



《石楼镇天珑肉菜市场租赁合同》

补充协议

本补充协议为出租方（甲方）与承租方（乙方）于____年____月____日就番禺区石楼镇乐羊羊路 177 号 9 栋 101、17 栋 101 肉菜市场（以下简称“租赁物业”，建筑面积 2594.39 平方米）签订的《广州市房屋租赁合同（非住宅）》（以下简称“主合同”）不可分割的组成部分。本补充协议与主合同约定不一致的，以本补充协议内容为准；本补充条款未约定的，仍按主合同执行。

鉴于：

1. 租赁物业原由广州汇财物业有限公司整体承租，该公司在租赁期间委托广州天隆市场管理有限公司与八名分租租户签订了《商铺租赁合同》（以下简称“原分租合同”），将租赁物业内部分商铺分租给各分租户经营使用；
2. 因广州汇财物业有限公司欠租等违约行为，甲方已依法终止与其签订的原租赁合同，并由广州市番禺区石楼镇综合事务中心与各分租户签订《天珑肉菜市场租赁合同补充协议》（以下简称“分租户补充协议”），接收了全部遗留分租户，原分租合同约定的租赁条款继续有效，租金及履约保证金改由甲方指定账户收缴；
3. 甲方现通过公开招租方式确定乙方为租赁物业的新整体承租方，乙方在参与竞投前已充分知悉租赁物业内存在上述遗留分租户的事实，并承诺按照本补充条款的约定接收全部遗留分租户、保障其合法权益。

甲乙双方经协商一致，就遗留分租户的接收及权益保障事宜达成如下补充约定：

第一条 遗留分租户的确认与清单

1.1 甲乙双方确认，截至本合同签订之日，租赁物业内共有八户遗留分租户，具体信息详见本补充条款附件一《遗留分租户清单》。该清单包括但不限于各分租户的姓名/名称、身份证号/统一社会信用代码、承租商铺编号、建筑面积、经营用途、原分租赁合同编号、租赁期限、租金标准、履约保证金金额、联系方式等事项。

1.2 乙方确认，在签订本合同前已对租赁物业进行实地踏勘，已逐一核实各分租户的实际经营状况、商铺位置、面积及装修情况，已完整阅读各分租户的原分租赁合同及分租户补充协议，对分租户的存在及各项权利义务不存在任何异议。乙方不得以不知悉分租户情况为由拒绝履行本补充条款约定的义务，亦不得以此为由要求解除主合同或要求甲方承担任何赔偿责任。

1.3 附件一《遗留分租户清单》为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。如分租户信息在合同履行期间发生合法变更，甲乙双方应及时更新清单并签字确认。

第二条 乙方接收分租户的强制性义务

2.1 乙方承诺，自本合同生效之日起，全面接收附件一所列全部八户遗留分租户，按照原分租赁合同约定的条款与各分租户继续履行分租关系，不得拒绝接收任何一户分租户，不得要求任何分租户搬离或腾退商铺。

2.2 乙方应在本合同生效之日起三十（30）日内，在甲方见证下与每户分租户分别签订新的《商铺租赁合同》（以下简称“新分租赁合同”），完成分租关系的主体变更交接。新分租赁合同的核心条款应与原分租赁合同保持一致，具体要求见本补充条款第三条。

2.3 乙方与分租户签订新分租赁合同后五（5）个工作日内，应将新分租赁合同原件及分租户资料报送甲方备案。甲方有权对新分租赁合同的条款进行审核，如发现新分租赁合同条款违反本补充条款约定或损害分租户合法权益的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方应予配合。

2.4 在乙方与分租户完成新分租合同签订之前的过渡期内，各分租户仍按原分租合同及分租户补充协议的约定向甲方指定账户缴纳租金及各项费用，乙方不得干涉分租户的正常经营，不得中断或影响分租户的水、电、物业管理等基本服务。

第三条 新分租合同的核心条款要求

3.1 乙方与各分租户签订的新分租合同，以下核心条款不得低于原分租合同约定的条件，未经分租户书面同意及甲方备案，不得作出任何不利于分租户的变更：

（1）租赁期限：新分租合同的租赁期限应至少延续至原分租合同约定的租赁期限届满之日，不得单方缩短。原分租合同约定的装修期、免租期等利益应予保留。

（2）租金标准：新分租合同的租金标准应严格按照原分租合同约定的各年度租金金额及递增幅度执行，乙方不得在原分租合同剩余期限内单方提高租金或增加原合同未约定的费用项目。

