

租赁协议

1.2.1 租赁物建筑面积以政府部门实测报告记载的建筑面积为准，如实测报告记载的建筑面积与合同签订时约定的建筑面积有差异，按以下情况处理：

(1) 如实测报告记载的建筑面积（实测报告建筑面积=套内面积+公摊面积）与本合同约定的建筑面积误差不超过 $\pm 3\%$ （含本数）的，则以该房屋的建筑面积为基础计算的各项费用（包括但不限于租金、物业管理费和租赁保证金）均不作任何调整，即仍按照本合同约定的建筑面积计算。

(2) 如实测报告记载的建筑面积（实测报告建筑面积=套内面积+公摊面积）与本合同约定的建筑面积误差超过 $\pm 3\%$ （不含本数）的，则按照测绘报告记载的建筑面积计算租金，以该房屋的建筑面积为基础计算的各项费用（包括但不限于租金、物业管理费和租赁保证金）将追溯至交付日起根据该房屋的实测面积进行调整，甲乙双方另行签订补充协议。乙方在收到甲方通知后则立即按照通知及实测报告记载租赁面积支付租金，对已缴纳的费用，按以下情况处理：

①若乙方已经实际缴纳的租金、物业服务费及其他相关费用多于应缴部分的，则该超出部分的金额将直接结转为乙方应支付的下一期租金、物业服务费及其他相关费用的一部分（不计算利息）；

②若乙方已实际缴纳的租金及相关费用少于应缴部分的，则乙方应在出租方发出通知（除非另有明确约定，本合同中“通知”均指口头或书面通知）之日起5个工作日内将该少缴部分的租金、物业服务费及其他相关费用一次性支付给出租方及/或相关单位。

1.3 租赁物经营范围：该租赁物仅限于经营商品品牌为____。店名为____，未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自变更经营的品牌和店名。乙方承诺，乙方有权经营前述商品品牌以及有权使用商号，并且并未侵犯任何第三方的权利，如乙方侵犯第三方权利，乙方承担所有责任。租赁期间，乙方具有可在该租赁物内进行该品牌的商业洽谈、展示等合法使用权。

1.4 租赁物经营用途：仅可用作商业用途。

第二条 租赁期、装修试业期及其租金、正式营业期及其租金、履约保证金及其他费用

2.1 租赁期

2.1.1 租赁期：共计__年，自交付日起计算，暂定为__年__月__日--__年__月__日，租赁期包括两个阶段，即装修试业期及正式营业期。

2.1.2 交付日：暂定____年__月，最终以甲方发出《交付通知书》（详见附件5）中确定的正式交付日为准，如交付日顺延，则租赁期相应顺延。

2.1.3 租赁期租金含税总价共为¥____元，不含增值税价¥____元，增值税税额为¥____元，增值税税率为9%。

2.2 装修试业期及其租金

2.2.1 装修试业期共计__个月，自交付日起计算，如交付日顺延，则装修试业期相应顺延，暂定为____年__月__日--____年__月__日。

2.2.2 装修试业期租金含税总价共为¥__元（人民币大写：____），不含增值税价¥__元，增值税税额为¥__元，增值税税率为9%。

2.2.3 乙方应于装修试业期结束前完成装修，并试营业或开始营业；否则，乙方除需正常交租外，甲方有权按本协议约定¥10元/m²/天（含增值税）的标准来收取延迟开业的违约金，直至乙方开始营业。

2.2.4 乙方租赁物开业时间暂定为____年__月__日，乙方租赁物开业时间不得晚于甲方商场整体开业时间，甲方商场整体开业时间以甲方通知为准，如甲方商场整体开业时间顺延，则乙方租赁物开业时间、计租日相应顺延。

2.3 正式营业期及其租金

2.3.1 正式营业期自装修试业期满之日起开始计算，至租赁期满之日止。

2.3.2 正式营业期租金为：

☐固定租金，含税总计¥__元（人民币大写：____），不含增值税价¥__元，增值税税额为¥__元，增值税税率为9%。

☐提成租金

☐固定租金或提成租金，两者取金额较高者；暂含税总计¥__元（人民币大写：____），不含增值税价¥__元，增值税税额为¥__元，增值税税率为9%。

2.3.3 正式营业期租金计算标准如下：

(1) 固定租金标准如下:

下表按照交付日为 年 月 日计算,因交付日为暂定期限,故如交付日顺延,则相关时间节点均相应顺延。

正式营业期	每月租金金额 (币种:人民币,单位:元/月)			
	含税金额	不含税金额	增值税额	税率
年 月 日-- 年 月 日				
年 月 日-- 年 月 日				

(2) 正式营业期提成租金标准如下:

月提成租金为:乙方于该日历月营业额的 %。

“营业额”是指乙方利用租赁物从事经营活动所得的(包括但不限于实体店铺销售及借助或通过互联网销售),未经扣除任何成本、费用及税款等其他支出的总收入额,包括但不限于:

