

# 三东市场经营权及物业租赁合同

花公租字【银】号

甲方（出租方）：广州市花都市场建设有限公司

乙方（出租方）：广州市花都区花城街三东村民委员会

丙方（承租方）：

根据国家、省、市有关法律、法规的规定，甲、乙、丙三双方本着平等、自愿的原则，经协商一致，甲、乙双方同意将位于花都区花城街（或镇）三东大道以南、凤凰北路以东、百寿路以西三东市场的经营权及地上建筑物[厂房口/仓库口/商铺/办公楼口/车场口/住宅口/农贸市场

## 第一条 租赁物及现状

1、甲、乙方出租给丙方的租赁物经营权及物业：位于花都区花城街（或镇），土地面积：/\_m<sup>2</sup>（约31亩）；地上建筑物自编1栋（彩福酒店副楼一层商铺，面积为345.79平方米），自编1、2栋（彩福酒店主楼一二层、彩福酒店副楼二层，面积为4544.74平方米），自编3栋（市场主楼，面

积为 2766.96 平方米), 自编 4 栋 (市场二层副楼, 面积为 4076.91 平方米), 自编 5 栋 (中医馆, 面积为 1615.04 平方米), 自编 6 栋 (东南角二层商业, 面积为 1019.51 平方米), 自编 7 栋 (垃圾站, 面积为 27.51 平方米), 共计面积为 14396.46 平方米(以上物业简称: 三东市场)。丙方在签订本合同时, 已清楚了解三东市场是用于商业; 以上物业没有房屋产权证、土地使用证及建筑工程规划许可证; 且本租赁物的面积数仅供参考, 甲、乙方不担保该面积数与实际面积存在较小的差异, 租金不以面积变化而调整。

## 第二条 租赁期限及租金协定

1、租赁期限为 8 年, 自年月日起至年月日止, 共 个月。

2、租金标准: 每月租金总额为人民币 ¥.00 元。从第二年起, 每年递增一次, 每次递增 5%, 具体计算如下:

第一年 (自年月日起至年月日止), 年租金总额为人民币 ¥.00 元(大写: 元正) 乙方应向甲方每月支付租金总额为人民币 ¥.00 元。

第二年 (自年月日起至年月日止), 年租金总额为人民币 ¥.00 元(大写: 元正) 乙方应向甲方每月支付租金总额为人民币 ¥.00 元。

第三年 (自年月日起至年月日止), 年租金总额为人民币 ¥.00 元(大写: 元正) 乙方应向甲方每月支付租金总额为人民币 ¥.00 元。

(注：以此类推，直至期满。)

### 3、租金的支付时间和方式

本合同所约定的租金，由丙方按月度/季度/年度/向甲、乙方支付，按照先交租金后使用租赁物的原则，每一笔租金应于当月的第5日之前交付到甲、乙方指定的银行账户上（以甲、乙方银行到账为准）。

4、甲、乙方只承担本租赁物的土地使用税和房产税，其它所有税费由丙方承担。

### 第三条 押金（合同保证金）缴付

1、为确保三方的权益，丙方在本合同签字之日起10天内向甲、乙方交付押金人民币陆佰伍拾万元（¥6,500,000.00元）和一个月的租金。（押金包含：合同押金、创文、创卫管理、安全生产、食品安全等押金）

2、丙方在经营管理过程中，因违反本合同约定条款，如被甲、乙方扣除押金的，丙方应在收到甲、乙方的书面通知5天内，必须补缴被扣押金金额，若丙方不补缴，甲、乙方有权单方面终止合同。

3、租赁期内，押金不能当作租金抵扣；合同期满，丙方履行完毕应缴的租金与使用租赁物产生的相关规费等义务后，甲、乙双方按原收款金额（不计利息）退还给丙方。

### 第四条 甲、乙方的权利和义务

1、甲、乙方有权依据本合同的约定，足额向丙方收取租

金，并向丙方出具相关票据。

2、甲、乙方有权监督丙方依据本合同的约定，合理合法使用租赁物，有权对丙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。承担地上建筑物的主体结构和附着物（包括给排水及供电线路）状况的检查。发现损坏的有权要求乙方限期内维修并承担维修费用。

3、丙方不履行责任或相关义务，出现下列情形时，甲、乙方有权解除本合同，没收押金并追究丙方的责任：

1) 拖欠租金一个月以上的；2) 擅自将租赁物全部或者部分转租或转借他人的；3) 擅自改变租赁物的使用性质；4) 利用租赁物进行非法活动，损害公共利益的；5) 对消防、安全生产在限期内整改不到位、不合格的；6) 发现租赁物的主体结构和附着物自然损坏，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) 在政府“创文、创卫”期间、安全生产、升级改造等方面不配合甲、乙方的管理工作和要求。

4、本合同期满或合同解除时，甲、乙方有权无偿收回租赁物(包括附属在租赁物的装修装饰物)，新建的地上建筑物(附着物)无偿归甲、乙方所有。丙方必须在合同期满前一周内搬迁完毕，逾期不搬迁，视为丙方放弃权利，甲、乙方有权单方入内，处置租赁物内的所有物件。合同期满后，甲、

