

合同编号：

租赁合同

承租方：

物业地址：广州市荔湾区花地大道南 501 号、
501-1 号、501-2 号、501-3 号花地河
景观节点园

面积：67,283.9881 平方米

合同租金总金额：_____元

租赁年限： 年 月 日至 年 月 日

甲方（出租方）：广州市荔水湾物业经营有限公司

证照类型：营业执照

统一社会信用代码：914401015833825807

注册地址：广州市荔湾区逢源路 128 号 1101 房（仅限办公用途）

乙方（承租方）：_____

证照类型：营业执照

统一社会信用代码：_____

注册地址：_____

依据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿和互利基础上，就广州市荔湾区花地大道南 501 号、501-1 号、501-2 号、501-3 号花地河景观节点园（以下简称：该物业）租赁及将该物业打造为以_____的产业园区综合体有关事宜，甲乙双方协商一致，订立本合同，具体条款如下：

第一条 物业的位置、租赁用途及项目定位、面积、租赁期限

（一）物业的位置、租赁用途及项目定位、面积

1. **物业位置：**甲方同意将广州市荔湾区花地大道南 501 号、501-1 号、501-2 号、501-3 号花地河景观节点园物业出租给乙方，该物业范围详见附件 4。

2. **租赁用途及项目定位：**甲方同意乙方将该物业作商业用途使用。该物业的项目定位为以_____为核心的产业园区综合体，乙方须严格按照该项目定位开展物业经营活动。

3. **物业面积：**双方同意该物业租赁面积合计 67,283.9881 平方米，其中建筑面积 32,606.5309 平方米，场地面积 34,677.4572 平方米。

4. 特别声明及风险提示：

（1）因历史原因，物业前期建设手续未办理齐全，用地、规划等资料不全，物业消防未验收备案，用电为荔湾区中南街道海南村专变范围，无接驳管道燃气，可能会对乙方装修改造、报建审批及物业使用等造成一定的影响，乙方已全面、具体地了解租赁标的物的产权、证载用途、使用状况等全部现状，且已自行评估并愿意承担相关风险及承租该物业，承诺不以此为由主张解除租赁合同或向甲方主张

任何权利，也不以此为由拒付或扣减租金等其他应向甲方缴纳的费用。由此产生的一切后果均由乙方自行承担，甲方对此不承担任何责任。

(2) 乙方必须按照该物业约定的租赁用途和项目定位使用该物业，并严格遵守政府行政主管部门制定的市场管理规范，保证妥善管理、保管该物业，乙方在承租期间应按法律法规和管理规定合法使用物业。如乙方利用该物业从事任何违法、违规或超出该物业用途的活动，一经发现，甲方有权在履行公民举报义务外，立即单方解除本合同，对乙方缴纳的全部履约保证金及安全生产保证金不予退还。如乙方行为给甲方造成其他损失的，甲方有权向乙方另行主张赔偿。

(3) 乙方须自行负责办理营业执照、相关特种经营许可、一次、二次消防验收和备案，环保、卫健、城管等一切物业改造、装修施工及项目经营所需的全部审批备案、证照及行政许可手续并承担相关费用。依法应由甲方提供有关资料办理的，甲方协助提供现有在案资料，相关证照或许可无法成功办理的风险由乙方自行承担，乙方须承诺不以此为由主张解除租赁合同或向甲方主张任何权利，亦不得以此为由拒付、拖欠、扣减租金及其他应缴费用。由此产生的一切后果均由乙方自行承担，甲方对此不承担任何责任。

(4) 乙方已现场踏勘全部物业，充分知晓物业的建筑结构、消防设施、电路管线、排水系统、安防条件，自愿接受现状承租，承诺严格按照法律法规及本合同约定落实安全生产、消防安全管理，不再以物业产权、消防、用电、建筑现状为由向甲方主张任何权利。

(5) 乙方须按约定在本合同生效之日起 90 个自然日内完成以下任意一项工作：

①将乙方自身已存续的经营主体的工商注册地址，正式变更迁移至该物业所在地范围内；

②在该物业所在地范围内出资设立独立核算的项目运营公司，且将该物业地址登记为新公司的注册住所地，项目公司依法设立后的 30 个自然日内，甲方、乙方、项目公司三方须就物业运营管理主体变更事宜签订补充协议。约定本租赁合同项下乙方就本物业运营管理所享有的权利及应承担的义务，自补充协议生效之日起由项目公司继受，乙方对项目公司履行的权利和义务承担连带责任。

(二) 物业的租赁期限

该物业的租赁期限为 12 年，自____年__月__日起至____年__月__日止。甲方未在起租日前（含当日）实际交付物业的，按甲方提供的书面交付文件明确租金计算的起始日期。租赁期限届满，本合同终止。

第二条 租金、其他费用、合同保证金和结算银行账号

（一）租金

1. 甲方同意给予乙方合计 12 个月的物业改造免租期。免租期内，乙方无需向甲方缴纳租金，但乙方仍应按本合同的约定按时足额交纳该物业除租金外的其他各项应缴费用（包括但不限于物业管理费、水费、电费等）。本合同免租期分三期执行，第一期减免 6 个月，第二期减免 4 个月，第三期减免 2 个月，具体时段约定如下：

第一期：自____年__月__日起至____年__月__日止、____年__月__日起至____年__月__日止（第 1 个合同年度第 月、第 月、第 月 3 个完整自然月及最后 3 个完整自然月）；

第二期：自____年__月__日起至____年__月__日止、____年__月__日起至____年__月__日止（第 2 个合同年度最前 1 个完整自然月及最后 3 个完整自然月）；

第三期：____年__月__日起至____年__月__日止、____年__月__日起至____年__月__日止（第 3 个合同年度最前 1 个完整自然月及最后 1 个完整自然月）。

2. 租金自第 4 年（含）起每三年在上一年度基础上递增 3%（即分别于第 4、7、10 年发生递增），租金标准如下：

第 1-3 年度

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

合同编号：

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

第 4-6 年度

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

第 7-9 年度

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

第 10-12 年度

____年__月__日至____年__月__日该物业含税月租金标准为人民币（大写）_____（¥_____元/月）；

租 赁 期 限	月租金金额 (计至分位, 币种: 人民币)	
	小写	大写
	¥	
	¥	
	¥	
	¥	
	¥	
	¥	
	¥	
	¥	
	¥	

合同期限累计含税租金总和为人民币(大写)_____(¥_____元)。

3. 支付方式:

乙方须在本租赁合同签订之日起的 15 个工作日内向甲方按时足额支付首个完整自然月（____年__月__日至____年__月__日）的租金人民币（大写）_____（¥_____元），后续租金每 1 个月结算一