（3）履约保证金：各分租户已向原分租出租方或其授权管理方（广州天隆市场管理有限公司）支付的履约保证金，自新分租合同生效之日起视为已向乙方支付，乙方应完整承接该等保证金，不得要求分租户重新缴纳或追加保证金。保证金的退还条件及方式按原分租合同约定执行。

（4）经营用途：新分租合同应维持原分租合同约定的经营用途，乙方不得单方要求分租户改变经营品类或品牌。

（5）商铺位置与面积：新分租合同应维持原分租合同约定的商铺编号、位置及建筑面积，乙方不得单方调整分租户的商铺位置或缩减使用面积。

（6）其他费用：物业管理费、水费、电费、垃圾费等各项费用的标准及收取方式应按原分租合同约定执行，乙方不得单方提高收费标准或增设收费项目。

3.2 新分租合同中应明确约定：如乙方与甲方之间的主合同提前解除或终止（不论何种原因），乙方与分租户之间的分租合同同时解除，但甲方有权根据实际

情况决定是否直接与分租户建立新的租赁关系或另行安排，分租户因此遭受的损失由乙方承担（因甲方原因导致主合同解除的除外）。

3.3 新分租赁合同中应明确约定分租户的优先续租权：在原分租赁合同租赁期限届满后，如乙方继续承租租赁物业且分租户无违约行为，在同等条件下分租户享有优先续租的权利。

3.4 新分租赁合同的其他条款（包括但不限于违约责任、维修保养、装修管理、合同解除条件等）应与原分租赁合同保持一致，不得增设对分租户更为严苛的义务或限制分租户的合法权利。

第四条 分租户权益的特别保障

4.1 经营稳定保障：在原分合同约定的剩余租赁期限内，乙方不得无故解除新分租赁合同，不得要求分租户提前腾退商铺。乙方仅在分租户存在原分合同约定的根本违约情形且经书面催告后仍不改正时，方可依约解除分租赁合同，并应在解除前将相关情况书面告知甲方。

4.2 装修及添附保护：各分租户在商铺内已有的装修、添附及设施设备，乙方应予以尊重和保护，不得要求分租户拆除、恢复原状或支付任何补偿费用。因乙方原因导致分租户装修或设施设备损坏的，乙方应承担修复或赔偿责任。

4.3 基本服务保障：乙方应保障各分租户商铺的水、电、消防、通风、排污、公共通道、公共卫生等基本设施和服务的正常运行，不得因与分租户之间的任何争议而中断上述基本服务。

4.4 经营自主权保障：乙方不得干涉分租户在约定经营用途范围内的正常经营活动，不得对分租户的商品定价、进货渠道、经营时间等进行不合理限制（市场统一管理需要且经甲方同意的除外）。

4.5 知情权与异议权：甲方应在确定乙方为新承租方后五（5）个工作日内，将乙方的基本情况（名称、法定代表人、联系方式等）书面通知各分租户。分租户

对新分租合同条款有异议的，有权向甲方反映，甲方应组织乙方与分租户协商解决。

4.6 投诉渠道：分租户认为乙方违反本补充条款或新分租合同约定、损害其合法权益的，有权直接向甲方投诉。甲方接到投诉后应进行调查核实，并有权要求乙方限期整改；乙方拒不整改的，甲方有权按本补充条款第七条追究乙方违约责任。

第五条 履约保证金的承接与交接

5.1 甲方及乙方在此确认并承诺：各分租户已向原分租出租方或其授权管理方支付的履约保证金（具体金额详见附件一），自新分租合同生效之日起，视为分租户已向乙方支付，乙方完整承接该等保证金的收取及返还义务。

5.2 乙方应在本合同生效之日起十（10）个工作日内，向每户分租户出具书面的履约保证金确认函，确认保证金金额、承接事实及退还条件，并将确认函副本报送甲方备案。

5.3 甲方负责协调原分租出租方（广州天隆市场管理有限公司）与乙方完成该等保证金的财务及法律交接手续。如原分租出租方未能将保证金实际移交给乙方，相关风险及责任由甲方承担，不影响分租户依据新分租合同向乙方主张保证金返还的权利。

5.4 新分租合同期限届满或依法终止，且分租户结清所有应付费用、完成腾退并将商铺及设施设备按约定交还乙方后，乙方应在原分租合同约定的期限内将履约保证金无息退还给分租户。乙方不得以任何理由扣留或拖延退还。

第六条 过渡期租金及费用安排

6.1 本合同生效之日起至乙方与各分租户完成新分租合同签订之日（以最后一户分租户签订日期为准）为过渡期。过渡期内，各分租户仍按原分租合同约定的租金标准向甲方指定账户缴纳租金，甲方在扣除相关税费后，将属于乙方的租金收益按____（月/季）划转至乙方指定账户。

