

物业租赁合同



出租人（以下简称甲方）：广州珠江科创投资发展有限公司

承租人（以下简称乙方）：

担保人（以下简称丙方）：

目 录

- 第一条 租赁物业
- 第二条 经营用途
- 第三条 租赁物业交付
- 第四条 租赁期限
- 第五条 租金及租金支付方式
- 第六条 保证金
- 第七条 物业管理
- 第八条 逾期付款
- 第九条 甲乙双方的权利和义务
- 第十条 安全责任
- 第十一条 违约责任
- 第十二条 保险事项
- 第十三条 担保条款
- 第十四条 破产条款
- 第十五条 其他约定

物业租赁合同

出租人（以下简称甲方）：广州珠江科创投资发展有限公司

法定代表人：

通讯地址：

联系电话：

承租人（以下简称乙方）：

法定代表人：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

担保人（以下简称丙方）：

鉴于：

1、甲方及乙方均系合法注册成立并有效存续的有限责任公司，是独立的民事主体，拥有独立经营及分配和管理其所有资产的充分权利，具备履行本合同所必须的资质和能力。

2、甲方在本合同签订之日为下文所指的租赁物业的合法权利人，有权出租租赁物业。

3、经各方友好协商，在平等、自愿、互利互惠的基础上，甲方同意将租赁物业出租给乙方，并签署本《物业租赁合同》，丙方同意就乙方在本合同项下的义务与责任为乙方提供不可撤销的连带责任担保。

定义：

除法律以及本合同另有规定或约定外，各方一致确认本合同中词语及名称的定义及含义以下列解释为准：

1、租赁物业：指以下正文第一条及相应附件所描述的本合同标的，包括但不限于房产本身及其附属的设备设施，具体详见附件1 租赁物业图纸红线圈定部分。

2、承租：指乙方按照合同约定的条件和程序从甲方处租赁标的物业用于合同约定性质的经营，或根据合同的约定将租赁物业的部分对外分租或转租，获得经营收益或其他合法收益的行为。

3、交付日：指租赁物业经甲方施工已经达到满足本合同约定的乙方接收的条件（详见

附件3), 则甲、乙双方应签署《租赁物业交付确认书》以书面形式确定实际交付日, 此交付日即为租赁期限起始日。

4、转租: 乙方作为出租方, 将租赁物业的部分出租给一个或多个第三方的行为。未经甲方书面同意, 乙方不得将租赁物业整体或者租赁物业产权面积 60%以上的物业转租于同一第三方。无论是否转租给第三方, 租赁期间, 乙方的承租人的责任全部由乙方承担。

5、第三方: 指本合同权利义务相对人以外的其他任何自然人或法人。

6、合同目的: 合同甲方(出租人)充分了解并认同乙方(承租人)租赁该物业系为进行商业经营或依照合同的约定进行分租、转租以获得收益, 或者行使相关用益物权以获得利益; 乙方充分了解并认同甲方出租租赁物业以获取租金收益, 并通过高质量的商业运营招商引资, 以提供成熟商业配套。

7、义务(合同义务): 指合同的各方当事人依据合同约定的条件和方式所应承担的法律上的作为或不作为, 包括双方当事人依据本合同、合同附件、《中华人民共和国民法典》和相关法律法规所应承担的法律上的义务。

8、违约责任: 合同任何一方当事人在合同履行期限届满前明确表示或通过自己的行为表明将不履行合同义务、或违反其应承担的本合同项下及附件中的任何一项法律义务、声明或保证、或违反《中华人民共和国民法典》及相关法律法规有关合同当事人义务的规定、或违反合同保密条款等附随义务的, 均应承担违约责任, 守约方有权以书面形式要求违约方纠正该等违约行为并采取充分、有效、及时的措施消除违约后果, 造成对方经济损失的, 还应承担赔偿责任。此赔偿责任应包括对方因此遭受的全部经济损失(包括但不限于对方因此支付的全部诉讼费用、合理的律师费)。

9、根本违约: 指本合同任一方当事人严重违反合同义务将致使本合同的目的根本不能实现。其法律效果是当一方根本违约时, 另一方当事人可以选择解除合同并要求对方承担违约责任; 如在任一方根本违约的情况下, 另一方当事人仍可以通过其它救济手段约束违约方并要求其继续履行协议, 另一方当事人也可以选择继续履行合同, 同时根据本合同相应条款要求对方承担违约责任。

10、一般违约: 指与根本违约相对应的、本合同任一方当事人违反合同义务给另一方当事人造成影响和损失, 但该等影响和损失不会致使本合同的目的根本不能实现, 而仅仅是造成合同目的实现程度与时间上的差异, 守约方可通过要求违约方支付相应的经济补偿来使本合同继续得以公平履行。

11、书面形式: 指合同书、协议书、信件或数据电文(包括电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。

12、合同签署日：指合同各方中后签章一方在本合同文本上加盖公章或合同专用章、法定代表人或授权代表人签字之日。

13、合同生效日：指合同各方中后签章一方在本合同上加盖公章或合同专用章、法定代表人或授权代表人签订后在合同双方当事人间发生法律效力、在合同各方当事人之间产生法律约束力的日期。

14、不可抗力：指在本合同签署时发生的直接影响本合同交易目的的、不可预见的、其发生和后果是不可避免和不可克服的及在本合同签署后发生的，使合同一方不能完全或部分履行合同的事件。这种事件包括地震、台风、洪水、火灾、战争、政府或公共机构的法令、罢工和其它按照通常的国际商业惯例认为是不可抗力的事情。

15、法律、法规：于本合同生效日前(含合同生效日)颁布并现行有效的法律、法规和由中华人民共和国政府及其各部门颁布的具有法律约束力的规章、办法以及其他形式的规范性文件，包括但不限于《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国民法典》等。

16、结算货币：本合同涉及的所有费用以人民币为结算货币。

17、工作日：指扣除周六、周日及中国法定假日的实际工作日。

18、双方：指甲方和乙方。

19、各方：指甲方、乙方及丙方。

20、本合同：指本合同正文、全部附件及甲、乙、丙各方一致同意列为本合同附件的其他文件。

合同文件及解释顺序

1、合同文件应能相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同书
- (2) 标准、规范及有关技术文件
- (3) 图纸

合同履行中，各方有关租赁物业或租赁物业相关的工程施工的洽商、变更等书面补充协议或文件视为本合同的组成部分。

2、当合同文件内容含糊不清或不相一致时，在不影响租赁物业正常交付的情况下，由各方按照公平合理的原则协商解决，各方也可以提请双方确认的国家法定机构相关部门做出解释。各方协商不成或不同意各方确认的国家法定机构认定部门做出的解释时，可循其它合法途径解决。

语言文字和适用法律、标准及规范

1、语言文字

本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明，汉语为解释和说明本协议的标准语言文字。在少数民族地区，双方可以约定使用少数民族语言文字书写和解释、说明本协议。

如本合同另行签订英文版本的，英文版本与中文版本不一致的，以本版本约定为准。

2、适用标准、规范

本合同内各项技术内容的标准约定适用顺序为：优先适用双方书面约定标准，未明确约定的范围则优先选择适用国家标准、规范；没有国家标准、规范但有行业标准、规范的，约定适用行业标准、规范；没有国家和行业标准、规范的，约定适用租赁物业所在地地方标准、规范。

国内没有相应标准、规范的，由乙方按附件约定向甲方提出施工技术要求，乙方按约定的时间和要求提出施工工艺，经甲方认可后执行。

3、租赁物业施工过程中，甲方应按本合同约定的日期和套数，向乙方提供图纸。如施工过程中发生变更并经乙方认可同意的，甲方应在变更确认后7个工作日内向乙方提供变更后的图纸。

4、本合同适用于中华人民共和国法律法规并根据其予以解释。

声明和承诺

一、 甲方向乙方声明和承诺：

1、甲方声明并承诺其对租赁物业拥有合法的权利。

2、在本合同约定的租赁物业交付时（双方签署《租赁物业交付确认书》）和交付后，甲方承诺本合同的标的租赁物业符合法律规定的可租赁条件，且有能力履行约定的义务。

3、甲方承诺本合同生效后，积极协助乙方办理租赁物业租赁备案登记手续，并同意乙方承租租赁物业后有权对外进行转租、分租。

4、甲方承诺，在甲方与乙方正式交接租赁物业前，租赁物业拥有的对其开展正常生产经营至关重要的政府许可、批准、授权具有持续有效性。

5、在合同履行过程中，甲方保证及时通知乙方任何可能影响物业租赁顺利进展之相关事务，并及时妥善处理需要甲方自行解决的事项。

6、甲方承诺并保证积极正确履行双方协议中约定的义务，如甲方将本合同项下义务转移给第三方承接，应保证受让方不得减轻项下义务，也不得减损乙方权利。

7、甲方承诺租赁物业如被部分或全部抵押不影响乙方运营，否则甲方承担乙方直接经济损失。

8、除本合同另有约定外，甲方承诺在租赁期间保证租赁物业建筑物（乙方及次承租人装修改造结构、擅自改建、扩建的区域除外）及附属设施设备的质量，如因上述建筑物及附属设施设备存在质量问题，甲方将第一时间进行及时维修，避免影响乙方对租赁物业的正常使用。