次。乙方须于结算月的 15 日前，将该月的租金足额支付至甲方指定结算银行账户。

（二）其他费用

1. 水电费：自合同起租之日起物业产生的水费及电费均由乙方自行向相关单位缴交，甲方应配合乙方办理水电费计收单位费用划扣或结算账户的增加或变更。如甲方需了解乙方的水电费缴交情况，乙方有义务如实向甲方反馈。

2. 物业管理费：合同履行期间项目的物业管理服务由甲方或甲方指定单位向乙方提供，物业管理服务费用标准由甲方或甲方指定单位和乙方双方于正式提供物管服务前另行协商并签署物管服务协议。

3. 安保服务费：合同履行期间项目的安保服务由甲方或甲方指定单位向乙方提供，安保服务费用标准由甲方或甲方指定单位和乙方双方于正式提供安保服务前另行协商并签署安保服务协议。

4. 税金、电话费、网络费、有线电视费、园区公摊水电费、垃圾费等其他费用由乙方自行向相关单位按时足额缴付。有特别约定除外。

5. 租赁合同期内，物业内如建筑室内外漏水、屋顶、院墙、道路、排水管、排污管、化粪池、消防及视频监控系统、管道燃气、水电表、线路等租赁物及附属设备设施的维修、保养、装修、改造等相关工程及费用均由乙方负责和承担。

6. 对于其他费用，乙方以实际发生的费用按月支付，除非双方另有书面约定。物业移交后，甲方不再承担与物业使用有关的任何其它费用和开支。

7. 租期不足 1 个月的，租金、物业管理费按天计收（每月按当月实际天数计），水费、电费、网络费、有线电视费、电话费等以实际发生额计收。

8. 甲乙双方按法规各自承担因执行合同所发生的银行费用及各项税费，各自承担因银行账号提供错误所发生的全部责任。

（三）合同保证金

本合同乙方须向甲方缴纳的合同保证金由履约保证金、安全生产保证金两部分组成，合同保证金按照 2:1 的比例分配为履约保证金、安全生产保证金。

1. 合同保证金的缴纳

在签订本租赁合同起 15 个工作日内，乙方须向甲方足额缴纳合同保证金共计人民币（大写）_____（¥_____元），其中履约保证金（相当于租赁合同最后一年租金标准的 2 个月租金）为人民币（大写）_____（¥_____元）、安全生产保证金（相当于租赁合同最后一年租金标准的 1 个月租金）为人民币（大写）_____（¥_____元）。

2. 合同保证金的其他约定

（1）在任何情况下，保证金不计算利息。

（2）在租赁期间，因非甲方原因，乙方单方提前终止甲乙双方租赁关系时，甲方不予退还履约保证金，有特别约定的情况除外。

（3）在租赁期间，如乙方出现不按时交纳租金、水电费等费用或被投诉而乙方未妥善处理等行为的情况，甲方有权在书面通知乙方后代为处理，并将相关产生的费用（包括欠缴费用、处理过程中发生的诉讼费、律师费、赔偿金等一切费用）从乙方已向甲方缴交的保证金中先行抵扣（优先抵扣履约保证金，再抵扣安全生产保证金），不足以抵扣部分由甲方向乙方追索。

（4）在租赁期间，因乙方违反本合同约定而产生的违约金、损害赔偿金以及应付租金及相关费用，甲方有权在书面通知乙方后在保证金中抵扣（优先抵扣履约保证金，再抵扣安全生产保证金），不足部分由甲方向乙方追索。

（5）在租赁期间，乙方与其属下雇员发生劳资纠纷或乙方与其经营活动有关的单位或个人发生经济纠纷，导致甲方受到牵连或造成经济损失时，甲方有权延迟或不予退还保证金，并追究乙方经济和法律责任。

（6）在租赁期间，如乙方缴交的保证金减少，乙方应在实际扣减之日起 15 个自然日之内按甲方要求补足保证金（除合同另有约定之外）。若乙方未按期补足且逾期超过 30 个自然日的，甲方有权单方解除本合同，并对保证金的余款不予退还。

（7）在租赁期间，如甲方在消防、治安防范、生产安全检查中向乙方发出整改通知，乙方未在规定期限内整改或乙方多次拒绝配合整改且无正当理由的，甲方有权自行予以整改，产生的安全整改费用从乙方已缴的保证金中先行扣除（优先抵扣安全生产保证金，再抵扣

履约保证金），不足以扣除的部分费用由乙方补足，整改完毕验收合格后，乙方需在 90 个自然日内及时补足保证金，如乙方未在 90 个自然日内补足保证金，视为乙方单方违约，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业且不承担违约责任，并将乙方已缴的保证金作为违约金不予退还。因乙方的不作为造成甲方受到牵连或蒙受损失的，乙方应承担一切的法律和经济责任。

（8）在本合同依法解除或期满之日后（除合同另有约定之外），若乙方符合以下所列的全部条件，甲方需在乙方提供相关材料并查实核准后的 10 个工作日内将履约保证金及安全生产保证金不计息退还至乙方银行结算账号（如乙方由于特殊原因提出需将保证金退还至其他账户的，乙方须向甲方提交书面通知）。具体条件如下：

①乙方已向甲方及相关单位缴清所有应缴费用（包括但不限于租金、水电费、物业管理费等）。

②乙方已向甲方提供保证金合法有效票据原件（即收据原件）及退款申请书，且经甲方查实核准无误。

③乙方没有损坏或破坏物业的结构、物业内原有的设备设施以及乙方出资建设的设备设施（包含消防、视频监控、用电、电梯等设备设施及附属物）、物业的室内外装饰和公用事业单位配置在物业内的供水、供电、通讯等设备设施。

④乙方已到相关政府行政管理部门完成乙方涉及该物业的所有证照或备案登记事项的变更或注销，并向甲方提供相关资料。

⑤乙方在租赁期间严格遵守相关消防、安全规定，合法合规开展经营，对于甲方认为需要整改的，乙方均按照甲方发出的整改通知要求，认真落实整改工作，并在规定期限内完成整改，且整改成效经甲方书面验收合格。

⑥乙方退场时需做好卫生清洁工作，若乙方拒不履行该义务，导致由甲方代为履行的，由此产生的相关清洁费用在乙方的履约保证金和安全生产保证金中抵扣，如履约保证金和安全生产保证金不足以抵扣的，甲方有权通过法律途径追偿，乙方应承担甲方因此产生的全部追偿成本。

（9）乙方逾期缴纳租金及其他应缴费用的，合同到期后甲方有权用履约保证金及安全生产保证金抵扣欠缴费用及违约金，抵扣后仍有欠款的，甲方有权继续向乙方追偿；如合同提前终止或解除，甲方

