

合同编号：05D5P9Q38
广州开发区尚尊房地产开发有限公司
路 23 号自编一栋办公区

电话: 020-89851486

1.2 该物业的基本情况：房屋的主体结构为剪力墙结构。乙方确认已实地视察该物业现场，对该物业的产权状况、框架结构、装修程度、可利用空间、位置及套内面积、实用性能、共用部位、共用设施及其相应的租金、费用等均无异议，同意按该物业及设施的现状承租。双方签署《物业交付确认书》后即视为乙方对该物业现状完全验收合格，乙方不得再就该物业交付前的现状问题向甲方提出任何主张。

1.3 停车配套：甲方提供 C2 栋停车场一楼固定停车位____个（免收管理费），供酒店客户专属使用，直至本协议终止，具体车位编号以甲方确定通知为准；甲方给予每月免费停车时长____小时/月，即免费停车时长每年 1-3 月合计____小时、4-6 月合计____小时、7-9 月合计____小时、10-12 月合计____小时，免费停车时长当季度有效，期满未使用部分自动作废，不予累计、不顺延至后续期间；超出当月免费停车时长的，按照甲方届时公示的岭胜广场项目停车收费标准收取。

1.4 未经甲方书面同意，乙方不得改变该物业用途，不得从事任何与法律法规相违背的经营事项。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限共计12年，自该物业正式交付之日起计算（其中免租期为起租日起的前6个月，计入总租赁期限）。具体交付日期以双方签署的《物业交付确认书》为准。

2.2 租赁期限届满前3个月，甲方有权依照相关法律法规及国有企业物业租赁管理规定对该物业重新公开招租。乙方有权参与公开招租。经重新招租参选后，在同等承租条件下，乙方享有优先租用权。如乙方再次中选，则甲乙双方应对有关租赁事项重新签订物业租赁协议。

第三条 收费标准及付款方式

3.1 租金

3.1.1 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况为：前三年每月租金单价为人民币_____元 /m²，即含税每月租金为人民币_____元（¥_____元），租金从第4年起按每3年3.5%的增幅递增。租金不包括管理费及其它费用。详见下表（按租赁面积 6300.6983 m²测算，最终以产权登记面积据实调整）：

租赁期限	租 金 含 税 单 价(人民币)	期间月租金含税总金额(人民币)	
		小写	大写
2026. 0X. 0X-2029. 0X. 0X			
2029. 0X. 0X-2032. 0X. 0X			
2032. 0X. 0X-2035. 0X. 0X			
2035. 0X. 0X-2038. 0X. 0X			

3.1.2 乙方须于公历每月度第五日前（遇法定节假日可顺延）以转账的方式缴付当月租金予甲方，逾期视为拖欠，甲方可按照本协议第七条 7.3 规定追究乙方责任。乙方在支付租金时，须使用与本协议上签约名称相一致的付款账户。甲方收到租金后五个工作日内应将对应金额的增值税发票交予乙方，开具的发票抬头与本协议上乙方签约的名称一致。

3.1.3 乙方签订本协议时须在五日内向甲方支付第一期租金，即_____年____月____日至_____年____月____日的租金人民币（¥ 元），从第二期起（即_____年____月____日起）乙方每月度公历第五日前（遇法定节假日可顺延）交付当月租金。

3.2 物业管理费、水电费

3.2.1 物业管理费标准暂定为 3.8 元/m²/月，该费用为 C2 栋共用部位、共用设施设备的物业管理分摊费用；乙方自行负责租赁房屋范围内（含各类设施设备，不含电梯）的物业管理工作，同时租赁房屋的消防、安保、保洁、垃圾清运

等及租赁房屋范围内的设施维保由乙方负责。乙方须按约定时限缴纳相关费用，逾期视为拖欠，甲方可按照本协议第七条 7.3.3 规定执行。

3.2.2 公摊水电费在 C2 栋范围内，按乙方租赁面积占比，另行据实结算。如遇政府单方调价，按照调价后的价格执行。

3.2.3 租赁期间，租赁房屋内乙方自用水电费按实际使用量及供水、供电部门每度用水、电收费标准加损耗由乙方承担。

3.2.4 本条所约定的物业管理费、自用水电费、公摊水电费等各项费用，乙方均须按约定时限按时向甲方或物业管理公司足额缴纳，逾期视为拖欠，甲方可按照本协议第七条 7.3.3 规定执行。