9、如地铁施工围蔽、夏茅村拆迁改造或其他非可归责于甲乙双方原因的外部因素对租赁物业经营产生重大影响，由甲方协调相关部门尽量降低对租赁物业经营的影响，协调不成的由双方协商处理。

二、 乙方向甲方的声明和承诺：

1、 乙方符合法律规定的承租合同租赁物业的条件，不会因为乙方自身条件的限制而影响租赁法律程序的正常进行。

2、 乙方有足够的资金能力承租合同租赁物业并开展运营，乙方承诺能够按照本合同的约定按时支付租金、物业管理费、装修管理费、保证金、能耗费用等，包括在合同履行期限内持续具备充足的资金支付能力。

3、乙方在承租租赁物业之前，已经对租赁物业的权属、建设、用途进行充分调查了解，乙方清楚租赁物业为集体土地上由甲方投资建设所形成的建筑物，清楚按现行法律法规规定甲方无法办理产权人为甲方的租赁物业的产权登记证明，并承诺将依正常使用功能和本合同约定使用租赁物业，不进行对租赁物业价值产生负面影响的损坏、拆除、挪用租赁物业及相关配套设施。乙方不得在承租租赁物业后又以租赁物业在承租时已经存在的情况为由主张租赁合同无法正常履行及不得要求甲方承担任何责任。

4、乙方已知晓租赁物业的物业现状、周边规划及未来发展的不确定性，已独立、审慎地对租赁物业所处的市场状况、区域发展前景、租赁物业价值、自身经营能力等所有相关因素进行了充分的调查、评估和商业判断。

5、乙方承诺守法经营，乙方经营租赁物业而产生的债权债务与甲方无关，由乙方自行对外承担。如乙方因拖欠员工工资、拖欠外部单位款项或因任何其他事由导致与租赁物业或本合同相关第三方合法权益受到损害的，甲方有权以乙方支付的履约保证金代为支付有关款项，乙方应在收到甲方通知后立即补足有关履约保证金。

6、乙方承诺在本合同生效后的任何时间内，不对租赁物业产权进行任何形式的处分（包括但不限于转让、抵押物业产权等），因无权处分行为造成甲方损失的，乙方将无条件赔偿甲方的直接及间接经济损失。

7、乙方承诺并保证，在甲方不违反本合同约定义务的前提下，乙方不会妨碍甲方对租赁物业的相应处置行为（包括但不限于转让、抵押等），具体操作事宜按照本合同正文约定

执行。

8、乙方在签署本合同前已知悉租赁物业的物业状态、在建状况、产权情况、地铁施工围蔽、地铁合建等情况，并对其影响作出充分考量，除本合同另有约定外，该等影响不作为乙方减少支付租金、减免各项义务、解除或终止本合同的理由或依据。

9、合同期内，乙方股权不得质押。

三、本合同各方一致陈述和声明如下：

1、每一方陈述和承诺的事项均真实、完整和准确。

2、每一方均享有按照中国法律经营、分配和管理其所有资产的充分权利。

3、每一方均具有签订本合同所需的所有权利、授权和批准，并且具有充分履行其在本合同项下义务所需的所有权利、授权和批准。

4、每一方的法定代表人或合法授权代表签署本合同并加盖该方公章或合同专用章后，本合同的有关约定对该方具有约束力。

5、无论是本合同的签署还是对本合同项下义务的履行，均不会抵触、违反或违背其营业执照/商业登记证、章程或任何法律法规或任何政府机构或机关的批准，或其为签约方的任何合同或合同中的任何条款约定。

6、至本合同生效日止，不存在可能构成违反有关法律或可能妨碍其履行在本合同项下义务的情况。

7、任一方已向另一方披露其拥有的与本合同拟订的交易有关的任何政府部门的所有文件、取得租赁物业权属的交易文件等，及其先前向它方提供的文件均不包含对重要事实的任何不真实陈述或忽略陈述而使该文件任何内容存在任何不准确的重要事实。

8、因本合同而产生的一切税费，如房产税、印花税、登记费等按有关法律法规及税收政策由相应的纳税义务人承担。若任何一方未及时或足额缴纳相关税费，并导致另一方因此被追缴该等税费或处以行政处罚或受到其他损失的，则构成违约，违约方应向另一方赔偿由此造成的损失。

9、各方承诺本合同签署后之任何时间不做出任何有损租赁物业或合同对方形象，或影响租赁物业或合同其他方企业声誉和信誉的行为。

10、各方承诺并保证，至本合同终止日，未经各方协商并签订书面文件，任何一方不会任意单方面更改本合同所约定的事项（不可抗力或本合同所约定的情况除外）。

11、各方承诺并保证，在合同履行过程中，将及时地回复各方的所有通知及沟通意见。

据此，各方通过友好协商，本着共同合作和互利互惠的原则，按照下列条款和条件达成如下合同，以兹共同信守：

正文

第一条 租赁物业

1、甲方同意按下述条款和条件将位于广州市白云区白云湖街夏茅村（东至广花一路、南至规划路、西至夏茅小学、北至青创大道）的夏茅村级工业园改造项目地块一、用地面积 12,950 m²，地上 18 层地下 2 层、总建筑面积 66,115.25 m² 的商办综合体及其附属权益整体出租给乙方使用（租赁物业红线范围详见附件 1，以下简称“租赁物业”）。租赁物业总建筑面积为 66,115.25 m²，其中计算容积率面积为 50,213.65 m²，不计算容积率面积为 15,901.6 m²（该部分为负一层及负二层的停车库，及地上配套设备用房）。计算容积率面积以本条第 2 点最终确定的测绘面积为准）。

2、自租赁物业交付乙方之日起 90 天内（异议期限），如任何一方对计算容积率面积有异议的，均可以向另一方提出重新测绘，由双方共同委托具有国家法定资质的第三方测绘机构对面积重新测绘，确定最终的计算容积率面积，如重新测绘结果与原计算容积率面积不一致，按照重新测绘的计算容积率面积确定租金等费用，测绘费用由双方各自承担 50%，如重新测绘结果与原计算容积率面积一致，测绘费用由异议方承担。如乙方此前存在多缴纳费用的情况，则该部分多缴纳的费用直接结转为乙方应支付的下一期费用的一部分（不计利息）；若乙方此前存在少缴纳费用的情况，则应自甲方发出书面通知之日起【5 个工作日】内一次性补交完毕。如双方未能就计算容积率面积进行重新测绘事宜达成一致意见的，在重新测绘之前本合同约定的计算容积率面积仍应作为计算租金、物业管理费（如有）等相关费用的依据，乙方不得以重测面积未能确定为由拒绝或拖延支付租金、物业管理费（如有），期间若甲方不予配合则乙方有权自行委托有资质的第三方进行测绘。异议期限（租赁物业交付乙方之日起 90 天内）届满后，任何一方不得对本合同约定的计算容积率面积提出异议，乙方日后不得以此为由以任何方式向甲方提出任何主张。

3、本合同租赁物业有关的《不动产权证书》证号：粤（2020）广州市不动产权第 04800205、粤（2020）广州市不动产权第 04800208 号，详见附件 5，租赁物业之详细建筑位置、使用范围以合同附件 1 该租赁物业范围（红线圈定）为准。

4、甲方承诺本合同约定的期限内，以下区域作为租赁物业的组成部分，由乙方依法使用，且无需另行向甲方支付费用。

- （1）租赁物业中的外立面及户外广场；
- （2）租赁物业所属广场及周边外墙；
- （3）租赁物业的户外楼顶和露台；

(4) 租赁物业乙方专用设施，包括专用卸货平台、垃圾房，专用电梯以及租赁物业内部所有空间、设施、墙面，租赁物业外部门框、门眉、门房通道等。

若乙方依法使用上述区域而与第三方发生争议的，甲方协调配合乙方解决，最终应由乙方自行承担与第三方争议的一切后果，但涉及权属争议问题影响乙方使用租赁物业的应由甲方负责处理及承担责任；如因乙方违约或不合法使用该部分区域而发生的纠纷，甲方不承担任何协调工作，概由乙方自行负责。因前述争议给甲方造成任何损失的，乙方向甲方承担赔偿责任，但由甲方原因造成的，则由甲方承担赔偿责任。

