

租赁合同（横东市场）

出租方（简称甲方）：中山市横栏镇横东股份合作经济联合社

承租方（简称乙方）：身份证号码：

联系地址：联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在协商一致的基础上，就土地租赁事宜达成如下协议：

一、租赁物

（一）土地租赁物

1、甲方将坐落于中山市横栏镇横东村的横东市场出租给乙方作法定用途使用（土地用途为商业），土地使用权面积 3969 平方米，地上物面积约 3830 平方米，如日后经测量发现存在面积差异，双方同意租金不作调整。

2、乙方确认，在签订本合同前已实地考察并详细了解土地租赁物概况，土地租赁物现状有地上物并曾作“横东市场”使用，清楚了解土地租赁物法定用途及了解土地租赁物现状。乙方清楚了解土地租赁物有土地证，而地上物（含摊档、铺位）无权属证书。乙方对土地租赁物的现状、面积、位置等均无异议，土地租赁物用途已由乙方征询相关主管部门，由乙方按法定用途使用，乙方同意按现状承租。

（二）横东市场以东空地及地上建筑物（以下简称“东边建筑物”）

1、因本条第（一）款约定的土地租赁物与东边建筑物（无权属证书）相邻，为提高经济效益，由乙方一并使用上述东边建筑物，该东边建筑物占地面积约 1462 平方米，如日后经测量发现存在面积差异，双方同意本合同租金不作调整。

2、乙方确认，在签订本合同前已向行政主管部门详细了解该东边建筑物的用途、现状、面积、位置等，对此均无异议，同意按现状使用；乙方同意不管该东边建筑物的用途在日后是否发生变化，也按照法律法规依法使用该东边建筑物。

(三) 合同目的: 乙方确认, 在签订本合同前已向相关政府部门详细了解, 土地租赁物符合乙方使用目的, 乙方主要合同目的是使用土地租赁物, 使用东边建筑物非乙方主要合同目的。本合同关于东边建筑物的约定被法院认定部分无效的, 不影响本合同其他内容的效力, 本合同由双方继续履行。在签订本合同后, 乙方不得以无权属证书为由解除本合同或拒绝履行本合同义务。

(四) 交付: 甲乙双方于合同签订之日起的五天内进行书面交接, 由双方代表到现场进行清点交接, 并对现状拍照留证, 即视为甲方将租赁物和使用物交付给乙方, 并且乙方已接收土地租赁物和东边建筑物且无异议。

(五) 乙方必须以法定用途使用土地租赁物和东边建筑物, 乙方不得擅自改变用途(功能), 如乙方需改变用途(功能), 须经甲方书面同意及相关部门批准同意。

二、租赁期限

自_____年____月____日起至_____年____月____日止, 共6年。

三、押金、租金和其他费用

1、押金(仅针对土地租赁物):

乙方在签订合同签订之日起的三天内须向甲方支付押金¥1200000元(大写: 壹佰贰拾万元整)【乙方在投标时缴交的交易保证金叁拾万元整自动转化为押金的一部分, 若转化后的数额不足押金, 乙方应在签订合同当日予以补足】, 该押金仅针对土地租赁物的出租, 乙方逾期支付押金的, 甲方有权解除本合同并没收乙方已交的投标保证金或其他费用。该押金在乙方无任何违约行为及注销工商登记的情况下, 自本合同终止之日起三十个工作日内由甲方无息退回给乙方。

2、租金(仅针对土地租赁物):

(1) 双方确认, 每年的租金(即中标价)为人民币_____元正(¥: _____), 全期的承包总租金共人民币_____元正(¥: _____)。

(2) 横东市场装修期为 1 个月，装修期自 ____ 年 ____ 月 ____ 日（即中标之日）起计算，装修期期间免收乙方该月的租金，但是不免垃圾费、水电费和其他费用。如因乙方原因导致本合同解除或提前终止，乙方应向甲方赔偿装修期期间的租金。

(3) 乙方于签订合同之日起的三天内交足首年租金，否则没收押金，并且甲方有权解除本合同。在 2025 年 3 月 15 日前交足第二年的租金，即先交款后使用，以后缴款时间如此类推。