3.3 保证金及建设期保障押金

3.3.1 租赁保证金：乙方在签订本协议后 10 个工作日内，须向甲方缴纳相当于 2 个月标准月租金的租赁保证金，即人民币_____元（大写：_____）。在协议期内租赁保证金由甲方保管，租赁期满协议终止后，乙方缴清一切租金和费用、按约定标准交还该物业且无未承担的违约或赔偿责任的，甲方于 10 个工作日内无息退还予乙方。

3.3.2 公用事业保证金：乙方在签订本协议后 10 个工作日内，须按租赁面积 20 元 /m²标准向甲方缴纳公用事业保证金，即人民币 126014.00 元（大写：壹拾贰万陆仟零壹拾肆元整）。在协议期内公用事业保证金由甲方保管，租赁期满协议终止后，乙方缴清全部公用事业费用、无违约情形且无未承担的违约或赔偿责任的，甲方于 10 个工作日内无息退还予乙方。

3.3.3 建设期保障押金：为管控装修建设期履约风险，乙方在签订本协议后 10 个工作日内，须向甲方缴纳相当于 3 个月标准月租金的建设期保障押金，即人民币 _____元（大写：_____）。该押金分三个阶段等额无息退还，每阶段退款均须经甲方书面确认后 10 个工作日内办理：

（1）第一阶段：乙方取得政府主管部门核发的施工许可证，经甲方核验确认后，无息退还 1 个月标准的建设期保障押金；

（2）第二阶段：酒店硬装工程全部完工，经甲方现场验收确认后，无息退还 1 个月标准的建设期保障押金；

(3) 第三阶段：酒店软装工程全部完工，经甲方现场验收确认后，无息退还剩余 1 个月标准的建设期保障押金。

如本协议在酒店工程（含硬装和软装）未全部完工之间即因乙方违约而解除的，则甲方有权不予退还建设期保障押金。

3.4 免租期

3.4.1 乙方享有6个月装修免租期，在此期间乙方仍须缴付物业管理费及水电费等一切因使用物业产生的费用。如乙方于租赁期期满前因单方原因退租，甲方有权补收乙方已享用之免租期期间之租金，但甲乙双方基于非乙方单方原因而协商一致终止租赁的除外。

第四条 室内装修设施及装修管理

4.1 房屋现状：毛坯、空房，以物业交付时双方确认的《物业交付确认书》为准，由乙方负责承租后的装修、改造升级事宜。

4.2 乙方因经营需要对该物业进行装修改造的，须事先书面通知甲方及物业管理公司并提交装修设计图纸给甲方及物业管理公司审核批准，并按有关规定办理相关的行政报批手续，方可施工。装修全部费用由乙方承担。乙方装修必须遵守有关的装修管理规定。乙方擅自装修或加建、改建或安装附属物的，甲方有权拆除，拆除费用由乙方承担，且甲方对此无需向乙方承担任何责任。

4.3 乙方应确保其装修工程不会对该物业的结构以及设备等造成任何破坏，且不会影响其他租户正常使用物业。如因乙方委托的装修公司违反规定，乙方应赔偿由此造成的全部损失。

4.4 乙方装修如涉及水、电、消防、通信、空调及排污中央系统的接驳、更改或搬移，必须取得甲方及物业管理公司的书面同意，并且费用由乙方支付，且乙方应承担因该等装修所涉及的维修维护和安全责任。

4.5 乙方应对其装修过程中的安全负责，包括但不限于施工安全、防火安全及人员安全。因乙方装修（包括但不限于装修过程中及装修完成后因装修质量、材料、设计缺陷等引发的任何事故或损害）导致甲方或任何第三方人身、财产遭受损失的，乙方应承担全部赔偿责任，且乙方应使甲方完全免受因此产生的任何索赔、诉讼及费用支出。

4.6 改造、装修工程完成后，乙方须通过物业管理公司初验及政府相关部门验收（如需），验收合格并取得主管部门出具的验收意见书（如需）后方可投入使用。验收不合格的，乙方须按物业管理公司或政府部门的要求完成整改，否则乙方不得投入使用；因此导致甲方遭受任何损失的，包括但不限于被任何第三方主张权利，或被政府部门处以行政处罚，乙方应予以赔偿。

