

【模板】

租赁合同



甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方的南头南和加油站出租事宜达成合同条款如下：

第一条 加油站基本情况

中山市南头南和加油站（以下简称南和加油站）坐落于中山市南头镇汲水村六队“排坎”（即南头镇南头大道西 28 号），具体情况为：

1. 土地情况：土地总面积 10656.70 平方米，其中包含加油加气站用地、临时停车用地、绿化用地等。

2. 两层商业楼建筑面积：1316.05 平方米。

3. 设备设施情况：详见附件。

4. 乙方充分了解、认可该加油站基本情况与现状。乙方保证在运营加油站期间，严格遵守国家关于成品油经营、安全生产、消防、环保、税务等相关法律法规及政策要求，全面履行本合同约定的各项义务，不得从事任何违规、违约运营行为，否则自愿承担相应违约责任及法律后果。乙方确



认对加油站的资产权属、合规状态、潜在风险均已充分知晓，不得以此为由主张任何权利。

5. 标的按现状出租，土地及地上建筑物、设备设施的具体范围以乙方现场查看为准，甲方不对标的瑕疵承担责任。

第二条 租赁期限

1. 租期 15 年，自 2026 年 xx 月 xx 日起至 2041 年 xx 月 xx 日止，甲方负责将建设完成并符合经营要求的加油站及相关设备设施交予乙方，甲方按约定交付加油站后，乙方须确保在租赁期限内将南和加油站营收在南头镇申报纳税并入统经济数据。

2. 租赁期满，甲方有权无偿收回租赁物（包括附属在租赁物的装修装饰物、地上建筑物附着物及固定设施设备等等），在乙方结清所有应付费用且租赁物经甲方验收合格后，甲方无息退还乙方履约保证金；若因乙方原因导致合同提前终止，甲方有权无偿收回租赁物，同时，乙方已缴纳的租金不予退还，甲方亦有权没收全部履约保证金。

第三条 用途

加油站经营、成品油销售以及其他在乙方营业执照范围内的合法经营活动和为经营而进行的管理活动。

乙方未经甲方同意不得将租赁物转租或交给第三方经营。

第四条 租金、履约保证金及支付方式

1. 租金按照固定租金+管理费方式，发票税率调整不影响含税租金金额。

(1) 固定租金（不递增）：为人民币（含税）xx万元/年（大写：人民币xx万元整），按年度收取，首年租金从本合同签订起开始计算。

(2) 管理费计算方式为：若乙方在一个租赁年度内实现的利润总额的75%高于年度固定租金的，乙方应向甲方支付管理费，管理费金额为该年度利润总额的75%减去年度固定租金的差额。

若乙方该年度利润总额的75%低于或等于年度固定租金，则乙方无需支付该年度的管理费。

(3) 乙方需保存采购油品的全部凭证（包括但不限于采购合同、付款凭证、当日定价依据），甲方有权随时调取、复制该等凭证，乙方不得拒绝或设置障碍，以保障甲方管理费利益。乙方不得通过虚构进货价格、抬高进货成本等方式侵占甲方利益。

2. 甲方应凭发票向乙方收取上述租金及管理费，开具发票所产生的税费由甲方承担。

3. 租金、履约保证金支付办法：

(1) 固定租金：首年固定租金在双方签订合同，乙方取得加油站成品油零售经营许可证后，甲方向乙方提供足额增值税专用发票后10个工作日内乙方一次性支付该年度租

金，如乙方在 30 个自然日内仍未取得加油站成品油零售经营许可证的也须在以上限期内足额支付首年租金；其他租赁年度的固定租金在每年起租日后且甲方向乙方提供足额增值税专用发票后 10 个工作日内乙方一次性支付。

(2) 管理费：按合同第四条规定每年计算，双方在租赁年度结束后 60 个自然日内完成上年度管理费的计算并确认，确认后甲方向乙方提供足额增值税专用发票后 5 个工作日内乙方一次性支付。

