

南沙麒麟广场

物业租赁合同

(模版)



出租方：广州市南沙区黄阁镇房地产开发公司

承租方：_____

合同签订地：广州市南沙区黄阁镇

目 录

第一条 定 义	3-4
第二条 出租物业	4
第三条 物业用途	4-5
第四条 租金、费用及支付方式	5-7
第五条 物业交付与验收	7-8
第六条 物业装修	8-10
第七条 物业修缮	10-11
第八条 经营条款	11
第九条 转租、转让和续租	11-12
第十条 保险	12
第十一条 物业管理	13-15
第十二条 物业交还	15-17
第十三条 合同变更、提前解除的条件	17
第十四条 甲方违约责任	17-18
第十五条 乙方违约责任	18-19
第十六条 不可抗力	19-20
第十七条 通知与送达	20
第十八条 法律适用	20
第十九条 合同效力	20
第二十条 其他	21
附件一 物业位置示意图	
附件二 物业交付标准	
附件三 物业交接确认书	

本合同双方当事人及约定的有效通讯方式如下：

出租方：广州市南沙区黄阁镇房地产开发公司（以下简称“甲方”）

注册地址：广州市南沙区黄阁镇麒麟二街1号1507房之一

通讯地址：广州市南沙区黄阁镇麒麟二街1号1507房之一

法定代表人：_____

电 话： 020-84972336

承租方：_____（以下简称“乙方”）

统一社会信用代码/身份证号码：_____

注册地址：_____

通讯地址：_____

法定代表人：_____

电 话：_____

根据国家有关法律、法规，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方向甲方租赁广州市南沙区黄阁镇黄阁大道大井村段西侧的麒麟广场物业（本合同第二条约定）事宜订立本《南沙麒麟广场物业租赁合同》（以下简称“本合同”）。

第一条 定义

除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时具有如下的含义：

1.1 “本合同” 指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件及双方不时就修订本合同而做出的任何书面补充协议。

1.2 “麒麟广场” 指位于广州市南沙区黄阁镇黄阁大道大井村段西侧的商业物业。

1.3 “该物业” 指甲方根据本合同第二条的约定向乙方提供的出租物业。该物业按建筑面积核定，并以该核定的建筑面积作为本合同约定的建筑面积。

1.4 “计租面积” 是指本合同约定的用于计算租金、合同保证金、水电保证金、物业

管理费等合同费用的物业建筑面积,不等同于该物业的实测或用于产权登记的建筑面积、套内建筑面积或该物业实际使用面积、实用面积或其他有关于该物业面积的其他描述。

1.5 “合同保证金”指乙方依据本合同向甲方交付的保证金,该保证金不是乙方预付的租金、管理费或推广费,而是作为乙方履行本合同义务的保证。

1.6 “管理费”指麒麟广场物业服务单位为维护整个麒麟广场的正常运作,而对麒麟广场的公共区域执行安全、清洁、园林、物业维修、设备运行及维护、营运管理等工作而发生的必要费用以及该公共区域本身的水、电、空调冷水费等费用。

1.7 “书面形式”指信件、信函等可以有形表现所载内容的形式。

第二条 出租物业

2.1 甲方将位于广州市南沙区黄阁镇麒麟广场__号楼 3 层自编号____号物业(以下简称“该物业”)出租给乙方使用。

2.2 该物业的具体位置在本合同附件一《物业位置示意图》中以黄色予以标注,该标注只作位置确定及方便鉴别之用,并不表示该物业实际面积大小以及内部构造。

2.3 建筑面积:双方确认该物业建筑面积为_____平方米。该约定的建筑面积作为本合同物业计租面积,仅用以计算本合同项下有关租金、合同保证金、物业管理费等,租赁期间,不论该物业的实测或用于产权登记的建筑面积、套内建筑面积以及该物业实际使用面积、实用面积或其他有关于该物业面积的描述等是否与本合同约定的计租面积存在差异,本合同上述计租面积不再进行调整。