第五条 乙方配合事项

5.1 乙方应确保该物业消防安全、用电安全。乙方应配合甲方及相关行政管理部门、物业管理公司进入该物业进行检查。

5.2 本协议期满前 6 个月，甲方或甲方指定的房地产中介机构提前 24 小时书面通知乙方后，乙方应按通知载明的时间安排甲方或中介机构带领潜在承租人查看场地，无正当理由不得拒绝。

第六条 甲方责任

6.1 按本协议第二条之约定时间，向乙方提供具备本协议约定条件的物业，乙方将按租赁物及设施的现状承租，双方当场办理移交手续，乙方开始接管承租该物业。

6.2 甲方保证乙方租赁及使用该物业的权利不受任何按揭、租约或其它相关协议影响。

6.3 甲方有义务督促该物业管理公司对公共场所和设备作定期安全检查、保养和维护。

6.4 根据政府的有关规定，甲方仅配合乙方办理与本协议有关的各项法定登记备案手续，相关费用按照法律规定由甲乙双方各自承担，无明确法律规定的由乙方全额承担。

6.5 甲方及物业管理公司有权在事先通知乙方的合理时间内不受阻止地进入该物业内检查维修。在安全受到影响的紧急情况下，甲方及物业管理公司无须事先通知，便可进入该物业进行抢修或采取紧急措施，但事后须通知乙方，因此导致乙方无法正常运营和/或给乙方造成损失或损害的，甲方对此不承责，乙方有权自行向责任方进行追偿。

6.6 租赁期内，领峯中心C区范围内除甲方自营的酒店、公寓外，甲方不得引进其他酒店、日租公寓、民宿、自助住宿类竞品；甲方自营系指由甲方或关联公司投资设立的酒店、公寓。

第七条 乙方责任

7.1 乙方须在签订交付确认书之日起9个月完成与本协议有关的各项法定登记手续，包括但不限于租赁备案、酒店经营所需的全部行政许可手续，并将公司营业执照、法人证明书及身份证复印件等资料加盖公章交甲方存档。逾期未办理，视为乙方违约，甲方有权解除本协议，并可要求乙方承担违约责任。

7.2 乙方同意接受物业管理公司的统一管理，遵守装修管理规定及物业管理公司为该园区公共场所及设施的日常管理事宜，以及在确保租赁双方共同利益下制定及修改的物业管理守则。

7.3 乙方须按时缴付租金、管理费、水电费及一切相关费用，如逾期缴交，甲方可向乙方行使以下权利：

7.3.1 甲方有权在逾期当日开始收取违约金，违约金按照每逾一日按欠款总额的万分之五收取。

7.3.2 乙方如逾期连续三十天或累计六十天不缴付租金，甲方有权以书面通知乙方的方式即时单方解除本协议，收回本协议物业并没收乙方的租赁保证金，同时保留向乙方追讨租金和其它损失的权利；同时甲方有权即时要求物业管理公司停止向该物业提供相关服务。

7.3.3 乙方如逾期连续三十天或累计六十天不缴付管理费、水电费及一切相关费用，甲方有权以书面通知乙方的方式即时单方解除本协议，收回本协议物业并没收乙方的租赁保证金，同时保留向乙方追讨租金和其它损失的权利；同时甲方有权即时要求物业管理公司停止向该物业提供相关服务。

7.4 乙方在租赁期内，必须以合理保护措施防止该物业内设备的非正常损坏（自然折旧及由于第九条所列原因而引致的损毁除外）。乙方不得擅自改变该物业的结构及用途，如乙方擅自改变房屋结构、用途，而且拒不按照甲方要求进行整改的；或者乙方未经甲方审核批准擅自进行室内装修，而且拒不按照甲方要求进行整改的。有上述行为的，甲方有权以书面通知乙方的方式即时单方解除本协议。