- ① 利用该商铺出售各种货物的收入;
- ② 利用该商铺提供服务 and 咨询所收取的各种服务费、咨询费;
- ③ 因使用该商铺而得到的各种非商业性收入;
- ④ 因使用该商铺而于其它方面产生的收入,例如利用该房屋内任何电话、电器、电脑、传真或其它办公室设备而形成之任何交易的收入;
- ⑤ 其它与该商铺相关的收入。

但应扣除以下项目: 。

营业额根据乙方提供文件予以确定。乙方应于每个自然月首第1日(如遇法定节假日,应于节假日结束后五日内。租赁期限末月不足一个完整自然月时,乙方应于租赁期限届满后1日内)向甲方提交上一自然月该商铺之书面营业额报表。乙方向甲方提供的上述营业额报表应加盖乙方公章或财务章,乙方应对其提交资料的真实性、合法性负责。乙方承诺如实向甲方提交营业额数据,乙方伪造或隐瞒营业额数据或乙方提供的月营业额报表与实际营业额有差额的,则甲方有权选择继续合作或按照本协议第六条之约定解除合同,同时,甲方有权要求乙方承担相当于该差额

不高于二十倍的违约金，乙方应向甲方补交其因此而欠缴、漏交的租金及利息（该利息按每天0.1%计算），并赔偿甲方由此产生的其它损失及费用（包括但不限于审计费用）。

2.3.4 租金支付方式

2.3.4.1 乙方应在签订本协议之日起7日内向甲方一次性支付完毕装修试业期租金。如签订本协议前，甲乙双方曾就本协议所述租赁物签订租赁意向书，且乙方已按要求交纳定金，乙方所交纳之定金，于本协议签订之日起在乙方应交纳之装修试业期租金中扣除，乙方交回原定金收据更换为装修试业期租金收据或发票。

2.3.4.2 正式营业期租金按照如下方式支付：

☐ 固定租金支付方式

合同中租金按（☐月☐季☐年）结算，乙方应于公历年（☐每月☐每季第一个月☐每年第一个月）5日前按（支票、划账）付款方式向甲方交纳当（☐月☐季☐年）租金，乙方租金实际支付情况以甲方实际收到款项为准，逾期视为拖欠，并按本协议**第六条第6.2款**执行。违约金按照甲方实际收到款项的时间进行计算，甲方实际收到款项金额及时间以甲方实际到账为准。

☐ 提成租金支付方式

由甲乙双方于下月1日，对上月1日至31日营业额数据及乙方需支付的租金额进行确认。乙方于当月5日前支付双方确认的租金。

☐ “固定租金或提成租金，两者取金额较高者”的支付方式

乙方应于公历年每月5日前向甲方交纳当月固定租金额，若当月提成租金大于固定租金时，乙方于下月15日前将差额补足。甲乙双方于每月10日（首个自然月除外），对上月1日至31日营业额数据及乙方需支付的提成租金额进行确认。

2.3.5 乙方应确保其提供的商铺营业额报表的真实性及准确性，如甲方对乙方提供的该商铺营业额报表数据存在异议，甲方有权在每一租赁月度结束后聘请具有合法资质的会计师事务所对该商铺实际营业额进行审计，乙方必须对审计工作提供相关的配合。如审计结果显示与乙方所提供的营业额正负误差比例在0.2%以下的，则由甲方承担相关审计费用；乙方在下期支付租金时对该误差部分提成租金差额进

行多退少补。如审计结果显示与乙方所提供的营业额正负误差比例在 0.2%以上的,则由乙方承担相关审计费用;乙方在下期支付租金时对该误差部分提成租金差额进行多退少补。

2.3.6 乙方允许甲方在营业时间内监督乙方销售数据的真实有效性,并每日向甲方提供该商铺上一日的日销售报表及销售清单。

2.3.7 本协议项下约定的合同价款,均已含增值税费。

2.3.8 本协议租金增值税率 9%,本协议期内如国家增值税税率调整,不含增值税金额不变。

甲方开户银行: 中国工商银行广州德政中路支行

甲方收款账号: 3602 0037 1920 0466 438

甲方 开户名: 广州捷星房地产开发有限公司

2.4 履约保证金

2.4.1 乙方在签订本协议起 7 日内向甲方支付 ¥ 元(人民币大写: _____),作为乙方执行本协议之履约保证金。在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下,且甲方需要返还租赁保证金的情形下,甲方于下述全部条件均满足后 14 个工作日内将租赁保证金无息退还给乙方。

①乙方已按本合同约定将该房屋返还予甲方;

②且乙方已全部履行本合同其他条款的规定,包括但不限于乙方已结清其在本合同项下的租金、物业服务费、水电费等所有应付款项;

