



10年。

### **第三条：履约保证金、升级改造履约保证金、租金支付方式及租金交纳期限**

1、履约保证金：人民币捌拾万元整（¥800000.00），在签订本合同当日一次性支付给甲方，甲方收取履约保证金后出具收据给乙方。乙方未按时缴纳履约保证金的，且经甲方书面通知后仍不缴纳的，甲方有权解除合同并另行出租给第三方；合同期内，该保证金因乙方原因被法院冻结时应按甲方要求予以补缴，否则甲方有权解除本合同并另行出租给第三方。乙方未能履行本保证条款的，需向甲方支付违约金人民币拾万元整（¥100000.00）。

2、升级改造履约保证金：乙方应在合同签订年度内（即2024年度内）完成金山市场一楼农贸市场及建筑物外地块（宗地红线范围内）地上设施（以下简称“地上设施”）的升级改造。金山市场一楼农贸市场及建筑物外地块（宗地红线范围内）地上设施升级改造履约保证金：人民币壹佰伍拾万元整（¥1500000.00）（以下简称“该履约保证金”），乙方在签订合同时一次性支付给甲方，该履约保证金分三次无息退款，当一楼农贸市场及地上设施升级改造工程形象进度超50%，乙方提交退款申请后，甲方退还该履约保证金的60%；当一楼农贸市场及地上设施升级改造工程形象进度超80%，乙方提交退款申请后，甲方退还该履约保证金的30%；当一楼农贸市场及地上设施升级改造工程完成，并在合同签订年度巩固创文工作没有被有关部门通报批评、或通报批评后完成整改，乙方提交退款申请后，甲方退还该履约保证金剩余的10%。若乙方没有按进度完成升级改造的，该履约保证金不予退还，作违约金由甲方收取。

3、本合同期限：自 2024 年 6 月 1 日至 2034 年 5 月 31 日止。

4、租金金额：合同期第一年的年租金（中标价）元。自 2025 年 6 月 1 日起，租金每年递增 5%。租赁期间的租金如下：

①自 2024 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币\_\_\_/元，年租金为人民币（中标价）元。

②自 2025 年 6 月 1 日起至 2026 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币\_\_\_/元，年租金为人民币  $[ \text{中标价} * (1+0.05) ]$  元。

③自 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币\_\_\_/元，年租金为人民币  $[ \text{中标价} * (1+0.05)^2 ]$  元。

④自 2027 年 6 月 1 日起至 2028 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币\_\_\_/元，年租金为人民币  $[ \text{中标价} * (1+0.05)^3 ]$  元。

⑤自 2028 年 6 月 1 日起至 2029 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币\_\_\_/元，年租金为人民币  $[ \text{中标价} * (1+0.05)^4 ]$  元。

⑥自 2029 年 6 月 1 日起至 2030 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币\_\_\_/元，年租金为人民币  $[ \text{中标价} * (1+0.05)^5 ]$  元。

⑦自 2030 年 6 月 1 日起至 2031 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币\_\_\_/元，年租金为人民币  $[ \text{中标价} * (1+0.05)^6 ]$  元。

⑧自 2031 年 6 月 1 日起至 2032 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币\_\_\_/元，年租金为人民币  $[ \text{中标价} * (1+0.05)^7 ]$  元。

元。

⑨自 2032 年 6 月 1 日起至 2033 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币 / 元，年租金为人民币  $[ \text{中标价} * (1+0.05) ^8 ]$  元。

⑩自 2033 年 6 月 1 日起至 2034 年 5 月 31 日止，每月租金金额为：人民币 / 元，年租金为人民币  $[ \text{中标价} * (1+0.05) ^9 ]$  元。

按照税法有关规定，甲方和乙方各自负责各自的税费。即甲方仅负责因该物业出租而产生的土地使用税、房产税、增值税和增值税附加税等，乙方负责租赁期内该物业承租、经营、使用、管理等而产生的全部费用和税费。