2.4 在租赁期限内,乙方有权根据其正常经营需要与麒麟广场中的所有其他租户共同、平等地使用麒麟广场中的公共部分,包括但不限于楼梯、通道、卫生间、电梯、电动扶梯等,但甲方有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。

2.5 乙方租用该物业的期限:共计__年,即自____年__月__日至____年__月__日。

第三条 物业用途

3.1 该物业只供乙方作商业经营使用。

3.2 重要事项确认：

3.2.1 本合同签定前，乙方已现场实地勘察该物业，乙方已知悉该物业尚无规划许可、无该物业产权证书等合法产权证明文件的一切状况，对该物业的性质、实际情况作了全面了解，同意按现状承租接收该物业。无论本合同最终依法认定是否有效，乙方均无条件自行全部承担有关风险和可能发生的损失(包括但不限于乙方投入的装修设备等)，乙方放弃因无效等原因要求甲方赔偿损失的所有权利，并按本合同约定标准向甲方承担相关费用。且无论本合同整体或任何其他条款因任何原因被认定为无效、被撤销、不成立或终止，本条款前述约定仍然有效，对合同双方均具有法律约束力。本独立生效条款的约定不违反法律、行政法规的强制性规定，亦不违背公序良俗，双方确认此等约定系真实意思表示。

3.2.2 乙方自行确认该物业适合于乙方所需用途，且用途符合法律法规，如物业性质、权属原因，导致乙方不能继续履行合同，双方可协商解除合同，但乙方向甲方已交的合同款项，甲方有权不予退还（含租金和合同保证金）。

3.2.3 物业用途的其他要求：（1）不能经营产生污染、噪音或扰民等行业；
（2）不能经营或存放易燃、易爆、危化、有毒、腐蚀物品等行业；
（3）不能在商铺范围内放置电动自行车及为电动自行车充电（含电动自行车电池）；
（4）不能有其他存在安全隐患风险行为和违法、违规的行为。

3.3 乙方承租期间不得做出对甲方或麒麟广场的商誉及名声有不良影响的行为。

3.4 乙方在该物业内不得销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违反法律、法规及规章的行为，并保证甲方不因乙方在该物业内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔，且保证甲方不承担因此而产生的一切费用 and 法律责任。由此给甲

方造成损失的，乙方应赔偿甲方损失。

3.5 乙方保证，在租赁期间，乙方是其商标及所经营商品/服务的相关知识产权的合法所有人或合法许可/被授予人（并持有有效证明或授权文件），该权利有合法来源且不存在影响该物业正常经营的限制。

3.6 如因上述 3.5 所述之权利瑕疵导致甲方被责令先行或连带承担法律责任的，甲方有权单方解除本合同并向乙方追偿，乙方应赔偿甲方损失。

第四条 租金、费用及支付方式

4.1 租金：

4.1.1 乙方承租该物业租金按计租面积计算，具体每月租金以第 4.1.2 条约定的租金标准为准。

4.1.2 租金标准：

租赁期限	月租金额（含税，币种：人民币）元	
	小写	大 写
20_年_月_日至 20_年_月_日		
20_年_月_日至 20_年_月_日		
20_年_月_日至 20_年_月_日		

4.1.3 上述租金并不包括乙方需交付的管理费、推广费、因乙方经营活动而产生的政府税费及其他所有费用（如水、电、燃气、电话费、网络费等）。

4.1.4 首期租金（自 年 月 日至 年 月 日）于签订合同当天内支付，余下租金按每 6 个月结算一次，先交租后使用，在每期的前 10 日内向甲方缴付当期租金（节假日不顺延）。甲方在收到乙方每期缴付的足额租金后，应在 5 个工作日内向乙方开具合法发票。

4.2 合同保证金

4.2.1 乙方应向甲方交纳合同保证金，该合同保证金不是乙方预付的租金、管理费或其它费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。

4.2.2 乙方在合同签订之日向甲方通过转账方式交纳____元（人民币大写：____）。乙方在广州产权交易所平台报名缴纳的诚意金在本合同签订后，由广州产权交易所平台扣除相关手续费后将剩余部分中的____元通过转账方式缴付给甲方，转为本合同的合同保证金，如有不足的部分费用由乙方在签订合同当日内补足，有剩余部分由广州产权交易所平台无息退回给乙方。