议，收回本协议物业并没收乙方的租赁保证金，同时保留向乙方追讨租金和其它损失的权利。

7.5 甲方按租赁现状向乙方交付租赁场地，负责该物业主体结构（包括甲方建设、布设的梁、柱、楼板、屋面、剪力墙、给排水、水电线路）的自然损坏以及非乙方原因造成的维修。除本条约定的甲方维修责任外，该物业由乙方租赁的部位及设施设备均由乙方负责维护、保养。如发现房屋及其设备自然损坏，应及时通知甲方并积极配合物业管理公司检查和维修，因乙方过错或延误维修而造成的人身伤亡、财产损失的，乙方应予赔偿，如甲方先行赔付或维修的，有权向乙方追偿实际发生的合理费用。因乙方使用不当或者人为造成房屋及配套设施、设备损坏的，由乙方委托专业技术人员负责维修，费用由乙方承担。

7.6 乙方不得自行或允许他人在该物业的地面放置超过设计荷载的物品。

7.7 乙方不得在该物业内非法存放有毒、有害、易燃、易爆等危险品或进行其它易燃易爆违法危险的活动，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

7.8 乙方不得自行或允许他人利用该物业从事一切触犯中华人民共和国法律和当地政府的有关法规和规定的违法活动，如有发现或他人举报并得公安执法部门确认，甲方有权立即单方解除本协议，没收租赁保证金，并要求乙方赔偿由此造成的一切损失。

7.9 乙方不得占用、损坏物业的共用的部位、共用设施设备或改变其使用功能，因搬迁、装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应征得甲方同意，并在约定期内恢复原状，造成损坏的，乙方应予以赔偿。

7.10 未经甲方事先书面同意，乙方不得转租或分租该物业。如违反则视为乙方违约，甲方有权在乙方发生转租或分租行为之日起单方解除本协议，没收租赁保证金，并要求乙方赔偿由此造成的一切损失。

7.11 租赁期满或协议提前解除，乙方须将该物业保留装修原状及清洁适宜后交还甲方，并保证该物业内之一切设备设施处于良好状态。乙方因本协议终止离场或其他原因提前离场，但尚有租金或保证金及其他费用未予结清的，乙方不得将设施设备、物品搬离租赁场地，待双方争议解决后方可搬离。

7.12 乙方在租赁期内对该物业新增加的可移动设备、设施等物不得以任何理由要求甲方收购或补偿，乙方迁出时可自行拆除可移动部分；对于乙方加装的

装饰、固定设施及不可拆除的设备设施（指拆除后将影响相关设施设备的使用功能或使用效果的），甲方有权选择要求乙方拆除并恢复物业原状，或要求乙方保留且无偿归甲方所有；甲方选择保留的，无须向乙方支付任何补偿，乙方亦不得向甲方索偿。

7.13 租赁期内，乙方为该物业的防火安全负责人，乙方必须负责做好该物业内的防火、防盗的安全工作，如因乙方疏忽导致的责任事故，乙方负全部赔偿责任并承担一切后果，甲方不承担任何责任。

7.14 租赁期间，该物业、属乙方自行投入的资产、设施设备及乙方经营有关财产的安全保管义务由乙方自行承担，相应资产、设施设备及乙方其他财产保险由乙方自行投保并承担保险费用。因乙方经营活动及其自行投入的资产、设施设备及经营有关财产所产生的对内及对外的责任（包括但不限于产品或服务的质量责任、员工工资等劳动人事纠纷、人身或财产损害纠纷、贵重物品保管以及四防产生的责任等）均由乙方自行承担，若由此致使甲方遭受损失，包括其他方针对甲方提出任何索赔或承担责任，则乙方应对甲方予以全部赔偿。

7.15 乙方应当合法经营，其经营商品或提供服务不得侵犯消费者权益、不得侵犯他人知识产权、服务标准、代理权，不得实施其他违法违规行，并独立承担法律责任，包括但不限于：不得出售假冒伪劣、过期变质产品，不得欺骗顾客非法牟取暴利；商品标识必须符合国家规定；对售出商品实行“三包”等。乙方应对其出售的商品或服务的质量承担全部责任，任何商品和服务的质量问题均与甲方无关，乙方作为责任方应独立承担全部法律后果。若因乙方违反上述承诺，而给甲方或相关任何第三者造成经济损失，乙方应承担赔偿责任；若甲方名誉因此而遭受负面影响，甲方将保留就其名誉方面所受损失向责任方追偿的权利。

