

合同编号：

商铺租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广州市番禺区市桥街黄编村股份合作经济社

统一社会信用代码：N2440113795523752L

法定代表人（负责人/农户代表人）：苏湛英

联系地址：广东省广州市番禺区市桥街东环路 389 号

承租方（以下简称乙方）：_____

身份证号码：_____

联系电话：_____

联系地址：_____

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方经平等协商，就商铺租赁事宜签订本合同。

第一条 商铺概况

（一）甲方将位于广州市番禺区市桥街的商铺出租给乙方作商业用途使用，商铺建筑总面积为_____。

（二）乙方知悉上述无证商铺可能造成乙方就租赁物的经营、装修改造及报建审批、商铺使用等方面可能造成的风险或障碍，乙方已对上述风险或障碍进行充分调查、评估、了解，并自愿承担由此产生的一切风险及费用支出，乙方不得以无证商铺未办理产权证、因未办理产权证的商铺产生的影响或者障碍为由主张解除租赁合同或向甲方主张任何权利（包括但不限于主张违约金或要求赔偿损失），也不得以此为由拒付租金及其它费用。

（三）乙方确认在签订本租赁合同前已充分对商铺进行现场查勘，并清楚了解商铺现状（包括但不限于产权、规划用途、消防、环保、供水供电设施以及其他基本情况（含未办理产权证

的建（构）筑物情况），按起租日之前上一手租户的装饰装修、物品、设备等均不属于黄编村交付内容，黄编村仅按上一手租户撤场后的现状交付，由乙方租赁后自行负责装饰装修使用。乙方已事先考虑该商铺的公示的面积、范围可能与实际使用面积、范围存在的差异，并自行承担面积、范围可能存在差异的风险，签订本租赁合同后不得以面积、范围存在差异等为由向甲方主张任何权利（包括但不限于主张违约金或要求赔偿损失），也不得以此为由拒付租金及其它费用。

（四）乙方须严格按公告约定用途使用合同标的物，不得擅自改变用途，不得在合同标的物范围内搭建任何附属物、建筑物。乙方违反本条约定的，视为根本违约，甲方有权解除合同，并要求乙方承担由此造成的一切损失，包括但不限于恢复原状、赔偿损失。

第二条 租赁期限

（一）本合同下的商铺租赁期自 2026 年__月__日起至 20__年__月__日止。

第三条 租金及支付

（一）合同履约保证金

乙方缴纳的交易保证金_____元用于抵扣合同履约保证金、水电保证金和租金，不作退回。本合同履约保证金金额为人民币_____元、用水用电保证金金额为人民币_____元，保证金不计利息，不抵作租金。租赁期满，甲方在乙方履行完本合同规定的有关责任义务后（包括但不限于将合同标的物腾空、注销或迁出登记在合同标的物所在地的证照（含工商、税务等）、按符合安全且适用使用的状态返还给甲方验收合格、向甲方付清因使用合同标的物所发生的租金、水电费、其他费用、违约金、赔偿款等款项）15 工作天内将保证金无息退回给乙方。若经甲方验收，如果合同标的物及其装修、设施等有损坏情况等，甲方有权从乙方所交保证金中扣留相应费用，并就不足部分继续向乙方追偿。

（二）租金标准

租 赁 期 限	月金额币种：（人民币） 元	
	小 写	大 写
从 20 年 月 日起至 20 年 月 日止		
从 20 年 月 日起至 20 年 月 日止		
从 20 年 月 日起至 20 年 月 日止		

从 20 年 月 日起至 20 年 月 日止		
从 20 年 月 日起至 20 年 月 日止		

(三) 甲乙双方协商租金情况如下:

租金金额(含税)为_____元/月。租金每两年在上一年租金的基础上递增 5%，直至出租期满为止(含税)，租金按每月结算，由乙方在每月的第 10 日前按转账付款方式缴付租金给甲方(租金含税价仅指按本合同约定提供税率为 9%的租金增值税发票与税率为 6%的管理费增值税发票，其中管理费发票金额占比不低于 50%。开具前述发票产生的税费由甲方承担。因履行本合同产生的房产税、城镇土地使用税按本合同第八条约定执行)

甲方收款账户信息

户名：广州市番禺区市桥街黄编村股份合作经济社

银行账号：369716001000019923

开户行：广州市农村商业银行黄编支行

乙方逾期缴交租金的，除需补交外，每逾期 1 日应支付延付金额 5%的违约金；如乙方未按本合同规定的时间、金额向甲方交付租金超过 30 天的视为乙方根本性违约，甲方有权书面通知乙方单方解除本合同，除合同履约保证金及基础设施维护费不能退回外，乙方还应按未缴交所欠付的总额的一倍向甲方支付违约金，如违约金不足以弥补因此所造成的损失，甲方有权就不足部分继续向乙方追讨。