4.2.3 乙方须在本合同终止/解除（不论基于何种原因）之日将该物业交还给甲方，且双方就租赁该物业而产生的一切权利、义务、责任清理完毕后 10 个工作日内，甲方向乙方退还该合同保证金（不计利息）。

4.3 管理费：由乙方与麒麟广场物业管理单位另行签订《麒麟广场物业管理服务合同》，并按照《麒麟广场物业管理服务合同》的约定缴纳水、电费保证金（如有）、装修押金（如有）、管理费保证金（如有）、管理费、推广费、水电费及与该物业使用有关的电话费、网络费、燃气费、煤气费、有线电视费及其他费用。如因乙方未按时足额支付上述费用而造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

4.4 乙方不得因麒麟广场物业管理方存在不能完成或拖延完成修理、或不能及时提供服务设施等任何原因，而减少或停止支付租金或其他根据本合同须支付的费用。

4.5 甲方接受乙方的租金，不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行的任何协议、条文、规定及条件的权利。

第五条 物业交付与验收

5.1 甲方在合同签订日（即____年____月____日）向乙方交付该物业。

5.2 甲方已于本合同签订前向乙方说明该物业建筑物的状况，而乙方在本合同签订前及与甲方签署《物业交接确认书》时已通过各种可能之途径了解、实地勘察该物业建筑物状况及周围地理环境、商业环境等状况，具体不限于空调、照明、用电用水、消

防、通风等使用注意事项和麒麟广场物业管理单位有关装修管理规定、程序、验收要求等。

5.3 本合同签订前,甲方已向乙方提供了本合同及由乙方与麒麟广场物业管理单位签署的物业管理服务合同模板等物业相关法律文书及资料,乙方已充分了解并确认本合同条款。

5.4 甲乙双方交付/接收该物业时,应当签署《物业交接确认书》(详见附件三)作为交接凭据,交接凭据应当载明交接日期,该物业交付标准按照附件二《物业交付标准》所载为准,交接凭据一旦签署,则甲乙双方的物业交付/接收义务立即完成。

5.5 乙方迟延接收该物业的责任见本合同第 15 条中的规定。

5.6 甲方迟延交付该物业的责任见本合同第 14 条中的规定。

第六条 物业装修

6.1 乙方不得擅自改变该物业的内外结构、用途。

6.2 乙方应符合麒麟广场物业管理单位及甲方的装修要求和规定,并在装修前将物业装修方案报麒麟广场物业管理单位确认。

6.3 乙方在遵守本合同时,亦应遵守《麒麟广场物业管理服务合同》的物业装修及改造约定。

第七条 物业修缮

7.1 在该物业使用过程中,如非乙方原因,该物业主体结构及甲方或麒麟广场物业管理单位提供的设施出现妨碍安全、正常使用的损坏时,乙方应及时通知甲方和麒麟广场物业管理单位,并采取有效措施防止损失扩大。

7.2 租赁期内,乙方应正常使用并爱护该物业内部的各项设施,包括但不限于地板、

墙面、所有店面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。因乙方使用不当或不合理使用，该物业及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。

7.3 租赁期间，甲方有权自行或委托物业管理单位进入该物业视察该物业的维修状态，检查该物业内设备的运作情况。

7.4 租赁期间，遇到火灾等紧急事态时，甲方、麒麟广场物业管理单位或其授权代表可在无通知的情况下强行进入该物业，且不需赔偿因强行进入该物业而给乙方造成的损坏。

7.5 无论乙方是否购买相应的保险，亦无论是否因乙方的疏忽，或因乙方不能控制的原因而导致该物业的窗户或玻璃破裂、毁坏，乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换该物业所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用。

7.6 乙方对下列行为和事件引起的损失和损害，应向甲方进行赔偿。该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括律师费用）：

7.6.1 因该物业内任何电器装置、电器用品、电线、消防设施等的故障、失修、危险而导致甲方、麒麟广场物业管理单位及任何其他人或任何物品的损害；

7.6.2 因乙方原因而导致该物业水管通道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作而造成甲方、麒麟广场物业管理单位及任何其他人或任何物品的损失；