7.16 乙方主体资质及履约能力承诺：

（1）乙方为依法设立的有限责任公司，实缴注册资本不低于人民币 500 万元，租赁期内不得调减实缴资本金；

（2）乙方具备酒店经营管理相关经验，并向甲方提交过往运营的酒店项目资质文件、品牌合作协议、经营业绩等证明材料，具备对应项目运营能力；

（3）乙方酒店在正式运营前，项目总投资额不得低于 1000 万元（含设计费、装修费等费用），乙方须提交相关佐证材料报甲方公司；

(4) 乙方自本协议签订之日起 5 年内不得变更股东及实际控制人、不得减少注册资本；5 年后如需变更股东及实际控制人或减少注册资本的，须提前 60 日书面通知甲方并经甲方书面同意，否则视为乙方严重违约，甲方有权单方解除本协议并没收租赁保证金。

7.17 乙方做好租赁房屋的排污、排水等事宜的降噪措施，不得影响邻近租户。

第八条 违约责任

8.1 任何一方违反本协议的约定均构成违约，违约方应依照本协议对应条款承担违约责任，并赔偿守约方因此造成的一切损失。违约方应在七天内向守约方支付违约金和赔偿损失。

8.2 除双方另有约定，在租赁期间，如甲方未依照本协议约定或法律规定单方面终止本协议的，应在七天内向乙方无息返还全部保证金及押金，还要赔偿乙方的全部直接实际损失，具体损失通过第三方评估来确认。

8.3 除双方另有约定，在租赁期间，如乙方未依照本协议约定或法律规定单方面终止本协议的，甲方有权参照本协议 7.3.2 及 7.3.3 的约定执行，且乙方无权向甲方及物业管理公司收回租赁保证金、公用事业保证金及建设期保障押金。

8.4 本协议到期或提前解除后，乙方应于三天内按本协议要求交回该物业。若乙方没有如期归还，逾期一日须按本协议租赁期最后一个月的日租金双倍向甲方支付房屋场地占用费，同时乙方同意甲方或物业管理公司进行如下行动，具体情形包括：自行收回该物业，视为乙方放弃该物业内设施设备、物品的权属，甲方有权留置或以其他任何方式处理该物业内的物品，由此所产生的法律后果及费用由乙方承担，乙方不得有异议，也不得追究甲方责任，甲方无需向乙方提供任何补偿、赔偿；且甲方有权向乙方追讨因清除及处理前述物品所产生的所有合理费用。如因甲方处理前述物品导致任何第三方向甲方提出索偿，乙方应赔偿甲方因此所造成的实际损失。

8.5 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，视为乙方根本违约，甲方可书面通知乙方解除本合同，没收全部租赁保证金、公用事业保证金及建设期保障押金

（如有），甲方同时有权收回该物业，如违约金不足以弥补因此给甲方造成的实际损失或损害的，乙方仍需赔偿不足以弥补的实际甲方损失和损害：

（1） 乙方未经甲方事先书面同意无正当理由单方提前终止本合同；

（2） 乙方无正当理由违约逾期支付本合同项下应付款项连续三十天或累计六十天；

（3） 乙方擅自改变该物业在本合同中约定的用途，或从事法律法规禁止的经营活动或违法犯罪活动，或利用该物业进行违法犯罪活动的；

（4） 乙方在租赁物内隐匿武器、弹药等非法或危险物品的；

（5） 未经甲方同意在该物业内外任何区域存储易燃易爆等危险物品、化学品的；

（6） 乙方因经营活动或其他行为导致噪声、排污、辐射等污染，给甲方或其他任何第三人造成严重侵害，或遭受行政处罚，在甲方要求的合理期限内不能整改完毕的；

（7） 乙方未征得甲方或物业管理公司事先书面同意改变该物业结构、改建（含扩建、加建或改变间隔）、擅自装修、违规施工、擅自添置、安装设施设备、或未履行维修责任，导致物业严重损坏，或经甲方书面通知后仍拒不按甲方要求进行整改、或未能在甲方要求的合理期限内完成整改的；

（8） 乙方出现清算、被撤销、被解散、破产，被吊销营业执照、宣告停业、拒绝履行合同或清偿债务、被列入失信人名单，或黄埔区企业公共信用等级为D级等情况，导致本合同无法继续履行时；