乙方将对本租货物通过公开竞价方式重新招租。

## 第五条 丙方的权利和义务

1、甲、乙方在本协议签订后，将租货物按现状移交给丙方使用，丙方在接收前已经查看租货物，清晰了解租货物的现状，本租货物没有房屋产权证、土地使用证及建筑工程规划许可证。丙方在甲、乙方将该租货物交付之日起，可自主依照本合同规定的用途实施相应的经营、管理等行为。若涉及报建报装及使用水、电、消防设施等问题，全部由丙方自行解决，并自行承担相关费用。

2、丙方须及时按本合同的约定向甲、乙方缴交租金。如逾期 30 日以上丙方未缴付甲、乙方应收租金，视为丙方违约；逾期缴付租金的，每逾期一日，丙方须按当月应缴租金额的 5% 向甲、乙方支付违约金；丙方同意逾期违约金由甲、乙方在押金内自动扣减。当押金余额被扣除时，丙方应于当月补交足额押金。

3、丙方须严格按租货物使用性质使用，不得从事违法经营活动；租货物严禁兼做居住用途；丙方擅自改变用途，甲、乙方可解除合同，收回租货物。

### 4、守法经营、依章纳税

丙方需向消防部门进行消防报批，申领消除安全许可证，并自行办理经营所需相关证照。丙方在租赁期内绝对不能开办与环保及其他法律、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，丙方不得利用租赁物进行违法建设，因违法建设产生的违法风险、经济风险由丙方自行承担。

丙方承担与生产经营活动相关的水电、物业维修、工商管理、物业管理等相关费用；遵守有关的管理规定，做好门前“三包”。

在租赁期间，丙方接受甲、乙方不定期的安全、卫生和综合治理方面的检查，对整改要求及时落实并向甲、乙方报告整改情况。

5、丙方因使用需要，需在所租赁的土地上建造房屋或对现有租赁物进行装修或改变主体结构的，必须报经甲、乙方同意后方可进行。无批复手续擅自施工建设视为违约，并追回因此而造成的损失。

丙方必须选择具有相应资格的设计和装修单位设计施工，确保租赁物主体结构安全，升级改造投入资金不少于300万元。必须按规定办理施工及消防报建、报装和验收手续，并提供一份设计图和一份消防验收报告副本供甲方存档。无合法手续不得施工建设，否则视为违约。合同期满或合同解除时，对所在租赁土地上建造的建筑物或在租赁场所建造的附着物归甲、乙方所有，无论何时，对于已经建成的建筑物（附着物），丙方不得拆除和恶意损坏，须完整、无偿地移交甲方，丙方不得损坏水电管线及固定的装饰。

6、租赁物原有管线已超过使用年限的，丙方必须全部重新安装供水、排水和供电线路，包括室内部分和室外部分，费用由丙方自行负责。否则，由此引致丙方或者第三方的任何损失，完全由丙方自行负责。

7、丙方在租用期间应对租赁物妥善保护，正常使用，承担维护、保养、修复的责任和费用。对使用租赁物不当，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。因丙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，丙方负责全部赔偿。

8、丙方承担租赁期间的安全生产和消防安全责任。丙方对租赁物接收后的消防安全承担全部责任，必须配备合格的消防安全责任人1至2名，报甲、乙方备案；禁止在租赁物内非法加工、生产、储存和经营易燃、易爆等危险物品；消防通道必须畅通无阻，灭火器材必须按规定配置和安放，定期检查，及时保养和更换。

丙方有责任配合甲、乙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、乙方有权解除合同。

9、丙方要合理收取各个体分租经营户租金，确保市场稳定，如出现经营户因租金不合理收取而上访的事件，丙方必须及时处理解决。

丙方违反上述条款，甲、乙方有权没收丙方所交的合同押金及终止本合同。

## 第六条 丙方升级改造和对租赁物管理的整体要求

1、丙方必须严格按照市场公司与三东村委共同制定的规划布置图（附件1）进行升级改造：内街不设摊（档）；消防走火通道符合消防要求，消防通道两边档口规划布置合理。

2、丙方必须加强硬件设施的改造和整治，依据“以人为本”和“划行规市”的原则来进行总体布局。按照《花都区“干净、整洁、平安、有序”市场规范整治验收标准》、《花都区农贸市场升级改造建设标准（A级）》的要求，硬件设施要统一规格，摊位的面积大小，要照顾到经营户进出便利和留有一定储存商品的空间为好。摊位之间的间距要合理，摆放不同产品的摊位要有所区别，要根据产品特点来安排位置，如水产摊位要防止水的外溢，水果摊位要防止水果滚落等等。