7.6.3 因乙方原因而导致火、烟雾在该物业内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）在该物业或其任何部分泄漏或满泄而造成甲方、麒麟广场物业管理单位及任何其他人或任何物品的损害。

第八条 经营条款

8.1 乙方自主经营、自负盈亏，自行办理经营所需的营业证照或许可证。乙方须自行向政府有关部门支付因租赁及经营该物业等行为而产生的一切政府税费。

8.2 乙方的经营需遵守及配合工商、税务、消防、治安、环卫、城管、文教等行政管理部门的要求；乙方须尊重当地的村规民约、风俗习惯；乙方应遵守甲方和麒麟广场物业管理单位的管理规定。若因违法、违规经营被行政管理部门处理的，甲方有权单方解除合同，没收保证金，收回该物业。

8.3 乙方提供的商品或服务必须实行明码标价，商品或服务价格的制定及商品标识不得违反中华人民共和国和广东省、广州市、南沙区人民政府的有关法律、法规及规章的规定。

8.4 如因乙方的商品质量或服务 quality 引起消费者直接向甲方提出修理、更换、退货或其他正当合理的要求时，甲方有权视具体情况，直接做出修理、更换、退货或其他合理的决定，有关费用由乙方承担，并赔偿由此给甲方造成的损失。

8.5 租赁期内，乙方须每月付清员工工资，不得拖欠。乙方同意并承诺乙方与任何第三方产生的任何纠纷（包括但不限于产品或服务 quality、消费者权益、员工工资、人身或财产损害纠纷等）均与甲方无关，如因乙方原因导致该物业被查封或致甲方因此应向任何第三方承担垫付责任或造成甲方其他任何损失、损害、伤害的，甲方可按照本合同第 15.8 条的约定追究乙方违约责任。

8.6 乙方对该物业负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，保证在租赁期内不存在安全风险和使用隐患，符合正常使用标准，以及在租赁期满时按符合正常使用标准将该物业交还甲方。租赁期间，该物业的一切经营安全责任由乙方负责。

第九条 转租、转让和续租

9.1 未经甲方书面同意，乙方不能转租、转让、分租、转借他人、调换使用、委任或特许第三方经营和管理该物业。

9.2 发生下述各项行为及事件时，乙方应及时书面通知甲方，否则，视为乙方违反本合同对转租的约定：

9.2.1 乙方为公司，而公司发生收购、重组、合并、破产重整、清算；

9.2.2 乙方的名称发生变更；

9.2.3 法定继承事实发生，致使该物业的使用人发生变更。

9.3 本合同有效期限届满，乙方需继续租用该物业的，应于有效期届满之日前 2 个月向甲方提出书面续租要求，乙方未能在前述时间内向甲方提出续租要求，视为乙方放弃优先权。甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同，并到相关登记机关重新登记备案（如需）。

9.4 若乙方未在本合同规定的时限内提出对该物业续租，则甲方有权携同该物业未来的任何租户或有关人士在租赁期结束前或提前结束前的 2 个月内的所有合理时间内，视察该物业，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

第十条 保险

10.1 乙方应当在物业交付完成以前或最迟不超过物业交付完成之日自费为该物业在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种至少应包括安装工程一切险和公众责任险，保险责任期间为开始装修之日起至开始营业之日止。

10.2 乙方应当于开业前的 15 日自费为该物业可能遇到的风险购买保险，该等保险的责任期间从乙方开业日起至本合同所述的租期届满之日止，该等险种至少应包括财产一切险及公众责任险。

10.3 乙方所购买的公众责任险不应少于人民币 50 万元，并在保险单中将甲方列为共同被保险人。

10.4 在甲方提出要求时，乙方应向甲方提供和出示前述保险保单及最后一次支付保

险金的收据,以及保险公司发出该等保单是全数缴足的及在各方面均有效及存在的证明。

10.5 乙方不得做出任何行为、事件,导致麒麟广场或该物业以外的其他任何部分的保险无效;乙方亦不得做出或容许乙方所雇佣的相关人员和承包商做出任何行为、事件,致使麒麟广场或该物业以外的其他任何部分的保险风险增加。