5、租金交纳方式：按先交租后使用的原则，租金按月结算，以转账形式支付，乙方须于每月 5 日前一次性付清当月租金给甲方。甲方收款后应向乙方提供相应金额的发票。

甲方租金收取账户：

公司名称：云浮市新达城市建设投资有限公司，

开户银行： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_，

账号： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

6、租赁期内，乙方应按合同约定依时缴纳租金，若当月底前仍未付清当月租金的，从当月首日起，每日按所欠交租金 0.5% 计算滞纳金，乙方须向甲方支付相应滞纳金及租金本金。欠交的租金和产生的滞纳金必须在下月 5 日前连同当月的租金一并缴清给甲方，不得造成新的拖欠。欠租 2 个月或以上的，视同违约处理，甲方有权单方终止合同，立即收回该市场，并没收履约保证金，并有权对乙方拖欠的租金、滞纳金、水电费等进行追收；乙

方添置的所有固定装修、装置任由甲方处置，不作为乙方任何欠款的以物抵资，且甲方不作任何补偿。

7、本合同期届满或解除合同之日，双方应共同检查该物业及设施，办理交接，乙方在交接前自行结清水费、电费及有关税费等，清运所有垃圾，做好该物业卫生清洁以及注销经营期内办理的所有证照，乙方装修的固定设施和该物业主体构架、承重墙体及柱梁不能被破坏或损毁。如有欠费、该市场不清洁，或墙体、天花、地面破损，以及设施存在人为损坏等情况，乙方须在移交前赔偿或修复，否则，在履约保证金中扣减，不足部分由乙方负责赔偿。如乙方依合同约定履行各项条款，正常使用该物业、缴清各项税费（包括但不限于最后一期水、电费）后，经验收合格的，乙方把履约保证金收据交回甲方，甲方5天内将履约保证金无息退还给乙方，乙方提供收回履约保证金收据给甲方。乙方必须在合同期届满或解除合同之日起3天内向甲方归还该物业使用权，乙方逾期未办理交接的，甲方有权直接收回该物业，乙方添置的所有固定装修、装置任由甲方处置，且甲方不作任何补偿。

#### **第四条：该物业的附属设施及费用的承担**

1、租赁期内，该物业承租、分租、经营、使用、管理所产生的全部费用均由乙方负责，包括但不限于以下费用：水电费（含分摊部分）、通信网络费、燃气费、卫生费、车位费、装修费、电力扩容费等一切相关费用。若因乙方逾期未缴清，导致停水停电、相关部门追讨等一切责任，由乙方承担，与甲方无关。若乙方拖欠相关费用达到1个月，甲方除可向乙方进行追收外，还有权解除本合同且不予退还履约保证金。

2、乙方必须自觉向有关部门依法依规交纳各项费用及税费。

## 第五条：升级改造

### （一）升级改造范围及要求

1、金山市场整体权属范围内的升级改造，含软、硬件升级（包括但不限于：整栋建筑合理划分防火分区，设置火灾自动报警系统，合理的摊位设置，划分合理的停车区域，安全、合理的电动车充电装置和区域，合理的照明、通风装置，相关电器设备、电线电缆铺设需符合有关要求，足够合理地配置灭火器、消防栓、消防水喉、消防面罩、应急照明和疏散指示标志等）；周边环境整治；智能化设备；排除安全隐患、做好消防安全等。

2、租赁期间，乙方须不少于一次对该物业进行升级改造，改造方案（含施工图设计等）须书面向相关行政主管部门及甲方申请同意，合法合规实施改造工程，改造工程资料送甲方报备，因改造所产生的所有费用均由乙方负责。

### （二）金山市场一楼农贸市场升级改造要求和标准

1. 改造内容包括：市场硬软件升级；线上平台；智能化设备；市场勘察设计；周边环境整治；排除市场安全隐患；创文巩固、社会主义核心价值观宣传栏等。

2. 市场升级改造标准将根据《商务部标准化菜市场设置与管理规范》《广东省商品交易市场管理条例》，《云浮市美丽圩镇“十个一”星级农贸市场创建标准和指引》的三星标准，结合市创建文明城市、巩固卫生城市的要求和标准，由乙方组织实施，投入费用全部由乙方承担。升级改造必须根据有关法律法规的要求，切实保证施工安全和工程质量。