(3) 履约保证金：双方签订合同后的 5 个工作日内，乙方向甲方支付人民币 300 万元（大写：人民币叁佰万元整）履约保证金。

4. 甲方收款账户信息及乙方开票信息：

(1) 乙方将上述款项支付到甲方以下账户：

户名：

开户行：

账号：

银行联号：

第五条 甲方的权利和义务

1. 甲方有权按本合同约定向乙方收取租金、管理费、履约保证金等费用。

2. 甲方有义务在行政主管部门许可下，配合乙方将加油站经营证照申办至乙方名下。之后年度油站的证照年审换

证工作，由乙方负责，甲方需予以必要协助。乙方需提前提交完整、合规的证照办理申请材料；因乙方材料不全或不符合要求导致证照办理延误的，甲方不承担责任。

3. 甲方应保证场地正常使用所具备的基本条件（包括协调当地有关部门、村民的关系），以维护乙方正常经营活动。

4. 租赁期间，为保障管理费计算的准确性，甲方所委派人员对站内油机销售系统数据进行监管。甲方有权随时调取、复制油机销售系统的全部运营数据，乙方不得设置技术障碍或拒绝提供；如甲方发现数据不完整或异常，乙方需在甲方指出后7个工作日内完成数据补全并提交甲方审核，不得拖延，乙方均应全力配合甲方做好以上核查工作。

5. 甲方不对租赁标的的瑕疵承担责任。

第六条 乙方的权利和义务

1. 租赁享有该加油站及其附属设施完全的使用权。

2. 租赁期内，乙方依期向甲方足额缴交租金、管理费、履约保证金。

3. 在符合国家、广东省政策要求且甲方书面同意改造方案的情况下，甲方应及时协助乙方办理加油站改造报建手续。乙方提交的改造方案需包含详细的施工计划、安全保障措施、费用等内容，甲方有权根据加油站合规运营要求自主决定是否同意该方案。

4. 乙方独立经营加油站，实行自主经营，自负盈亏，

租赁期内的债权、债务由乙方负责清理和承担（包括人员劳动关系相关事宜），凡因乙方在经营管理、日常运营等过程中存在违规、疏忽或不当行为，导致发生任何安全生产事故、消防安全隐患、环境污染事件或其他违法违规问题，由此产生的一切法律责任、经济赔偿、行政处罚及连带损失，均应由乙方独立承担并负责处理。甲方对此不承担任何连带责任或赔偿义务，若因此导致甲方遭受损失的，乙方还应予以全额赔偿。

5. 租赁期内该加油站水、电、煤气、暖气、电话、有线、卫生等费用，由乙方进行缴交。

6. 在租赁期内，乙方负责根据需要对站房、设备、设施维护维修以及更新改造、养护，以上开支纳入经营性费用中，相关方案须事先取得甲方书面同意，未经甲方同意进行改造的，甲方有权在履约保证金中扣除 10 万元/次作为罚款，乙方应于 10 个工作日内补足已扣罚款。

7. 乙方应在每月 25 日前向甲方通报上月经营情况表，经营类报表（加油站日报表）、盘点表、费用明细表、调拨明细表、利润表等，年度销售利润须经双方签字确认作为收取管理费依据。若甲方发现乙方存在虚报、瞒报加油站真实经营情况、提供虚假数据等情形的，甲方有权要求乙方按真实经营情况补足应付未付的管理费，且乙方应向甲方支付违约金 10 万元/次。

8. 乙方应当及时配合甲方对加油站经营销售情况的监督。

9. 乙方需确保接管次年起年营收不低于人民币 1.3 亿元，且所有税收在南头镇申报纳税并纳入统经济数据。

10. 乙方不得以无法办理相关经营证照为由解约，自行承担证照办理过程中的风险。

11. 租赁期间，乙方需购买加油站财产保险和第三者责任险、安全生产责任险等相关保险，纳入经营性费用列支，如因管理不当所发生的一切安全责任及一切损失由乙方自行承担，与甲方无关。

12. 乙方未经甲方同意不得将租赁物转租或交给第三方经营。

第七条 租赁期满或终止后事宜

1. 资产处理：

(1) 租赁期满后，如乙方不再继续租赁，租赁期间在不动产上添附的动产、与不动产紧密相连并不可分割（分割后丧失使用价值）的动产无偿归甲方所有，其他可分割的动产部分按投资比例进行划分，以确定最终归属方，甲方不另行补偿。