10.6 若本合同第 10.5 条所述保险风险增加,并导致保险金增加,甲方有权在不影响其任何其他权利和补救的前提下,要求乙方立即补足因此而增加的保险金,而不论该等保险的投保人是甲方、麒麟广场物业管理单位或其他第三者。

10.7 如因乙方原因,发生涉及甲方损失的保险事故,乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失;如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失,则差额部分由乙方赔偿予甲方。

第十一条 物业管理

11.1 广州长华商业运营有限公司现是麒麟广场物业管理单位。乙方进驻该物业前,应与麒麟广场物业管理单位签订相关的物业服务合同,乙方须遵守麒麟广场物业管理单位的规章、制度、规定(以下简称“物业管理规定”)。

11.2 乙方同意甲方有权更换麒麟广场物业管理单位,麒麟广场物业管理单位的更换不影响甲乙双方对本合同所有条款的履行,麒麟广场物业管理单位的更换可通过甲方的书面通知或乙方与新物业服务公司重新签定新协议、签定转让协议和/或补充协议的形式完成变更。

11.3 在获得甲方书面同意之前,乙方不得以任何目的使用麒麟广场的名号及标志或该名号及标志的图片、声明及画像。

第十二条 物业交还

12.1 交还日期及适用范围

12.1.1 乙方应当于本合同约定的租期结束之日起不超过 3 日内按本合同约定交还该物业。

12.1.2 除租赁期限届满合同正常终止外，如甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同提前解除或终止之日起不超过 2 日内交还该物业。

12.2 交还状况及装修和附属设施/设备的归属

12.2.1 合同结束(不论基于何种原因),甲方有权要求乙方按下述方式之一交还物业:

12.2.1.1 乙方自费将该物业内的所有动产(附属设施/设备除外)搬离该物业;物业之装修及所有附属设施/设备属甲方所有,甲方无须给予乙方补偿,如因乙方原因导致物业的装修或附属设施/设备遭到破坏,乙方应当赔偿甲方由此导致的损失。

12.2.1.2 乙方自费将物业内的所有物品搬离该物业,并将物业恢复至物业交付时的状态(正常使用导致的磨损除外)。

12.2.2 如果该物业交还时之状况不符合前项规定,甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施,使得该物业之状况符合前项规定,由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。

12.3 交还通知、查验及接收;

12.3.1 合同结束(不论基于何种原因),各方均应提前 3 日通知对方交还/收回该物业的具体日期,甲方应当按照该等通知查验及接收该物业。

12.3.2 甲方应当依照通常合理的标准及本合同第 12.1、12.2 条规定查验该物业。

12.3.3 在符合本合同第 12.2 条规定的情形下,甲乙双方应当签署一份交还凭据,交还凭据一经签署,乙方交还该物业的义务立即完成。

12.4 逾期交还的后果

12.4.1 如果乙方未依照本合同第 12.1 、12.2 条的规定交还该物业，则甲方有权自行收回该物业，该物业内未搬离的原属于乙方的一切物品、装修等均视为乙方自动放弃所有权的抛弃物并无偿归甲方所有，甲方有权以搬离、出售等方式任意处置，因此造成乙方的经济损失、甲方处理该些物品所产生的费用及损失等均由乙方承担，甲方有权要求乙方予以全额赔偿前述甲方费用和损失。

12.4.2 乙方逾期交还物业，乙方须按照 5 倍的月租金标准向甲方交付场地占用费。同时甲方有权对该物业停水、停电、停燃气，因此受到的损失由乙方承担。

12.5 质量保证金

本合同结束（不论基于何种原因），乙方在撤场前 需要 （需要/无需）向甲方缴纳商品质量保证金。商品质量保证金为人民币 1 万元（人民币大写壹万圆整），如三个月内没有任何第三方因乙方原因向甲方提出权利主张，甲方将向乙方退还该质量保证金（不计利息）。