有权没收履约保证金，并用安全生产保证金抵扣欠缴费用及违约金，抵扣后仍有欠款的，甲方有权继续向乙方追偿。

（四）结算银行账号及票据开具信息

甲乙双方关于本合同的所有往来款项原则上须从结算银行账号转出及收取，甲乙任一方需使用非结算银行账号或变更结算银行账号用于转出或收取合同往来款项的，须向合同相对方提供书面说明。

甲乙双方任一方在收到付款方缴纳的合同约定款项后，应向付款方开具相应金额的收据或合法有效（电子）发票，付款方可通过线上或线下路径向收款方的途径领取票据。

1. 甲方结算银行账号及发票开具信息

户 名：广州市荔水湾物业经营有限公司

纳税人识别号：914401015833825807

注册地址：广州市荔湾区逢源路 128 号 1101 房（仅限办公用途）

财务联系人及联系方式：

开户行：

账 号：

甲方变更结算银行账号的，以甲方书面通知为准。

2. 乙方结算银行账号及发票开具信息

户 名：

纳税人识别号：

注册地址：

财务联系人及联系方式：

开户行：

账 号：

第三条 物业升级改造

（一）物业现状

物业现为空置，现状详见附件 4。

（二）物业升级改造的实施

1. 乙方应按照参与本物业招租时提交的《改造方案》和《投资计划》对物业合法合规（包括但不限于取得相关政府主管部门的审批备案）实施物业升级改造及相关施工作业，且在 3 年内完成并投资不低于 2000 万元人民币用于物业的升级改造工程（改造内容包括但不限

于供电系统（含增容）、一次消防改造验收备案、管道燃气接驳、加装电梯、给排水系统（含雨污分流）、地质灾害防护等必要的基础性设施投资改造及房屋修缮装修、公共道路和绿化环境翻新、增加体现水元素的设施景观或装饰等）。乙方改造时需保留物业建筑的岭南水乡风格。

2. 乙方实施改造施工作业前必须聘请专业监理单位开展施工监理工作。甲方有权对升级改造施工过程进行监督，施工监理单位有义务配合甲方落实安全管理工作相关要求。

3. 乙方实施改造施工作业必须聘请具有相应资质的设计单位设计，具有相应施工资质的施工单位施工，并聘请具有相应资质的专业安全咨询单位对设计单位和施工单位提供的有关施工图纸和文件出具审核意见，专业安全咨询单位审核通过后，乙方应把设计单位、施工单位的营业执照、资质证书、施工方案等文件提交甲方审核，甲方审核同意后乙方方可施工。

4. 乙方须自行办理实施改造施工作业所需的有关部门相关手续，甲方负责配合向乙方提供现有的在案资料，协助乙方按国家及地方有关规定办理相关手续，所需费用均由乙方自行承担。

5. 乙方进场施工前，乙方应与甲方签订安全交底表。施工期间乙方必须按相关规定做好消防、安全生产、文明施工的管理，独立承担消防、安全生产、文明施工等责任，且有义务配合甲方落实安全管理工作相关要求。

6. 乙方如因客观原因在实际建设及经营过程中需要调整《改造方案》的，应在方案调整后 10 个工作日内报甲方备案。

7. 乙方实施改造施工作业所产生的建筑垃圾，须严格遵照国家及地方固体废物、城市建筑垃圾管理等相关法律法规执行，依法依规办理处置手续，做到分类堆放、密闭清运、合规消纳，严禁乱堆乱倒、违规处置。因违规处置产生的处罚、赔偿及全部法律责任，均由乙方承担。

8. 乙方自行组织实施房屋及设施改造、施工作业，须严格遵守安全生产相关法律法规，改造作业期间发生的一切安全事故、人身及财产损失，均由乙方独立承担全部责任。

（三）物业升级改造成果的检验及材料移交

1. 乙方在按期完成既定投资改造后，须自费委托具有资质的第三方造价审核公司出具审核报告或第三方会计师事务所出具专项审计报告（以下简称“投资额证明报告”）证明改造工程投资额不低于2000万元人民币，并于完成改造后的180个自然日内向甲方提供投资额证明报告备案。

若乙方未按时提供投资额证明报告且多次催促仍未提供的，乙方应在收到甲方书面函告之日起的90个自然日内向甲方额外缴纳2000万元人民币的履约保证金，否则视作乙方违约，甲方有权解除合同、收回物业、没收乙方所缴纳的履约保证金。如造成甲方其他损失的，甲方有权另行主张；

若乙方提供的投资额证明报告未能证明改造工程投资额不低于2000万元人民币的，乙方应在报告出具之日起的90个自然日内向甲方额外缴纳等同于差额部分金额的履约保证金，否则视作乙方违约，甲方有权解除合同、收回物业，没收乙方已缴纳的履约保证金。如造成甲方其他损失的，甲方有权另行主张。

2. 乙方在按期完成既定投资改造后，须自费委托具有资质的第三方专业安全鉴定机构对物业内建筑物进行安全鉴定并出具房屋安全鉴定报告，并于完成改造后的180个自然日内向甲方提供房屋安全鉴定报告及其他佐证材料（包括但不限于设计图、施工图、施工组织方案、施工方案、竣工验收报告、竣工图、发票凭证、预决算报告、改造项目资产入账明细清单及相关资产折旧计提依据、折旧年限、折旧方式及当期累计折旧情况等）备案。

若乙方未按时提供备案材料且甲方多次催促后仍未提供的，视作乙方违约，甲方有权解除合同、收回物业，没收乙方已缴纳的履约保证金。如造成甲方其他损失的，甲方有权另行主张；

若乙方提供的房屋安全鉴定报告未能认定房屋结构安全且具备正常使用条件的，乙方应自鉴定报告出具之日起180个自然日内完成整改加固、维修修缮及重新检测鉴定工作，直至房屋安全鉴定报告显示房屋结构安全且具备正常使用条件；逾期未完成整改并取得合格鉴定报告的，视作乙方违约，甲方有权解除合同、收回物业，没收乙方已缴纳的履约保证金及安全生产保证金。如造成甲方其他损失的，甲方有权另行主张。

3. 乙方在按期完成既定投资改造后，须自费委托具有资质的第三方测绘公司对改造后的物业现状进行测绘，并于完成改造后的 180 个自然日内向甲方提供测绘成果备案。

若乙方未按时提供备案材料且甲方多次催促后仍未提供的，视作乙方违约，甲方有权解除合同、收回物业，没收乙方已缴纳的履约保证金。

第四条 物业升级改造后的运营管理

（一）甲方有权了解乙方的物业招商和运营管理情况，包括但不限于实时了解乙方的招商策略、招商条件、优惠政策、营销进度、升级改造投资和运营管理等情况。

（二）乙方有权将物业进行对外招租经营，但不得将物业整体出租、转租。乙方不得通过包括但不限于以下方式变相对整体转租、出租：以合作经营、联营、承包等名义将整体物业交由第三方实际使用；以委托管理、品牌加盟等方式将物业经营权转移给第三方；以股权转让、资产转让等方式变相转移物业使用权；其他任何形式的变相转租行为。