③已办妥以该物业为注册地址的工商或其他登记的注销或变更之迁出手续;

④乙方应自行结清以乙方名义申请的、以该房屋为地址的公用事业费用账户,并注销该等账户。

⑤乙方提供凭保证金发票或收据原件。

2.4.2 如乙方在租赁期内欠交甲方之任何款项或违反合同规定需要赔偿款项或违约金的,甲方有权从履约保证金中扣除相应金额以作赔偿。合同期间履约保证金一旦被扣除一部分或全部,乙方应按甲方通知期限全额补足,否则,每延迟一日,乙方须按照逾期补足金额的万分之五向甲方支付违约金,超过 30 日,甲方有权提

前解除合同，并按照本协议第六条第 6.4 款规定执行。

2.4.3 乙方为个人或小规模纳税人，则甲方向乙方开具增值税普通发票；乙方为一般纳税人并提出要求，则甲方可向乙方开具增值税专用发票。

☐增值税普通发票；☐增值税专用发票

2.4.4 如提前解除租约或涉及已收款后再退款，乙方有义务配合甲方做好已完税租赁合同的相关票务处理事宜，应退回相应金额的发票给甲方做作废处理，或者配合甲方开具红字发票。在乙方协助甲方开具红字发票并完成退款审批流程后，甲方无息返还乙方多缴纳的租金或保证金。若乙方拒绝配合，甲方有权延迟退款，相关责任由乙方承担。

2.5 租金以外的各项费用

2.5.1 物业服务费：租赁期（含装修试业期及正式营业期）均收取物业服务费。乙方应与甲方指定的物业服务公司签订《物业服务协议》，并严格按照《物业服务协议》履约。装修试业期物业服务费共计¥____元（含税），乙方应在签署本协议之日起 7 日内一次性支付完毕。正式营业期物业服务费按照租赁物建筑面积计算且正式营业期的物业服务费标准暂定为¥____元/m²/月（含税）。甲方或甲方指定的物业服务公司可根据报备审批的物业服务标准收费的政府有关部门规定等调整物业服务费标准。物业服务及物业服务费等以乙方与物业服务公司签订的《物业服务协议》为准。

2.5.2 水费、排污费由物业服务公司按政府规定标准代收代缴。

2.5.3 甲方就该物业经营产生的电费提供代收、代缴服务，甲方每月就乙方上一月应支付的电费制作缴费单并通知乙方，并及时向供电行政管理部门缴纳电费。

2.5.4 上述物业服务费包含正常营业时段中央空调使用费。

2.5.5 如在合同期内产生由甲方代收代缴的费用，甲方在收回代乙方垫付的水电费、电信费用等费用时，需收回相应的增值税费及其附加。

2.5.6 乙方逾期缴交物业服务费、电费、水费等费用，除按第 6.5 条向甲方支付相应的违约金，甲方有权通知物业服务公司停止向乙方提供物业服务，因此产

生的所有责任由乙方承担。

2.6 营业时间的延长

租赁物所在物业的营业时间为每年1月1日至12月31日期间内每日10:00至22:00，甲方有权经提前书面通知乙方调整前述营业时间，乙方承诺按照前述营业时间及甲方提前书面通知的时间进行营业。如乙方需延长营业时间，需经甲方书面同意，乙方延长营业时间无须额外交纳租金，但乙方应向甲方支付延长营业物业服务费，具体金额甲乙双方另行商议。

2.7 乙方应提供以下资料供甲方开具租金发票

- (1) 公司名称：
- (2) 纳税人社会信用代码：
- (3) 开户银行账号：
- (4) 开户银行名称：
- (5) 地址：
- (6) 联系电话：
- (7) 邮箱：

第三条 甲方向乙方提供租赁物内的设施及设备如下：

3.1 室内装修标准：按租赁物现状移交，具体另见《交付标准清单》。

3.2 中央空调系统：按租赁物现状移交，甲方负责中央空调冷冻水供应，乙方室内设备由乙方自行维保。

3.3 供配电系统：按租赁物现状移交。

第四条 甲乙双方权利义务

4.1 甲方享有以下权利并承担相应义务：

4.1.1 租赁期间，租赁物的房产税由甲方负担。

4.1.2 根据政府有关规定，甲方须与乙方到政府有关部门办理房屋租赁登记

手续，并按规定支付应由出租方缴付的有关费用。

4.1.3 甲方应协助乙方向有关部门办理报建、营业执照、税务登记证以及必须以甲方名义协助办理的事项，所发生费用由乙方承担。

4.1.4 甲方有权更换物业服务公司，如更换，乙方应配合办理相关事项与手续。

4.1.5 甲方和/或甲方委托的物业服务公司保留不时制订、引进、修改、废除任何其认为经营和维持甲方及租赁物所在物业良好的环境和秩序所必要的一切管理公约、规章制度的权利。