第十三条 合同变更、提前解除的条件

13.1 变更本合同的条件如下：

13.1.1 甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，均同意变更合同的，合同方可变更，变更必须以书面方式进行。

13.1.2 变更本合同的，要求变更合同的一方应主动向另一方提出。

13.2 提前解除本合同的条件如下：

13.2.1 租赁期间内，除本合同另有规定外，如出现下述情况，可提前解除本合同：

13.2.1.1 经双方协商一致，同意提前解除合同的。

13.2.1.2 出现非甲方能及的情况，使该物业设施正常运行、或水、电、燃气等正常供应中断，且中断期一次超过 60 日，乙方认为严重影响正常使用物业的。

13.2.1.3 在租赁期间，政府或相关部门决定征用/征收该物业所在土地或需全部或部分拆除该物业的。若出现上述情况，甲方应提前 30 天书面通知乙方，乙方按甲方要求必须无条件清场并交回该物业，甲方不作任何补偿，政府的全部补偿归甲方所有，租金计至乙方按约定交回该物业之日止，无息退回合同保证金，双方解除合同。

13.2.1.4 在租赁期间，司法、行政机关或该租赁区域所在业委会、居委会等组织机构依法限制该物业房地产权利，致使乙方无法按合同用途使用该物业超过 30 日的。

13.2.1.5 甲方或乙方破产或进行清算程序的（注：因重组或合并原因进行清算者除外）。

13.2.1.6 因不可抗力或意外事件，使本合同无法履行的。

13.2.1.7 法律、法规或本合同其他条款允许一方单方提前解除合同的其他情况。

13.2.2 根据本条规定提前解除本合同的，提出解除合同方应当书面通知另一方。

13.2.3 因提前解除合同，使一方遭到损失的，有过错的一方应赔偿另一方的损失。

第十四条 甲方违约责任

14.1 在租赁期限内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除本合同，由此而造成乙方损失的，甲方应予以赔偿：

14.1.1 未按本合同约定的时间交付该物业供乙方使用，超过 90 日的。

14.1.2 违反本合同的约定，使乙方无法按约定用途继续使用该物业超过 30 日的。

14.2 乙方依据本合同第 14.1 条单方解除合同的，应当书面通知甲方，要求甲方返还

合同保证金，退还多收的预交款项（如有），并在 3 日内迁离该物业，乙方通过公开招租平台报名、竞投等产生的所有费用不予退回。

第十五条 乙方违约责任

15.1 在租赁期限内，乙方逾期交付租金、管理费及其他费用之一或部分或全部的，每逾期一日，应按逾期交付金额的 1% 支付违约金。逾期达 30 日以上的，甲方有权委托麒麟广场物业管理单位采取停止供应水、电、燃气、空调或停止使用其他设施的措施（乙方明确理解此条款内容且不持有异议），因此造成的一切后果由乙方自行承担。逾期达 60 日，甲方有权单方面解除本合同，乙方按照本合同第 15.4 条的约定承担违约责任。

15.2 在租赁期限内，乙方非因法律、法规及本合同规定的情况，中途擅自退租的，合同保证金作为违约金赔偿给甲方；若合同保证金不足赔偿甲方损失的，乙方应按照本合同第 15.8 条的约定承担违约责任。

15.3 在租赁期限内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同，收回该物业，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

15.3.1 未经甲方书面同意，擅自将该物业转租、转让、分租、转借他人、调换使用、委任或特许第三方经营和管理。

15.3.2 未经甲方书面同意，擅自拆改变动该物业结构，或损坏该物业，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复的。

15.3.3 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该物业进行违法违章活动的。

15.3.4 乙方违反本合同第 3.4 条、第 3.5 条约定，不论甲方是否实际支出了赔偿或处罚款项，甲方均有权单方面解除本合同。

15.3.5 乙方违反本合同及其补充条款的规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使物业或设备严重损坏的。

15.3.6 租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同的其他行为，在甲方发出要求乙方纠正该等行为并赔偿甲方损失的书面通知后 15 日内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿甲方损失的。