(4) 租金递增方式：____ 每三年递增 5%。____

下表是各年总租金缴交时间和金额：

租赁时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日	租赁时间	年 月 日至 年 月 日
租金	免收装修期租金 ¥____元	¥____元（大 写：____）	租金	¥____元（大写：____）
缴交时间	/	签订合同之日起 的三天内	缴交时间	2025 年 3 月 15 日前
租赁时间	年 月 日至 年 月 日		租赁时间	年 月 日至 年 月 日
租金	¥____元（大写：____）		租金	¥____元（大写：____）
缴交时间	2026 年 3 月 15 日前		缴交时间	2027 年 3 月 15 日前
租赁时间	年 月 日至 年 月 日		租赁时间	年 月 日至 年 月 日
租金	¥____元（大写：____）		租金	¥____元（大写：____）

缴交 时间	2028 年 3 月 15 日前	缴交 时间	2029 年 3 月 15 日前
----------	------------------	----------	------------------

3、其他费用

(1) 垃圾费 (不含清运工业垃圾): 乙方每年应向甲方缴纳横东市场租用垃圾斗费及垃圾处理费 (乙方须自行负责把垃圾搬到甲方指定的垃圾斗位置), 费用为每月人民币 2000 元 (贰仟元整), 乙方按照每年人民币 24000 元 (贰万肆元整) 向甲方缴交费用, 垃圾费递增方式: 无。缴交时间与租金缴交时间一致。

(2) 乙方使用租赁物和使用物过程中产生的水费、电费、税费 (含租赁税、土地使用税、房产税等)、工商管理费、城建费、水利费、环保费等与租赁物和使用物有关的一切费用均由乙方自行承担。

(3) 其他费用支付时间: 其他本合同约定的其他费用, 支付时间同租金支付时间一致, 先交费用后使用土地, 但是本合同另有约定除外。

4、以上属于甲方收取的费用均为不含税价格, 无论任何原因下, 若甲方开具上述租金的发票, 相关的税费 (含租赁税) 均由乙方承担。乙方应按甲方通知的时间支付相关税费, 否则按本合同承担相关违约责任。

四、双方权利义务

1、租赁期内, 未经甲方书面同意, 乙方不得对地上物 (含使用物, 下同) 进行改建、扩建、加层、间墙、拆墙、变更门窗、改动设备、线路、消防等设施或擅自改变其用途。

2、租赁期内, 乙方应保证租赁物、地上物及设施的安全条件符合有关法律和法规、规章的规定。对甲方所移交的租赁物、地上物、设备及附属设施, 乙方必须妥善保管、正确使用; 乙方必须遵守甲方的市场管理规定, 室内地面、内外墙、各层门窗、层楼面、天棚、墙面、消防设施、供电设施、绿化、下水管、排水管、排污管和化粪池等如有损坏, 由乙方负责修缮、修复, 所需一切

费用由乙方承担。

3、租赁期满后，在合同履行中，乙方对摊档位的改善和增设设施，如属固定装修等，归甲方所有，乙方不得毁坏，违反本条规定者，按乙方违约处理，甲方有权没收乙方的押金，并要求乙方维修毁坏的设施。

4、乙方在租赁期内必须自行依法办理一切牌照、营业执照及缴交市场相关费用及租赁税。

5、租赁期内，乙方必须自行办理意外保险有关手续。因不可抗拒的自然灾害（战争、地震、台风等）的原因，而导致乙方财物损失的，甲方不负责赔偿。

6、租赁期内，乙方必须遵守消防、公安、工商、税务、城建、城管、食品卫生安全、防疫等法律法规，杜绝出现消防、食品卫生安全、治安等事故，例如：按照消防部门配备消防设施、按照食药监局要求配备食品安全监测设备等（当中涉及的费用由乙方承担）。守法经营，诚信经营，如在经营过程中，导致被工商、安监、环保、公安、消防、食品药品监督、质监、税务等部门处罚，一切责任由乙方自行承担，如因此导致甲方损失，甲方可以依法向乙方追偿。