（9） 未经甲方书面同意，乙方擅自将本物业的全部或部分以转租、分租的方式提供给其他第三方使用；

（10） 乙方因不当经营行为被有关媒体曝光并对甲方或租赁物业所在园区造成严重影响的，或乙方经营行为对甲方的商誉造成严重不良影响的，或乙方采取不当行为（包括但不限于悬挂横幅、张贴字报等）侵犯甲方及甲方所属集团及关联公司商誉的；

（11） 乙方严重违反本合同约定的义务经甲方通知限期未能整改且导致甲方或任何第三方遭受重大损失（包括但不限于甲方因此被任何第三方主张权利，或被政府部门处以行政处罚），或本合同目的无法实现的；

(12) 法律规定或本合同约定构成乙方违约且甲方有权单方解除本合同的其他情形。

8.6 任何一方违反本协议，致使对方采取维权法律程序时，责任方须承担对方因此支出的合理费用，包括但不限于律师费、仲裁费、财产保全及担保保函费、评估费、拍卖费、差旅费等相关费用。

第九条 不可抗力

9.1 若该物业全部或其中任何部分在租赁期内任何时候因自然灾害、战争、暴乱等任何不可预见的灾难或其它不可抗力事件而被毁坏或不符合安全使用标准或将无法继续使用时，本协议自然终止，互不追究责任，并且在乙方清缴完一切在上述不可抗力事件发生之前的费用的情况下，甲方须将所有乙方已付之保证金、押金及当月剩余日数之租金，于十四天内无息退还乙方。

第十条 其它费用

10.1 一切有关本协议之登记费及印花税等均按广州市人民政府规定由甲、乙双方各自承担。

第十一条 争议适用法律

11.1 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决。协商不能解决的，均提请广州仲裁委员会按照该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

第十二条 文字

12.1 本协议用中文书写。

第十三条 协议的补充或变更

13.1 如有未尽事宜，须经双方协商做出补充规定，并以书面形式由双方加盖公章或合同专用章签署后方可生效，补充规定与本协议具有同等效力。任何对本协议条款的修改、变更均需按前述方式完成签署，否则不产生任何约束力。

第十四条 通知与联络

14.1 根据本协议需要发出的全部通知，均以书面形式。

14.2 甲方或物业管理公司对乙方发出的发票、单据、其他通知及仲裁法律文书，如送交或挂号寄给乙方本协议首部地址，送交当日即视为送达，挂号信函寄出后第三日即视为已经送达给乙方。协议存续期间，如乙方上述通讯地址发生变更，应立即书面通知甲方。

14.3 乙方发给甲方或物业管理公司通知如送交或挂号寄给甲方本协议首部地址和物业管理公司地址，送交当日即视为送达，挂号信函寄出后第三日即视为已经送达给甲方或物业管理公司。任何一方变更通讯地址的，必须提前十五日书面通知对方。

物业管理公司联系地址：_____

第十五条 乙方及其相关方

15.1 协议终止后，乙方在该物业承租期间所遗留的任何与第三人（指甲方、乙方以外的第三人）之间发生的问题均与甲方无关，为此乙方将本协议首部地址作为保证上述第三人与乙方联络的方法。同时，甲方有权向第三人提供乙方联络资料。

15.2 乙方承诺本协议终止时须向甲方提供真实的具体的联系地址及联系人，如出现乙方在租用该物业期间所遗留的任何第三人之间发生的问题全部由乙方负责解决，如果由于乙方上述问题的解决而使甲方遭受任何损失，支出任何费用，则乙方在此承诺对甲方遭受的任何损失及支出的费用全部由乙方承担

第十六条 关于提前解除租赁关系的特别提示

16.1 租赁期间，如遇不可抗力、发生政府征收或租赁物业列入“三旧”项目改造需解除租赁关系的，甲方应及时书面通知乙方或公示。甲方除无息退回保证金、押金外，仅在甲方实际从征收/改造实施单位收到的、针对该物业对应部分的补偿款金额范围内，就乙方承租部分的装修残值、停产停业损失补偿、搬迁、拆卸安置补偿等费用向乙方支付相应补偿；甲方对政府未予补偿或补偿不足部分不承担赔偿责任。