5、除上述条款外，甲方还须按照合同附件 2 租赁物业图纸和附件 3 租赁物业交付标准所述的要求，向乙方提供附属于租赁物业建筑物本身及按照确定的技术条件并通过竣工和合格验收的相关设备、设施，如消防系统、水、电、燃气设施的安装位置及基础，甲方交付义务的客体不包括乙方将要添附、购置的设备、设施。

第二条 经营用途

1、乙方承租租赁物业用于开设裙楼商业、办公、酒店、展览中心、文创、艺术、媒体、教育培训及文化馆（以上业态符合租赁物业的法定用途、规划用途、消防管理规定等要求），并依法设置相应办公室、仓库及营业执照范围内的与租赁物业经营有关的商业项目，乙方如需改变租赁物业用途，须经甲方书面同意，经双方协商一致认可后，由乙方自行向政府有关部门报建并负责工程改造，费用由乙方自行承担。在取得政府有关部门的报批同意文件之前，乙方仍应按照租赁物业原有用途进行使用。未经甲方书面同意及取得政府有关部门的批准，乙方不得擅自对租赁物业进行改建、扩建，否则视为乙方根本违约，由此产生的一切责任均由乙方承担。

2、乙方在合同约定和法律规定的范围内，自由地、不受甲方、其它承租人和第三人干涉地使用该租赁物业及其设备设施。

3、乙方应自行办理经营所需的各类行政许可或者审批，并应在租赁物业开始营业前向甲方提交前述行政许可或审批文件的复印件，甲方应配合提供甲方所持有的资料。如因乙方未办妥经营所需的行政许可、审批手续或其他非可归责于甲方的原因导致租赁物业未能开业，乙方仍应依约向甲方支付租金；因甲方原因导致未能正常开业的，乙方有权不予支付开业前的租金、物业管理费（如有）。

4、租赁期限内，乙方有权分租租赁物业，但不得整体或将租赁物业产权面积 60%以上的物业转租给第三方（包括第三方实际控制的企业、第三方关联方等），乙方也不得擅自改变租赁物业的用途，否则视为根本违约。

5、在本合同履行期限内，乙方应分别于每个公历年的3月31日、6月30日、9月30日、12月31日前向甲方提交截至该日租赁物业的完整分租情况，乙方提交的内容包括分租合同的承租人（也即对本合同所约定的租赁而言的次承租人）信息、分租合同的签订及履行情况（包括但不限于承租人信息、承租商铺编号、承租面积、租赁期限、保证金收取情况等）。无论本合同在任何时间因任何事由而解除、无效、终结、终止或履行完毕，乙方均应于该等解除、终结、终止或履行完毕之日起的七个工作日内向甲方提交最新的完整分租情况（包括但不限于承租人信息、承租商铺编号、承租面积、租赁期限、保证金收取情况等），甲方对乙方提供的该等资料应当履行保密义务。

第三条 租赁物业交付

1、租赁物业为在建工程，交付时间暂定为2028年11月30日，租赁物业交付日存在因工程进度、行政审批、天气等不可抗力或意外事件而延迟的风险。因此，甲方有权延迟交付时间，但迟延交付时间不得超过一年，否则乙方有权解除合同并要求甲方退还租赁保证金及资金占用费（按一年期LPR计算，从交纳保证金之日起到实际退还之日止计算），并赔偿乙方实际损失。甲方延迟交付时间未超过一年的，乙方确认甲方无需向其支付延迟交付的违约金。

2、甲方向乙方交付的租赁物业需符合合同附件2至附件5所述约定，并达到及满足以下条件：

- （1）通过竣工验收并取得竣工验收备案表；
- （2）完成消防工程并取得消防验收合格证及门牌号核准资料；
- （3）报装并开通不低于8000KVA双路供电，并完成低压柜工程；
- （4）完成管道煤气报装；
- （5）完成报装并开通DN150市政供水。

如乙方装修方案涉及租赁物业主体结构改动，乙方需提前将装修方案报甲方审核，甲方在收到方案后的15个工作日内予以回复，上述方案仅在取得甲方书面同意及政府部门（如需）批准后方可进行，如甲方或政府部门未批准乙方即擅自施工的，因此造成的一切后果均由乙方自行承担（包括但不限于被政府部门罚款、责令恢复原状、建筑物结构安全问题的修复责任等）。

3、本合同签订后租赁物业交付前，如甲方对于本项目所有与乙方租赁区域相关的建筑或施工相关图纸有任何设计变更方案，均需于设计变更后7个工作日内将该图纸以书面或电子文件方式送交乙方，并附文件予以详细说明，文件说明内容包括但不限于此次设计变更的原因、位置、具体做法及相关影响等，乙方应于收到后【10】个工作日内与甲方协商并提出

意见，甲方应当尽量按照乙方的合理意见处理。如乙方未在上述约定的时间提出意见的，视为乙方同意按甲方方案执行。

4、甲方应书面通知乙方进行交付验收，乙方应按照通知的时间与甲方就租赁物业按照附件共同逐项验收，对于乙方需要施工的部分，乙方的改造施工计划需提前提交给甲方进行审核，在取得甲方书面同意后与甲方同步交叉施工，但交叉施工不视为租赁物业已经交付。除此之外，甲方应在交付前完成乙方所需的交付条件。甲乙双方共同现场确认，达到本合同附件约定的交付条件，双方应就租赁物业交付确认书的内容共同验收并签署《租赁物业交付确认书》。

5、甲方应当在本合同约定的交付日 30 个自然日前书面通知乙方交付的具体日期，乙方据此安排办理交付验收手续。非甲方原因和不可抗力，乙方未按照前述约定办理租赁物业交接手续的，甲方通知的具体日期即视为该租赁物业已交付给乙方的交付日期，租金、物业管理费、水电费等费用开始计收。

第四条 租赁期限

1、本合同所约定的租赁物业的租赁期限为自甲方交付之日起 144 个月（包括装修期），如甲方提前交付，需提前 30 个工作日书面通知乙方，乙方应无条件配合甲方交付验收工作，甲方无需因前述调整向乙方做出赔偿或补偿。

2、本合同租赁期限内，乙方的装修期为交付之日起 12 个月，装修期内无需缴纳租金，如遇不可抗力及非甲乙双方原因导致乙方确实无法进行装修的，经甲方确认后，允许装修期延期。装修期内，如因乙方原因导致本合同提前解除的，乙方根据实际占用租赁物业时长，按照本合同第五条第 1 款约定的租金标准向甲方支付租金；装修期届满，如因乙方原因导致本合同提前解除的，乙方应向甲方支付装修期内租金，计算标准为：（未履行合同期限/合同期限）*12 个月租金（按合同解除时的租金标准计算）。

3、开业时间：装修期满次日起为本合同约定的开业日。开业后乙方有权因经营需求进行小面积的装修，但需分段进行装修，且租金等各项费用的支付不暂停。如需要进行停止营业的大面积装修且单次停业装修区域面积达到租赁物业面积 50% 以上（含），需提前向甲方申报，甲方书面同意后方可执行；经营期间的任何装修时间对租赁期限以及各种费用起止日、计费周期都不影响，乙方仍应按照本合同约定支付租金及相关费用。经营期内乙方装修的消防报建等义务，均由乙方自行负责并承担责任，甲方给予必要的协助。

4、租赁合同期限届满后甲方决定继续出租租赁物业的，如乙方在租赁期限内无违约行为，或虽有违约行为但已及时按甲方要求整改并取得甲方书面谅解的，在同等条件下，乙方

享有优先承租权，但应符合国资及甲方上级单位的监管要求、公开招租程序要求以及有关法律法规规定。

第五条 租金及租金支付方式

1、租金标准（含税）：_____元/月，折算为计算容积率面积的单价为_____元/平方米/月，自装修期满次日起，每三年递增 1 次，每次递增 8 %。本合同价款及合同项下各项应支付的费用，已包含乙方按照税收法律法规规定须承担为履行此合同在中华人民共和国境内所必须缴纳的一切直接或间接税费及规费，包括增值税、企业所得税、个人所得税等以及国家及地方政府规定的其它一切税收及费用。此税费及规费应已包括可能涉及的价格调整。合同期内，由于乙方自身纳税人身份、纳税方式及国家税制改革原因带来税种及税率的变化，非经甲方书面同意，本合同不含增值税价不予调整。