6.2 过渡期内，租赁物业的物业管理、水电供应、公共设施维护等义务由乙方承担，相关费用由乙方负责。乙方应自本合同生效之日起全面履行对租赁物业的管理职责。

6.3 新分租合同全部签订完成后，各分租户的租金及各项费用由乙方按照新分租合同的约定直接收取，甲方不再代收。乙方应将收费账户信息书面通知各分租户并报甲方备案。

第七条 违约责任

7.1 乙方有下列情形之一的，视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除主合同并收回租赁物业，乙方已缴纳的合同履行保证金作为违约金归甲方所有，若履约保证金不足以弥补甲方及分租户损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任：

- (1) 拒绝接收全部或部分遗留分租户，或要求分租户搬离、腾退商铺的；
- (2) 未在本合同约定期限内与全部八户分租户签订新分租合同，且经甲方书面催告后十五（15）日内仍未完成的；
- (3) 新分租合同核心条款低于原分租合同条件，且经甲方或分租户提出异议后拒不改正的；
- (4) 在原分租合同剩余期限内单方提高租金、缩短租赁期限或要求分租户重新缴纳履约保证金的；
- (5) 无故解除新分租合同或要求分租户提前腾退商铺的；
- (6) 中断分租户水、电等基本服务，严重影响分租户正常经营的；
- (7) 其他严重违反本补充条款约定、损害分租户合法权益的情形。

7.2 因乙方违约导致甲方解除主合同的，甲方有权直接与各分租户协商建立新的租赁关系或另行安排租赁物业，乙方应配合办理相关交接手续，不得设置障碍。

乙方因违约行为给分租户造成损失的，分租户有权直接向乙方追偿，甲方亦有权代为主张。

7.3 乙方违反本补充条款约定但尚未构成根本性违约的，甲方有权要求乙方限期改正，并按每日____元向甲方支付违约金；逾期未改正的，甲方有权从乙方缴纳的合同履行保证金中直接扣除相应金额作为违约金，不足部分有权继续追偿。

7.4 乙方因与分租户之间的分租纠纷产生的一切责任和费用由乙方自行承担，与甲方无关。如因乙方原因导致甲方被分租户起诉、索赔或承担任何责任的，甲方有权向乙方全额追偿（包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、差旅费等）。

第八条 甲方的权利与义务

8.1 甲方有权对乙方履行本补充条款的情况进行监督检查，有权查阅乙方与分租户签订的新分租合同及相关履约资料，乙方应予配合。

8.2 甲方有义务协调乙方与分租户之间的交接事宜，协助乙方与分租户完成新分租合同的签订，及时向乙方提供各分租户的原分租合同、分租户补充协议及相关资料。

8.3 甲方应在公开招租文件中明确披露租赁物业内存在八户遗留分租户的事实及本补充条款的核心要求，确保竞投人在参与竞投前充分知悉相关情况。竞投人提交竞投文件即视为已阅读并同意接受本补充条款的全部约定。

8.4 在乙方与分租户发生争议时，甲方可应一方或双方请求进行协调，但协调不影响各方依法通过诉讼等途径解决争议的权利。

第九条 与分租户补充协议的衔接

9.1 本合同生效后，甲方（含广州市番禺区石楼镇综合事务中心）与各分租户签订的分租户补充协议继续有效，直至乙方与相应分租户签订的新分租合同生效之日止。

9.2 乙方与某户分租户签订的新分租合同生效后，甲方与该户分租户对应的分租户补充协议自动终止，甲方应及时向该户分租户出具终止确认函。其他尚未签订新分租合同的分租户，其分租户补充协议继续有效。

9.3 分租户补充协议终止后，甲方已收取的该户分租户的租金及履约保证金，应按本补充条款第五条及第六条的约定与乙方完成财务交接。

第十条 其他约定

10.1 本补充条款所称“原分租合同”是指广州天隆市场管理有限公司与各分租户签订的《商铺租赁合同》，具体合同编号及内容以甲方提供给乙方的合同文本为准。

10.2 本补充条款所称“分租户”是指附件一《遗留分租户清单》所列的八户分租租户，以及在本合同履行期间经甲方同意合法承继分租地位的主体。

10.3 本补充条款未尽事宜，甲乙双方可另行协商签订补充协议。补充协议与本补充条款具有同等法律效力。

10.4 本补充条款作为主合同的组成部分，与主合同同时生效，一式____份，甲方执____份，乙方执____份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为签署页）

甲方（盖章）：广州市番禺区石楼镇_____

负责人（签字）：_____

日期：____年____月____日

乙方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表（签字）：_____

日期：____年____月____日