

白云山鸣春谷自助售卖机场地项目 租赁合同

出租方（甲方）：广州市白云山鸣春谷景区管理中心

承租方（乙方）：



甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，在平等自愿、互惠互利的基础上，经协商一致签订本合同，供共同信守。

一、出租标的及位置

甲方向乙方出租位于广州市白云山鸣春谷景区自助售卖机场地（具体点位为南门观光车站 1 台、蒲谷入口平台 2 台、能仁寺对面 2 台）。出租空面积_____平方米（每台自助售卖机占地面积要求不小于 1 平方米且不大于 2 平方米，出租面积以乙方自助售卖机实际摆放占地面积为准，最多不超过 10 平米），具体位置范围见附件 1《自助售卖机场地项目平面图》。

二、租赁用途

租赁用途：预包装食品、饮料、雪糕、便民服务商品（如纸巾、伞具等），禁止销售烟、酒、药品、火具、胶质食品（如口香糖等）及瓜子、花生等壳类食品。

三、租赁期限

租赁期限共 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

四、租金及相关费用

（一）租金

自助售卖机场地首年租金=成交价*自助售卖机实际摆放占地面积。

首年租金为成交金额____元，从第二年起每年租金在上一年租金基础上递增 3%，即：

1. 首年租期从____年__月__日起至____年__月__日止，首年租金为人民币____元，合____元/月。

2. 第二年租期从____年__月__日起至____年__月__日止，租金为人民币____元，合____元/月。

3. 第三年租期从____年__月__日起至____年__月__日止，租金为人民币____元，合____元/月。

4. 第四年租期从____年__月__日起至____年__月__日止，租金为人民币____元，合____元/月。

5. 第五年租期从____年__月__日起至____年__月__日止，租金为人民币____元，合____元/月。

6. 第六年租期从____年__月__日起至____年__月__日止，租金为人民币____元，合____元/月。

（二）租金、水电费结算及缴付期限

1. 租金

租金按年结算，乙方将首年租金于本合同签订之日起 10 个工作日内向甲方一次性支付。此后，每年租金于当年 1 月 10 日前向甲方一次性支付，乙方向甲方缴交的费用均为含税价，甲方

向乙方开具发票。

2. 水电费

水电缴付按预付费方式执行，如有变动以甲方通知为准，具体如下：

预付费模式：即乙方须按甲方要求自行购买安装储值式水电表，由乙方按需预先向甲方支付水电费后使用储值式电表供电供水，甲方在乙方使用过程中予以抵减水电费用；乙方应负责储值式水电表的维修维护工作与承担相应的开销。

3. 支付方式

乙方须通过银行对公转账方式向甲方缴纳每期租金及水电费用，不接受现金缴费。甲乙双方收付款账户信息如下：

甲方收款账户资料：

甲方单位名称：广州市白云山鸣春谷景区管理中心

纳税人识别号：12440100455353881W

开户行及账号：中国工商银行麓湖支行 3602022409000341830

乙方付款账户资料：

乙方单位名称：

纳税人识别号：

开户行及账号：

上述账号信息如有变动，变动方应提前 15 日以书面形式通知对方，自下一付款期起按变更后的账号支付/接收相应款项。

（三）履约保证金

1. 乙方于租赁合同签订之日起 10 个工作日内，向甲方一次性支付相当于出租标的末年 3 个月租金数额的履约保证金合共人民币_____元。

2. 租赁合同期满或合同期内甲方单方面提出提前终止合同或乙方依据合同第十条第（三）款之约定申请提前终止合同的，乙方无违约行为并结清所有费用，注销或变更本项目经营证照，办妥一切移交场地手续后 10 个工作日内，甲方凭乙方保存的发票或收据可将履约保证金不计利息地退回给乙方。