2、租金支付：

租金按【月】交纳，乙方应于每个月的 15 日前交纳当月租金。如当年不满一个自然月，当月乙方应付租金=当月实际使用天数×日租金，日租金=当年租金额（整年）÷365 日。

3、甲方应在收到乙方所交租金后七个工作日内，开具国家规定的合法增值税专用发票给乙方；若因甲方未及时开具发票或者开具的发票存在问题导致乙方损失（包括不能抵扣、补缴税款、滞纳金、罚款等）的，由甲方承担赔偿责任。

4、甲方收款账号如下：

开户名：

开户银行：

银行账号：

5、乙方需在甲方指定的银行开设专项账户，用于收取次承租人租金。

第六条 保证金

1、租赁保证金：乙方按首年 4 个月租金标准向甲方交纳租赁保证金，合计_____元，分 2 期支付，签订租赁合同之日起 15 个工作日内向甲方支付租赁保证金 200 万元，取得竣工验收备案并将符合交付条件的租赁物业交付之日起 15 个工作日内向甲方支付剩余租赁保证金。

2、若因乙方违反本合同的约定（包括但不限于乙方根据本合同约定应向甲方支付的所有租赁费用、违约金、赔偿金、其他各项应付费用或赔偿、甲方为行权所支付的律师费、诉讼费、鉴定费及甲方根据本合同约定代为支付的有关款项等），在未触发甲方有权没收保证

金条款的情况下，甲方均有权在保证金中扣除相应金额，扣除后若保证金金额不足_____元的，乙方应在7个工作日内予以补足，逾期未补足的视同迟延支付租金并承担相应违约责任。但在扣除前，甲方应当书面通知乙方并说明理由及相关依据。甲方无正当理由的，不得扣除。如乙方违反本合同约定已触发甲方有权没收保证金条款的，如合同未解除，乙方应在收到甲方补足保证金的书面通知后7个工作日内予以补足。

3、本合同期满或终止时，乙方按本合同要求将租赁物业归还给甲方，且乙方已适当履行本合同、无任何违约或有违约行为但已经及时纠正，没有给甲方造成损失或损失已经弥补，没有任何与乙方有关的第三方向甲方提出诉讼、主张、赔偿或其他责任，在结清所有租金、水电费、及其他相关费用和完整清场后，甲方于30日内将保证金无息退还给乙方（如存在扣款事项的则将扣款后剩余的保证金退还。如存在没收保证金的事项，则不予退还），逾期退还的，每日按照未退还部分的万分之一支付违约金。

第七条 物业管理

1、乙方自行组建物业管理团队，负责租赁物业的物业管理工作，自行负责租赁物业的物业管理成本支出。交付完成后，租赁物业及其设施设备按照以下方式管理、维护、维修：

①交付完成后，经双方确认，乙方在遵守法律规定且不侵犯本项目物业内其他权利方合法权益的情况下，经甲方同意，可自行购买、安装和更换租赁物业所属设施设备。乙方自行购买、安装和更换的设施设备及乙方施工的装饰装修工程（包括二次消防），由乙方自行负责管理、维护、维修。但乙方前述行为不得涉及可能破坏租赁物业房屋结构或危及房屋结构安全，乙方施工不得因任何理由损坏公共设施、设备及租赁物业结构，不得影响或妨碍公共设施的正常使用、维护、维修、保养。因乙方自行购买、安装和更换设备导致的一切事故及法律责任由乙方自行承担。

②甲方交付且乙方未更换的全新的乙方专用设施设备（在交付时提供设施设备清单），如在质保期内发生质保范围的质量问题，由甲方协调厂家维修。质保期外或质保范围外的质量问题，由乙方自行负责维修。

③建筑物结构、屋面和地下室漏水由甲方负责修缮，由于乙方的原因造成损坏的除外；如因第三方的原因造成的损坏，由甲方负责修缮后向第三方追偿。

2、租赁物业交付日以前，甲方负责向本物业所在地的水、电、燃气、通讯等公用事业部门办理开户等相关手续，收费标准按照物价主管部门公布的公用事业部门收费标准执行，相关开户费用由乙方自行承担，如上述费用需甲方代扣代缴的，乙方应当在收到甲方付款通知后3个工作日内将相关费用一次性付至甲方指定账户。如乙方逾期未支付相关费用，甲方

将代付有关费用并在租赁保证金中扣除有关款项，乙方应立即补足租赁保证金。由于乙方逾期支付费用，甲方不予垫付或不予使用租赁保证金抵扣，造成相关部门暂停提供服务的，乙方自行承担相关损失以及自行处理相关纠纷。租赁物业交付之前产生的水、电、燃气、通讯等各项费用由甲方承担。

4、乙方如果通过签订合法的租赁合同或其他合同，向其承租人收取租金、经营管理费等有偿服务费用，与甲方无关，乙方应履行转租人的法定义务，对次承租人使用有关物业的情况进行监督管理，确保次承租人合法使用物业及不存在利用租赁物业开展违法犯罪活动的情形；乙方不得违反法律规定和物业服务合同约定或侵犯本项目物业其他权利人、甲方的合法权益。

5、因乙方在租赁物业内从事经营活动以及各类推广活动而办理政府审批手续所需费用，以及政府部门明确规定由经营单位缴纳的费用由乙方自行承担。

6、就租赁物业户外广场的使用甲乙双方达成共识，以上区域的经营管理由乙方独立负责并使用。

7、甲方对于租赁物业毗邻区域的公共设施尽可能给予乙方便利使用支持。

8、乙方办理有线电视、电话、网络通讯等相关手续，甲方予以协助，由此产生的费用和后续使用费均由乙方承担。

第八条 逾期付款

1、租赁期限内，除双方明确约定情况外，乙方不得拖欠、拒付或抵扣租金和其他应缴费用。

2、乙方如未按时缴付租金、补足保证金及其他本合同项下之应缴费用，应向甲方支付所欠款项的违约金，违约金每天按照逾期支付金额的万分之五计算（包括到期日）。逾期超过 60 日以上或一个自然年内累计逾期达到 90 日以上的，甲方有权要求乙方进行整改。乙方经甲方通知仍未按整改通知的期限及具体要求进行整改的，甲方有权解除合同、没收租赁保证金并按本合同的约定追究乙方的违约责任，不可抗力、甲方原因导致的不能经营情况除外，但乙方应在不可抗力或甲方原因导致不能经营等情形发生后及时通知甲方并提供证明文件。

第九条 甲乙双方的权利和义务

1、甲方承诺拥有完全的资格和权利将租赁物业按本合同之约定租赁给乙方。本合同签订后，甲方配合乙方办理租赁备案登记及注销手续，因此而产生的费用由双方按照国家的有

关规定各自承担。

2、甲方应对其提供租赁物业的建筑物结构的质量、安全负责并定期维修保养和管理，以保障租赁物业结构的安全和正常使用，并达到国家规定的要求，但本协议另有约定的除外。

3、租赁期内，甲方应承担租赁物业因土地使用权或房产所有权而产生的国家或地方规定的税收和费用。乙方应承担承租租赁物业进行经营所产生的国家或地方规定的税收或费用。

4、乙方清楚租赁物业的土地权属和建筑物权属状况，并应自行负责办理工商、税务登记手续，乙方对租赁物业进行自主经营，自负盈亏。乙方应按本合同约定的用途使用该租赁物业，并承诺其在租赁房产内的一切商业活动符合中国法律、法规规定及本合同约定，不得以租赁物业开展任何违法违规活动。

5、乙方签署《租赁物业交付确认书》后即视为甲方已完成交付，但有特别注明除外。乙方可根据运营的需求，按其设计标准，在不损害甲方及任何第三方利益并符合相关法律法规或相关政府部门许可的前提下对租赁物业区域内的建筑外观及照明、租赁物业区域内广场及照明、租赁物业区域内相关道路及照明、租赁物业内部布局进行设计和装修施工，费用由乙方自行承担。若乙方进行装修或改扩建涉及租赁物业建筑外观、或改变租赁物业主体结构等重大施工方案，则应事先征得甲方书面同意，并在取得政府部门批准后方可进行。乙方在本合同约定的范围内，经甲方审核同意并经政府同意后，可自主决定租赁物业区域的外部墙面、地面上的商业广告标志，以及在商业广场外部安装、使用的商品搬运出入口、户外广告牌、频道文字的规格、使用材料和调整、更换这些广告工程的时间、内容和方式。租赁期内，乙方如需对租赁物业外部广场区域进行改造，改造方案应事前经甲方同意后，由乙方自行与政府协商并承担费用。以上涉及的各类申报手续甲方作为业主应积极全力配合。