4.1.6 甲方有权在事先通知乙方的合理时间内不受阻止地进入租赁物检查维修。

4.1.7 在租赁物所在大楼安全受到影响的紧急情况下，甲方及有关人员无须事先通知乙方，便可进入租赁物进行抢修或采取紧急措施。

4.1.8 租赁期间，甲方如出售租赁物或租赁物所有权发生转移，乙方现明确地声明放弃任何法律赋予乙方的被通知权及就该房屋享有的优先购买权利。在租赁期内，该房屋所有权发生变动的，不影响本合同的效力。乙方放弃优先购买权，房产所有权转移给第三方后，该第三方即成为本合同的出租方，并于本合同期满前，在遵守本合同规定的条件下，享有出租方的权利，承担出租方的义务。

4.1.9 甲方负责租赁物所在商场公共区域设备设施的维修，但因乙方之原因导致的损坏应由乙方负责维修，如乙方未在甲方通知时间内完成维修的，甲方有权自行或委托第三方维修，乙方承担相应的维修费用。若乙方不支付维修费用，甲方有权在乙方已支付的履约保证金中进行相应抵扣，乙方应在收到甲方通知后5个工作日内补足抵扣金额。

4.2 乙方享有以下权利并承担相应义务：

4.2.1 根据政府有关规定，乙方须与甲方到政府管理部门办理房屋租赁登记手续，并按规定支付应由承租方缴付的有关费用。乙方需自行申报环保、消防、卫生、工商等有关经营必备证照，保证合法经营。乙方应遵守国家法律法规，在租赁物内的经营范围及内容不得违反政府有关政策和规定。如有违法违规行为，责任由

乙方承担，甲方不负连带责任。

4.2.2 租赁期间，租赁物的物业服务费、水费、电话费、电费、空调使用费（如有）等各项费用由乙方承担。

4.2.3 乙方负责租赁物内设施、设备的（如电话、插座、灯泡、灯管等）的维修保养及其费用。

乙方对租赁物的消防安全负主体责任。在承租期由乙方配置消防器材、设施，对租赁物内使用、经营活动消防安全负责。乙方应依法取得相应的经营资格，并具备安全生产条件。如需经消防部门验收的，租赁物使用前必须取得消防部门的验收合格证书，方可开业或使用。乙方（或合同委托代理人）/乙方的法定代表人（或其委托的合法承办人）是租用该租赁物的安全防火责任人，要认真做好安全防火工作。租赁物内使用的电器、照明设施等应符合国家安全标准和操作规范，如因乙方及其工作人员失职、疏忽，违反防火安全规定而造成的火灾，乙方应承担相应的经济、法律责任。

乙方接受甲方（包括甲方委托的单位）或者街道、公安消防等部门定期进行消防安全检查，经检查认为乙方或租赁物存在消防隐患需要整改的，乙方应积极配合并在合理期限内进行整改；否则，甲方有权解除合同，并按本协议第六条第6.4款处理。

4.2.4 乙方负责修复或赔偿因本身使用不当和保养不善的设施及设备，其中涉及到租赁物所在大楼中央系统的部分或公共部分（包括消防、保安、空调、通讯、电器等系统），由甲方指定专业人员负责维修，费用仍由乙方承担。

4.2.5 乙方如需装修租赁物，须事先将装修设计图纸报甲方及物业服务公司审核批准，未经甲方书面同意，乙方不得擅自施工，否则，重新装修费用和装修牵连的费用由乙方承担。乙方装修必须遵守甲方及物业服务公司规定的《装修指南》，任何设计和施工不能破坏租赁物及其所在大楼结构，任何系统设计、设备设施和管线（如排水、排气、声光设计等）均不能影响相邻房屋及楼层的使用。

乙方装修租赁物应当按照甲方及物业服务公司有关管理规定进行。

租赁物内的装修设计及用料、机电设施，应符合广州市公安消防、防疫、劳动

保护等有关规定。

未经甲方书面同意，乙方擅自对租赁物进行施工的，经甲方催告后仍拒不改正的，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同，并要求乙方对租赁物恢复原状，甲方有权要求乙方赔偿损失，并按本协议**第六条第 6.4 款**之规定执行。

4.2.6 未经甲方同意，乙方不得在租赁物幕墙外及走廊外墙附加任何物件、涂刷任何涂料或作出任何更改。

4.2.7 乙方不得在房屋内非法存放易燃、易爆及其他危险物品，不得在租赁物的非后厨区域内烹煮任何食物，不得允许任何人士在租赁物内留宿。

4.2.8 乙方必须保证遵守甲方规定及物业服务公司制定的管理公约、规章制度。

4.2.9 租赁期内，乙方不得擅自改变租赁物结构、用途。

4.2.10 乙方在租赁期间未征得甲方书面同意，不得将租赁物转租或分租。如经甲方书面同意转租或分租的，甲乙双方、实际承租人另行签订补充协议、承诺书等文件。如甲方书面同意乙方转租或分租租赁物的，乙方不得向次承租方违规加收水电气费或者变相加收水电气费，否则，甲方有权解除合同，并按本补充合同第 6.4 条之规定执行。