3. 合同期内，因乙方存在严重违约行为而提前终止合同的，甲方将不予退回乙方的履约保证金。

4. 合同期内，因乙方违反本合同条款及附件 2 管理要求的，甲方有权视乙方违约情况，每次扣除 200-2000 元履约保证金，扣除的履约保证金部分，乙方应在 10 个工作日内补齐。

五、出租标的场地交付、装修改造及修缮

（一）场地交付

出租标的的交付条件为甲方收回场地且收齐乙方支付的首期租金和履约保证金两项款项的全部费用后 10 个工作日内，甲乙双方办理场地移交手续。出租标的交付时，甲乙双方应在《场地交付确认书》上签字，并注明具体交付时间。如在签订租赁合同之日起/或广州产权交易所发出《成交通知书》之日起超过三个月，甲方不能交付场地时，双方可保留本次交易直至甲方交付场地，或乙方可提出终止本次交易，但

不得追究甲方任何责任或经济损失。乙方需自行承担因本次交易所产生的费用，包括但不限于交易服务费。同时租赁期限到期日不作顺延。

（二）装修改造及修缮

合同期内，乙方对出租标的进行装修改造和修缮，必须书面向甲方提出申请，将装修改造方案（包括但不限于建筑物外观、结构、安全加固，场地铺设，消防、环保、排污设施，绿化景观提升，电力增容等）报甲方和上级有关部门同意后方可实施，不得在出租标的内加建或扩建其他构筑物，不得变更或部分变更出租标的的功能、用途。该项目如需增设和增容电缆，所有报建、审批以及线管铺设施工的相关手续和费用由乙方负责。

六、甲方的权利和义务

（一）甲方按本合同约定向乙方移交标的场地，将标的水电源、水电表等设施按现状提供给乙方在租赁期间使用，经甲方同意后，乙方可进行相应的装修改造，费用由乙方承担。如遇线路故障所引起的停电、停水，甲方不承担责任。

（二）甲方有权按本合同约定向乙方收取租金、履约保证金、水电费等相关费用。

（三）甲方及甲方的上级有关部门有权对乙方的生产经营、服务质量、安全生产、商品价格、食品安全、环保排污、装修改造、承租范围内的绿化种植、卫生环境、垃圾分类等进行监督、检查和指导。

(四) 甲方应积极配合乙方办理经营所需的相关证照手续，依法应由甲方提供有关资料办理的，甲方协助提供并只承担办理过程中出具相关手续的协助义务，所出具的手续仅限于必须且能够由甲方出具的相关手续。

甲方无法就出租标的提供规划部门关于场地规划建设、使用功能的证明文件。甲方不负责办理过程中所需的任何费用以及不承担证照可否办妥的风险责任。

(五) 甲方(或甲方许可的第三人)对出租标的范围内非乙方自用的设备设施、管线进行管理、维护、维修、改造、新增时，乙方应无条件协助和配合，提供穿越、借道等便利。按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

(六) 在法律法规等相关规定紧急情况下，甲方有权要求乙方采取紧急措施，乙方必须配合执行。

(七) 乙方违约而甲方仍然接纳其租金、水电费，不能视为甲方对乙方放弃追究违约的权利。甲方只会以正式书面盖章形式放弃本合同任何权利。甲方接受不足额的租金或其他款项时，也不被视为甲方同意乙方少缴合同约定款额。

(八) 乙方因违反合同内有关规定，甲方有权视违约情况停止出租标的的配套设备设施服务，停止出租标的的水、电的供应，甲方无需因此而向乙方做任何赔偿。

七、乙方的权利和义务

(一) 乙方认可并承诺按照出租标的的现有质量和结构、物业权属、规划报建状况、交付使用时的依附于出租标的的装修装饰现状和甲方约定的出租用途进行承租和使用。

乙方在租赁期内应对甲方提供的标的场地、设施、财产物品等进行妥善管理和维护保养, 承担由于维护保养、修缮而产生的全部责任和费用, 如有损坏或遗失, 应按实际情况赔偿。

