

《天珑肉菜市场租赁合同》

广 州 市 房 屋 租 赁 合 同
(非住宅)



出租人：广州市番禺区石楼镇综合事务中心

承租人：_____

二〇二六年八月

说 明

- 1、本合同文本适用于广州市房屋（非住宅）租赁。
- 2、本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，所有横线处不留空，没有则填“无”或“/”。
- 3、双方当事人填写的通讯地址、联系电话、电子邮箱等信息应当真实、准确。
- 4、本合同必须是自然人、法人或其他组织，其中无民事行为能力或限制民事行为能力的自然人必须由其法定代理人代理。

广州市房屋租赁合同

(非住宅)

出租方 (以下简称甲方): 广州市番禺区石楼镇综合事务中心

承租方 (以下简称乙方):

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定,甲方和乙方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则,经协商一致,就房屋租赁有关事宜达成如下协议:

一、租赁物概况

1. 甲方将位于番禺区石楼镇乐羊羊路 177 号 9 栋 101、17 栋 101 肉菜市场,建筑面积为 2594.39 平方米,租赁给乙方按其他(肉菜市场)用途使用(禁止从事餐饮等污染行业)。未经甲方书面同意,乙方不得变更该租赁物用途。租赁期内该租赁物所有权属甲方。

2. 该租赁物不动产权证号:07026667 号、07027122 号。

3. 乙方确认在签订本合同时,已对上述租赁物进行实地考察,已完全清楚该租赁物的性质以及状况(包括但不限于该租赁物位置、土地性质、产权状况及周边环境等),并同意甲方按照现状将该租赁物交付给其使用,对此不存在任何异议,乙方不得以此为由向甲方提出解约或要求甲方承担任何赔偿责任。

二、租赁期限

租赁期 六 年,从 年 月 日起至 年 月 日止(公历计,下同)。

三、合同履约保证金、租金等费用及缴纳期限

1. 合同履约保证金

(1) 本合同签订当天,乙方须向甲方交纳合同履约保证金(人民币,下同)(大写)壹佰万元整(小写¥1000000元)。

(2) 合同期满或因特殊情况经双方协商报请经办单位的上级部门批准同意提前解除本合同的,如乙方已付清各项有关费用及按本合同约定返还租赁物的,合同终止或解除后壹拾天内甲方无息退还上述合同履约保证金给乙方。在办理退回合同履约保证金手续时,必须由乙方本人持有效身份证明及履约保证金收据原

件。如确需委托他人办理的，受托人必须持委托人签署的授权委托书、委托人身份证原件及复印件、受托人身份证原件及复印件、履约保证金收据原件方可办理。

(3) 若乙方在租赁期间有违约行为，甲方有权不退回履约保证金并有权另行向乙方追讨所欠租金及违约金。

2. 租金等费用

(1) 租金：该租赁物免收租金期为 0 天（自合同签订之日起计），租金要一次性缴纳一年度租期租金金额，每年度租金乙方须于当年第一个月第 10 日前以银行转账形式向甲方支付。租金每二年递增一次，增幅为在上年租金标准基础上递增 5%（即第 3、5 年递增），具体如下：

(a) 第一期（____年__月__日——____年__月__日）：每月（大写）（¥ 元）；

(b) 第二期（____年__月__日——____年__月__日）：每月（大写）（¥ 元）；

(c) 第三期（____年__月__日——____年__月__日）：每月（大写）（¥ 元）；

以上租金金额均含税。

(2) 租赁期内，物业管理费、水费、电费、通信设施费、门前三包费、垃圾费等费用由乙方支付，并由乙方承担延期付款的相关责任。

(3) 租赁期内，土地使用税、房产税、租金税由乙方负责。

(4) 租赁期内，租赁物业经营管理的所有费用，由乙方负责。

3、上述费用缴纳期限

乙方须在当年度第一个月第 10 日前到甲方财务室或通过汇款方式缴纳当年度租金和相关应缴纳的费用等（银行汇款以到账之日计）。甲方收款后提供乙方有效的收款凭证。其余相关的如水电费、通讯、物管费等费用，按收费管理部门的规定按期交纳。如遇拖欠水电等费用，将处予停水停电处理，并由乙方承担延期付款的相关责任。