6、未经甲方书面同意及相关政府部门许可，乙方不得拆除租赁物业，不得改变租赁物业的主体结构，不得在租赁物业及所在土地范围内搭建任何建筑物。

7、乙方在租赁期间内所投入的资金、人员管理、员工工资、工伤、保险及福利和经营中所发生的一切成本费用等经营事宜均由乙方负责，自负盈亏，与甲方无关。乙方经营过程中所发生的各种债权债务纠纷、侵权纠纷、法律责任等也与甲方无关，由乙方负责。

8、乙方负责房屋安全、装修，消防整改、验收，证照办理以及治安、计生等工作，并承担商场运营中生产销售假冒伪劣商品的责任，保证合法合规经营，若发生违法违规事件概由乙方及相关责任人负全责，由此造成的相应损失由乙方及相关责任人负完全的赔偿责任；乙方的法定代表人是出租物的安全防火责任人，应遵守国家有关法律法规，严格执行省市有关社会治安、综合管理条例的规定，认真做好安全防火工作，确保消防安全；如属于乙方及

其工作人员的失职疏忽、违反消防安全规定而造成的消防事故导致的经济损失，全部由乙方承担，同时乙方必须承担相应的法律责任。

9、乙方需自行申报租赁物业正常营业所需的环保、消防、工商等有关经营必备证照，并通过政府有关部门消防专项验收后方可正常营业。同时，乙方自主经营自负盈亏，并对其自身经营管理行为及其分租户在出租物业内以及租赁物业内所进行的一切行为后果承担全部法律责任。乙方与分租户的一切债权债务与甲方无关。因乙方与分租户的经济纠纷影响租赁物业的正常办公秩序或者给甲方造成名誉或者经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

10、乙方在经营期间因经济纠纷或债权债务纠纷引起的一切治安问题和法律责任，均由乙方承担。乙方不得以出租物的使用权为其私人的经营或经济纠纷提供任何担保。

11、在租赁关系终止时，乙方负责将所有次承租人清场（经甲方同意可以不撤场的次承租人除外）并按租赁关系终止时的现状交还租赁物业，不得人为故意损坏装修改造，乙方除了取走乙方所有的可移动的家具、电器、空调主机及可移动设施设备外，不得拆除或人为损坏标的物业的地板、天花、墙面、电梯、用电线路、通讯线路、消防系统及供排水系统等（包括但不限于乙方投入资金改造形成的相关设备设施，但乙方的次承租人投入的可拆除的设施、设备除外），还需要对租赁期间物业内产生的垃圾和弃置物进行清理，因此产生的一切费用由乙方自行承担。租赁物业内外的电梯等已形成附合的装修装饰、设施设备不得拆除。如交还时发生人为故意损坏、未经甲方批准进行的装修改造、对租赁物造成的结构性损坏等任一情形，甲方有权要求乙方进行修复或恢复原状，如乙方在接到通知后未及时修复或恢复原状的，甲方有权委托第三方进行修复或恢复原状，因此产生的一切费用由乙方承担。乙方不得要求甲方对乙方任何装修、设备给予补偿。租赁合同因租赁期限届满或因法定、合同约定的其他原因而终止的，乙方应在终止日向甲方交还符合甲方要求的租赁物业，如未及时交还租赁物业的，乙方按合同终止日所在月的租金的1.2倍标准支付逾期占用费。若乙方逾期不交还租赁物业，甲方有权自行收回租赁物业并对租赁物业内的任何乙方及第三方物品进行任何形式的处置（包括但不限于作为垃圾丢弃）且无需承担任何赔偿责任，由此产生的处置费用及第三方追究的责任由乙方承担。乙方应在合同终止前付清应付租金、物业管理费（如有）、公用事业费或水、电费物业类费用（按当时政府规定的标准收取）。租赁期内乙方投入的装修、机电等投资归甲方所有。若甲方经乙方通知后无正当理由不按时接收租赁物业的，则乙方通知期满之日视为已经交付租赁物业给甲方。

12、乙方不得在租赁物业存放任何危险、易燃易爆有毒物品或火药及弹药，且乙方应确保租赁物业的次承租人遵守本条约定，乙方对次承租人违反本条约定或法律规定而造成的任何损害结果向甲方承担连带责任。

13、乙方保证其自身及次承租人在租赁物业内销售商品、提供服务符合《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国食品安全法》及相关法律法规的规定，因乙方及次承租人的商品、服务质量问题或侵权行为而导致的人身伤亡或财产损失或引起的法律诉讼与甲方无关，由乙方负责承担相应责任，因此给甲方造成的一切直接经济损失均由乙方负责赔偿。

14、乙方对租赁物业内的财产、设施、设备和物品负有保管责任。

15、租赁期内，租赁物业内所发生的财产损失、人身伤亡等，由乙方负责解决并承担赔偿责任，概与甲方无关。如因第三方行为所致，由乙方负责一切与第三方行为相关的追究赔偿，包括但不限于向相关责任人或保险人追究赔偿。

16、乙方在发生股权变更前应事先告知甲方，并保证有关股权变更不影响合同履行。

第十条 安全责任

1、甲方负责完成租赁物业一次消防验收（备案）并提供相关消防验收合格文件给乙方。

2、甲方按照附件 3 租赁物业交付标准交付给乙方之后，由乙方负责二次消防设计报审验收。

3、乙方在承租、使用租赁物业期间，对物业消防安全管理及安全生产管理承担全部责任，乙方应当严格实施消防安全管理，配合甲方的消防安全管理监督。如发生消防安全事故，乙方应当及时采取应对措施，妥善处理消防安全事故，并自行承担因此产生的一切经济责任和法律责任。

4、甲方在不影响乙方及次承租人正常经营的情况下有权对租赁物业进行巡查，乙方应予配合。如发现违反相关法律、法规、国有资产管理规定的，乙方应自甲方书面通知之日起 3 个工作日内进行整改。乙方不得以甲方的巡查工作作为主张甲方认可或不予追究乙方违法违约行为的依据。

第十一条 违约责任

1、若任何一方当事人出现如下情况，视为该方违约：

- (1) 一方不履行或不完全履行本合同项下义务（包括但不限于其陈述、保证和承诺的义务）；
- (2) 一方在本合同中向其他方作出的陈述与保证被证明为虚假、不真实、有重大遗漏或有误导；

(3) 违反本合同的其它规定而构成违约的其他情形。

2、在租赁期内，出现下列情形之一的（政府收储、征收、征用、城市更新改造、成片开发等，以街道办事处、土地储备部门等属地政府派出机构、政府部门等发出的预公告、通知、决定、公告等为准），本合同终止，双方互不承担任何责任，因上述情形获得的建/构筑物补偿款归属甲方，其他依法应由乙方获得的搬迁费、经营损失、装饰装修等补偿、赔偿款，则由乙方享有，甲方不得扣留，在政府给予的搬迁期内，如乙方仍有商户处于营业状态、企业仍在租赁物业内办公时需依约向甲方支付租金，如因乙方拖延等原因导致未在搬迁期内完成搬迁的，因此产生的费用和责任均由乙方承担，同时乙方需依约向甲方支付租金：

(1) 该租赁物业占用范围内的土地依法被政府或所有权人、使用权人提前收回的；

(2) 该租赁物业因社会公共利益被政府依法征收、征用，或被政府决定收储的；

(3) 该租赁物业因城市更新、成片开发等城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；

(4) 该租赁物业因不可抗力毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

(5) 不可抗力导致本合同无法继续履行的。

3、甲方有权在下列任一事件发生后的任何时间或乙方违反本合同任何约定的情况下，要求乙方进行整改。乙方经甲方通知仍未按整改通知的期限及具体要求进行整改的，甲方有权解除本合同并没收租赁保证金并要求乙方赔偿直接损失，书面通知乙方收回租赁物业，并自通知之日起派驻人员在租赁物业内 24 小时监督乙方直至乙方撤场，且甲方行使该权利并不影响甲方在本合同项下的其他权利，该等事件为：