(2) 租赁期未满，如因甲方原因所导致合同解除或终止的，租赁期间投入的固定资产，未折旧完毕部分按其于合同解除或终止当时固定资产净值计算，由甲方补偿给乙方，同时退

回当年度剩余时间固定租金，以及无息退回履约保证金；如因乙方原因所导致合同解除或终止的，固定资产无偿归甲方所有，并没收其已缴纳租金及履约保证金。

2. 证照处理：乙方应当在协议终止后一个月内将加油站相关证照变更回甲方名下。

3. 标识处理：租赁期满，如乙方不再继续租赁，乙方需自行拆除乙方的标识。

4. 在本合同解除、期满等终止当天，乙方应按本合同约定完成向甲方交还加油站并与甲方签署移交备忘录。

5. 乙方应在本合同解除、期满或终止的前一个月结清租赁期间的经营中所产生的一切债权债务。乙方在租赁期间所产生的一切债权债务由乙方承担，若租赁期间所产生的债权人请求甲方承担债务时，甲方有权向乙方进行追偿，并有权要求乙方承担甲方因此产生的合理费用(包括诉讼费、律师费、调查费等费用)。

第八条 违约责任

1. 乙方无故逾期缴交固定租金、管理费，每逾期一日，应按当年固定租金总额的万分之三计收违约金。

2. 任何一方违约或与其他第三方的纠纷导致本协议中的守约方产生损失的，该方应当向守约方赔偿损失(包括但不限于诉讼费、律师费、调查费等)。

3. 若乙方未达到“接管次年起年营收不低于 1.3 亿元”

的要求，每发生一次，将从履约保证金中扣除其总额的 50%，保证金扣除后，乙方需在 7 个工作日内补足相应金额，逾期未补足的，需按人民币 2000 元/天缴纳滞纳金，直至扣除所有履约保证金；若连续 2 次没有达到上述营收要求，甲方有权立刻终止合同，乙方已缴纳的租金及 300 万元履约保证金不予退还，且在租赁期内乙方新增的固定设施设备无偿归委托方所有。考核周期为签订合同起连续 5 年。

第九条 保密义务

1. 本合同条款内容和合同任一方提供的与本合同有关非公开的商业信息和技术信息（以下统称“保密信息”），只能由本合同各方及其人员为本合同目的而使用。除本合同另有规定外，对于本合同的条款内容和合同任一方提供的保密信息，未经合同双方的书面同意，合同各方及其知悉保密信息的人员均不得直接或间接地以任何方式提供或披露给任何第三方。

2. 如相关政府部门或监管机构要求本合同一方披露合同内容或任何保密信息，接受方可在该政府部门或机构要求的范围内做出披露而无需承担本合同项下的责任，但披露方应尽商业上合理的努力确保该被披露的信息获得有关政府机关或机构的保密待遇。

3. 在任何情形下（其中包括本合同终止、解除的情形），本条所规定的保密义务应永久持续有效。

第十条 不可抗力或政府行为

1. “不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于地震、战争、暴乱、能源改革等不可抗力，以及其他在受影响的乙方合理控制范围以外且经该方合理努力后也不能防止或避免的类似事件。

2. 由于不可抗力的原因，而不能履行合同或延迟履行合同的一方可视不可抗力的实际影响免除部分或全部违约责任。但受不可抗力影响的一方应在通知可能的情况下立即通知对方，并在不可抗力发生后 15 天内将相关的主管部门签发的证明文件发送给对方，以便其他各方审查、确认。

第十一条 争议解决方式

在合同执行过程中，如双方发生争端，双方应首先本着相互谅解、信任、平等互利原则充分协商，解决争端；若协商失败，任何一方均可向有关部门申请协调争端；若协调无效，双方同意按照下列第 2 种方式解决，在调解和仲裁、诉讼过程中，双方应保证本合同正常履行。