（三）乙方可对物业进行分租，乙方对外招租前，应拟订与次级承租人签订的分租租赁合同统一模板，并以书面函件形式向甲方报备。

（四）乙方与第三方就本物业经营签订的合作协议（包括但不限于与次级承租人签订的分租合同）后 5 个工作日内，应将新签订的合同复印件（加盖单位公章，并注明与原件相符）交予甲方备案。若已备案分租租赁合同内容发生变更的，乙方应按前述流程提前向甲方报备并更新备案资料，未经甲方书面同意不得擅自变更履行。

乙方与第三方就本物业经营签订的合作协议（包括但不限于与次级承租人签订的分租合同）严禁超过本合同剩余租赁期限，任何超过本合同剩余租赁期限的约定，对甲方均不构成法律约束，由此产生的一切纠纷、损失及法律责任，均由乙方自行承担。

乙方合作的第三方（包括但不限于签订分租合同的次级承租人）若造成物业损坏、引发安全事故或产生民事纠纷、经济纠纷，相关物业修复、事故善后、纠纷调处等工作及全部法律、经济责任，均由乙方负责并承担，如给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

第五条 交付及返还

（一）交付

1. 该物业交付标准为按现状交付。乙方清楚知晓并接受该物业的整体规划、业态布局、人流动线及公共区域环境，不得以此为由向甲方要求减免租金或承担其他责任。

2. 在乙方根据本合同约定向甲方支付物业履约保证金、安全生产保证金和首月租金后，无特别情况下，甲方应及时将物业交付乙方使用；若在签订租赁合同之日起2个月内，因第三方原因出现物业未符合交付条件的情形的，双方可协商书面变更物业交付时间或终止本租赁合同，如需终止合同，则双方办理相关终止手续，且互不追究和承担任何责任。

3. 交付使用时，甲乙双方签订物业移交确认表（一式两份，双方各执一份），且由甲方向乙方提供该物业现有的在案资料，便于乙方办理证照，开展经营。

4. 甲乙双方签订物业移交确认表后，甲方将该物业内配套的一台电梯提供给乙方使用。

（1）在使用期间，电梯的管理、使用、维修保养、安全等一切责任由乙方负责，由此产生的一切费用均由乙方承担，甲方概不负责；使用期间该电梯造成的人身损害、财产损失等一切责任由乙方负责承担和赔偿，与甲方无关。

（2）电梯的年检由乙方负责申报，年检、年检费用由乙方承担。电梯的全部保险由乙方负责购买，费用由乙方承担。

（3）使用期间，乙方仅享有电梯的使用管理权，乙方应当建立并保管好包括使用登记证、定期检验合格证、日常维修保养记录、运行故障和事故记录等资料在内的电梯安全技术档案，期满后将该档案一并移交给甲方。

（4）本合同期满之时，乙方应配合甲方做好电梯使用单位变更手续，并保证将电梯以完好、正常运行的状态交还给甲方。

（二）返还

1. 合同期满情形：

（1）甲方重新组织该物业的招租工作的，甲方应在合同期满前至少30个自然日提前书面告知乙方，如乙方参加竞租但未能成交或乙方不参加竞租的，则乙方安排对该物业进行清场，并在合同期满之日将

清场后物业返还给甲方。甲方应当及时进场查验物业情况，双方确认结算各项费用，若乙方有未交的租金以及其他费用，甲方可以直接从乙方已缴的保证金中抵扣（优先抵扣履约保证金，再抵扣安全生产保证金），不足以抵扣的部分费用需由乙方补缴；如乙方已缴清全部租金及其它应缴的费用且无其他违约行为，则甲方应在乙方按要求落实费用清缴、资料提交等条件之日起 10 个工作日内一次性无息返还履约保证金及安全生产保证金给乙方。

物业返还时，甲乙双方签订物业返还确认表（一式两份，双方各执一份），甲方应于签订当日接收返还的物业，乙方应于签订当日将该物业及其附属设施交还给甲方。

（2）租赁合同期满的，乙方应在合同期满之日向甲方返还该物业。对于乙方仍然继续使用该物业的，按如下情况处理：

①该物业甲方拟公开招租又未完成公开招租手续，乙方需要在公开招租期间继续使用该物业的，乙方应向甲方提交书面占用申请，甲方需对乙方作出书面回复。如甲方同意乙方的占用申请，则乙方需按甲方确定的占用费标准向甲方按时足额缴交占用费。如甲方不同意占用，则按下述第②点执行。

②该物业甲方已完成公开招租手续或甲方不再对该物业进行招租，乙方仍在继续使用该物业的，第一个月至第三个月乙方须按___元/月（相当于租赁合同最后一年租金标准的两个月租金）的标准向甲方支付占用费，超过三个月时乙方除须按第三个月的占用费标准向甲方支付占用费外，还须按实际使用天数向甲方支付违约金。

该占用费与违约金的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。不足一个月时，按实际占用天数计算。

（3）若乙方逾期 30 日仍不清场返还的，视为乙方放弃租赁物业内的所有物品及附属设施的所有权，甲方有权自行处置，毋需经仲裁或者诉讼程序，处置所需费用由乙方承担，该处置费用的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。甲方自自行处置之日起不再收取乙方占用费。

本条款上述所指违约金计算方式：以每月占用费为本金，自应返还物业之日起，按照每日千分之五计算至返还物业之日止，以不超过当月占用费本金为限。

2. 合同提前解除情形：

(1) 依照合同第八条第（三）款第 2 项及第九条的情形提前终止本合同的，乙方应于终止之日清场并将该物业返还给甲方，并向甲方或相关单位缴清截至返还之日应缴的相应租金及其他相关费用。

(2) 租赁合同提前终止且乙方不按双方书面约定或甲方要求的时间清场并向甲方返还物业的，自租赁合同终止之日，乙方仍然继续使用该物业的，第一个月至第三个月乙方须按___元/月（租赁合同最后一年租金标准的两个月租金）标准向甲方支付占用费，超过三个月时乙方除须按第三个月的标准向甲方支付延期占用费外，还需支付违约金，违约金的计取以每月延期占用费为本金，自应返还物业之日起，按照每日千分之五计算至返还物业之日止，以不超过当月延期占用费本金为限。该占用费与违约金的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。不足一个月时，按实际占用天数计算。

(3) 若乙方逾期 30 个自然日仍不清场返还的，视为乙方放弃租赁物业内的所有物品及附属设施的所有权，甲方有权自行处置，无需经仲裁或者诉讼程序，处置所需费用由乙方承担。该处置费用的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。甲方自自行处置之日起不再收取乙方占用费。