(二) 乙方应按照本合同约定依时向甲方缴纳租金、履约保证金、水费、电费等有关费用。

(三) 乙方在租赁期间, 自主经营、独立核算、自负盈亏, 负责并承担凡属承租标的所发生的经营风险, 经营过程中发生的一切税费、债权债务、劳动纠纷、安全事故、责任赔偿、垃圾外运费及其他不可预见的行政事业性收费和政策范围内统一规定的各项费用, 以及因承租使用本出租标的而产生的费用全部由乙方自行承担。

(四) 乙方在租赁期间只能按合同约定的租赁用途、经营面积进行经营, 不得改变该场地的使用性质或变更、增加经营范围, 经营场所内禁止一切黄、赌、毒等违法犯罪行为, 不得从事或经营违背公序良俗的项目。

小卖部、便利店、自助售卖机类项目, 商品至少要有一款价格不高于 4 元的矿泉水 (净含量不少于 450ml), 且要保证数量充足, 摆放在醒目位置。

租赁期内，由于乙方原因暂停营业的，需提前报备甲方，停业期间仍须向甲方缴交租金、水电费等费用。

（五）乙方须办妥工商、消防、环保等经营所需手续并提交甲方复印件备案后方可按合同要求从事相关经营活动，乙方自行承担办证过程中所需的任何费用。工商经营执照的名称须报甲方同意后方可确定。

（六）乙方对承租标的范围内的绿化、基础设施、设施设备、建筑物等负有安全管理责任，如在租赁期内发生任何安全事故、失火、失窃等造成的责任和经济损失均由乙方全部自行承担（非乙方原因造成的除外），造成甲方、乙方员工或他人损失的应承担赔偿责任。

（七）未经甲方同意，乙方不得把出租标的转租、转让、转借给他人经营、使用或用作经济担保、抵押。经甲方书面同意，乙方可根据租赁用途和空间规划等，通过合作、分租等方式引入其他经营主体，所有经营主体都要遵守本合同的管理要求，因合作、分租方发生的违约行为，后果由乙方承担。

（八）乙方应当保证自助售卖机外观整洁、美观，符合 5A 景区管理要求，如发生外观破损，须及时予以更换或维修。未经批准，乙方不得擅自张贴、悬挂、发布或招揽商业性广告。

（九）租赁期内，乙方员工进入白云山风景区可按甲方规定缴费办理《白云山风景名胜区临时通行证》，费用为人民币 72 元/年/人。如遇白云山风景区出入证费用变动时，则按变动后的

规定执行。

白云山风景名胜区已实行 24 小时限制社会车辆进入景区，乙方工作车辆进入白云山风景名胜区的，须经甲方上报批准并按照规定办理车辆通行证。

乙方因开展经营需要的其他外部交通运输工具进入景区门岗的，经甲方上报批准并按规定购票后方可进山。

乙方及乙方相关的车辆应严格遵守白云山风景区车辆通行管理规定，违者将被停止通行权限。

（十）租赁期满或合同提前解除，乙方应依时停止营业，及时把出租标的交还甲方。乙方应在合同期满后 10 个工作日内清理完毕一切税费、债务等并撤出出租标的场地。退场前，应完好无缺将甲方的财产、设施、场地交还，若有损坏、遗失，乙方必须按实际情况赔偿。乙方应做好该出租标的的营业执照、税务登记证等经营证照的变更或注销。

（十一）乙方需承担各种不可预见之经营风险，如因自然灾害、恶劣天气、山体塌方、社会公共安全等不可抗力因素等原因影响，导致乙方无法正常经营等相关情形，租金不予减免，政府出台相应优惠政策的除外。

（十二）乙方不得未经甲方许可以甲方名义或白云山管理局名义或合作、联营的名义进行经营。如果乙方在经营过程中造成甲方或白云山管理局被第三方追究责任的，所有责任及甲方或白云山管理局因应对处理而产生的费用均由乙方承担。