7、租赁期内，乙方必须做好消防安全工作，保证消防通道畅通，消防设施正常使用以及清除各商铺消防安全隐患。如在经营过程中发生火灾，一切责任由乙方自行承担，因此导致甲方损失的，甲方可以依法向乙方追偿。

8、乙方租赁期内禁止超范围经营，禁止占道经营，禁止在市场内住宿、煮食，并禁止存放及经营易燃、易爆物品等行为或违反法律法规的行为，乙方若有违反其中之一，经甲方一次书面警告后仍有上述行为者，作乙方违约处理，甲方有权解除本合同。

9、乙方在租赁期内必须清理全市场内外的垃圾，搞好市场环境卫生，并搞好厕所、下水道的卫生，清理好下水道中的垃圾，将一切垃圾及污染物按指定地点垃圾场放置，一切费用由乙方自理。

10、乙方负责收缴市场内全部摊档及铺位的水电费，水费及电费的收费按

供水供电管理部门执行的单价，乙方按时缴交水费及电费，不按甲方要求缴交水电费的，甲方或主管部门有权停止供水及供电，造成的一切损失由乙方负责，乙方若有偷水偷电行为，按供水供电管理部门有关规定处理。

11、在租赁期内乙方对市场摊档位只有使用权，没有所有权。未经甲方书面同意，乙方不得以市场的经营管理权进行抵押、出让、设置任何担保物权，否则作乙方违约处理并追究乙方相应赔偿责任。

12、如有需要，甲方协助出示有关资料协助乙方办理乙方经营所需的证件，所需的一切费用由乙方承担。如需办理名称变迁或换发新证开格的费用双方协商解决，其他的一切新的项目证照费用由乙方承担。

13、乙方因经营原因中途要求解除本合同，须提前六个月书面告知甲方，在征得甲方书面同意后方可解除合同，但乙方仍需支付合同解除前的租金、水电、税金等费用，并赔偿甲方所有的经济损失。如乙方无征得甲方书面同意，乙方单方终止合同的，视为乙方违约，甲方没收乙方缴交的押金或租金或其他，甲方有权向乙方追缴因此产生的所有损失，乙方对此无异议。

14、未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物/使用物全部或部分转租/许可使用给他人。经甲方书面同意时，乙方应办理有关手续（由甲方、乙方以及新承租方签署转租协议》，且《转租协议》约定新承租方未经得甲方书面同意不得再转租/许可他人使用，否则，甲方有权解除《转租协议》和本合同，收回场地并追究新承租方/使用人和乙方的违约责任），转租终止时间不得迟于原乙方的租赁期限。同时，乙方应保证接受转租人应继续履行本合同的有关条款。

15、合同租赁期限届满，乙方须配合甲方办理水电、证照等交接手续，若乙方逾期办理交接手续导致甲方无法另行出租租赁物/使用物的，造成甲方损失的，视为乙方仍在租赁物/使用物，乙方须按照原租金标准的2倍交付租金。

16、如乙方需开展经营活动，乙方应按照国家各级行政管理部门的规定合法经营，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并承担因违法经营

造成的一切后果。

17、乙方在使用租赁物进行经营应严格遵守有关法律法规定，乙方应注意环保，并设置相关环保设施。乙方在生产经营过程中所产生的污染造成他人人身伤亡或财产损失的，由乙方承担一切赔偿责任。

18、租赁期间，乙方不得利用租赁物/使用物进行非法活动，或制造噪音、有毒气体、有毒污水或废水等其他违法行为。如乙方在承租期间侵犯了第三方的权益，例如：拖欠劳动者的劳动报酬、侵占了相邻土地使用者的土地等，所造成的经济损失及一切法律责任由乙方负责。若甲方代为垫付相关费用，可向乙方追偿。

19、如乙方在租赁期间，遭受第三方侵占土地或其土地权益被侵犯，由乙方自行解决，甲方予以协助。在乙方权益被第三方侵犯期间，不影响乙方按期向甲方缴纳租金的义务。

20. 为做好市场日常管理工作，乙方于使用租赁物/使用物期间，聘请2人作为保安员，该2人保安员需开展市场日常管理工作，另需积极配合协助村委会开展日常人居环境整治，费用由乙方负责。