(三) 新增设施及剩余物品的处置

1. 清场时，乙方不能对出租物业的主体结构安全或外观造成危害或降低其性能，对于可能影响安全的结构或外观的清理，须先征得甲方书面同意。否则，如给甲方造成损害或者损失的，乙方还应予以赔偿。

2. 合同期满终止或按合同约定提前解除时，乙方应及时将该物业及甲方提供的设施设备按完好和正常使用状态交还甲方。乙方在租赁期间办理的各种水电煤气增容设施、各种设施设备及新建不动产均无偿归甲方所有，乙方如需拆除自行办理添置的各种设施设备须事先征得甲方书面同意。未经甲方书面同意而弃置于租赁物业及其附属设施现场的乙方物品，甲方有权自行处置，处置所需费用由乙方承担。

3. 若乙方逾期交还的，视为乙方放弃对该物业内物品的所有权，甲方有权在不通知乙方的情况下，直接进入该物业处置该物业内的一切物品并收回该物业，所发生的一切费用由乙方承担，乙方不得向甲

方提出包括赔偿损失在内的任何主张。

第六条 日常管理

（一）甲方必须履行下列约定：

1. 甲方应按时将该物业提供乙方使用。
2. 甲方应提供该物业现有在案资料，便于乙方办理营业执照等证照。
3. 甲方有权定期或不定期前往该物业开展消防、治安保卫、生产安全等项目的检查工作，若甲方发现问题，有权向乙方发出整改通知。
4. 甲方负责建立物业不规范行为的举报渠道，设立纪检举报邮箱 stcsfwgsjjs@126.com 和举报电话 020-85512312，并及时核实举报信息，发现违法违规行为线索的，及时移交纪检监察部门处理。

（二）乙方必须履行下列约定：

乙方承诺知晓该物业现状交付，并按照参与本物业招租时提交承诺书，承诺书作为租赁合同不可分割的组成部分，与主合同具有同等法律效力。

1. 乙方已充分知悉该物业的全部现状并对物业进行实地考察，知晓该物业地块建筑规划用途为商业用地和绿地，知晓因历史原因该物业的建筑和场地为未确权建筑和场地，知晓该物业现状无一次消防验收备案、需自行出资施工改造并验收备案，知晓该物业用电为荔湾区中南街道海南村专变电范围，需自行新建或改造水、电、弱电系统，知晓上述事项可能会对装修改造、报建审批及物业使用等造成一定的影响，已自行评估及承担相关风险，承诺不以此为由主张解除租赁合同或向甲方主张任何权利，不以此为由拒付、扣减合同保证金、租金及其它费用，由此产生的一切后果由乙方自行承担，甲方对此不承担任何责任。

2. 乙方知悉须自行出资并完成消防验收并取得批复或物业场所符合消防安全规范等相应证明材料。因消防验收未通过，导致物业无法正常经营的，乙方应根据验收部门提出的整改意见进行整改。整改完成后，重新向消防部门申请验收，确保建筑符合消防安全要求。甲方仅协助配合承租方开展上述工作。

3. 乙方应按照参与本物业招租时提交的《改造方案》和《投资计划》以及甲方要求对物业合法合规实施物业升级改造及相关施工作业，

并承担所有改造费用，装修改造方案须满足属地街道、住建等政府部门（包括但不限于取得相关政府主管部门的审批备案）的审批或备案要求，并将相关材料提交至甲方备案。

4. 乙方遵守国家法律法规、行政规章制度，履行与甲方达成的协议和承诺。

5. 乙方承担该物业内的消防、治安联防联治等现场安全管理责任和公用事业单位配置在该物业内的供水、供电、通讯等设备设施的防护责任。按照要求配备消防器材和消防设备设施，办理因经营使用租赁场地而必备的消防备案或审批手续，采取必要的防火措施；因在租赁标的物内吸烟、私拉乱接电线电器、将明火、易燃易爆物品带进场、装修违规操作等引起的事故，其经济、法律责任由乙方自负，给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

6. 如因乙方责任发生的失火、失窃等安全事故，由乙方自行承担损失；造成甲方或其他租户或其他经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

7. 乙方应按照国家规定合法合规办理经营所需证照及配置相关必备的防险设备设施，并自行承担一切费用。

8. 乙方在开展生产经营活动前，应具备安全生产条件或相应资质。

9. 乙方应按甲方要求提交如下证照、文件、资料的复印件给甲方备案：包括但不限于法定代表人身份证、公司营业执照副本、安全生产第一责任人身份证、安全直接责任人身份证等。

10. 乙方合法合规地使用物业，不得违法使用。如发现该物业有安全隐患，必须及时予以消除。对甲方上级单位（水投集团、荔湾发展集团公司等）或公司下发的隐患整改通知书和其他行政管理部门下发的整改通知书，乙方必须落实整改。如乙方未在规定期限内整改或乙方多次拒绝配合整改且无正当理由的，甲方有权自行予以整改，产生的安全整改费用从乙方已缴的保证金中先行扣除（优先抵扣安全生产保证金，再抵扣履约保证金），不足以扣除的部分费用由乙方补足，整改完毕验收合格后，乙方需在 90 个自然日内及时补足保证金，如乙方未在 90 个自然日内补足保证金，视为乙方单方违约，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业且不承担违约责任，并将乙方已缴的保证金作为违约金不予退还。因乙方的不作为造成甲方受到牵连或蒙受损失的，乙方应承担一切的法律和经济责任。

11. 乙方按照国家规定缴纳税金、费用，向相关部门支付自行负担的费用以及按时足额向甲方交付租金和甲方代收代缴费用。

12. 乙方不得利用该物业进行非法生产、加工、储存、经营各类易燃、易爆、剧毒等危险物品。不得利用该物业进行违法活动，不得容留涉嫌“涉黄、涉赌、涉毒”人员。经营范围必须符合甲方及所属上级部门的有关规定，不允许经营以下行业：康养、医养、养老、建材以及农药、化肥、化工原料等有明显安全隐患的项目，不得经营有特殊异味、污染和腐蚀性项目，不得从事高耗电、耗水的行业和会产生噪音、废水、废气、污物、烟尘等可能干扰和影响附近的企业单位生产、办公、生活的开发经营，以及不得从事有关政府部门规定允许的经营项目以外的经营之用。