4.2.11 乙方应向甲方提供相关证明文件的原件与复印件需加盖公章，包括但不限于营业执照、税务登记证、商品的注册商标或有关合法证明、法人代码证书、质检合格证明、法定代表人或其授权代表的身份证复印本、法定代表人委托书；如属进口商品，乙方应另提供海关税单、商检证明、代理商或经销商的有关授权文件。

4.2.12 除甲方原因外，乙方应承担租赁期间所产生的包括但不限于税务、消防、治安、计划生育及生产销售储存假冒伪劣商品等一切责任。因乙方原因造成甲方损失的，乙方须承担赔偿责任，甲方可直接从保证金中扣除。

4.2.13 乙方所陈列或销售的商品，不得有侵害他人商标权、著作权、专利权、代理权或其他不法事宜。乙方不得陈列或销售违禁品或违法物品。乙方如违反上述规定，除承担相应法律责任外，对甲方造成损失的，应向甲方赔偿。

4.2.14 乙方之商品应严格保证质量，如果消费者使用后发生不良反应或有损

消费者权益或因此而造成商场信誉受损的，乙方应承担全部法律及赔偿责任。如因乙方拒不或怠慢处理或未能及时处理妥当，甲方有权代为处理，乙方应无条件同意甲方的处理方案及赔偿金额；如甲方因处理前述事宜垫付款项（包括但不限于赔偿金额，调查费、公证费、诉讼费、律师费等）甲方有权在乙方已支付的保证金中相应扣除，乙方应在收到甲方通知5个工作日内补足抵扣金额。

4.2.15 乙方应按照本协议约定的经营品牌、类别进行经营，如在租赁期内需更换经营品牌与类别，应事先征得甲方书面同意。

4.2.16 乙方不履行合同的相关约定及大厦管理规定，经甲方书面催告未在限定期限内改正的，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失，并按本协议第六条6.4款之规定执行。

4.2.17 乙方应在收到甲方需提前解除本租赁合同并收回租赁物之书面通知的截止日期内无条件向甲方交还租赁物。

4.2.18 除甲方原因外，乙方不得以任何理由（包括但不限于因办理证照迟延或因政府审批原因，导致开业迟延或导致乙方未能正常承租租赁物等）拒付租金，非因甲方外的任何原因不构成乙方单方解除合同的合理理由。

4.2.19 乙方对外发售预付卡、储值卡或带有储值性质的会员卡等各类商业预付卡的需自行向相关政府部门办理相关手续，如乙方违法或者损害了消费者、甲方利益的，因此产生的责任由乙方承担，甲方有权据此解除租赁合同并按照本合同第六条之约定追究乙方违约责任。

如乙方对外发售预付卡、储值卡或带有储值性质的会员卡等各类商业预付卡的，应书面通知甲方并支付发卡保证金（金额：壹万元），发卡保证金专用于担保乙方发行预售卡券对消费者承诺的服务义务及责任，若乙方未能如约履行预售卡券承诺义务及责任的，甲方有权直接扣除预售卡券保证金用于处理消费者投诉并对消费者损失给予先行赔偿，乙方应自收到甲方扣款通知后3日内补足预售卡券保证金。如因预付卡处理不当导致的舆情或造成甲方损失的，乙方应全权负责处理，并赔偿由此给甲方造成的损失。

4.2.20 在不影响乙方正常经营情况下，乙方应配合甲方组织的各类宣传推广

活动（包括室内外活动），接受甲方对活动现场的管理。

4.2.21 乙方在租赁期举办的大型推广活动，应事先将活动方案及活动时间交由甲方审批，且甲方的审批不视为甲方对活动的合法性和合规性承担责任。

4.2.22 乙方许可甲方或甲方关联公司、甲方委托的第三方因整体商业运营需要而对乙方或乙方经营的产品、服务及品牌进行宣传或通过其他方式使用，乙方授权甲方可为此目的使用乙方官网、微博、微信及其他乙方或乙方品牌公开的全部或部分图片、文章、设计方案等，且乙方不收取任何费用。如因甲方使用乙方品牌及上述其他信息导致侵权的，乙方应负责处理，确保甲方不因此遭受损失。

4.2.23 在合同剩余三个月期限内，只要甲方向乙方提前发出书面通知，即有权与潜在的承租方、购买人或其他主体参观该商铺（包括进入该商铺的参观），乙方应无条件配合。

