乙方承租本租赁物业出现经营困难，经甲乙双方协商一致，可解除本合同。对于履约保证金，甲方将按本合同约定处理；

12-3 非经双方协商一致，任何一方都无权以任何理由解除本合同。但乙方利用租赁物业从事非法活动或违反本合同约定的，甲方有权解除本合同，合同自甲方发出书面通知书之日起即行解除，乙方应承担相应的法律责任与违约责任，乙方缴纳的履约保证金将不予退还。

12-4 乙方擅自改变承租用途、拖欠租金超过两个月的，甲方有权单方解除合同。

12-5 因市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制影响合同履行的，甲方有权单方解除合同且无需承担违约责任，但应将乙方缴纳的保证金无息退还给乙方。

12-6 因不可抗力原因影响本合同履行的，则本合同自动解除。

十三、违约责任

（一）甲方违约

13-1 租赁期内，甲方不及时履行本合同约定的维修责任，

造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任，但因乙方不合理使用租赁物业导致财产损失或人身伤害的除外；

13-2 租赁期内，甲方未经乙方同意擅自收回租赁物业的，乙方已缴纳但尚未到期的租金、履约保证金，甲方应予退还。

(二) 乙方违约

13-3 租赁期内，非本合同约定的情况或未经甲方许可，乙方中途擅自退租的，甲方不退回乙方已缴纳的履约保证金、租金；

13-4 乙方应当按照合同约定的期限和方式支付租金，否则每逾期一天，乙方向甲方支付应缴租金千分之一的违约金；

13-5 乙方必须按照合同约定的经营使用范围来使用租赁物业，乙方擅自改变租赁物业经营使用范围的，乙方应当自行改正，并向甲方支付违约金人民币贰万壹仟肆佰元整（¥：21,400.00 元），如造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失；

13-6 乙方不得将租赁标的整体转租给任何第三方，不得将租赁标的任意部分区域分租给任何第三方，不得擅自改变租赁物业的主体结构。否则，甲方有权终止本合同，乙方向甲方支付违约金人民币贰万壹仟肆佰元整（¥：21,400.00 元），如造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失；

13-7 乙方利用租赁物业从事非法活动的，视为乙方违约，乙方除应承担相应的法律责任外，还应当向甲方支付违约金人民币贰万壹仟肆佰元整（¥：21,400.00 元），如造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失；

13-8 若因乙方欠甲方租金及相关费用引起的法律纠纷，

产生的费用包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、因保全财产而支付的财产保全责任保险费用等，由乙方承担。

十四、其他

14-1 甲方必须保证本合同的合法性，否则除返还未到期的租金、履约保证金及承担相应利息外，还需承担乙方为履行合同实际发生的费用；

14-2 本合同的签订、履行、解释、效力均适用中华人民共和国法律；

14-3 本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充条款，补充条款和本合同约定不一致的，以补充条款为准；

14-4 甲、乙双方在履行本合同过程中如发生争议，应首先通过友好协商解决；协商不成的，双方一致同意向租赁物业所在地人民法院提起诉讼；

14-5 本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，交易机构备案一份，三份合同均具有同等法律效力。本合同经甲乙双方签字、盖章后生效。

甲 方

乙 方

法定代表人：

法定代表人：

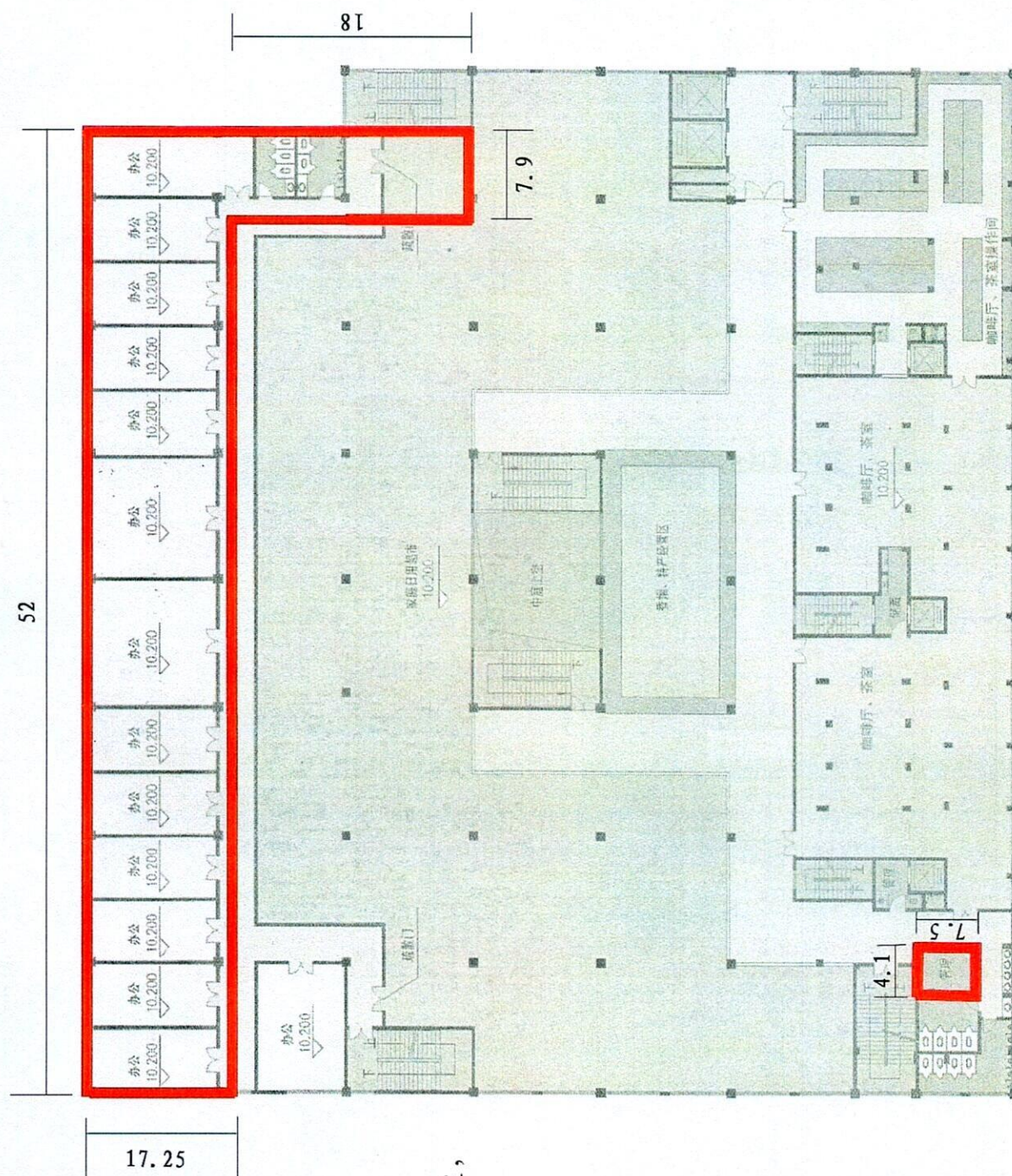
盖 章：

盖 章：

签约日期：2026 年 月 日

单位: 米

注：本合同项下租赁物业，
为红线范围内区域，
面积共 1070 m²。



0 2 4 6 8 10M