(1) 因非可归责于甲方原因，乙方未能按照本合同约定完成租赁物业开业且延期开业超过 90 天；

(2) 乙方逾期支付租金、租赁保证金、公用事业费用或其它应付费用超过 60 天，或一个自然年内累计逾期支付上述费用超过 90 天；

(3) 乙方存在严重违法经营行为而被处以停业整顿超过 60 天，或被有关行政管理部门吊销经营证照及责令停业的；

(4) 乙方破产、解散或已经进入清算程序（经甲方同意，因重组或合并原因进行清算者除外）；

(5) 法院受理任何乙方债权人对乙方提出的清算申请而乙方被法院裁定已经进入清算程序的；

(6) 未经政府相关部门允许，且未经甲方书面同意，擅自拆改变动租赁物业主体结构（包括但不限于拆除租赁物业、改变租赁物业的主体结构、在租赁物业及所在土地范围内搭建任何建筑物）且在合理限期内未进行恢复的；

(7) 乙方无故擅自中断、停止经营超过乙方租赁物业面积 1/2 以上（含）超过 30 天且在通知限期内仍不恢复经营的，但不可归责于乙方的原因除外；

(8) 除用于自营或向第三方出租外，乙方将根据本合同而取得的权益设定任何权利负担；

(9) 合同期内，乙方发生股权质押的情形。

4、甲方因向乙方催付租金及其它费用或者甲方因乙方违约而行使合同约定权利而引起的所有合理的维权费用和开支(包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、公证费、差旅费)，或甲方因行使本合同项下任何权利而引起的一切损失、费用、开支，均由乙方承担，甲方有权把该等损失、费用、开支当作债务向乙方追讨，或直接从乙方交纳的租赁保证金中扣除该等合理损失、费用、开支。

5、因第十一条第 3 款所述的乙方原因或乙方其他的违约行为导致甲方解除本合同的，甲方有权没收乙方已支付的所有保证金并扣除预付租金，甲方所没收的保证金是对乙方违约行为的惩罚措施，不用于抵扣乙方应付的费用、违约金或给甲方造成的损失，甲方所扣除的预付租金不足以抵扣乙方欠缴费用、违约金或赔偿给甲方造成的损失，乙方需足额予以补足。

6、就本租赁标的，乙方与第三方签署的合同应含有以下约定或不得与以下约定相冲突：

(1) 乙方与第三方签署的合同中须约定第三方不得再进行转租、分租。

(2) 乙方与第三方签署的与本合同及租赁物业相关的租赁合同、合作合同等一切合同的有效期不得超过本合同约定的租赁期限，如本合同解除或终止的则乙方与第三方签署相关合同于本合同解除或终止之日同步解除或终止。乙方违反该条约定的，乙方自行向第三方承担经济责任及法律责任，甲方有权进行清场，由此引起的一切后果及给甲方造成的损失由乙方承担（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费、需向第三方退还的租金、保证金、违约金及因清场工作导致第三方提出的一切索赔等）。由此导致乙方与第三方签署的与本合同及租赁物业相关的租赁合同、合作合同等一切合同履行不能的，乙方自行对第三方承担相应的法律责任。如有关情形未触发甲方有权没收租赁保证金等款项的，甲方有权以乙方支付的履约保证金代为支付有关款项，并在最终退还乙方的履约保证金中扣除相应部分，不足部分乙方应予以补足。

(3) 乙方与次承租人签署合同并履行的过程中，不得收取次承租人超过 3 个月的预收租金，也不得向次承租人收取超过 3 个月租金的租赁保证金/押金（酒店、健身、儿童游乐、教育培训、医美、美容美发等特殊行业除外）。否则，一经发现，甲方责令乙方限期退还相应多收的费用给次承租人，如乙方在甲方给与的期限内不退还多收的履约保证金/押金

以及预收的租金的，甲方有权要求乙方将多收的部分交给甲方保管。

(4) 如租赁物业处于无人管理时，甲方有权实施维护甲方权利的行为（包括但不限于解除租赁合同、接管场地等）。

8、本合同解除或终止后：

(1) 乙方须于甲方书面通知之日起【60】天内按照本合同第九条第 11 款等约定向甲方移交场地。逾期未交还租赁物业，甲方有权向乙方采取包括但不限于围蔽场地、停水、断电及更换钥匙等各项措施对租赁物业进行接管，若由此造成乙方或第三人的损失，由乙方自行承担。乙方逾期交还租赁物业的，甲方与乙方之间不构成事实租赁关系，逾期期间乙方按合同终止日所在月的租金的 1.2 倍标准支付逾期占用费。放置于场地内的所有财物（包括乙方及第三方的所有财物），甲方有权搬离或以其他任何形式处置（包括但不限于作为垃圾丢弃）且无需承担任何赔偿责任，由此产生的处置费用及第三方追究的责任由乙方承担。同时甲方有权向乙方追讨因清空场地、搬离、保管上述财物所产生的所有费用。如有关行为未触发甲方有权没收保证金的条款，甲方有权从保证金中支付或扣除相关费用。

(2) 当出现因乙方延迟退场，新承租人无法进场，造成甲方对新承租人违约，给甲方造成损失时，由乙方承担一切责任及由此造成的一切损失及后果。

(3) 乙方应在交还租赁物业前清空分租户（经甲方同意可以不撤场的分租户除外），乙方须于甲方书面通知之日起【7】个工作日内向甲方提供截止当日未撤场的次承租人明细资料，乙方提交的内容应包括分租合同的承租人（也即对本合同所约定的租赁而言的次承租人）信息、分租合同的签订及履行情况（包括但不限于承租人及信息、承租商铺编号、承租面积、租赁期限、保证金收取情况等）。乙方保证提供信息的真实性，且需加盖公章。如涉及诉讼，乙方需提供涉诉人租赁合同。

双方应共同检查交接该房屋和原有设备。乙方应将出租物内的设备设施在可正常使用的状况下（设备设施自然损耗报废、非人为损坏报废或超出设备正常使用期限的除外），在约定时间移交给甲方。甲方有权检查出租物内移交给乙方使用的设备设施的完整性及使用功能的完好性，如发现这类设备设施有人为损坏的，应由双方商定或公证，在乙方履约保证金中扣除，若保证金已因乙方违约被没收或不足以清偿的，由乙方另行支付赔偿金。

(5) 交还租赁场所时，若甲方发现乙方未经甲方书面同意改变租赁物业主体结构，甲方有权要求乙方负责恢复原状或赔偿损失，并承担所有相关的费用；若在交还甲方后发现系乙方租赁期间造成的上述损坏，甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失。

9、乙方在下列任一事件发生后的任何时间或甲方违反本合同任何约定的情况下，经乙方通知仍未整改的，乙方有权解除本合同并要求甲方退回剩余保证金，并支付与保证金等同

的金额作为违约金，且甲方需赔偿乙方直接损失。该类事件为：

(1) 本合同签订后，甲方将乙方所租赁物业另行出租导致乙方无法正常运营，或者甲方无权出租或丧失出租权导致合同无法继续履行的；

(2) 经相关部门鉴定，因甲方建筑结构存在重大质量问题，导致乙方无法经营的；

(3) 甲方交付物业如经政府相关部门出具文件证实存在因甲方原因造成的重大安全隐患不适合作为经营场所经营的，造成乙方无法正常经营连续超过 60 天且仍然没有解决；

(4) 租赁物业因甲方及租赁物业产权方原因被查封、限制使用，导致乙方无法经营的；

(5) 租赁物业因权属发生争议，导致乙方无法经营的；

11、因甲方违约乙方向甲方催付相关赔偿或者乙方行使合同约定权而引起的所有合理费用和开支(包括但不限于律师费、诉讼费、公证费、差旅费)，或乙方因行使本合同项下任何权利而引起的一切损失、费用、开支，均由甲方承担，乙方有权把该等损失、费用、开支当作债务向甲方追讨。

12、因非不可抗力因素导致甲方逾期交付租赁物业超过一年，且经乙方催告后限期内仍未能交付的，乙方有权解除合同并要求甲方退还租赁保证金及实际损失，在此情况下，乙方确认不再向甲方主张任何形式的违约责任。

13、甲方拒不配合提供应由甲方或租赁物业权属人提供的转租证明，或其他政府相关部门要求应由甲方或租赁物业权属人提供的相关资料，导致乙方或次承租人无法取得相关证照或不能正常经营的，甲方应当赔偿乙方因此而造成的损失。

14、无合同约定的违约情形或其他合理事由，甲方不得影响乙方及租户的合法经营，否则，如甲方的违约行为确实造成了乙方及租户无法正常经营的，双方可就受影响期间的租金减免及赔偿事宜进行商讨。

