

租赁合同



甲方（出租方）：广州天河粮食储备管理有限公司
乙方（承租方）：

根据国家、省、市有关法律、法规的规定，甲方和乙方本着平等、自愿的原则，经协商一致，甲方同意将位于广州市天河区大灵山路 432 号 201 房自编 201-1 物业（下称“该物业”）出租给乙方。为明确甲方和乙方的权利与义务，特订立本合同，供双方遵守。

第一条 租赁物

广州市天河区大灵山路 432 号 201 房自编 201-1 物业，测绘面积 602.5938 m²，证载规划用途为肉菜市场。

第二条 租赁期限及租金协定

1、租赁期限为 6 年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，共 72 个月。

2、租金标准：租赁期内第一年月租金为人民币大写：_ (¥ _____元)。租金不含物业管理费，物业管理费由乙方直接向物业管理公司缴交，具体收费标准、服务内容以乙方与物业管理公司协定为准。租金每 3 年递增 5%，具体计算如下：

序号	租赁期	月租金	备注
----	-----	-----	----

		(元)	
1			
2			
3			
4			
5			
6			

3、免租期：3个月，其中租期第1年的第1~2个月、第3年的第12个月为免租期。免租期内仅限于免收租金，物业管理费等其它费用仍需乙方承担并按规定缴纳。

4、租金的支付时间和方式：

本合同所约定的租金，由乙方按月向甲方支付，每月5日前向甲方以银行转账等方式支付【当月____日至次月____日】的租金。

甲方收款账号信息如下：

户 名：广州天河粮食储备管理有限公司

开户行：中国农业发展银行广州市分行

账 户：20344999900100000879661

第三条 保证金

1、履约保证金：①本合同签订后3个工作日内，乙方应

向甲方交付该物业租赁合同履约保证金人民币大写：_____

(¥_____元) 和该物业首月的租金人民币大写：_____

(¥_____元)，以上合计为人民币大写：_____ (¥_____元)；

②乙方在经营管理过程中，因违反本合同约定条款，如被甲方扣除履约保证金的，乙方须在收到甲方的书面通知 5 个工作日内补交履约保证金金额，若乙方不补交，甲方有权单方面终止合同，全部履约保证金不予退还并有权要求乙方赔偿甲方的经济损失，甲方有权无偿收回本租赁物及其附着物

(包括但不限于升级改造、改建、搭建及其它镶嵌在墙体不可拆除的装修装饰物品等)；③租赁期内，履约保证金不能当作租金抵扣；租赁期满或解除合同后，在乙方无拖欠任何费用、无违约情况及在注销工商地址登记后，甲方 10 个工作日内将履约保证金不计利息退还乙方。

2、装修保证金。乙方在签订租赁合同后 3 个工作日内，须向甲方交纳项目装修保证金 20000 元。原则上乙方签订本合同后 3 个月内完成装修并投入运营。乙方完成项目装修、通过消防验收、取得相关证照、启动项目运营，并向甲方提供装修保证金的收款收据原件后，甲方在 10 个工作日内不计息原路径退回装修保证金。如乙方未按相关指引文件标准进行装修，或不按相关管理规范进行施工、清淤等，甲方有权不予退还装修保证金。

3、物业费保证金。乙方在签订租赁合同后 3 个工作日内，须向甲方交纳物业费保证金 10000 元。在乙方无拖欠任何物业费用及注销工商地址登记情况下，甲方在租赁期满或解除

合同后 10 个工作日内不计利息退还乙方。

4、水电及燃气费保证金。乙方在签订租赁合同后 3 个工作日内，须向甲方交纳水电及燃气费保证金 10000 元。在乙方无拖欠任何水电及燃气费的情况下，甲方在租赁期满或解除合同后 10 个工作日内不计利息退还乙方。

第四条 甲方的权利和义务

1、甲方有权依据本合同约定按时、足额向乙方收取租金，并向乙方出具相关合法票据。

2、甲方有权监督乙方依据本合同的约定，合理合法使用租赁物，有权对乙方在租赁期内的生产、经营进行不定期的安全、卫生和综合治理的检查，并提出整改要求。乙方承担地上建筑物的主体结构 and 附着物（包括但不限于给排水系统、供电系统、通讯系统、消防系统、室内装修、屋顶防水隔热等设施）的维修义务及本租赁物的安全保障义务，如发现场地湿滑、损坏或建筑物、悬挂物、水电等有潜在风险有可能危及他人人身财产安全的，甲方有权要求乙方限期内维修并承担维修费用。

3、乙方不履行相关义务，出现下列情形时，甲方有权单方面解除本合同，全部履约保证金不予退还并追究乙方的责任：①拖欠租金一个月以上的；②擅自将租赁物全部或者部分抵押、销售或转借他人的；③擅自非法改变租赁物的使用性质的；④利用租赁物进行非法活动，损害公共利益的；⑤对消防、安全生产、创文创卫、防灾、应急、防疫等在甲方限期内整改不到位、不合格的；⑥发现租赁物的主体结构