4.2.24 如乙方提前解除租约或涉及已收款后再退款，乙方有义务配合甲方做好已完税租赁合同的相关票务处理事宜，应退回相应金额的发票给甲方做作废处理，或者配合甲方开具红字发票。甲方将在乙方协助甲完成红字发票开具，并完成退款审批流程后，返还乙方多缴纳的租金或保证金。若乙方拒绝配合，甲方有权延迟退款，相关责任由乙方承担。

第五条 保险

5.1 乙方须为租赁物在整个租赁期间（含装修试业期及正式营业期）可能发生的风险购买相应责任险及财产险，并保证上述保险在整个租赁期间有效存在；如未购买，如遇灾害等意外事件所造成之损失由乙方承担。

5.2 乙方在承租期内应负责及保障甲方无需承担该租赁物范围内的乙方及第三者的财产损失、人身伤亡及其所导致的一切开支及索赔、诉讼等一切法律责任。乙方应向国家核定的保险机构自费购买涵盖上述责任范围的保险，并保证该等保险在整个租赁期内持续有效存在。

5.3 乙方应自费向国家核定的保险机构就该租赁物范围内可能发生的任何第三者财产及人身伤亡责任等购买施工人员意外险及第三者责任险或公众责任险（或其它由保险机构设立的相关保险险种名称），第三者责任险或公众责任险的赔偿金

额不少于每次事故及年度累计赔偿限额为叁佰万元，保险期限应包含整个租赁期在内，保险条款必须指定甲方为被保险人之一和保险受益人之一。

5.4 若乙方在该租赁物范围内发生任何导致甲方或其人员的财产及人身伤害事故，保险公司就此支付的保险金不足以赔偿甲方或其人员的实际损失或保险公司拒绝支付保险金，则乙方应向甲方承担相关赔偿责任。

5.5 乙方应自费向甲方认可的保险机构对该租赁物内甲方所有和提供的财产和设备设施等购买财产保险，保险条款必须指定甲方为被保险人之一和保险受益人之一，保险金额应为该等财产和设备设施之重置价值，并保证该保险应在整个租赁期内持续有效存在。甲方为获得保险赔偿而支出的一切费用由乙方承担。

5.6 乙方应于开业前7个工作日，向甲方提供前述保险保单及支付保险金的收据复印件，乙方投保的保险种类、保险范围、保险额度等应符合甲方的要求；任何原因造成引起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。乙方未按照本协议要求购买保险的，甲方有权解除本协议。

第六条 违约责任

6.1 本协议签订后，除因不可抗力或双方协商同意或主合同、本协议及法律规定的情况外，乙方均不得中途解除合同，否则视为违约，并按本协议**第六条第6.4款、第6.5款**之规定执行。

6.2 如乙方拖欠租金，甲方除有权追收乙方应交之租金或欠款外，还有权从拖欠之日起，按日加收欠交金额千分之三的违约金，并有权通知物业服务公司停止有关管理服务；逾期三十日或乙方累计拖欠租金达到一个月的租金金额，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，并按本协议**第六条6.4款**之规定执行。

6.3 租赁期间，乙方有以下任一行为的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，并按本协议**第六条第6.4款**之规定执行，收回租赁物另行出租，同时甲方有权向乙方追索因乙方违反约定而给甲方造成的全部损失：

- (1) 乙方未经甲方书面同意，将租赁物再转租或分租给第三方；
- (2) 乙方未经甲方书面同意，将租赁物转借他人或擅自调换使用的；

(3) 乙方未经甲方书面同意，擅自改变或超出约定的租赁物的用途和经营范围；

(4) 乙方违反本协议第四条第 4.2.13 款、第 4.2.14 款、第 4.2.15 款约定，经甲方催告后，乙方仍发生类似情形的；

(5) 乙方将租赁物作餐饮使用，未合法取得政府有关部门的批准的（包括但不限于规划许可、食品卫生许可证等）；

(6) 乙方故意隐瞒销售数据（营业额）或乙方未按本协议约定的时间向甲方提供营业额数据的销售报表及所有与营业额有关的资料累计超过三次，或就前述数据或资料存在弄虚作假的情况，提交的任意一个月营业额数据与实际营业额相差 1% 以上的，或甲方或其聘请的会计师事务所对商铺进行审计过程中乙方未对审计工作提供相关的配合的；