(十三) 依据国家市场监督管理总局第 124 号令《网络食品销售经营者落实食品安全主体责任监督管理规定》要求,乙方应当在自助售卖机身显著位置公示联系电话、营业执照、食品经营许可证或有效的“仅销售预包装食品备案”。若相关法律法规发生调整,依照最新条款执行。

八、产权说明

(一) 出租标的现有的相关权证信息: ①广州市房地产证; ②权证编号: 穗房地证字第 210970 号; ③权证用地面积: 20,987,494 平方米。

(二) 产权说明: 因历史原因,本次出租标的的物业权归属于产权人,即广州市白云山风景名胜区管理局,是上述权属人在该房地产证载面积范围内的附在物业之一,没有单独房地产权属证,由白云山管理局委托甲方进行出租管理。

九、违约责任

(一) 甲方未按照本合同第五条约定按时移交场地的,乙方有权单方终止租赁合同,甲方应于乙方提出终止合同之日起 10 个工作日内将乙方缴纳的首期租金、履约保证金等无息退回乙方,甲乙双方互不追究违约责任。

(二) 乙方未能按时缴纳租金、水电费等相关费用或按照本合同第四条第三款之规定补齐履约保证金的,自拖欠之日起 10 个工作日内,甲方向乙方发出催缴函;拖欠租金或履约保证金超过 2 个月的,甲方有权给予限制乙方及相关方车辆进入景区,采

取停水、停电措施并委托律师向乙方发出律师函。

乙方每逾期一日缴付租金、水电费或未按规定补齐履约保证金等，甲方按其所欠总额的 0.5 %/日计收滞纳金。

(三) 乙方违反本合同第五条第二款之规定，甲方有权扣除乙方履约保证金，要求乙方按照批准的装修改造方案施工整改、恢复原状、拆除加建扩建的构筑物等，乙方自行承担损失。

(四) 合同终止或解除，乙方逾期不停止营业、不交还出租标的、不移交有关设施设备，甲方按双倍租金标准计收乙方场地占用费，直至全部向甲方移交场地完成为止。

自甲方发出清场书面通知 30 日历天后，甲方有权对乙方未清场的物品自行处置，发生的费用由乙方负责，由此造成乙方损失的，甲方不負責任；同时甲方不予退还乙方的履约保证金，由此造成甲方的一切经济损失均由乙方全部承担。

(五) 乙方违反本合同条款和附件 2 管理要求，情节轻微的，甲方有权给予乙方口头提醒整改、书面通知整改、扣罚履约保证金、责令停业整顿、采取停水停电、限制乙方及相关方车辆进入景区等措施。

(六) 乙方违反本合同条款和附件 2 管理要求，有下列行为之一的，视为严重违约行为，甲方有权单方终止本合同，收回出租标的，追缴租金、水电费等费用，没收其履约保证金，乙方自行承担损失。

1. 乙方拖欠租金超过 3 个月或乙方拖欠未补齐履约保证金

超过 6 个月的；

2. 未经甲方同意，把出租标的转租、转借、转让给他人经营、使用或用作经济担保、抵押的；

3. 经营场所不向市民游客开放，设立 VIP 消费和私人接待场所，发生黄、赌、毒等违法犯罪行为，或从事、经营违背公序良俗项目的；

4. 擅自增加或扩大租赁用途、经营面积以及私自圈占非经营场所摆卖使用或四处派发、张贴广告及宣传画等，经甲方三次以上要求改正仍不改正的；

5. 对甲方提供的标的场地、设施、财产物品等管理不善，造成严重损坏，或在出租标的内加建或扩建其他构筑物的；

6. 项目发生重大安全生产事故，或对景区绿化、景观、环保、生态等造成严重破坏，或乙方因经营管理不善，引发舆情给甲方形象造成重大负面影响的；

7. 超过合同期三分之一以上，乙方对承租项目未正常开发经营的；

8. 合同期内，乙方多次违反本合同条款和附件 2 管理要求，甲方按照本合同第九条第五款之规定三次及以上要求改正，仍出现违约行为的。

（七）特别约定：乙方在租赁期间应自觉严格遵守白云山风景区内进行经营活动的相关管理条例、规定。甲方对白云山风景名胜区内所有出租经营项目实行年度考评制度，对乙方出现的违