和附着物损坏，限期内不予维修的；⑦无批准手续，擅自拆改结构、改变间隔、装修改建(包括临时搭建)的；⑧乙方升级改造及经营本租赁物期间，必须达到“双创”标准(创文、创卫)，如乙方升级改造后未能达到“双创”标准，限期整改仍不符合要求或不配合整改的。

4、本合同期满或合同解除时，甲方有权无偿收回本租赁物及其附着物(包括但不限于升级改造、改建、搭建及其它镶嵌在墙体内不可拆除的装修装饰物品等)。乙方必须在合同期满前一周内搬迁完毕，逾期不搬迁，视为乙方抛弃，甲方有权单方入内，处置租赁物内的所有物件。合同期满后，甲方将对本租赁物通过公开招租方式重新招租，在同等条件下乙方享有优先承租权。

第五条 乙方的权利和义务

1、乙方须及时按本合同的约定向甲方缴纳租金。如逾期交付租金，每逾期一日，乙方须按当月应交租金额的万分之五向甲方支付违约金；乙方同意逾期违约金由甲方在履约保证金内自动扣减。当履约保证金余额被扣除时，乙方应于当月补交足额履约保证金。

2、甲方按现有房屋质量、结构布局、产权情况、房产性质、水电设备设施、排烟排污配置、装修装饰状态等进行出租和交付。投标前乙方须仔细查勘、全面了解物业的各方面状态。履约过程中，若出现物业状态问题(包括但不限于房屋质量、水电等设备设施等)，由乙方自行与相关方对接处理。甲方对履约过程中可能出现的物业状态等问题不作任

何承诺或保证，乙方不得以物业状态等问题为由停止正常履约，不得拒付租金及其它应付费用。

3、该物业暂无配套专属停车位、装卸区域，乙方须自行协调解决停车需求。

4、乙方须自行与开发商、物业管理公司等沟通项目公区使用事宜（包括但不限于门前区域、外立面及广告展示位置等），甲方对项目公区使用事宜不作任何承诺或保证。

5、乙方签订本合同前，需自行向相关主管部门了解具体业态布局许可范围，甲方对业态布局调整优化的可行性不作任何承诺或保证。履约过程中，乙方不得以业态布局问题为由停止正常履约，不得拒付租金及其它应付费用。

6、乙方须自行办理环评、消防、街道租赁备案、住所（经营场所）使用证明、工商证照、经营用途的资格许可证、建设施工许可证等相关手续。甲方仅提供现有的资料，对乙方能否办理上述手续不作任何承诺或保证。乙方不得因无法办理相关证照或手续为由要求解除租赁合同，也不得以此为由拒付租金及其它费用。

7、乙方在租赁期内严禁开办与环保及其它法律、法规相抵触的业务，承担与生产经营活动相关的安全生产、消防、劳动用工、依法纳税等法律责任。在租赁期间，乙方严禁利用租赁物进行违法建设，因违法建设产生的违法风险、经济风险由乙方自行承担。

8、乙方承担与生产经营活动相关的水电、物业维修、工商管理等相关费用；乙方在经营过程中，应主动积极配合

政府相关职能部门的各类合理工作要求，承担本租赁物环境卫生及政府部门“创文、创卫”、防疫等相关职责，包括但不限于本租赁物设施的维修、保洁、三车秩序管理等职责；遵守有关的管理规定，做好门前“七包”。接受政府相关职能部门及甲方不定期的安全、卫生和综合治理方面的检查，对整改要求及时落实并向甲方报告整改情况。以上工作如乙方整改不到位或不配合累计达3次，视为乙方违约，甲方可单方面终止本合同，乙方须赔偿甲方的一切经济损失。

9、乙方因需要使用，要对房屋进行室内装修或者改、加、扩建租赁物，必须经甲方同意，并按照规定向有关部门申请报建及验收。乙方未经甲方同意装饰装修或者改、加、扩建发生的，甲方有权要求乙方恢复原状或者赔偿损失。

10、租赁期内如租赁物原有管线已超过使用年限的，乙方必须全部按相关规范和标准重新安装供水、排水和供电线路，包括室内部分和室外部分，费用由乙方自行负责。否则，由此引致乙方或者第三方的任何损失，完全由乙方自行负责。

11、乙方在租用期间应对租赁物妥善保管，正常使用，承担维护、保养、修复的责任和费用。对租赁物使用不当，或者人为造成租赁物（包括但不限于租赁物的外墙、楼顶等一切附属物）损坏的，应承担修复所需的一切费用。因租赁物造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责全部赔偿。

第六条 经营管理要求

肉菜市场系保障周边居民生活需求的民生项目，市场运营旨在与时俱进，顺应多元化的发展趋势，培育宜居宜商的

新型街市，打造布局合理、功能完善，智慧高效、快捷便利，规范有序、商居和谐的一刻钟便民生活圈。

1、运营要求。乙方应结合产权性质、项目条件进行规划、招商及运营，需满足周边居民生活需求，必要时满足属地行政部门粮油应急网点建设需求。

2、乙方须严格落实安全生产责任。①乙方租赁期间须严格按照《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等法律法规及相关主管部门的要求落实安全生产和消防安全主体责任；②乙方对租赁物接收后的消防安全承担全部责任，每个场地必须配备不少于1名消防安全责任人，并报甲方备案；③禁止在租赁物内非法加工、生产、储存、经营和使用易燃、易爆等危险物品；④不在租赁物内设置床铺、宿舍住宿；按国家技术标准敷设电气线路，不在租赁物内违规充电、停放电动自行车；⑤乙方有责任配合属地安监、消防部门和甲方人员的安全检查工作并签署检查记录。对存在的安全隐患不予整改或整改不合格的，甲方有权解除合同。