3. 乙方应当提供施工设计图纸给甲方，获得甲方同意后方可施工（甲方的同意不能减免乙方的建设单位责任）。竣工后三

个月内，乙方提供竣工图纸及设备设施清单给甲方。

### （三）升级改造时间

1、签订合同且甲方整体移交市场后，乙方应尽快完成市场整体升级改造并投入正常经营。若甲方逾期移交市场，整体租赁时间、租金支付时间等相关期限均予以顺延。

2、该物业移交和升级改造：自合同签订之日起至2024年6月15日，由甲方组织进行该物业的整体移交，乙方须尽快启动升级改造工程。

3、升级改造期间，如需搭建临时市场所涉及用地等问题，乙方自行协调当地政府及相关行政主管部门解决，费用由乙方负责。

4、租赁期内，如乙方需增加和改造的一切设施，全部由乙方出资负责。租赁期满时，由乙方出资增加的设施，凡可移动及移动后不影响该物业原貌的（水电系统、消防系统、电梯和在原有设施上维修、改造、增加的设施除外）乙方均可搬走。如移动后影响该物业原貌的，乙方不能搬走，无偿交给甲方。

5、乙方装修过程中需改变该物业原貌或改变主要结构时，须向甲方书面申请，并向有关行政主管部门申报，在获得有关行政主管部门批准后方可施工，乙方需聘请有资质的施工单位，施工期间和施工后出现任何责任与甲方无关。如乙方私自施工，所有责任与甲方无关，甲方有权提前终止合同，在履约保证金中扣减甲方的损失，不足部分由乙方负责赔偿，造成严重后果的移交相关部门追究法律责任。

6、乙方在租赁经营期间，该物业的设备设施问题故障、下水道及化粪池堵塞、墙体天花楼板漏水等一切修缮维修费由乙方

负责。

## **第六条：甲方权利和义务**

1、甲方按本合同约定向乙方收取租金及其他相关的各项费用。

2、甲方不承担乙方的经营风险及责任。

3、在乙方办理企业登记、税务等手续时，甲方应为乙方提供该物业的相关证照复印件。

## **第七条：乙方其他的权利和义务**

1、乙方与甲方签订《金山市场整体消防安全、安全生产责任书》，履行对该物业按照有关规定，对现有供电、消防等设备设施进行升级改造或增设，满足经营所需和安全生产要求，供电、消防等升级改造工程报批及其相关费用由乙方负责。

2、在租赁期内，乙方为该物业安全生产和消防安全第一责任人，乙方要认真做好该物业的防火、防盗、食品卫生、治安、用电等安全生产经营工作，接受甲方及有关行政主管部门的监督、检查。若发生事故，由此造成的经济责任、法律责任均由乙方全部负责，并向甲方及受牵连方赔偿一切经济损失。

(1) 乙方经营期间要有符合相关法律法规和行业规定的必须安全条件、安全设施设备，消防设施要定期检查、维修保养、年检，保证有效性、时效性。

(2) 在甲方或有关部门检查中发现未符合要求的，乙方要在限期内整改，对可以即时整改的即时整改，对不能即时整改的，在乙方须在收到整改通知书 30 天内完成整改。未按时完成整改的，视为乙方违约，甲方有权终止租赁合同及收回该物业，并没收所缴纳的履约保证金。

(3) 租赁期内，乙方必须确保公共安全和消防安全，如果因乙方使用该物业或经乙方装修该物业出现并造成人身财产损害时，均由乙方承担全部赔偿责任（包括但不限于高空抛物、水电使用不当、在该物业内摔倒、给乙方及第三人造成的人身伤害等均与甲方无关）。若造成该物业损坏的，乙方需按原状原功能进行修复，若经甲方发出书面通知书 30 天内不履行修复义务的，甲方有权解除合同且不予退还履约保证金，乙方还应赔偿甲方一切经济损失（包括但不限于价值减少、修复等直接经济损失以及可预期租金减少等可预期的间接损失）。

3、租赁期内，乙方要守法经营，自负盈亏。乙方经营过程中发生的一切债权债务和民事、经济、法律责任均由乙方负责，均与甲方无关。

4、乙方不得占用金山市场建筑及其用地范围以外的其他地方，不得将该物业整体转租，在不违反相关法律法规的情况下，乙方可以分租该物业，但分租期间，所产生的所有责任及纠纷均与甲方无关。