反合同和景区相关管理规定的行为，甲方按附件 2 进行扣分，年度考评低于 80 分的，会影响乙方参与白云山风景名胜区的物业招租投标，乙方及乙方的关联方（包括但不限于与乙方为同一法定代表人、出资人、实际经营者等的其他单位）资格审查将不予通过。

乙方承诺，在本合同约定的租赁期限内，乙方的主体资格及全部经营活动均受本项目招租文件与乙方相关投标文件的约束，前述文件与本合同具有同等法律效力；本合同有效期内，乙方应当严格遵守各项招租方案、租赁条件及经营要求（包括但不限于租金标准、租赁期限、经营规范等），不得擅自变更或违反前述约定，否则甲方有权依照本合同约定追究乙方的违约责任，直至解除本合同。

（八）本合同签署后，甲、乙双方共同遵守，如有违约，守约方有权要求违约方承担违约责任及索赔一切相关损失（包括但不限于：违约金、因违约产生的直接与间接经济损失、向第三方支付违约金/赔偿款、行政处罚，以及律师费、诉讼费/仲裁费、调查费、差旅费、担保费、评估费等费用），本条款适用于任何一方违约的情形。

十、合同终止和解除

（一）租赁期满。

（二）合同期内，如因国家政令法规、政府部门要求、城市建设、场地征用、风景区规划建设需要或其他不可抗力原因等影

响，致使合同不能继续履行时，甲方应至少提前 30 天书面通知乙方。

（三）合同期内，如因乙方经营原因单方面提出提前终止合同的，乙方应提前 90 天书面通知甲方。

（四）合同期内，因乙方存在严重违约行为而提前终止合同的，甲方应提前 15 天书面通知乙方。

（五）特别约定

1. 提前解除合同的，甲乙双方结清各项费用，租金、水电、垃圾外运等费用按实际天数计算缴交，甲方不对乙方作任何经济补偿。

2. 租赁期满或提前解约前 10 天，甲方有权组织对本项目场地内所有设备、设施进行检查验收，依附于店铺场地的装修、装饰、设施无偿归甲方所有，乙方退场时不得拆除、损毁，也不得要求甲方受让或给予任何补偿。乙方应结清各项费用，配合做好相关交接手续。

十一、争议的解决方式

（一）本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方共同协商，作出补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

（二）本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决；协商不成时，任何一方可向本项目属地法院提起诉讼。

十二、附则

(一) 甲方、乙方向对方以挂号邮递、速递、电子邮件或亲自送递形式送交通知往对方注册地址或本合同所列联络地址、电子邮件或对方以书面通知更改的地址，则该通知已被视为充分递交。当通过挂号邮递、速递时，自寄出之日始计第三天即被视为已正式送达通知。当采用电子邮件送达的，自电子邮件到达指定邮箱时送达。如有任何一方的联系人、地址、电话或传真变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，按原通信地址发出的邮件视为送达。

(二) 甲乙双方对上述各项条款及内容表述均已作出充分理解并确认无误，愿意共同严格遵守，且不会向任何第三方以任何形式泄露其中任何内容。

(三) 本合同一式捌份，经双方签章后生效，甲方执肆份，乙方执肆份。

(四) 本合同附件与合同具有同等效力，甲乙双方均应信守。

附件

附件1 自助售卖机场地项目平面图

附件2 年度考评标准

附件3 廉政要求

[以下无正文]

(本页为签订页)

甲方：广州市白云山 XXX 景区管理中心

(公章)

法定代表人：

通讯地址：

联系方式：

电子邮箱：

签约时间： 年 月 日

乙方：

(公章)