15.3.7 因乙方原因导致甲方向第三方垫付了任何费用且乙方未能在甲方通知之日起 5 日内返还垫付费用的。

15.3.8 法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前解除合同的其他情况。

15.4 甲方依据本合同第 15.3 条单方解除合同的，应当书面通知乙方迁离并交回该物业；甲方正式解除合同前，乙方因承租该物业已产生的租金、管理费、水电燃气费及其他费用应予以缴清，同时合同保证金作为违约金赔偿给甲方；若合同保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权依照本合同第 15.8 的约定向乙方追偿。

15.5 甲方根据本合同，要求或收取违约金、赔偿款等，并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该物业的权利）。

15.6 甲方因向乙方催付租金或其他费用而引起的所有费用和开支（包括一切律师费），及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。

15.7 甲方一次或多次原谅、宽恕乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务，不得构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行的义务的权利，除非甲方以书面方式作如此表示。

15.8 双方不可撤销地同意，按照本合同约定应由乙方承担的相关欠费、违约金或相关赔偿费用，甲方有权直接在乙方已交纳的合同保证金中扣除，不足部分乙方应在 15 天内将保证金补至原来金额，逾期补足的，每逾期一天，按应补足金额 1% 额外向甲方支付违约金。经甲方采取前述任意催收措施后，乙方仍不按合同约定支付相关费用或承担相关违约责任的，乙方授权甲方对其在本物业内的物品予以变卖或作价销售

处理，变卖或作价销售所得价款抵作应向甲方支付的租金、物业管理费、违约金及赔偿损失等，不足部分由乙方补足。

第十六条 不可抗力

16.1 “不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

16.2 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。

16.3 遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的规定要求其承担违约责任。

第十七条 通知与送达

17.1 本合同抬头处双方所载联系方式构成本合同双方有效通讯方式。任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至本合同抬头处双方所载联系方式。

17.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据，将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

17.3 甲方在乙方该物业门口或其他醒目位置张贴的与日常物业管理有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

第十八条 法律适用

18.1 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交广州市南沙区人民法院提起诉讼解决。

18.2 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

第十九条 合同效力

19.1 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。

19.2 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

19.3 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自的公章之日起生效。

19.4 甲乙双方应向广州市相关政府部门办理合同备案登记手续（如需）。

19.5 本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，各份具同等法律效力。

19.6 本合同条款业经双方协商和谈判而达成，不构成任何一方的格式条款。

第二十条 其他

20.1 甲方保留对麒麟广场的命名权，甲方在给予乙方不少于1个月的通知后有权更改麒麟广场的名字，且无须对乙方做出任何赔偿。

20.2 若乙方以麒麟广场地址注册相关执照的，在本合同结束（不论何种原因），办理退铺前必须注销所有以该物业有关之证件。如未按要求注销，甲方将扣除乙方合同保证金作为对甲方的补偿。

20.5 本合同附件：

附件一 物业位置示意图

附件二 物业交付标准

附件三 物业交接确认书

(以下无正文)

甲方（签章）：广州市南沙区黄阁镇房 乙方（签章）：

地产开发公司

法定代表人/委托代理人：

法定代表人/委托代理人：

联系电话：

联系电话：

签订日期：2025 年____月____日

签订日期：2025 年____月____日

附件一： 物业位置示意图

附件二：物业交付标准

按照本《南沙麒麟广场物业租赁合同》签订时的物业现状进行交付。

附件 3:

物业交接确认书

序号	项目	内容	单位	数量	现 况		备注
					符合	不符	
1	电						
2	消 防						
3	弱 电						
4	土 建						
5	给 排 水						
6	燃 气 排 烟						
7	其他						
8	表底	电表读数:	燃气读数:		水表读数:		

租赁物业（商户铺位号）: _____

乙方（商户公司全称）: _____

乙方（商户负责人）（签字）: _____ 麒麟广场物业管理单位物业负责人: _____

甲方负责人: _____

物业交接确认日期: 2025 年____月 ____日

（此“物业交接确认书”一式三份，甲方、乙方、麒麟广场物业管理单位各持一份）