21. 如因人居环境整治需要，乙方需无偿配合甲方拆除需整治的大棚或其他，乙方对此无异议。

22. 租赁期间，如需乙方做好污水接驳等建设工作的，乙方无偿配合相关部门开展，费用由乙方承担。

五、维修保养

1、租赁期间，乙方应负责租赁物、地上物（含使用物）及其附属物品、设备设施的维护和保养，并承担因此产生的一切费用；乙方保证在本合同终止时该租赁物、地上物（含使用物）及其附属物品、设备设施以适用和安全状态归还给甲方。甲方对租赁物及其附属物品、设备设施有检查监督权。

2、如果因为乙方在使用过程中对租赁物、地上物（含使用物）及其附属物

品、设备设施保管不当或不合理使用，致使发生损坏或故障的，乙方应负责维修和承担相应费用。

六、土地征用

1、合同期内，如经批准的国家（镇、村）建设等需要征用或占用本合同下土地的，双方无条件服从，不作违约处理。甲方与政府征收机构签订征地意向协议书或其他协议书后，甲方向乙方发出解除合同通知，自解除合同通知到达乙方之日起，本合同租赁关系终止，乙方须在 30 日之内将租赁物完好交回给甲方，甲方无需承担违约责任。乙方逾期返还租赁物的，按第七条承担违约责任。

2、乙方按当年实际承租时间缴交租金。

3、乙方确认，征地款及法律法规规定属于甲方的款项归甲方。

4、乙方同意，由于征地而引起乙方的实际经济损失，与甲方无关，由征地部门根据有关征地政策，规定给予适当的补偿，补偿标准由征地部门与乙方协商解决，与甲方无关。乙方保证，不得以补偿标准为由，延期向甲方交还租赁物。否则，甲方有权没收乙方的押金，并强制收回租赁物，由此引起的法律责任及经济损失由乙方负责。

七、违约责任

1、乙方逾期支付租金或其他费用的，每逾期一天，按应付金额的千分之三向甲方支付违约金。

2、乙方有以下情形之一的，甲方有权解除本合同，没收押金及收回租赁物，且乙方应向甲方赔偿装修期期间的租金：

（1）乙方未征得甲方书面同意，改变租赁物/使用物用途的；

（2）乙方未征得甲方同意擅自改建、扩建、装修等改变租赁物/使用物现状；

（3）乙方未征得甲方书面同意转租或分租租赁物的，或许可第三方使用使用物的；

（4）乙方利用租赁物/使用物非法经营或有违法行为的；

(5) 乙方逾期支付租金或其他费用超过十五天的;

(6) 乙方有其他违约行为或违法行为的, 经甲方通知一次仍不改正的。

3、乙方发生违约行为, 甲方有权停止水电供应, 乙方由此遭致的损失全部由乙方自行承担。

4、乙方提前退租或单方提出解除或终止本合同的, 甲方有权没收押金及收回租赁物, 且乙方应向甲方赔偿装修期期间的租金。

5、因乙方违约, 甲方为主张权利而产生的一切维权费用(包括但不限于律师费、诉讼费、调查费、差旅费、诉讼财产保全责任保险费)均由乙方承担。

七、返还租赁物/使用物

1、乙方应在合同终止或解除时向甲方返还全部租赁物、地上物(含使用物)及其附属设施, 并将所有注册于租赁物地址的证件(包括但不限于工商登记、税务登记、消防登记及组织机构代码证)注销或迁出租赁物地址。甲乙双方验收认可后在《交接单》上签字盖章。乙方添置的新物(含装修装饰)除可搬走的物品之外, 其余部分(包括该租赁物内外的固定装修、加建的建筑物、附属设施设备)应无偿归甲方所有; 如甲方不需要乙方的固定装修, 则乙方须在甲方通知的期限内将租赁物恢复原状, 因此产生的全部费用由乙方自行承担(乙方未在甲方通知的合理期限内恢复的, 甲方有权代为恢复, 费用由乙方承担); 因恢复原状造成迟延返还全部或部分租赁物、地上物或附属设施设备的, 乙方按照合同终止当月租金标准的双倍及逾期时间向甲方支付占用期间的占用费。乙方逾期将所有注册于租赁物地址的证件注销或迁出的, 每逾期一天, 向甲方支付违约金 1000 元。