5、乙方必须按照政府相关职能部门和甲方的要求，负责做好消防安全、创文、巩卫、防疫、垃圾分类、宣传（含健康教育）等工作，为上述工作的第一责任人，若乙方违反本条约定，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第九条第 1 款约定执行。

6、租赁期间，该物业一楼应保留农贸市场功能，并根据有关要求落实市场内无活禽畜屠宰杀。

7、在签订本合同后 15 个工作日内，乙方（即竞得人）需设立市场服务管理机构或者委托具有法人资格的市场服务管理机构对市场进行服务管理（如乙方本身就是具有法人资格的市场服

务管理机构，可不需另外设立或委托)，并将所设立的或委托的具有法人资格的市场服务管理机构相关证照、合同等资料原件提交甲方。在签订本合同后 15 个工作日内，因乙方原因未能完成上述约定的，甲方有权解除本合同，并没收乙方缴纳的履约保证金，同时，乙方需赔偿甲方因此而产生的全部损失。

乙方市场服务管理机构或者委托专业管理服务机构（以下简称“该机构”）对金山市场进行服务管理的，在经营期间（即合同期限内），该机构应依法、依本合同之约定对金山市场服务管理承担相应责任，乙方与该机构共同承担因此而产生的全部损失及相应责任承担连带责任。（详见《承诺书》）

#### **第八条：合同终止与解除**

1、乙方违反本合同约定时，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，因此而造成的一切损失由乙方负责，乙方已投入的设施全部无偿归甲方所有。

2、在租赁期内，因乙方原因提前三个月向甲方申请提前解除本合同的，经甲方同意，并在乙方履行完成所有责任及义务后，方可解除本合同，但履约保证金不予退还，乙方已投入的设施无偿归甲方所有。

3、如该物业因自然灾害等不可抗力导致损毁或造成乙方损失的，致使乙方不能继续使用该物业的，乙方需立即书面通知甲方。双方协商一致后可以解除合同，且互不承担违约责任。

4、如遇不可抗力或国家、省、市重大政策调整，致使合同不能履行时，合同自然终止，所造成的损失各自负责，甲方除退回履约保证金外，并免收 15 天租金提供场地给乙方处理商品。

5、因乙方违约导致合同解除的，甲方有权不返还已收的租

金、履约保证金及乙方已交纳的其他款项，并有权向乙方追讨因此而造成的损失。

6、合同期满后，乙方必须把该物业的装修、装饰、供水及供电照明系统、消防系统及固定在物业内四周的玻璃门窗、玻璃墙等按合同约定保持完好如数移交给甲方。

7、本合同期满后，该物业如继续出租，须重新公开竞租。

#### 第九条：双方确定的其他事项

1、一方违约的，守约一方有权要求对方承担违约责任，守约一方为实现债权或减少损失而产生的费用，包括但不限于：律师费、诉讼费、公证费、鉴定费、交通费、保全费及保险费、清洁卫生费、消防安全隐患整改、按政府相关职能部门的通知或相关标准进行创文巩卫问题整改等费用，由违约方承担。如乙方违约，甲方有权将上述费用在履约保证金内扣除，视同乙方未缴足履约保证金，乙方须尽快补足履约保证金；否则甲方有权按本合同第三条的保证条款作出处理。

2、一方在本合同履行过程中向对方发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等；均以本合同所列明的地址送达（合同未列明的，以双方的注册地址或身份证地址作为送达地址）。一方如果迁址、变更电话，应当书面通知对方，未履行书面通知义务的，一方按原地址邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，无论是否为各方人员签收或拒绝签收或查无此人、已迁址等，均在寄出、发出或者投邮后即视为送达；以电子邮件方式通知的，电子邮件到达收件人服务器即视为送达。送达地址还可作为法院送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时

告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

**第十条：争议的解决办法**

本合同在履行中如发生其他争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方均可以向该物业所在地人民法院起诉。

**第十一条：本合同如有未尽事宜，双方共同协商解决并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。**

**第十二条：本合同一式六份，甲方执四份，乙方执二份，自双方签字盖章后生效，均有同等法律效力。**



甲方(盖章):

法定代表人(签字):

年 月 日

乙方(盖章):

法定代表人或自然人(签字):

年 月 日