(7) 乙方破产或进入破产清算程序，或乙方被接管人接收的，或乙方的主要财产被强制执行；

(8) 由于乙方原因，致使该租赁物被行政或司法机关查封；

(9) 乙方承租物业进行违法活动，损害公共利益或者他人利益的；

(10) 乙方损坏承租物业的；

(11) 乙方对存在安全隐患不予整改或整改不合格的；

(12) 未经甲方书面同意，乙方在一个租赁年度内停止营业连续达三十天或累计达六十天的（经甲方书面同意的升级装修除外）；或因乙方自身原因停止营业的；

(13) 乙方不履行租赁合同及本协议之约定，且经甲方通知两次后仍拒不改正的；

(14) 因乙方侵犯第三方权利或因商品品牌所有权人或司法、行政机关禁止乙方使用该商品品牌的，或因该商品品牌的所有权产生争议的。甲乙双方在此确认，任何第三方向甲方提供书面证据或者甲方有合理理由怀疑乙方侵犯第三方权利，而乙方在收到甲方提出的书面证据或者合理怀疑之日起 7 日内未提供书面证据证明其并未侵犯第三方权利的或者并未提供任何甲方认为合理的解释的，即视为乙方侵犯第三方权利（该定义适用于本协议及其附件）；

(15) 未经甲方书面同意及有关部门批准，对租赁物进行装修、擅自改变租赁物结构或有其他破坏行为的。

6.4 租赁期内，若乙方未经甲方事先书面认可擅自解除本合同（包括未办理交接擅自离场等事实行为），或甲方根据本合同约定解除本合同的，则乙方履约保证金及其他押金、保证金不可撤销地作为违约金，无条件、无偿归甲方所有。

乙方应在乙方在本合同租赁期届满或提前终止之日内将租赁场所恢复至毛坯状态交还给甲方，相关设备按原状交付。如乙方在本合同租赁期届满或提前终止之日未向甲方返还该房屋，在不影响甲方根据本合同享有的其他权利的前提下，甲方有权在租赁期届满或提前终止之日起七日后，在乙方不到场的情况下进入该房屋并更换门锁，行使收回该房屋的权利。甲方对因此而引起的损坏及乙方的损失概不负责。如该房屋内还遗留有乙方的任何装饰、家具、装备、物料、设备或其他任何物品，双方约定作为乙方的遗弃物处理。甲方有权以任何方式处理前述物品，乙方不得提出异议，也不得追究甲方责任包括要求甲方赔偿。同时，甲方亦有权另行向乙方追讨因清除、清理、处理前述物品所产生的所有费用（包括但不限于装修及设施拆除费用、搬迁费、仓储费、垃圾清运费等）。

乙方在未结清各项应缴费用前，甲方对乙方租赁物内之所有物品有留置权。若乙方拒绝按甲方规定的时间退还租赁物的，视为乙方放弃租赁物内物品所有权并退还了租赁物，甲方在通知乙方的情况后，有权采取强制措施收回租赁物，由此导致的一切责任全部由乙方承担。乙方占用租赁物期间，乙方应向甲方支付占用期房屋使用费（按照最后一个月租金计算），同时，还应按占用期内房屋使用费总额的 100% 向甲方支付违约金，直至乙方迁出租赁物，同时，乙方还应赔偿甲方因乙方逾期交还租赁物所遭受的全部损失。

除前述约定外，乙方应于租赁期限届满或本合同因任何原因终止之日起 15 日内，向工商登记机构办理乙方商铺注册地址变更手续，不再以租赁物作为其注册地址。如乙方未变更，由此给甲方或第三方造成损失的，乙方应当赔偿。乙方未变更前，甲方有权拒绝退还保证金。

6.5 乙方逾期缴交物业服务费、电费、水费等，甲方有权从乙方所交保证金

中扣除并要求乙方补足，且甲方有权每天按乙方逾期交纳资金总额 0.3% 向乙方收取违约金。

6.6 本协议的罚款、违约金、赔偿均已包含增值税费。

6.7 违约金、赔偿金应在确定责任后 10 日内付清。

6.8 乙方逾期开业超过 30 日，视为乙方构成根本违约，甲方有权提前解除合同，并按本协议第六条第 6.4 款执行。如因甲方整体开业时间顺延，导致乙方开业时间相应顺延的除外。

6.9 租赁期内，如甲方无正当理由提前解除合同的，甲方须无息退回乙方已付之保证金，并向乙方支付违约金（违约金金额等于履约保证金金额），乙方同意，除此以外甲方无需承担其他违约责任。

6.10 租赁期间，甲方有以下任一行为的，视为甲方违约，乙方有权单方解除合同，并要求甲方向乙方支付相当于履约保证金金额的违约金，除此以外甲方无需承担其他违约责任：