13. 乙方经营商品须符合国家质量标准，不得销售假冒伪劣、“三无”产品；因商品质量、售后问题引发投诉或监管处罚，由乙方承担全部责任。

14. 乙方坚决遵守《中华人民共和国安全生产法》，依法经营管理，支持和配合甲方到该物业内，对乙方的经营生产方式进行生产安全检查的工作；建立健全的安全生产、安全操作的规章制度，定员定责，做好系统性安全管理工作；加强自查自纠，特别是对用电线路、消防、防雷避雷、环保等设备设施进行经常性检查，发现不符合安全要求、不达安全规范之处，必须及时整改，自觉排除安全隐患；按照公安消防部门的要求和规定，配备适用合格的消防设备设施，不得在逃生通道摆放物品，不得紧锁防火门（逃生门），拆除防盗网或在防盗网上留出能够供人自由逃生的窗口；不得在该物业内随意乱拉电线，必须规范铺设符合用电荷载标准的明线，安全用电；不得出现营业场所、仓库、宿舍综合在一起的“三合一”现象。

15. 乙方遵守《广州市平安建设条例》，维护社会安全与稳定，不得利用该物业从事违法犯罪活动；不得雇用“三无”人员及社会背景不明晰的人员；教育员工不参与危害社会治安、社会稳定的非法活动。

16. 乙方必须严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》，招聘雇佣劳动者。

17. 乙方不得将该物业及有关该物业的承租权作抵押之用，不得将租赁标的物作任何担保，也不能以任何形式变相出卖。任何处分租赁

标的物的行为均属无效行为。

18. 乙方不得改变该物业的结构，需要进行室内外装修、扩建、加建、改变间隔、增设广告宣传告示、增设水电、煤气、消防、环保等设备设施或变动这些设备设施位置前，必须向甲方作书面申请并在征得甲方书面同意后，再到相关设施管理部门办理审批手续，才能施工，并承担上述事项工程的所需费用。在施工过程中，损坏或破坏该物业的结构或该物业内原有的设备设施时，乙方负责将受损处修复或向甲方做出经济赔偿。

19. 乙方承担该物业的附属设备设施(包括但不限于水电供应设施设备、消防设施设备)、仪表、仪器等的日常维护保养及使用期到期更新的责任。更新、增容、改变水电、煤气、消防、环保等设备设施及其使用性质的一切费用由乙方承担。租赁期满后，上述由乙方出资更新、增容、改变的设备设施归甲方所有。

20. 乙方必须承担的日常维护及维修事项(包括但不限于)：道路、院墙、排水管、厕所的疏通，环境卫生美化，清理垃圾，更换门窗的玻璃和小五金，更换分电表后连接的电源线、电路线、开关、插座、灯头等配件，更换总水表后的分水表、水管、龙头等配件。

21. 乙方变更公司名称、银行账号、公司经营者(乙方)联系地址、联系电话号码等重要资料，必须书面通知甲方。

22. 除出现第九条风险约定物业被征收拆迁的情况外，不管是否租赁期满，合同终止时，乙方添置的装饰，以及由乙方出资建设的建筑物、附属物、附着物等归属甲方所有，全部不得迁拆，完好无损地交还甲方。

23. 租赁合同无论以任何理由解除、终止后，对于乙方及任何第三方的室内商铺装修投入，甲方不作任何补偿或赔偿。

24. 在租赁期内，乙方维护好该物业内及相关的设备设施，如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。若该物业遭受损坏，或该物业的水管、电线线路或电器设施、防火装置、窗户及该物业内其他固定装置出现故障及损坏，无论其原因如何(因甲方过错所致除外)，乙方应自费更换。乙方不进行更换或维修的，甲方有权直接聘请第三方进行更换或维修，所需费用由乙方自行承担，或甲方直接从履约保证金和安全保证金中予以扣除。

25. 乙方应合理使用并爱护该物业及其附属设施，不得破坏该物业的主体结构。因乙方使用不当或不合理使用致使该物业及其附属设施损坏或故障的，乙方应负责及时维修和赔偿。乙方不进行更换或维修的，甲方有权直接聘请第三方进行更换或维修，所需费用由乙方自行承担，或甲方直接从履约保证金和安全保证金中予以扣除。

26. 乙方承诺，在经营或履行本合同过程中，不得实施可能侵犯他人知识产权的行为。若因乙方原因导致甲方遭受第三方指控时，甲方有权单方解除本合同。乙方应当承担甲方应诉等行为或承担其他不利后果而支付的一切费用，甲方因此而承担赔偿责任等责任的，有权向乙方追偿。

27. 当物业实际使用人与乙方或第三方合作合同所示承租人不一致时，乙方有义务配合甲方做好实际使用人的登记工作，乙方有义务告知实际使用人配合出租方的物业管理工作。实际使用人违反甲方、物业管理服务机构相关规章制度的责任全部由乙方承担。

28. 乙方在正式开展物业经营活动前，须自行制定合法合规的物业运营管理制度，包括但不限于货物装卸管理规定、车辆进出及停放管理规范、人员出入管理、环境卫生及秩序维护等相关制度，制度制定完成后须书面报送甲方备案，后续制度如需修订、增补，乙方亦应将修订后的制度报送甲方备案。

29. 广告与店招管理：乙方设置大型店招、海报、展架等广告设施，其设计、规格、材质、安装位置必须取得相关政府主管部门批准后再报经甲方书面备案，广告设施符合市场整体形象要求。乙方应定期维护，确保安全、整洁。因乙方广告设施导致任何安全事故的，由乙方承担全部责任。

30. 货物与装卸管理：乙方货物须在指定区域内进行装卸，不得占用消防通道及主要人行通道，影响其他商户正常经营。乙方应对其经营的大件、重型货物购买足额财产保险，并采取必要措施，防止货物堆放对楼板结构造成超载损害。

31. 经营秩序：乙方不得采取噪音扰民、强拉客、诋毁竞争对手等不正当竞争手段扰乱市场秩序。乙方与其他商户或顾客发生的纠纷，应同步向甲方市场管理部门报备。

32. 乙方负责该物业的一切投资和建设，并自主经营，自负盈亏，

单独承担一切经营风险。乙方在租赁该物业经营期间所产生与任何第三方的债权债务与甲方无关。

33. 物业严禁在消防通道、疏散通道等公共部位，擅自堆放货物杂物、违规停放车辆或开展任何占用性活动，乙方应确保公共通道畅通、消防设施设备的完好及整体经营秩序规范。

34. 因甲方日常管理、巡查值守及相关工作需要，甲方有权根据实际情况要求乙方提供配套完善的场所，无偿供甲方人员驻点办公，甲方有权参与改造后的物业关键设备设施管理（如监控室、水泵房、电房等设备设施）。

35. 乙方须在物业主次入口、经营街区等人流集中、位置显眼的公共区域，合理设置多处固定公告宣传栏；公告栏规格整洁规范、标识清晰，并负责日常维护、保洁及完好性管理，无偿提供给甲方用于发布通知公告、消防安全及各类公示文件，对于甲方发布的文件，乙方不得擅自遮挡或撤除。