1. 由广州仲裁委员会（中山）分会仲裁；
2. 向租赁物所在地人民法院起诉。

第十二条 合同的变更、解除、终止

1. 合同变更

(1) 如果情况变化，致使合同需变更时，必须经双方书面同意才能成立。为此，一方提出的建议应当以书面方式

送至另一方做应有的考虑。

(2) 如果本合同需延长，双方应签订补充合同，或在特殊条款中事先加以说明。

(3) 合同签订后出现国家法律、法规或政策等变化时，合同双方经协商后可做调整，并在特殊条款中具体说明。

2. 合同解除

(1) 有下列情况，甲方可以单方解除合同，视乙方为根本违约：

①乙方未按合同规定及时足额支付租金、履约保证金、管理费，并经甲方催告后二个月仍不支付的；

②租赁期间，乙方擅自完全拆除租赁加油站，或未经甲方同意将加油站转租给他人经营；

③本合同下，经营加油站不在中山市南头镇纳税及入统经济数据；

④乙方存在虚报、瞒报 2 次（含）加油站真实经营情况、提供虚假数据的。

⑤乙方连续 2 次未达到接管次年起年营收不低于人民币 1.3 亿元的要求的。

乙方根本违约的，甲方除有权单方解除合同外，乙方已缴纳的当期年度租金及履约保证金不予退还，且乙方在租赁期内新增的全部设施设备均无偿归甲方所有。

(2) 有下列情况，乙方可以单方解除合同，视甲方为违约方：

①甲方未按合同规定向乙方交付加油站；

②甲方未按规定协助乙方进行经营证照的完善、变更等义务，致使乙方不能正常使用加油站的，若因政府政策调整、职能部门审批延误等非甲方过错导致证照变更受阻的，甲方不承担违约责任；

③甲方恶意不接收乙方支付的租金，导致合同目的无法实现；

④因加油站土地、房产等被抵押致使乙方不能正常使用加油站的。

3. 合同终止

(1) 有下列情况合同终止：

①合同到期后自然终止；

②合同中存在欺诈行为，并对当事人造成直接利益损害，存在欺诈行为方为违约方。

③合同当事人一方无法履行合同义务，且经双方协商后解除合同；协商不能达到双方目的的，通过法院进行判决，根据实际情况法院判决合同终止的；

④其他不可抗力因素导致合同内容无法实现的；

⑤因政府政策调整导致加油站无法继续经营的。

第十三条 其他

1. 本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

仅供参考，具体条款以签订为准。

2. 本合同未尽事宜，由双方协商解决，可另行签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

附件：设备清单

甲方：

乙方：

代表签字：

代表签字：

年 月 日

年 月 日

仅供参考，具体条款以签订为准。

附件：设备清单

设备清单

序号	资产名称	型号规格	数量	单位	备注
1	双层油罐	双层油罐 S/F, SH/T3178-2015,柴油罐 1个, 汽油罐 3个	4	个	
2	6枪加油机	新国标 GB/T9081-2023	5	台	
3	尾气处理液加注机	220V 带计量手动关枪不锈钢底座,配 紧急切断阀, 双枪、防爆	1	台	
4	尿素储存机	V=10m ³ 、长×宽: ≥4885mm*2285mm	1	台	
5	潜油泵	QYB150A-1.5P 1.1KW 防爆电机潜油 泵	4	台	
6	液位仪	220V 磁致伸缩液位计	1	台	
7	液位仪探棒		4	根	
8	充电桩	GB/T 50966-2024	12	台	
9	运营系统	含收银系统、单机调试、联机调试、 试运行等运营系统	1	套	
10	测漏报警控制器	检测精度小于 3mm, 相应时间小于 2 秒, 防爆等级为 ExiaIIBT4 Ga	1	台	
11	油气回收在线检测	GB20952-2020 加油站大气污染物排 放标准	1	台	
12	加油机控制箱		1	个	
13	承重成品人孔操作井	八边形或十六边形, 操作空间内直径 1350mm~1400mm	4	个	
14	成品加油机防渗底槽	Q/ZRS08-2017,GB25286.1-2010	5	个	
15	九孔成品法兰盘	DN700	4	个	
16	单层热塑管	GB/T39997-2021, Φ110	168	米	
17	单层热塑管	GB/T39997-2021, Φ90	60	米	
18	单层热塑管	GB/T39997-2021, Φ63	42	米	
19	单层热塑管	GB/T39997-2021, Φ54	30	米	
20	双层防渗热塑管	GB/T39997-2021, Φ75/63	255	米	