4、甲方指定收取租金的账户如下：

户名：广州市番禺区石楼镇综合事务中心

开户行：广州农村商业银行股份有限公司石楼支行

账号：00471987000000558

四、甲、乙双方责任

1. 甲方责任

(1) 甲方于____年__月__日前按现状将该租赁物交付给乙方使用，乙方对该租赁物的其他费用自行承担。

(2) 甲方应保证在租赁期内提供完整合法的使用权。

(3) 租赁期内，甲方不得因法人变更而影响合同的执行。

2. 乙方责任

(1) 租赁期间，政府及相关部门的相关税费由乙方负责缴纳。

(2) 租赁期内，乙方必须遵守国家的法律法规，做到依法经营，一切经营活动中产生的债权债务、劳资、工伤事故等事项产生的纠纷概与甲方无关。乙方应遵守当地人口、计生、治安等管理制度。

(3) 租赁期内，该租赁物只可用作本合同中约定的用途，不得以任何形式把该租赁物作为对外负债抵押担保或进行买卖。

(4) 租赁期内，乙方须按当地有关部门规定交纳用水、用电等相关费用。

(5) 租赁期内，乙方必须严格遵守安全生产相关的法律、法规，加强安全生产管理，并对自身的安全生产工作全面负责。因乙方自身原因导致的安全事故责任，由乙方自行承担，因此造成甲方承担了相应责任或造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

(6) 乙方应当严格依照法律的规定，自行办理环保、卫生、消防验收手续，因环保、卫生、消防检验不合格或因发生火灾等事故的，乙方应自行承担全部责任并赔偿所有损失。因此导致甲方承担了相应责任或造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

(7) 租赁期内，乙方承担该租赁物及其内部设施设备的维修保养责任，在经营活动中，必须做好安全防火工作；如因人为使用不当而造成该租赁物及其设施设备损坏的，由乙方承担维修及赔偿责任。

(8) 租赁期内，该租赁物内不能搭建棚舍住人和蒸煮食物，杜绝三合一、多合一用途。乙方如需对该租赁物搭建棚架等建筑物的，必须先经甲方书面同意，并且须按城市管理部门的规定办理报批手续，并按规定及标准进行搭建。自行改造该租赁物者应即时无条件自行拆除和清理，由此所产生的一切费用和责任由乙方负责。

(9) 租赁期内，乙方不按本合同约定的期限内缴交租金的，每逾期一日则按拖欠部分金额的千分之五向甲方支付滞纳金；逾期缴交租金超过 30 日，甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失（包括但不限于乙方及次承租人的损失）由乙方全部承担。

(10) 租赁期内，乙方不得储存易燃易爆、易污染、有毒有害有腐蚀有放射性物品，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担，与甲方无关。

(11) 租赁期内，乙方如需对租赁物进行装修、扩建、加建、改建，应先征得甲方书面同意，同时须向政府有关部门申报同意后合法使用，并将相关资料报甲方备案。如装修、扩建、加建、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可就该部分方案要求乙方修改，乙方应予以修改。乙方对租赁物进行装修、扩建、加建、改建，不能损坏原建筑物的结构，不能对相邻用户造成影响，一切的安全责任、投资风险和费用由乙方负责，概与甲方无关。