(四) 租赁期内产生的水费、电费、垃圾费由乙方承担。乙方必须于每月 10 日前向甲方缴交上月水费、电费(含基本电价和损耗)、清洁费。

第四条 商铺移交

(一) 甲方于 2026 年____月____日前将商铺交付给乙方使用。

(二) 乙方确认事前和移交时已对商铺现状充分了解，确认原租户退出后双方为按商铺现状租赁。

(三) 租赁期满，甲乙双方没有重新签订租赁合同的，乙方应在本合同期满后 3 天内将商铺完好归还甲方。如迟延清退商铺的，自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回商铺。

(四) 甲方不按时交付合同标的物给乙方使用时，应按实际交付使用时间计算承包租金，逾期 180 天以上，乙方有权解除合同，甲方将合同履约保证金无息全额返还给乙方。

第五条 商铺经营要求

（一）本合同铺位，不得从事国家明确禁止的污染环境的项目和其他非法经营，否则，视乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方同意才能经营。

（二）乙方必须遵守国家法律法规，自行依法领取营业执照、税务登记证等相关证照方可进行经营活动，否则视为乙方违约。

（三）乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例，对商铺的消防安全、安全生产负责。乙方应依法向消防机关办理消防申报（验收）手续，办领有关消防证照。乙方在承租物通过消防验收、验收合格后方能投入使用、营业，否则，甲方有权制止乙方使用租赁物或对外营业。乙方不得在承租物内存放易燃、易爆或其他危险物品；必须保持消防通道的畅通，铺位前及通道不得堆放物品。如乙方违反本条规定而发生意外事故，一切法律和经济责任由乙方承担。

第六条 商铺使用要求

（一）乙方在租赁期间享有租赁商铺及所属设施的专用权。乙方应负责租赁商铺内专用设施的维护、保养、年审，所产生的费用由乙方承担并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁商铺归还甲方。甲方对此有检查监督权。

（二）乙方对租赁商铺及所属设施负有妥善使用及维护的责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

（三）乙方在租赁期限内应爱护租赁商铺及所属设施，因承租方使用不当造成租赁商铺及所属设施损坏的，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

（四）租赁期间乙方如需对租赁商铺及所属设施进行装修或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或增加设施不得对商铺结构造成不良影响。租赁期满，对乙方装修或增加设施，甲方有权选择以下任一种方式行使权利：

1. 依附于承租商铺及所属设施的装修归甲方所有；
2. 要求乙方恢复原状；
3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

（五）乙方安装外墙广告、门店招牌，整体高度不得超出本商铺楼顶，不得向屋面延伸设置广告设施。

第七条 商铺转租、转让或分租

未经甲方书面同意，乙方不得转租、转让承租商铺及所属设施。

经甲方书面同意后，乙方可将租赁商铺及所属设施转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。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，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；
2. 转租租赁商铺及所属设施的用途不得超出本合同规定的用途；
3. 乙方应在转租协议中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租协议应同时终止；
4. 乙方须要求转租户签署《保证书》，保证其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。在本合同提前解除、终止或租赁期届满时，转租协议同时终止，转租户无条件迁离租赁商铺及所属设施。承租方应将转租户签署的《保证书》，在转租协议签订后的3日内交甲方存档；
5. 无论乙方是否提前终止本合同，因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；
6. 乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

第八条 税费缴交

1. 乙方在租用期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级政府及有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费，乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

2. 因履行本合同产生的房产税（计税基数为合同约定租金和管理费总额，适用税率为12%，若甲方开具管理费发票对应的款项被认定为属于租金性质，由此产生或增加的房产税及其他相关税费，亦全部由乙方承担）、城镇土地使用税（按年度申报缴纳）均由乙方承担，乙方应于每月租金支付期限届满前，将当月应承担的全部税费与租金同步足额支付给甲方，由甲方代收并代为申报缴纳。

第九条 商铺土地征收、征用

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用商铺的土地，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行。

第十条 甲乙双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方承诺，本次出租物的出租相关行为已履行了内部民主决策程序，遵守产权交易等有

关规定，甲方有权对该出租物进行出租。

2. 甲方有权向乙方收取租金及其它应由乙方承担的费用（如水费、电费、垃圾费等）；

3. 甲方有权督促乙方遵守法律法规、甲方的各项规章制度；

4. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动。

5. 因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权要求乙方补交免租期内的租金。

6. 本合同提前解除、终止或租赁期届满，乙方应将商铺交回甲方，除活动安装的设备及器具（即用螺丝固定可进行拆卸的）乙方可自行拆走外，乙方在租赁期内对商铺增设的照明设施、水电、门窗、消防以及已形成附合、入墙入地的装饰装修、增添物等无偿归甲方，乙方如有损坏须维修完好交给甲方，否则承担赔偿责任；合同期满后商铺再次公开招租的，如甲方对本项目用地或物业重新整体招租的，在不违反当时的法律法规及相关政策文件的前提下，乙方在同等条件下有优先承租权。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方在移交前保证详细知悉和了解商铺及所属设施现状，如发现有问题的，必须立即与甲方沟通协调，发包期内，乙方必须遵守政府的有关法令法规，做到依法经营，一切经营活动中产生的债权债务纠纷概与甲方无关。