(1) 甲方无正当理由迟延交付租赁物超过（180）日；

(2) 甲方丧失出租权、因甲方原因导致租赁物被查封或甲方交付的租赁物严重不符合合同约定导致乙方无法正常经营持续达 60 日；

(3) 甲方不承担本协议约定的由甲方负责的维修义务，经乙方书面通知后仍未进行维修，且致使乙方无法正常经营持续达 30 日的。

第七条 合同终止、解除、续约

7.1 租赁期满，乙方无任何违约行为，且缴交完一切费用并清理租赁物，完成本协议约定之义务后，甲方在 14 个工作日内将履约保证金无息退还给乙方。

7.2 除本合同另有约定外，租赁期满或合同解除，乙方应将租赁物还原至交付时的状态并交还给甲方，乙方应自行拆除租赁物内的设备及设施（包括租赁物内所有不可移动之装修、装饰）并承担因此产生的全部费用。如乙方交还时未达到交付时的状态，甲方自行或委托第三人将租赁物恢复至交付原状所产生的费用，甲方有权从履约保证金中扣除。租赁期满或合同解除后七日内租赁物内如仍有余物，视为乙方放弃所有权，甲方有权处理，所发生的处理费用，甲方有权要求乙方偿付或

直接从保证金中扣除，如履约保证金不足以支付的，要求乙方立即补足，逾期缴纳的，甲方有权每天按乙方逾期交纳资金总额 0.3% 向乙方收取违约金。

7.3 租赁期满或合同解除，乙方自愿放弃对租赁物进行装修（如有）之一切费用的索赔。

7.4 本协议租赁期届满前，乙方需提前 3 个月书面向甲方提出续租，双方就租赁条件达成一致后另行签订租赁合同；乙方在同等条件下有优先续租权。如乙方未能在约定时间内提出续约申请，或在期满前 1 个月内仍未签续约合同，视为乙方放弃，甲方有权出租该物业。

7.5 在租赁期限内，乙方逾期支付租金、保证金等其他应付费用的，每逾期一天，应按应付未付费用的千分之三向甲方支付违约金，直至付清所有欠款之日止。甲方因向乙方催付租金或其他应付费用而发生的所有费用（包括但不限于诉讼费、律师费），均由乙方承担。

第八条 免责条款/不可抗力

8.1 租赁物如因不可抗拒的原因导致损毁或造成损失的，本协议自然终止，甲乙双方互不承担责任。

8.2 因国家政策需要拆除或改造该租赁物，本协议自然终止，给甲乙双方造成损失的，甲乙双方互不承担责任。

第九条 文件送达

甲乙双方确认，所有通知、文件、资料均可采用当面交付、挂号邮件、特快专递及在租赁物业门窗或墙上张贴通知等方式送达，上述文件送达至甲方或乙方在本条所确认的通讯地址处即为有效送达。当面交付文件的，在交付之时为有效送达；以邮寄方式发出的，挂号寄出或者投邮后第三日视为有效送达。甲、乙任何一方的地址、电话如有变化，应在十日内以书面通知另一方，否则应承担相应的不利后果。发生争议时，甲乙双方同意司法机关可在无法送达时按本协议约定的通讯地址进行文书送达。

甲方通讯方式：

通讯地址：广州市越秀区中山四路 55 号(B401、B301、B201、B101-108、101-114、

201-210、301-310、401-408、501-508、601-606 房)

联 系 人：陈杰忠

电 话：020-87581818

乙方通讯方式：

通讯地址：

联 系 人：

电 话：

第十条 甲乙双方确认，本协议系甲方双方就租赁物租赁事宜达成的真实意思表示，如后续甲乙双方签订《广州市房租租赁合同》，《广州市房租租赁合同》与本协议不一致的，以本协议为准。

第十一条 本协议适用于中华人民共和国法律，本协议在履行过程中如发生争议，由双方协商解决，若协商不成的，任何一方有权向租赁物所在地法院提起诉讼，并由违约方承担守约方因此产生的诉讼费、公证费、保全费、律师费等。

第十二条 合同自双方签字盖章之日起生效，如有未尽事宜，须经双方协商并作出书面补充约定。

第十三条 本协议一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，具同等法律效力。

第十四条 其他： / 。

甲 方（盖章）：

乙 方（盖章）：

法定 代 表 人：

法定 代 表 人：

经 办 人：

经 办 人：

日期：

签约地：广州市越秀区

附件 1：商铺平面示意图

附件 2：《交付标准清单》

附件 3：乙方及其授权代理人的证照资料

附件 4：商标注册证书/授权文件



附件 5 交付通知书

:

根据(出租人)及(承租人)双方于____年__月__日签订的《租赁合同》，现出租人正式通知承租人(租赁合同项下的定义亦适用于本通知书)：

(1) 该楼宇的建设工程已经竣工，并已符合交付标准。

(2) 出租人交付给承租人的承租单元的正式商铺编号及描述为该商场____号商铺。

(3) 承租单元的计租面积为____平方米。

(4) 出租人于____年__月__日向承租人交付承租单元，且该日期即为承租单元的正式交付日。

本通知书自甲方签发之日起生效，且应被视作为《租赁合同》中不可分割的一部分，对出租人及承租人均构成与《租赁合同》相同的法律效力。

本通知书一式贰份，甲乙双方各执壹份，具同等法律效力。

出租人签字盖章：

承租人签字盖章：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日