第十二条 保险事项

乙方应为租赁物业区域内在装修期间和运营期间可能遇到的风险购买充分的保险并承担相应费用，需购买的险种包括但不限于：

1、建筑工程一切险及第三者责任险：

乙方应自费为装修期间可能产生的装修工程物质损失或造成第三方的财产损失、人身伤亡自费购买建筑工程一切险及第三者责任险，并在装修工程动工前向甲方提供上述保险单之正本原件及所付保险金之收据。

乙方所投保的建筑工程一切险及第三者责任险必须满足以下条件：

(1) 以出租方、承租方和工程承包商为共同被保险人；

(2) 保险期限必须和装修期间一致；

(3) 乙方购买的装修期间建筑工程一切险（含第三者责任险）之物质损失部分的保险金额应以装修工程总造价为准。

2、公众责任险：

乙方应在租赁物业开业前自费为运营期间可能对第三者的财产或人身造成的损害自费购买公众责任险，并在开业前向甲方提供保险单之正本原件及所付保险金之收据。

乙方所投保的公众责任险必须满足以下条件：

(1) 采用国内通用的公众责任险保单；

(2) 保险期限需与租赁期一致；

乙方所购买的上述保险，租赁期应含在保险期内（建筑工程一切险除外）。乙方应自行选择对运营期间自己所有、管理的财产及装修、存货等投保财产险。

如发生意外事故造成损失，在乙方依法应承担的责任范围内，若因不足额投保、保险公司未能及时赔付或保险公司拒赔等因素，事故损失未得到保险公司全额赔偿，乙方应赔偿相应损失。

乙方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，导致该租赁物业或该租赁物业以外的其他任何部分的保险无效或保险风险增加。

若上述保险风险增加，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或其他第三者。

如因乙方原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方根据保险种类从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿第三者及甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿第三者及甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方；若因第三方的原因导致，双方应当相互协助向第三方追偿。

第十三条 担保条款

丙方就乙方在本协议中的义务、违约责任以及履行过程中形成之债务向甲方承担连带保证责任，甲方有权向乙方、丙方任何一方主张承担相应之义务、责任。如丙方为企业法人，丙方应提供丙方就本担保事项的股东会决议文件给甲方备案。

本合同项下的保证期间为：自本合同项下的履约期限届满之次日起三年。

第十四条 达产条款

乙方承诺，自本合同约定的开业时间起，租赁物业需在竣工后的 7 年内的其中一年同时达成以下指标：

- 1、租赁物业累计引入或孵化四上企业 30 家；
- 2、租赁物业年营业收入/年产值总额达到 13 亿元；
- 3、租赁物业年纳税总额达到 1.1 亿元。

租赁物业竣工后第 7 年为达产当年，乙方承诺租赁物业达产当年年度税收达到上述要求。如未达到上述达产要求，甲乙双方应共同与相关政府机构沟通协商减免事宜，如协商不成，自甲方收到政府机构书面通知且甲方向乙方出具书面通知之日起 15 个工作日内，乙方按甲方收到政府机构书面通知显示的金额，或按达产当年实际纳税额与达产要求纳税额的差额的一半缴付给甲方（以甲方最终与政府相关机构签订的协议金额为准）。

第十五条 其他约定

1、租赁物业交付予乙方后，由乙方负责租赁物业后续机电、装修等工程，乙方负责投资的机电、装修等工程必须严格执行国家相关规范和标准要求，材料、配件和设备必须符合质量要求，确保工程质量符合标准，主要材料设备选用不得低于品牌表（见附件 6）约定的品牌或同等档次品牌。

2、未经甲方书面同意，乙方不得擅自使用“珠实”、“珠江”、“广州城更”等字样以及甲方及其关联公司、产业的名称、商标、商号、标识、标志对其公司的项目、产品进行宣传，且乙方不得有诋毁甲方的品牌形象、声誉等行为。不得将双方之间的合作事宜、合作关系用于其对外宣传和广告用途。本条款不因本协议的终止而失效。

3、本合同一方就另一方的任何违约及延迟履行行为给予任何宽限或延缓，不得影响、损害或限制守约方在本合同项下及作为债权人根据有关法律法规所拥有的任何权利，不得视为守约方放弃对违约方的违约行为进行追究的权利，亦不构成守约方放弃对违约方今后类似违约行为进行追究的权利。

4、除各方另有约定外，各方的地址以本合同文首所确定的地址为准。本合同中的“通知”指书面通知，送达方式采取当事人签收或邮寄送达的方式。各方因履行本合同或与本合同有关的一切通知或附件或往来材料等都必须按照本协议中约定的通讯地址，以书面信函形式使用 EMS 或者具有良好信誉的快递送达，快递寄出 3 日后视为送达，而无论是否无人签收/无法投递或退件。若因本合同纠纷进入仲裁或诉讼程序，审理该案的司法机关向本协议中约定的通讯地址投递相关法律文书，快递寄出 3 日后视为送达，而无论是否无人签收/无法

投递或退件。一方变更联系人、联系地址、联系电话或联系电邮的，应自变更之日起3日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知信息变更的一方承担由此而引起的相关责任。

5、对本次物业租赁合同中，乙方与甲方对所了解的全部资料，包括但不限于对方的经营情况、财务情况、协议的谈判、商业秘密、技术秘密等全部情况（以下简称上述信息），合同双方基于相互信任的前提下向对方披露的上述信息，乙方与甲方均负有严格保密义务，除非因法律的明确规定或司法机关强制要求，任何一方不得对外公开或使用，该等保密义务在合同履行完毕或合同效力终止后五年内仍然有效。

乙方与甲方在对外公开或宣传本次物业租赁事宜时，采用经协商的统一口径，保证各方的商誉不受侵害，未经另一方同意，任何一方不得擅自对外发表有关本次物业租赁的任何言论、文字。

6、乙方将出资成立项目公司作为本合同项下租赁物业承租主体，甲方与乙方、丙方、项目公司就主体变更事宜签署补充协议，本协议项下乙方的权利、义务自补充协议生效之日起由项目公司承继，且乙方及项目公司保证签署补充协议后乙方及项目公司的股权在本合同期内不得质押，否则甲方有权解除本合同，并要求乙方及项目公司按照本合同第十一条第5款约定承担违约责任。乙方、丙方应对项目公司在本合同项下的义务和责任提供连带责任担保。

7、本合同未尽事宜双方可另行协商签订补充协议，如房屋租赁主管部门要求备案租赁合同和签订指定格式的租赁合同的，格式合同中未约定或有冲突的事项以本合同和补充协议的约定为准，甲乙双方应按本合同和补充协议的内容执行。租赁物业挂牌出租时甲方和挂牌交易机构公开的挂牌文件、乙方参与挂牌交易时签署的文件均是本合同的一部分，如有冲突的，以本合同约定为准。

8、本合同壹式陆份，各具同等法律效力。本合同甲、乙、丙各方各执贰份。

9、本合同终止，不影响合同中违约、结算和清理条款的法律效力，各方应秉承诚实信用原则对未完成结算的合同条款、违约责任等进行结算。

10、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，各方可提交租赁物业所在地有管辖权的人民法院解决。