2、乙方未按时返还全部租赁物、地上物或附属设施设备的, 应按照合同终止当月租金标准的双倍及逾期时间向甲方支付占用期间的占用费(即使是部分未返还, 占用费标准也不变)。另外, 甲方有权直接收回租赁物、地上物及其附属设施。

3、乙方未按时返还全部租赁物、地上物（含使用物）及其附属设施的，视为乙方放弃在租赁物、地上物（含使用物）内的财产，上述财产归甲方所有，甲方无须通知即可行使处置权，收回租赁物、地上物（含使用物）及其附属设施的，且甲方无须为此承担任何责任；如乙方因此遭受损失的，由乙方自行承担。如甲方不需要上述财产的，且甲方处置上述财产时产生费用的，有权向乙方追偿。

八、特别约定

1、如乙方需拆除或改建东边建筑物，必须经得甲方同意，且符合相关建设要求和法律法规方可动工，否则视为违约处理；租赁期满后，乙方在该东边建筑物上所投入的固定装修等不能拆除，并无偿归甲方所有。如甲方因发展需要，单独回收该东边建筑物的使用权，甲方提前三个月通知乙方可收回东边建筑物，乙方必须无条件服从，甲方不作任何赔偿。

2、因国家政策对市场使用体制改革、上级有关规定或市场行业布局调整而导致本协议不能履行，甲方提前 30 天通知乙方可终止本协议，同时按提前终止协议的时间计算实际使用租金，并依约无息返还押金给乙方，双方互不作违约处理。

3、乙方不得超范围经营，不能将货物摆出租赁范围外：不得占道经营，不得搭设临时摊档：市场周边的道路和空地必须按甲方要求的使用，乙方负责协调好一切车辆的停放及维护好交通秩序。同时，乙方承担相关的一切消防、安全责任。

4、乙方在租赁期内，经书面通知甲方，甲方可协助乙方联系上级职能部门，由上级职能部门对市场外路段的流动摊档进行管理，协助保护市场秩序不受损坏，但甲方不承担流动摊档的管理，但乙方不得擅自进行收费。

5、若乙方转租经甲方同意的，乙方应约束次承租方按本合同相关约定履行义务，否则视为乙方违约。

6、若本合同被法院认定全部或部分无效的，租赁物、地上物（含使用物）等使用费参照本合同租金标准和其他费用标准计算，乙方无需甲方承担任何赔偿责任（包括但不限于乙方的装修投入、对第三方责任等）。

九、争议的解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，任何一方可以向租赁物所在地人民法院起诉解决。

十、其他

1、本合同书一式两份，甲、乙双方各执一份，各份具同等法律效力，自甲、乙双方签名之日起生效。

2、双方确认，租赁物交接时，电表读数为_____，水表读数为_____。

3、原承租方由于存在违约行为，不能参加本资产的投标。如果原承租方如参加该资产的投标且中标该资产的，可视为无效，我社有权没收其缴交的交易保证金，所造成的损失均由原承租方负责。

3、附件：

（1）乙方身份证正反面复印件；

（2）租赁物图纸及现状（照片，乙方签名确认）；

（3）横东市场资产交接表（乙方签名确认）。

甲方（盖章）：中山市横栏镇横东股份合作经济联合社

乙方（签名）：



合同签订日期： 年 月 日

附件：横东市场资产交接表：

横东市场资产盘算明细确认表

序号	名称	单位	数量	备注
1	消防栓含箱	个	8	
2	电子称	台	1	
3	电箱开关箱	个	2	
4	带上下铺铁架床	张	2	
5	柱灯	支	1	
6	市场门口星棚	平方米	609.6	
7	三六九大排档星棚	平方米	378.56	
8	鸡棚	平方米	52.63	
9	市场内外卷闸	个	4	
10	市场东面土地	平方米	1462	

交接人签名：

交接时间： 年 月 日

接管人签名：

交接时间： 年 月 日

见证人签名：

交接时间： 年 月 日