36. 本合同约定的租赁期限届满前1年，甲方有权基于市场调整、整体规划、业态升级或统一管理需要，启动到期清退相关准备工作，包括但不限于书面征询续租意向、发布清退预告、开展现场核查、整理清退名单、告知相关流程及要求等。甲方有权在物业现场公告栏或张贴公告处进行张贴公告，或者以派发传单形式，向包括乙方在内的现场所有物业使用方明确告知合同租赁期限届满后甲方将收回物业（甲方继续出租的情形除外），乙方必须无条件配合，不得以影响自身正常经营为由提出异议、进行阻挠或主张任何形式的赔偿。

37. 本合同履行期间，乙方须采取多元合作方式，通过市场化进行协商的定价机制，优先向物业导入甲方所属广州水投集团、荔湾发展集团及其下属企业可自营的业务板块资源（如物管、安保、食品经营、电子商务、文化活动策划、绿化园艺等服务）。

38. 乙方不得违反第四条第二款，不得对物业进行整体转租，不得在分租后未按照约定向甲方提交分租合同备案。

第七条 违约责任

（一）甲方未履行本租赁合同第六条第（一）款有关约定，按时将物业交付乙方使用，乙方有权终止与甲方的租赁关系，并要求甲方返还已缴的合同保证金及首月租金。

(二) 乙方违反本租赁合同第二条、第三条、第四条、第六条第(二)项中任一约定，甲方有权终止与乙方的租赁关系且不承担违约责任，并将乙方已缴的履约保证金和安全生产保证金作为违约金不予退还，造成的一切经济损失和法律责任由乙方承担，并追究乙方的经济 and 法律责任。

(三) 乙方逾期未向甲方交付租金及其他应缴费用，甲方有权从履约保证金中抵扣乙方应缴的租金及其他费用和计收违约金，违约金按以每月租金为本金，从乙方逾期之日起，按照每日千分之三计算至返还物业之日止，以不超过当月租金本金为限；当乙方逾期 30 个自然日仍未能向甲方缴清租金、其他费用及违约金时，甲方有权解除租赁合同并收回物业，要求乙方赔偿损失及承担违约责任。

(四) 乙方逾期未缴交租金费用且甲方单方解除租赁合同后，甲方有权对物业内的财物进行处置，并将财物处置后所得款项用于弥补部分经济损失，不足部分甲方保留向乙方追索的权利。

(五) 乙方不按照甲方在消防、治安防范、生产安全检查中提出的整改措施和通知及时排除安全隐患或乙方多次拒绝配合整改的，且无正当理由的甲方有权自行予以整改，产生的安全整改费用从乙方已缴的保证金中先行扣除（优先抵扣安全生产保证金，再抵扣履约保证金），不足以扣除的部分费用由乙方补足，整改完毕验收合格后，乙方需在 90 个自然日内及时补足保证金，如乙方未在 90 个自然日内补足保证金，视为乙方单方违约，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业且不承担违约责任，并将乙方已缴的保证金作为违约金不予退还。因乙方的不作为造成甲方受到牵连或蒙受损失的，乙方应承担一切的法律和经济责任。

(六) 任何一方未能依合同条款的规定正确履行合同，对另一方造成损失的，另一方有权要求对损失予以赔偿。

第八条 合同的生效、变更、终止、优先承租权

(一) 合同的生效：本合同经双方签字盖章后正式生效。

(二) 合同的变更：一方提出变更合同内容必须征得对方书面同意。

(三) 合同的终止：

1. 本租赁合同的正常终止时间为该物业租赁期限的最后一天上

午十二时止。甲乙双方租赁关系终止时，甲方收回该物业（包括：物业租赁期内，乙方添置的装饰以及由乙方出资建设的建筑物、附属物、附着物等各类基础设施设施移交给甲方，权属、管理权和使用权均归甲方所有），乙方如需拆除自行添置的装饰以及自行出资建设的附属物、附着物等各类基础设施设施须事先征得甲方书面同意。

2. 若经双方协商一致，或因以下原因导致合同全部不能履行的，租赁双方可提前终止合同且无需承担违约责任，并由双方共同办理终止合同、返还物业及退还保证金的手续；若部分不能履行不影响其他部分的履行的，其他部分继续履行，对于不能履行的部分双方办理返还相应物业和退还相应履约保证金及安全生产保证金的手续。

（1）因业主单位根据公共利益或政府部门需求需要收回该物业，甲方应提前书面通知乙方，乙方在收到通知 30 个自然日内应无条件返还该物业；

（2）因公共利益或城市规划建设需要，或根据国家法律法规、规章或地方行政主管机关及其授权机构制订的规范性文件，该物业的主体部分或全部被征用、收回或列入拆迁范围的，致使合同全部或部分无法继续履行，甲方应书面通知乙方，乙方在收到通知 30 个自然日内应无条件返还该物业的整体或部分；

（3）因法律法规调整或企业改制情形致使本合同不能继续履行的，甲方应书面通知乙方，乙方在收到通知 30 个自然日内无条件返还该物业；

（4）相关事项已经合同约定或当事人协商一致但未能履行的，甲方应书面通知乙方，乙方在收到通知 30 个自然日内无条件返还该物业；

（5）因不可抗力导致物业全部或部分损毁、灭失或发生其他严重后果，致使合同无法继续履行。

3. 乙方有如下违约行为之一的，甲方有权单方提前终止合同，并按照合同第七条的相关约定要求乙方承担违约责任：

（1）乙方未按本合同约定的支付条件和时间及时足额支付租金，逾期 30 个自然日或收到甲方正式通知后逾期 10 个工作日。

（2）乙方未经甲方同意擅自改变该物业用途的；或乙方将物业用于违法或侵犯公共利益的；或乙方擅自拆改、变动或损坏物业主体

结构，并未在规定期限内恢复原状或支付赔偿金。

(3) 乙方未经甲方书面同意擅自将该物业整体转租给他人经营。

(4) 乙方未按照甲方在消防、治安防范、生产安全检查中提出的整改措施和通知及时落实整改要求和排除安全隐患。

(5) 乙方违反本合同第六条第(二)款关于广告管理、货物装卸管理等规定，经甲方累计【3】次书面警告后仍未改正的；或因销售假冒伪劣商品、存在欺诈行为等，被行政或司法机关处罚、认定，对甲方声誉造成严重损害的。

4. 在合同期内，符合提前终止合同情形，并按合同第七条约定承担违约责任的，另一方应当共同办理提前终止合同手续以及物业返还、接收的相关手续。

5. 在合同期内，乙方单方提出提前终止合同且非甲方原因所造成的，乙方需提前至少 30 个自然日书面通知甲方，并于合同终止日清理场地并返还物业给甲方，双方共同办理终止合同、物业移交手续，甲方对于乙方已缴的履约保证金不予退还，如履约保证金存在抵扣其余费用的，乙方应补足给甲方。