(12) 本合同提前终止或租赁期限届满，甲、乙双方未达成续租协议的，装修、扩建、加建、改建的建筑物（含不可拆除的装饰、装修物）归甲方所有。除乙方自己购置的可移动设备及器具（即用普通螺丝刀可进行拆卸且拆卸不损害租赁物的）由乙方自行拆走外，所有入墙入地的固定装修和水电设施均属甲方所有。乙方如有损坏，负维修及赔偿责任。乙方应提前自行拆除或搬走租赁物内的设施设备并将租赁物清扫干净，于合同终止之日或租赁期限届满之日迁离租赁物并返还租赁物给甲方。

(13) 租赁期满后或乙方有本合同约定情形被甲方书面通知解除合同的，乙方应在期满或合同解除后三日内交还租赁物及其附属设施于甲方。交还时，甲乙双方应共同参与验收，如对租赁物及其附属设施的现场状况有异议的应当场提出。乙方拒不交还租赁物或未履行相关验收义务即离弃租赁物的，甲方可以单方向公证机构申请清场的保全证据公证、清点公证。清场完成前乙方应继续按市场租金标准二倍向甲方支付场地占用费。乙方若在收到甲方通知后 5 日内未领回留在租赁物内的物品即视为抛弃物，乙方放弃所有权。甲方可以在办理完公证后，妥善将其保管或自行处理。乙方承诺：届时逾期不腾空返还租赁物的，其物业内有形和无形物品、装修由甲方处置、以该租赁物地址注册的经营实体相应移址或注销，甲方上述处置行为均不视为侵权，乙方放弃追究甲方上述处置的法律责任并自愿承担上述清场公证费用。如果乙方物业内有第三方物品的，纠纷概由乙方负责，与甲方无涉。届时甲方通知、催告的方式包括电话、向本合同预留地址邮

寄通知、传真、微信、电子邮件以及在物业门口张贴。如果甲方出于善意代乙方保管物品的，乙方在领取物品时自愿支付保管费。

(14) 由于该项目属于重新招租项目，目前我中心与 8 家商户签订“天珑肉菜市场租赁合同补充协议”，中标意向方必须认可我中心与原分租户签订的短期过渡协议(代管性质)，并在此条件下优先与原分租户签订正式租赁合同

五、租赁物的转租

未经甲方书面同意，乙方任何情况下不得将租赁物全部或部分转租、分租，经甲方书面同意后，乙方方可将租赁物的部分面积转租，同时应当将租赁合同及次承租人的资料报甲方备案，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向次承租人收取租金等。本合同规定的甲、乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租剩余期限；
2. 乙方收取次承租人的租赁保证金不得高于本合同约定的标准，同时乙方不得向次承租人提前收租超过一个月的租金；
3. 转租租赁物的用途不得超出租赁物法定的用途；
4. 乙方应在转租协议中列明，倘本合同提前解除（不论何种原因），乙方与次承租人的转租协议也同时解除；
5. 乙方须要求次承租人签署保证书，保证次承租人同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在本合同解除时，转租协议也同时解除，次承租人应当无条件迁离租赁物。乙方应将次承租人签署的保证书，在转租协议签订后的五日内交甲方存档；
6. 乙方经甲方同意转租的，次承租人违约的，乙方对次承租人的行为承担连带责任。
7. 无论本合同是否提前解除（不论何种原因），乙方因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；
8. 乙方因作为转租行为的转租人应付的税、费，由乙方负责。

六、违约责任

1. 乙方如不能按时交纳租金、水电费等应缴费用的，除必须补交应缴费用外，每逾期一天按所欠费用总额的 5‰ 向甲方交纳滞纳金；如逾期 30 天仍不能交齐有关费用的，视作乙方根本性违约处理，甲方有权解除合同并收回该租赁物，乙方所交的合同履约保证金作其违约金归甲方所有，若该合同履约保证金不足以弥补甲方因此而蒙受的经济损失，乙方还应承担相应的赔偿责任。

2. 租赁期内，乙方擅自解除本合同的、擅自改变该租赁物用途的、无故擅自停业连续超过 30 天的，视作乙方根本性违约处理，甲方有权解除本合同并收回该租赁物，乙方所交的合同履约保证金作其违约金归甲方所有，若该合同履约保证金不足以弥补甲方因此而蒙受的经济损失，乙方还应承担相应的赔偿责任。