16.2 租赁期间甲方上级部门决定收回租赁物进行更新改造的，甲方应及时书面通知乙方或公示。甲方应无息退回保证金、押金，并仅就乙方投入的装修残

值（按剩余租期折旧后的现值）及实际发生且经甲方确认的搬迁费用予以补偿，补偿金额通过第三方评估来确认。

第十七条 双方确认及特殊事项

17.1 乙方承诺在装修期内投入足额资金对出租标的进行装修升级改造、维护及修缮，并承担相关费用。

17.2 乙方为升级改造建设手续的申报主体，一切建设手续（包括但不限于图审、报建、报规、验收等）须由乙方独立履行，原则上甲方仅协助提供现有的资料。乙方应确保升级改造通过验收，并取得政府相关部门的验收合格资料。

17.3 租赁关系结束或终止、解除时，对于乙方投入的装饰、固定设施及不可拆除设备设施（即拆除后会影晌设施设备的使用功能或使用效果）、装修等，甲方有权选择要求乙方拆除并恢复物业原状，或要求乙方保留且无偿归甲方所有，甲方选择保留的，无须向乙方支付任何补偿，乙方亦不得向甲方索偿。

17.4 双方确认：已详细阅读并理解了本协议所有条款，理解该等条款可能增加了彼此的法定义务、或限制了一方可享有的某些法定权利。双方表示对上述条款全部予以接受，并且不会据此提出任何抗辩。

17.5 本协议项下甲方行使单方解除权的，解除通知送达乙方之日即发生协议解除的法律效力。

第十八条 其他

18.1 在承租期间内，甲方可以以任何方式将该物业出售、转让或者设定抵押。但甲方出售或转让该物业的，应提前六十天书面通知乙方且不影响本协议中乙方的权利和义务，且乙方享有同等条件下的优先购买权。乙方应在收到甲方关于优先购买权的书面通知后 15 日内书面答复是否行使优先购买权，逾期未答复的，视为乙方自动放弃优先购买权。乙方放弃购买权的，同意在接到甲方通知后七天内配合新业主办埋租赁变更等相关手续，否则，视做乙方违约，每逾期一日，应按当月租金的万分之五向甲方支付违约金；如逾期一个月不办理手续，甲方可解除本协议，甲方不作任何赔偿。

18.2 在租赁期间，甲方负责购买租赁物的保险，乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要保险（包括责任险）。若甲乙双方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任分别由甲乙各自承担。

18.3 如乙方在该物业内从事之经营活动与乙方所提供之营业执照中所规定之经营范围不符，则视为乙方单方面终止本协议及自动放弃承租权利。甲方可按照本协议第八条办理。

18.4 在甲乙双方确认本协议租期届满后，乙方须缴清一切因使用该物业而产生的相关费用，于双方约定之日搬出，并将该物业恢复至正常使用状态，并承担由此产生的一切复原费用。如乙方不履行复原义务或者复原情况不符合标准的，甲方有权根据当时市场标准核算完成此项复原工作需要的工程款金额，要求乙方承担或者直接在租赁保证金中扣除。

18.5 在双方约定终止协议之日，乙方应凭甲方开具的退租证明到物业管理公司办理该物业迁出手续。按照程序办理迁出手续后，乙方持该物业的租赁保证金、公用事业保证金之收据到甲方及物业管理公司办理无息退款手续。

18.6 凡该场所租赁活动中一切口头承诺、解释及商业广告、文件往来内容与本协议不一致的，均以本协议为准。

18.7 本协议自双方法定代表人签字并加盖公章或合同专用章签署之日生效。本协议正本一式四份，甲方执二份，乙方执二份，具有同等法律效力。

18.8 甲方银行资料：

开户银行：中国银行股份有限公司广州开发区分行

账 号：676977118298

户 名：广州开发区尚尊房地产开发有限公司

附件 1：《安全生产和消防安全责任书》（随正式协议同步签署）
（以下无正文，为附件和签字页）

(《物业租赁协议》签字页)

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人：（签字）

法定代表人：（签字）

签署时间：____年__月__日

签署时间：____年__月__日

安全生产和消防安全责任书

为认真做好安全生产和消防工作，预防和遏制生产事故与火灾事故的发生，共同维护出租方/承租方的合法权益，_____ (承租方)和广州开发区尚尊房地产开发有限公司 (出租方)签订本安全生产和消防安全责任书。