2. 乙方在其承租期内进行各项行为，均应遵守国家、省、市和区的有关规定，不得损害社会公共利益，并自觉接受政府有关部门的监管，其合法权益受法律保护。否则，甲方有权单方解除本合同并由乙方承担合同解除的不利后果；

3. 租赁期间，乙方负责商铺及其附属设施（包括门窗、铺前后的下水及排污管道、商铺防水等）的日常维修、保养等工作，同时必须严格执行国家有关消防及安全生产管理规定，严防各项事故发生，并承担由此产生的全部费用及相关责任。如因乙方未履行上述责任的，由此发生的一切法律责任（包括经济损失、其他人身侵权责任等），概由乙方承担责任，与甲方无关。如果因使用不当或保管不善而造成租商铺损坏，由乙方负责维修并赔偿。因此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿；

4. 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道；

5. 租赁合同期满后，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租赁年限届满后3天内自行清理好场地杂物，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权对其进行处置，并且处置所

需费用在乙方的合同履约保证金中扣除。

6. 租赁期内，乙方负责对该合同标的物以及乙方自己的财产向保险公司投保，并承担保险费用(包括火险)（保障的额度不少于人民币 100 万元），乙方将有关保险资料复印给甲方备案。

7. 租赁期内，乙方须每月结清工人工资，不得拖欠，如发生劳资纠纷，甲方有权即时介入并监督乙方解决问题，并且乙方在此期间不得搬迁，乙方如在 30 天内未能解决劳资纠纷问题，甲方有权将该情况申报到劳动局相关部门，由政府部门介入处理。所发生的一切欠薪责任均由乙方承担，与甲方无关。出现本条情形的，甲方有权解除本合同，收回厂房并没收合同履约保证金，如甲方因此为乙方垫付了工人工资的，甲方可以将乙方所有的设施设备或货物抵押拍卖所得金额偿还甲方垫付的费用及赔偿甲方损失后将剩余资金返给乙方，不足够时乙方继续补充资金额付清。

8、乙方必须严格按照本公告中确定的经营用途使用，不得改变标的用途。对标的进行修补的，包括但不限于修补厕所渗漏、墙体裂痕、星瓦顶漏水、地面维修等，一切修补等费用均由乙方承担。如由此造成乙方不能按预想方案实施并导致发包合同不能履约的，责任由乙方承担。

第十一条 合同变更和解除

（一）本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，也不因甲方的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同（因不可抗力而不能履行合同的除外）。

（二）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并收回出租商铺及所属设施：

1. 未按时支付合同履约保证金；
2. 未经甲方书面同意，转租、转借承租商铺及所属设施；
3. 未经甲方书面同意，拆改变动承租建商铺及所属设施结构；
4. 损坏承租物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
5. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租商铺及所属设施租赁用途；
6. 利用承租商铺及所属设施存放危险物品或进行违法活动；

7. 乙方拖欠租金或者其它费用累计三十天以上，或者在租赁期内累计逾期拖欠租金或者其它费用次数达三次的；

（三）如乙方违约或单方提前终止、解除租赁关系的，甲方有权不予退还乙方交付的合同履约保证金，且有权收回乙方租赁上述商铺的使用权；

（四）在租赁期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，甲乙双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。因不可抗力原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

（五）乙方如需转让合同全部权利义务（变更承租方），必须事先经甲方书面审核同意，否则转让无效。经同意变更的，乙方应向甲方支付变更手续费，标准为申请当月一个月租金（不含税）。因变更产生的一切风险、费用、纠纷均由乙方与受让方共同承担，与甲方无关。

第十二条 争议解决

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由镇(街)相关管理部门调解；协商、调解不成引起诉讼的，由商铺所在地的人民法院管辖。因乙方违约，甲方由此产生的维权费用（包括但不限于律师费、诉讼费、财产保全（担保费）、评估费、公证费、调查费、差旅费、鉴证费等）概由乙方赔付。

第十三条 合同效力

本合同自双方签字盖章后生效。合同一式肆份，甲、乙、市桥街农村集体资产资源管理交易中心、市桥街结算中心各执壹份，具有同等法律效力。

甲方：广州市番禺区市桥街黄编村股份合作经济社（签章）

法定代表人：_____（签字）

经办人：_____（签字）

乙方：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字）

签约日期：2026 年 月 日

签约地点：广州市番禺区