3. 如乙方从事违法经营活动，或因违反国家和省、市有关法律法规，有牵涉治安、刑事等违法犯罪行为并经执法部门处以吊销证照或依法惩处的，视作乙方根本性违约处理，甲方有权解除本合同并收回该租赁物，乙方所交的合同履约保证金作其违约金归甲方所有，若该合同履约保证金不足以弥补甲方因此而蒙受的经济损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

4. 租赁期内，乙方必须服从政府相关部门和甲方管理人员的管理，遵守甲方的各项制度与规定。对拒不接受政府相关部门和甲方监督检查处理的，视作乙方根本性违约处理，甲方有权解除合同并收回该租赁物，乙方所交的合同履约保证金作其违约金归甲方所有，若该合同履约保证金不足以弥补甲方因此而蒙受的经济损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

5. 乙方必须在合同届满或解除之日起 10 天内自行拆卸并搬走其在该租赁物内的所有设施、物品及经双方约定可拆除的增添附着物（甲方不对乙方作出任何补偿）；乙方逾期交还该租赁物的，甲方有权没收乙方履约保证金。同时乙方每逾期一天搬出的，须向甲方支付 2000~3000 元/天的租赁物占有使用费，逾期超过 2 天的，视为乙方放弃该租赁物内属乙方所有的物品或附着物的所有权，甲方可自行处理该物品或附着物，由此产生的费用由乙方承担，乙方无权追究甲方其它的责任。

6. 如果乙方的拆卸或搬迁给该租赁物或甲方的任何其他财产造成损坏，乙方应立即予以修复或向甲方作出赔偿。

7. 租赁期内，乙方的一切活动不得影响到周围市民的日常生活和生产，或者造成环境污染，如因此遇到有投诉或要求整改的，乙方必须在限期内进行整改，

如拒绝接受整改或整改后仍未达到要求的，视作乙方根本性违约处理，甲方有权解除本合同并收回该租赁物，乙方所交的合同履约保证金归甲方所有。且由此而造成甲方的损失，甲方保留追究乙方赔偿损失的权利。

8. 租赁期内，如甲方无故中途收回该租赁物或解除合同的，甲方应向乙方双倍返还合同履约保证金（不计利息）。

9. 甲方如不按期交付该租赁物给乙方使用的，应按实际交付使用时间计算租金及其它费用，逾期超过30天的，视作甲方违约处理，乙方有权解除本合同，甲方应向乙方双倍返还合同履约保证金（不计利息）。

10. 违约方应承担守约方因处理本合同项下纠纷所产生的诉讼费、律师费、差旅费等一切费用。

六、免责条件

1. 如遇不可抗力原因致使本合同不能履行或不能完成履行时，甲、乙双方互不追究责任，并应妥善进行协商，变更或解除本合同。

2. 上列物业的租赁期限均为6年。因政府需要收回物业（含土地）时，出租方在提前3个月书面告知承租方后，承租方须无偿退回物业（含土地），出租方不再另作经济补偿，出租方一次性无息退还承租方缴纳的履约保证金。

3. 因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，不足整月的则按天数计算，多退少补。

4. 不可抗力是指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

七、其他约定

1. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件材料均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。如双方协商不成时，任何一方可依法向番禺区人民法院起诉。

八、本合同一式四份，经双方签字后生效。甲方贰份、乙方壹份，委托服务机构一份，并具同等法律效力。

甲方（盖章）：石楼镇综合事务中心

乙方（签字）：

负责人（签字）：

（或授权代表）

本合同于 年 月 日签订于广州市番禺区

附件：

1. 附件一 甲方身份信息复印件
2. 附件二 乙方身份信息复印件
3. 附件三 成交确认书复印件