一、承租方承诺落实安全生产、消防安全责任制，明确安全生产、消防安全责任，履行包括 但不限于以下义务。

- 1、贯彻执行《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、个人、事业单位消防安全管理规定》等，及其相关或新颁布的法律、法规。
- 2、要建立和遵守各项防火制度和安全操作规程，以“安全第一，预防为主”为方针，坚持生产经营服从安全需要原则，确保实现安全生产和文明生产。
- 3、配备安全管理人员，负责日常安全生产工作，监督、检查生产及施工作业场所安全生产条件，操作状况、设备运行情况和安全生产工作的完成情况；及时发现作业场所事故隐患，制止违章指挥、违章操作、违反劳动纪律的作业；处理检查中发现的安全问题，如实记录事故隐患检查及处理情况；并配合消防机关等其他执法部门的检查工作及国资公司安全生产督查工作。
- 4、按照经营业务办理相关的消防、食品流通许可等方面的合格证或资格证，并确保在租赁期间有关的经营符合国家及行业标准，制订好安全、消防、食品卫生等安全隐患的相应防范措施，遵循《中华人民共和国产品质量法》和《中华人民共和国食品安全法》，保证销售产品的质量，并承担因产品质量所引起的一切法律责任。
- 5、严格执行国家及地方制订的安全生产、消防管理制度及规定，承租方法定代表人(委托代理人)为消防、生产安全直接责任人，对租赁房屋范围内的安全生产、管理负有全面责任，按规定自行配备相关消防器材，并做好生产设备、安全装备、消防设施、防护器和急救器 具的检查维护工作，发现问题及时进行维修处理，使其经常保持完好和正常运行，不得任意破坏消防设施或擅自挪作他用。

- 6、不得使用国家明令淘汰、禁止使用的生产工艺和设备，不得违法制造、安装、改造和使用特种设备。采用新工艺、新技术、新材料、新设备，必须了解、掌握其安全技术特性，采取有效的安全防护措施，并对从业人员进行专门的安全生产教育与培训。
- 7、保证疏散通道、安全出口的畅通。不得占有疏散通道或者在疏散通道、安全出口上设置影响疏散的障碍物，不得封闭安全出口，不得遮挡安全疏散指示标志。
- 8、注意日常用电安全，遵循电器设备安全使用标准，不乱接电线，不超负荷用电，严防电器设备老化引发火灾。下班及节假日期间，请务必确认用电安全方可离开。
- 9、遵守有关法律、法规，不得利用承租房屋进行违法活动、损害公共利益，不得违规贮存危险、易燃、易爆等危险品(酒类物品除外)。对生产所需的易燃、易爆、危险物品设置专用库房并有专人管理，使用、处置必须遵守相关法规、规章、标准，建立专门的的安全管理制度，并采取可靠的安全措施。定期监测生产环境中的有毒、有害物质，超过国家标准的，要求限期采取治理措施以达到标准要求。
- 10、租赁房屋的装修和设备安装须符合有关技术标准和安全规定，凡涉及国家规定需要审查验收方可使用的设备，须按国家有关规定办理。
- 11、租赁期间，租赁房屋的防火安全、门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，承租方应执行国家及地方规定，接受出租方以及物业管理公司的监督检查，对检查中发生的消防安全隐患，必须立即进行整改，若拒不整改，出租方有权要求承租方停业整改，并向有关政府部门报告，由此而产生的一切损失和费用，由承租方自行承担。
- 12、不将带有火种的杂物倒入垃圾桶内，不在公共区域和租赁房屋内燃烧物品。
- 13、负责对本企业员工进行安全生产和安全教育工作，教导员工掌握基本的消防常识和事故处理方法，努力提高安全防范意识，增强自防自救能力。发生火灾时立即拨打 119 报警或物业管理公司电话，迅速组织扑救和人员疏散。
- 14、本责任书未尽事宜，参照相关安全生产、消防安全管理法律法规及规定执行。

二、承租方承诺：若不履行本责任书约定的义务，并给出租方和第三方造成损失的，愿承担相应的经济和法律責任。

三、本责任书一式四份，出租方与承租方各执两份，具有同等法律效力，在房屋租赁合同有效期内有效。

(以下无正文)

出租方：（盖章）

承租方：（盖章）

法定代表人：（签字）

法定代表人：（签字）

签署时间：____年__月__日

签署时间：____年__月__日