3、外观改造力求实用美观。市场外立面装饰应内外衔接，做到风格统一。考虑到三东农贸市场升级改造要求，本着尊重事实的原则，市场改造应与三东市场的环境综合整治相结合，承租方对市场内的升级改造的同时要对市场外临街商铺进行微改造，市场外部风格应该与市场内部相统一，使农贸市场的外观新颖有特点，充分展现三东市场文明新窗口形象。

4、尽量减少对周边居民的影响。市场出入口设置三个，

应合理分布，避免与居民进出产生冲突。在沿三东大道一侧设立机动车停车场，由租赁业主负责有序管理。设立主入口，主入口两侧不允许进行摆卖，设立市场文化宣传栏和统一的单车、电动车停放处。市场周边可适当选点，增加汽车和非机动车停放点，并引导车辆有序停放。

5、丙方必须规范市场管理制度，提升市场管理水平。进一步健全市场管理各项制度，加大制度执行力度，如入场经营户必须得到市场管理方的书面同意后，方可到工商、卫生等部门办理相关证照，办不到证照就不予入场经营，同时确保入室经营。

6、丙方须全面提升三东农贸市场整体形象，加大市场外围环卫设施建设，提高场内外环境卫生质量。加大对各农贸市场外围环境的关注力度和投入力度，特别是对外围车辆、卫生、无证摊贩的管理，要坚持长效化，确保市场外围卫生。将现有的脏乱差的旧市场形象升级为整洁、干净、有序的新市场形象。

7、市场内商品按照不同产品经营特点，按设计分区进行划行归市，布局合理，设计新颖，区域标志明显。柜台、货架设置统一，电子秤统一摆放位置。直接入口食品的柜台应与活禽专柜、厕所、垃圾房等保持安全的间隔，场内可设置顾客服务休息区。

8、丙方升级改造期限需在签订租赁合同后半年内完成，

每逾期 1 天，处罚 5000 元/天。在升级改造期间及升级改造后由市场公司与三东村委共同委托第三方公司全程监督并进行验收。

9、丙方在经营过程中，必须接受甲、乙方监督，做好市场日常工作，若出现市场环境卫生、三车秩序、摊档摆卖秩序、消防设施、市场维修设施等方面不符合要求的现象，甲、乙方对丙方发出整改通知，以甲、乙方送达书面整改通知为准，若丙方不作出整改或整改达不到甲、乙方的要求，作出每次壹万元的经济处罚，罚金从押金中扣除。

## **第七条 违约责任**

1、甲、乙、丙任何一方未能履行本合同规定的条款或违反租赁物管理的法律规定，另两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。

2、租赁期届满，甲、乙、丙三方未续签合同，且甲、乙、丙三方要求收回租赁物，丙方逾期不交出承租的租赁物，甲、乙、丙三方除限期丙方迁出和补交占用期间的市场租金外，有权按占用期市场租金总额的 50%收取违约金。

## **第八条 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，丙方欲提前解除合同或转租第三方使用，

必须提前三个月书面报告，待甲、乙方同意，且甲、乙方妥善安排后，丙方方可执行，丙方所缴的合同保证金归甲、乙方所有。

丙方转租经甲、乙方同意的，新的承租人可以参照本合同的条款与甲、乙方重新签订租赁合同。未经甲、乙方同意私自转租的，视丙方违约，甲、乙方有权终止合同并追究丙方的责任。

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国有土地使用权及其地上房屋（包括以花都区土地开发储备中心名义协议收回的），甲、乙、丙三方必须服从和解除合同，甲、乙方应提前三个月时间书面通知丙方，由此对丙方造成的一切损失，均由丙方自行承担，甲、乙方以及政府部门不作任何补偿。

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

对征地拆迁的补偿款分配约定：土地补偿款归甲、乙方所有；租赁物（含装修装饰物）补偿款归甲、乙方所有的；丙方出资新建的建筑物（附着物）补偿款、青苗补偿款及停

产停业损失补偿款按照租赁期限内丙方已经使用年限与未到期租赁年限的比例在甲、乙、丙三方之间分配，即越接近租赁期限的，甲、乙方所占的比例越大。

属于丙方的设备而获得的搬迁补偿款归丙方所有。

### **第九条 附则**

1、本合同履行过程发生的争议由双方协商解决，协商不成则交由花都区人民法院处理。

2、本合同未尽事宜，三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、本合同一式陆份，甲、乙、丙三方签署加盖公章并收取押金和一个月租金后生效。甲方持叁份，乙方持贰份，丙方持壹份；甲方按规定报送上级主管部门和区国资局备案一份（含补充协议），陆份合同均具有同等法律效力。

### **第十条 其他约定事项**

（以下无正文）

附件：1、改造布局平面图；

2、花都区“干净、整洁、平安、有序”市场规范整治验收标准；

3、花都区农贸市场升级改造建设标准（A级）。

签约三方：

甲方：广州市花都市场建设有限公司

代表（签字）：

联系电话：86978777

乙方：广州市花都区花城街三东村民委员会

代表（签字）：

联系电话：

丙 方：

代表（签字）：

证照号码：

地址：

联系电话：

签约地点：

签约日期：年 月 日