3、乙方须严格落实食品安全责任。乙方租赁期间须严格按照《中华人民共和国食品安全法》等法律法规的相关要求落实食品安全责任。乙方负责制定食品卫生安全制度或方案，建立食品溯源管理机制，完善食品安全管理台账，切实落实食品安全责任，并自觉接受政府主管部门及甲方不定期的食品安全方面的检查。

4、乙方须负责落实项目环境卫生管理工作。乙方按照相关法律法规、行业指导规范及相关主管部门的要求，落实

市场环境卫生管理工作，保持市场环境整洁美观、卫生状况良好。

第七条 转租和分租

1、本次出租为整体出租，乙方不得将该物业整体转租，若乙方违约，甲方有权终止合同并没收履约保证金。

2、因运营需要分租的，分租期限不得超过本合同约定的租赁期限，如本合同解除或因其它原因终止的，乙方与次承租人之间的租赁合同应同时终止，乙方负责腾空物业交还给甲方。

3、分租用途须与本合同约定的租赁物用途一致，乙方应如实向次承租人披露租赁物的情况，并负责与次承租人共同办理与用途相适应的审批、登记、备案等相关手续。因转租、分租行为产生的纠纷和责任概由乙方负责处理和承担，由此造成甲方损失的，乙方应当赔偿。

4、乙方须定期向甲方报告预收款情况（包括但不限于向次承租人收取的租赁押金、租金预收款、择位费、科技费等）。原则上预收款最高不得超过首年月租金的 15 倍，如遇特殊情形，经甲方风险评估后另行商定。

第八条 违约责任

1、甲乙任何一方未能履行本合同规定的条款，另一方可以要求采纳本合同和法律所允许的补救措施，包括但不限于实际履行和补偿经济损失，有权依法提前解除本合同，造成的损失由责任方承担。守约方因维权产生的一切开支（含诉讼费、律师费等）均由违约方承担。

2、招标公告相关条款对甲乙双方均有约束力，甲乙双方任何一方未能履行公告相关内容可视为违约，造成的损失由责任方承担。

3、租赁期届满，甲乙双方未续签合同，且甲方要求收回租赁物，乙方逾期不交出承租的租赁物，甲方每日按原租金标准的2倍收取乙方延迟交付租赁物业的租金。

第九条 合同的变更和终止

1、本合同任何一方因地震、风暴、水灾、战争等不可抗力丧失继续履行本合同的能力时，合同终止，双方互不追责。

2、租赁期内，乙方欲提前解除合同，必须提前1个月书面通知甲方，甲方收取的履约保证金不予退还。

3、因法律、法规调整，如遇政府为基础设施建设、公共事业、安居工程建设、因城市规划建设或“三旧”改造需要拆迁等公共利益的需要征收租赁物业，甲方和乙方必须服从和解除合同，甲方应提前三个月时间书面通知乙方，由此对乙方造成的一切损失，均由乙方自行承担，物业附属设施以及补偿归甲方所有。

4、甲方应根据政府或政府职能部门的征收决定公告书面通知乙方搬迁，已收取的尚未到期的租金予以退回乙方；如只是部分征收租赁物面积，不影响乙方其它未征收租赁物面积使用的，乙方如继续承租的，租金按剩余租赁面积计算，合同保证金不变。

5、如出现以下情形，甲方可单方面提前终止租赁合同

且无须承担责任：①乙方发生重大法律纠纷及受到相关行政部门处罚，或乙方法定代表人、董事、监事、高级管理人员出现重大违法、违规、违纪的情形，影响项目正常运营；②项目运营过程中出现重大安全生产事故、食品（卫生）安全事故或群体性影响事件等。

第十条 附则

1、本合同履行过程发生的争议由甲方和乙方协商解决，如经协商不成，可依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、本合同未尽事宜，甲方和乙方可另行签订补充协议。但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规，补充协议经双方签章后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

3、本合同所载的联系地址、联系电话为双方有效的联系渠道（如有变更，应在变更后5日内书面告知），任一缔约方向另一方联系地址投邮，投邮后第5日视为送达。

4、本合同一式肆份，自甲乙双方签署加盖公章并收取相关保证金和首月租金后生效。甲乙双方各持贰份，均具有同等法律效力。

（以下无正文，仅为签字盖章页）

甲方（签章）：广州天河粮食储备管理有限公司

法定代表人（签字）：

联系地址：广州市天河区沙河沙和路 26 号

联系电话：020-37223353

乙方（签章）：

法定代表人（签字）：

联系地址：

联系电话：

签约日期： 年 月 日