(四) 优先承租权：

如甲方在本合同到期后继续对外出租，租赁土地的承租权通过公开招租方式确定。同等条件下，若乙方在本租赁期内能主动配合甲方日常的安全检查工作，接到安全隐患整改通知后能自觉、及时进行整改，并且租赁期内从未出现以下任一情况，乙方对该租赁物业有优先承租权。

(1) 无出现超过 3 次（含 3 次）相关费用延迟缴费（“相关费用延迟缴费”次数以甲方发出《费用催缴律师函》为准）。

(2) 无违约行为，无缴纳违约金记录。

第九条 风险约定

(一) 租赁期内，如遇该物业被征收、拆迁或政府收回等情形，本合同自征收决定公告之日或政府收回通知送达之日起终止，双方互不承担违约责任。各项补偿款按以下约定分配：

土地使用权补偿、房屋（建筑物、构筑物）所有权补偿：全部归甲方所有；

装饰装修补偿：属于乙方出资装修的部分，全部归乙方所有；属

于甲方原有装修的部分，全部归甲方所有；

设施设备补偿：乙方出资增设、增容的配套设施设备（含乙方自行购置的可移动设备）的补偿或搬迁补助，全部归乙方所有；甲方原有配套设施设备的补偿，全部归甲方所有；

停产停业损失补偿：按照实际经营主体分配，乙方承租范围内对应的停产停业损失补偿归乙方所有；

搬迁补助费、临时安置费：归乙方所有；

奖励性补偿：按照甲乙双方各自配合搬迁的贡献比例分配，或双方协商确定。

（二）甲方应在收到征收补偿款后 15 个工作日内，将属于乙方的补偿款一次性支付给乙方。逾期支付的，按日万分之五支付违约金。

（三）征收公告发出后，乙方应积极配合征收工作，按时搬迁。租金计算至乙方实际搬迁并交还物业之日止，已预收的租金据实结算、多退少补。

（四）因甲方或业主单位供排水、治水、防洪应急抢险等建设需要提前终止合同收回该物业时，乙方不得向甲方或业主单位要求任何赔偿、补偿或其他形式的索赔。若涉及征收拆除补偿款的，按上述条款执行。

（五）因甲方自行开发利用需要，需提前终止合同收回该物业时，甲方仅须按乙方出资增设设施设备的折旧残值（具体折旧残值计算以第三条第（三）款第 2 点乙方在物业升级改造完成后向甲方提供的改造项目资产入账明细清单及相关资产折旧计提依据、折旧年限、折旧方式及当期累计折旧情况资料为准）补偿或赔偿乙方，补偿或赔偿金额不超过甲方已收到的租金。

（六）甲方不承担或不分担乙方经营过程中可预见或不可预见或因乙方行为所引致的风险责任。

（七）甲乙双方同意，如物业被征收拆除的，双方均应配合征收工作，按照征收部门通知要求腾退物业，提前终止本合同且互不承担违约责任，并由双方共同办理终止合同、返还物业及退还保证金的相关手续。

第十条 通知

本合同生效后，甲乙双方之间因本合同履行需要发出的任何来往文件、信函、传真等通知或联络，均按本合同约定的法定地址或联系

地址作为送达地址。

甲方联系地址为：_____

甲方联系人：_____

乙方联系地址为：_____

乙方联系人：_____

若相关文件以邮寄方式送达的，本合同中所列双方的联系地址为送达的地址。如联系人、联系地址发生变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，对方按原联系地址发出的邮件视为送达。

第十一条 免责条件

不可抗力：因不可抗力导致本合同无法继续履行，发生不可抗力一方应在 5 日内书面通知对方，甲乙双方免责，协商解除本合同，甲方应将保证金及租金余额退还乙方。

第十二条 争议的解决

双方应就本合同项下发生的争议进行友好协商，协商不果，则依据有关法律法规向物业所在地人民法院提起诉讼解决。

第十三条 其他条款

（一）本合同在履行期间如遇国家现行法律法规修改或变更，双方应依据调整后的国家法律法规更改有关条款，但不影响其他条款的有效性，双方皆有履行其余条款的义务。

（二）双方应对本合同一切内容加以保密，本合同的保密义务并不因本合同期满、解除或终止而终止。未经对方书面同意，不得以任何方式将合同内容透露给第三方知悉。法律法规另有规定的除外。若乙方或者乙方工作人员违反本合同的约定，泄露甲方商业秘密，应赔偿甲方因此遭受的损失。

（三）本合同未尽事宜可由双方另行签订书面补充协议书，补充协议书经双方签字盖章后，和本合同的一切附件均作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（四）本合同所述的保证金代指履约保证金和安全生产保证金。

（五）其他另行约定

本合同签订之日起的 10 个自然日内，乙方应向甲方提供其在广州产权交易所平台参与广州市荔湾区花地大道南 501 号、501-1 号、501-2 号、501-3 号花地河景观节点园物业招租项目（交易编号

报名提交的资格审核等资料复印件并加盖公章。

（六）本合同正本壹式__份，甲方执__份，乙方执__份，具有同等法律效力。

【提示】甲方已提请乙方对本合同各条款作全面、准确的理解，并应乙方的要求作了相应的条款说明，签约双方对本合同含义认识一致。

- 附件：
1. 物业安全生产责任书
 2. 廉政协议书
 3. 承租方进场装修指南
 4. 物业区位情况及范围
 5. 建筑区位情况及现状
 6. 成交通知书
 7. 竞投承诺书

（以下无正文，为签署页）

出租方（甲方）：广州市荔水湾物业经营有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：

联系电话：_____

承租方（乙方）：

法定代表人或授权代表（签章）：

联系电话：_____

本合同由上述当事人于2026年__月__日在广州市荔湾区签订。

合同编号:

1. 甲方() 乙方() 丙方() 丁方() 戊方() 己方() 庚方() 辛方() 壬方() 癸方()

2. 甲方() 乙方() 丙方() 丁方() 戊方() 己方() 庚方() 辛方() 壬方() 癸方()

3. 甲方() 乙方() 丙方() 丁方() 戊方() 己方() 庚方() 辛方() 壬方() 癸方()

4. 甲方() 乙方() 丙方() 丁方() 戊方() 己方() 庚方() 辛方() 壬方() 癸方()

5. 甲方() 乙方() 丙方() 丁方() 戊方() 己方() 庚方() 辛方() 壬方() 癸方()

6. 甲方() 乙方() 丙方() 丁方() 戊方() 己方() 庚方() 辛方() 壬方() 癸方()

7. 甲方() 乙方() 丙方() 丁方() 戊方() 己方() 庚方() 辛方() 壬方() 癸方()