法定代表人：

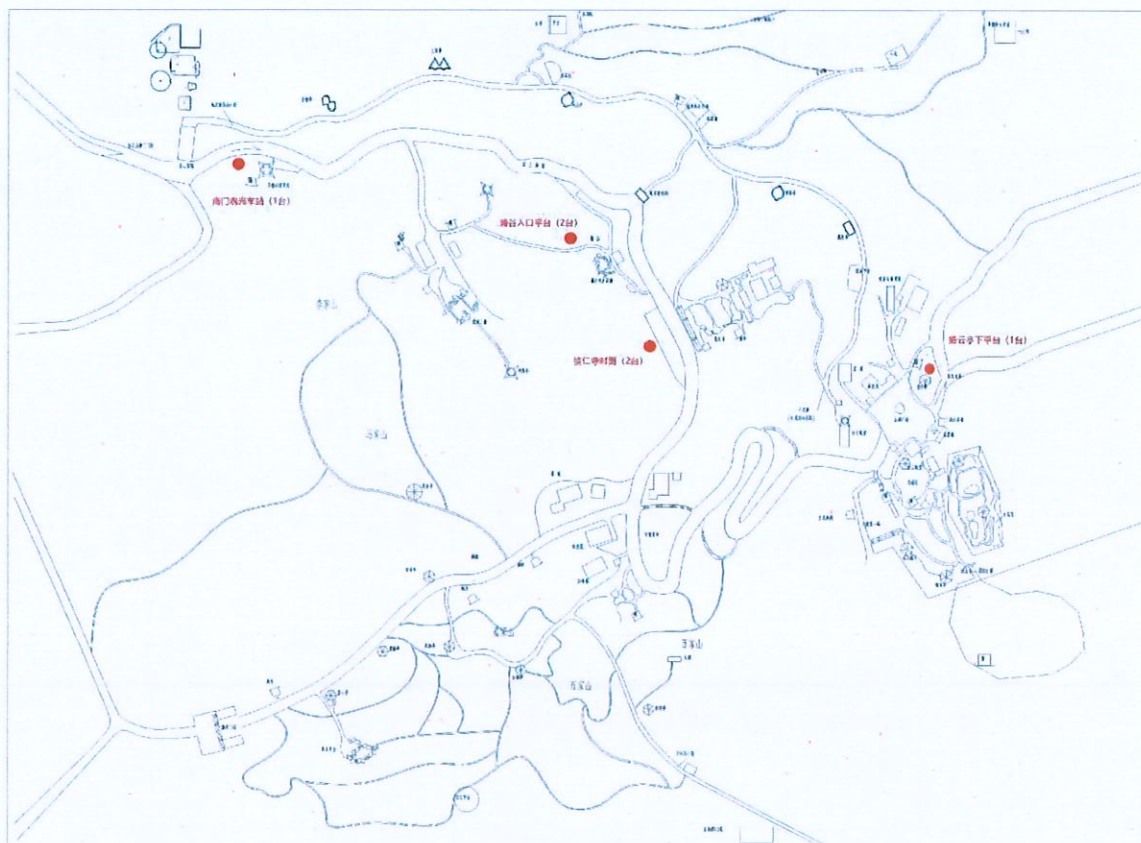
通讯地址：

联系方式：

电子邮箱：

签约时间： 年 月 日

附件1 自助售卖机场地项目平面图



附件2 年度考评标准

广州市白云山风景名胜区服务经营项目年度考核评价表

项目名称:

考评年度:

序号	管理要求	违规扣分细则	扣分情况
1	经营项目开业前应办妥各项营业执照，并提交复印件给甲方备案，做到亮证经营。	经营证照不齐的或相关证照过期的，每次扣 1-5 分。	
2	乙方要按合同约定的租赁用途、经营面积进行经营。	超出租赁用途和经营面积的，每次扣 3-5 分。	
3	经营场所应整洁有序，商品明码标价、童叟无欺，员工应着装整齐，热情周到。	经营场所脏乱差、商品没有明码标价，员工着装不整，服务态度差的，每次扣 1-2 分。	
4	小卖部、便利店、自助售卖机类的项目，商品至少要有一款价格不高于 4 元的矿泉水（净含量不少于 450ml），且要保证数量充足，摆放在醒目位置。	未设置价格低于 4 元矿泉水的，首次扣 3 分，第二次扣 6 分，第三次扣 10 分。	
5	经营场所应面向市民游客开放，按公布的营业时间对外营业，若需要暂停营业的，须事先向甲方通报征得同意后向游客做好温馨提示。	未按时营业或擅自停业的，每次扣 1-3 分。 未对市民游客开放，设立 VIP 消费和私人接待场所的，每次扣 20 分。	
6	乙方应按时缴纳租金、水费、电费、垃圾外运费等。	出现拖欠费用的，每次扣 5 分。	
7	未经甲方同意，乙方不得把出租标的转租转借给他人经营、使用或用作经济担保、抵押。	乙方擅自把出租标的转租转借给他人经营、使用或用作经济担保、抵押的，扣 30 分。	

8	对出租标的的建筑物结构或外观进行改造和装修，必须书面向甲方提出申请，将装修方案报甲方和上级有关部门同意后方可实施。	未经甲方和上级部门同意，擅自对出租标的的进行装修改造的，每次扣 10-20 分。	
9	乙方不得在出租标的的内加建或扩建其他构筑物。	擅自加建、扩建其他构筑物的，每次扣 20-30 分。	
10	乙方应对出租标的的场地、绿化、设施、财产物品等进行妥善管理和维护保养。	出现场地、绿化、设施、财产物品破损、损坏的，每处扣 1-5 分。	
11	乙方必须按合同国家环保相关法律法规执行污染排放物的排放。若为餐饮经营点的还需按照合同第七点第十三条约定做好相关工作。	乙方经营造成污染排放物超标排放的或未按合同第七点第十三条约定执行的，每次扣 3-5 分。	
12	乙方要按风景区的标准做好承租经营区域的卫生保洁和垃圾分类工作。	乙方未做好承租经营区域卫生保洁和垃圾分类工作的，每次扣 1-3 分。	
13	经营特种设备的，应按照国家有关规定办理相关手续，定期年审，操作人员要持证上岗。	手续不全、未按时年审，员工无证操作的，每次扣 5 分。	
14	乙方要认真落实有关消防安全责任，必须按消防要求自行配备数量充足灭火器及灭火器箱，保证用气、用电、用水符合相关安全规定。	安全管理不到位，存在安全隐患的，每处扣 3 分。发生安全事故的，扣 30 分。	

以上扣分细则仅适用于景区日常工作监督检查发现的问题，如发生游客投诉、媒体曝光、政府相关监管部门检查发现等情况，按扣分细则顶格处理，造成恶劣影响的，按扣分细则顶格双倍扣分处理。

附件3 廉政要求

廉政要求

一、甲、乙双方应当自觉遵守国家、省和广州市有关廉政建设各项规定。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由单位和个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求和接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国、出境等提供方便。

六、甲方工作人员不得在乙方兼职或参股投资以及向乙方介绍家属、亲属从事甲方管理乙方的经营项目、物资采购、货品供应等经济活动。

七、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

八、乙方不得为甲方单位和个人购置或者长期无偿提供通讯工具、交通工具、家电、办公用品等物品。

九、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲

方领导、甲方上级单位或纪检监察、检察机关举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。

十、甲方发现乙方有违反本协议或者采取不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究乙方的违约责任，甲方有权终止合同或协议。乙方在经营中贿赂甲方工作人员，被纪检监察或司法机关立案查处的，甲方有权解除本租赁承包合同，由此导致甲方所造成的损失以及发生的一切费用均由乙方承担。