11、本合同及全部附件自甲、乙、丙各方法定代表人或授权代表签名并加盖该方公章或合同专用章之日起生效。附件具有同等法律效力。

附件 1：租赁物业范围（红线圈定图纸）

附件 2：租赁物业图纸（电子版图纸）

附件 3：租赁物业交付标准

附件 4：甲乙双方商务资料

附件 5：租赁物业相关证件：国有土地使用权证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证

附件 6：租赁物业机电、装修工程主要材料及设备品牌要求

（本页无正文）

甲 方：

法定代表人：

或授权代表：

联系电话：

签约时间： 年 月 日

乙 方：

法定代表人：

或授权代表：

联系电话：

签约时间： 年 月 日

丙 方：

法定代表人：

或授权代表：

联系电话：

签约时间： 年 月 日

附件 3

租赁物业交付标准

序号	项目	交付标准
一	主体结构	
1	地下室	完成基坑、基础、混凝土结构、砌筑、防水工程
2	地上	混凝土结构、砌筑、防水（若有）
二	屋面、露台（不含屋顶园林）	屋面：完成防水、防水保护层；露台：防水、防水保护层
三	外立面、外门窗	幕墙工程、外立面涂料、外门窗
四	室外广场	主体附属结构、非种植回填土、市政道路
五	园林	承租方负责（规划验收要求的除外）
六	室内装修	
1	地下车库、车道	顶棚：结构面、刮白 内墙面：结构面/砖墙面、抹灰、刮白 楼地面：结构面、金刚砂地坪（或抛光固化）
2	各类机房、开关房、设备房、设备走道：（人防区）	顶棚：结构面、刮白 内墙面：结构面、刮白 楼地面：结构板、金刚砂地坪（或抛光固化）
3	各类机房、开关房、设备房、设备走道：（非人防区）	顶棚：结构面、刮白 内墙面：结构面、抹灰、刮白 楼地面：结构面
4	消防水池	顶棚：基层处理、聚合物水泥防水涂料 内墙面：结构、防水、水泥砂浆抹平压光 楼地面：结构、防水、水泥砂浆抹平压光
5	消防控制室	顶棚：结构面、刮白 内墙面：结构面、抹灰、刮白 楼地面：楼板、20 厚水泥砂浆找平层、镀锌支架架空 250 高、全钢防静电地板
6	电梯井	顶棚：结构面 内墙面：砖墙面 楼地面：结构面
7	卫生间	顶棚：结构面 内墙面：结构面、抹灰 楼地面：结构面
8	楼梯间/前室	顶棚：结构面、刮白 内墙面：砖墙面/结构面、抹灰、刮白 楼地面：结构面、水泥砂浆找平压光
9	商业电梯厅	顶棚：结构面 内墙面：结构面、抹灰、刮白 楼地面：结构板、贴砖（非验收要求可取消）
10	商业公区（走廊、消防通道）	顶棚：结构面 墙面：砖墙面/结构面、抹灰、刮白 楼地面：结构面
11	商铺	顶棚：结构面 墙面：砖墙面/结构面、抹灰（非验收要求可取消） 楼地面：结构面
12	酒店电梯厅	顶棚：结构面、刮白 内墙面：结构面、抹灰、刮白 楼地面：结构板、贴砖（非验收要求可取消）
13	酒店公区（走廊、消防通道）	顶棚：结构面、刮白 墙面：砖墙面/结构面、抹灰、刮白 楼地面：结构面、贴砖（非验收要求可取消）
14	酒店客房	顶棚：结构面

序号	项目	交付标准
		墙面：砖墙面/结构面、抹灰（非验收要求可取消） 楼地面：结构面
15	办公室电梯厅	顶棚：结构面、刮白 内墙面：结构面、抹灰、刮白 楼地面：结构板、贴砖（非验收要求可取消）
16	办公室公区（走廊、消防通道）	顶棚：结构面、刮白 墙面：砖墙面/结构面、抹灰、刮白 楼地面：结构面、贴砖（非验收要求可取消）
17	办公室房间	顶棚：结构面 墙面：砖墙面/结构面、抹灰（非验收要求可取消） 楼地面：结构面
18	室内门	仅完成防火门安装
19	栏杆	室内高空临边做临时栏杆，疏散楼梯、架空层、露台、玻璃幕墙内侧安装镀锌栏杆，高度、间隔按建筑规范要求
七	机电安装	
1	变配电	高压 10kV 进线至低压柜（含），变配电系统按供电局审批图纸完成并验收通电（含发电机）
2	防雷接地	按图完成地网和接闪带，设备房预留接地点
3	电梯	直梯安装到位并通过验收取证，轿厢铺贴地砖，电梯门框满足验收要求做临时封闭。扶梯由承租方负责
4	空调系统	中央空调、VRV、风冷热泵等制冷制热系统、风系统、水系统等由承租方负责，仅按报建图纸预留管井
5	人防工程	按报建及图纸要求完成所有人防专业工程并通过验收
6	消防工程	按一次消防报建图纸要求完成消防电气系统（线管按规范尽量明敷）、消防水系统、防排烟系统等，并通过消防验收；公区及地下室挡烟垂壁按设计实施，采用无机纤维防火材料；
7	电气工程	消防动力、应急疏散照明、公共照明按图要求完成；强电桥架以及涉及验收的非消防动力配电按图要求完成；负责按图预留充电桩负荷，完成充电桩配电箱和后端桥架施工，箱后出线和桩体由承租方负责；其余动力配电及公区普通照明等从低压柜到末端由承租方负责
8	给排水工程	完成供水报装和正式供水；完成生活给水系统，按图施工至水管井分户水表前阀门；按图完成雨污废水系统，卫生间、厨房、茶水间等区域排水立管预留三通（餐饮下层预留）；按图完成室外小市政工程和园林给排水工程，包含海绵城市验收要求的相关措施
9	智能化工程	完成消防相关的五方对讲系统、电梯监控系统、消防广播系统；完成弱电桥架布置；完成消控中心静电地板、照明、空调等安装；完成光纤入户和信号覆盖系统并通过验收
10	新风工程	预留用电负荷，由承租方负责
11	餐饮油烟工程	预留用电负荷，由承租方负责
12	泛光照明工程	预留用电负荷，由承租方负责（根据幕墙泛光方案和现场情况可提前进场实施）
13	LED 屏幕	预留用电负荷，由承租方负责
14	燃气	完成燃气接驳和庭院管施工，立管及末端燃气表由承租方负责
15	酒店设备工程	如锅炉系统、洗衣房、中央厨房等由承租方负责
16	机械车位	按图完成供应安装验收，负责拆除
17	泳池工程	按图完成结构、预留预埋工程以及预留上下水接驳口，池体马赛克、照明工程、泳池系统由承租方负责

附件 6:

租赁物业机电、装修工程主要材料及设备品牌要求

I 机电类材料品牌		
	材料设备名称	品牌 (或厂家)
—	机电	
(一)	室内给排水系统	
1	内衬塑钢管	荣钢, 珠江或同档次品牌
2	塑料排水管、UPVC 排水管、UPVC 专用雨水管	广东联塑或同档次品牌
3	阀门	天津塘沽或同档次品牌
4	不锈钢管	广东联塑或同档次品牌
5	生活给水加压成套设备、潜污泵、隔膜式气压水罐	南方泵业或同档次品牌
(二)	室内电气系统	
1	配电箱	伟业电气或同档次品牌
2	配电箱低压电器元件	施耐德或同档次品牌
3	母线槽	广州名锐电器或同档次品牌
4	电线、电缆	珠江, 通宝或同档次品牌
5	室内灯具: 格栅灯盘、支架、筒灯、射灯、灯带等	天一或同档次品牌
(三)	通风空调系统	
1	空调主机	约克或同档次品牌
2	空调末端	捷达莱堡或同档次品牌
3	分体空调	格力、海尔或同档次品牌
4	水泵	南方泵业或同档次品牌
5	平衡阀、电动阀, 电磁阀、电动旁通压差控制阀、电动比例积分调节控制阀、电动蝶阀、电磁流量计等空调系统阀门以及执行器、传感器、探测器、DDC 控制器等	天津塘沽或同档次品牌
6	新风机组	捷达莱堡或同档次品牌
7	餐饮油烟净化器	科蓝或同档次品牌
8	自动加药装置、冷凝器清洗器、定压补水等水处理设备	苏笛瓦尔、珀蓝特、多乐盈或同档次品牌
(四)	智能化	
1	视频安防监控系统 (摄像机)	海康威视同档次品牌
2	视频安防监控系统 (后台)	海康威视或同档次品牌
3	停车场系统	捷顺或同档次品牌

4	电子公告系统	发布系统-卓策、广告机-锦睿或同档次品牌
5	能源管理系统	珠海派诺或同档次品牌
6	网络预付费系统	广州凤凰仪表或同档次品牌
二	消防	
(一)	消防水系统	
1	内外热浸镀锌钢管	天津塘沽或同档次品牌
2	闸阀、蝶阀、防水锤消声止回阀、减压阀、Y型过滤器、泄压/自动排气阀、试水阀	广东永泉或同档次品牌
3	湿式报警阀、信号阀、水流指示器、水锤吸纳器、压力表、地上式室外消火栓、室内消火栓、推车式灭火器、手提式灭火器、水力警铃、水喷头、末端试水装置	广东平安或同档次品牌
(二)	火灾自动报警系统、电气火灾监控系统、消防设备电源监控系统	
1	火灾自动报警系统（消防主机、模块、控制器、报警器、警铃、按钮、指示灯、消防显示器等）、电气火灾监控系统、消防设备电源监控系统	北大青鸟或同档次品牌
2	应急照明及疏散指示	六瑞或同档次品牌
3	防火卷帘	源盛或同档次品牌
三	电梯	
1	扶梯	浙江梅轮，广日或同档次品牌
III 精装修工程		
1	墙地砖	金诚，金时代，陶尔顿或同档次品牌
2	开关、插座	公牛，施耐德或同档次品牌
3	灯具	广东天一，三雄极光或同档次品牌
4	龙头	箭牌或同档次品牌
5	洁具	箭牌或同档次品牌