

第一条 合同当事人

承租人（乙方）：

经协商一致订立本合同，并共同遵守。

本物业权属人为广州铁路投资建设集团有限公司，甲方出租行为已取得产权方授权，
仅与甲方签订本租赁合同并向甲方履行付款义务。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下:

具体按补充协议约定的保底租金+收益分成方式执行，租金含办公、商业及配套公建经营收入、广告收入，包含已出租及空置物业，不含物业管理费及管理服务费用。

租 赁 期 限	保底月租金额（币种：人民币） 元	
	小 写	大 写
<u>2026 年 10 月 1 日起至 2027 年 9 月 30 日</u>		
<u>2027 年 10 月 1 日起至 20 年 9 月 3 日</u>		

202 年 月 日起至 2032 年 9 月 30 日		
保底租金自第 3 年起，每满三年在上一年度保底租金基础上递增 5%。		

注：期限超过 20 年的，超过部分无效。

租金收入按月计算，乙方应在每月第 5 日前向甲方提供上月格式账目表进行对账，如该月的营业租金收入大于基本租金，乙方应在每月 10 日前按照本合同约定的标准方式向甲方支付当月保底租金及差额。甲方收到租金后，应当出具等额有效租金增值税发票。

第四条 乙方向甲方交纳(人民币)_____元保证金(银行转账或银行履约保函)，甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金无息退回乙方（退回乙方—抵偿租金）。

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的 0.03% 向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的修缮责任：在租赁期内，该园区范围房屋/设备设施的大、中修，由甲方负责；园区范围房屋/设备设施及增设设备设施日常维修及小修由乙方负责（不设金额界限）。大、中、小修的范围按《广州市房屋修缮管理规定实施细则》及《广州地铁资源经营发展有限公司中大修管理办法》来界定）。

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前 6 个月（不少于 3 个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前 180 日书面通知乙方。

4. 发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金 1 个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金金额的 0.03% 向甲方支付违约金。

2. 乙方应负的修缮责任：负责园区范围房屋/设备设施及增设备设施日常维修及小修由乙方负责（不设金额界限）。

3. 租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，应提前 180 日与甲方协商，双方另行签订合同。

第八条 其他约定：

1. 乙方必须严格执行《安全管理协议书》的责任条款；

2. 有关物业管理、水、电费由乙方自行缴交。

3. 乙方负责项目物业管理，原客户物管费不高于现有标准（22 元/m²/月），新进客户物管费若乙方拟定收费标准超过 24 元/m²/月，则须事先报甲方书面审核同意后方可收取；

4. 本合同为备案用主合同，具体商务条件以补充协议为准，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第九条 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十条 在租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十一条 本合同一式三份，甲乙双方各持一份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向人民法院起诉，或向广州仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 本合同自双方签字之日起生效。

甲方（签章）广州地铁资源经营发展有限公司 乙方（签章）_____



法定代表人：_____ 法定代表人：_____

证件号码：_____ 证件号码：_____

委托代理人：_____ 委托代理人：_____

证件号码：_____ 证件号码：_____

地址： 广州市海珠区新港东路 地址：_____

1238 号 15 楼

联系电话：_____ 联系电话：_____

_____年____月____日 _____年____月____日



广州地铁云胜广场合作
经营合同

补

充

协



合同编号：

甲 方 单 位：广州地铁资源经营发展有限公司

乙 方 单 位：_____

广州地铁云胜广场合作经营合同 补充协议

出租方： 广州地铁资源经营发展有限公司（以下简称甲方）

公司地址： 广州市海珠区新港东路 1238 号 15 楼

承租方： _____（以下简称乙方）

公司地址： _____

根据《中华人民共和国民法典》及其他法律、法规的规定，甲乙双方就物业租赁事宜，协商一致，在订立《广州市房屋租赁合同》的基础上，同时订立本补充协议书。本补充协议书作为《广州市房屋租赁合同》的补充和修改，具有法律效力，双方共同遵照履行。

一、物业的位置和面积

（一）物业位置

甲方将坐落于广州市白云区金园路 1 号云胜广场物业出租给乙方作办公、商业、停车场及配套公建资源使用（以下简称：办公物业）。办公物业位置详见附件 1 所示的平面图，该图只作一般位置标识之用，并不显示该物业实际面积大小，其具体位置、大小以双方书面确认情况为准。

本物业权属人为广州铁路投资建设集团有限公司，甲方出租行为已取得产权方授权，乙方仅与甲方签订本租赁合同并向甲方履行付款义务。

乙方确认，甲方已如实披露出租标的的现有租赁情况：截至本合同签订之日，云胜广场写字楼及商业已出租面积共计 15578 m²，租户合同 22 份，其中 20 份合同于 2029 年 12 月前到期，1 份合同于 2030 年 6 月到期，1 份合同于 2032 年 3 月到期。具体现有租户清单详见附件。

（二）计租面积

租赁物业的租金按广州市房地产测绘院 2022 年 10 月 28 日成果报告的实测绘建筑面积（以下称：建筑面积）计算，租赁物业建筑面积为73271.6485 m²，其中办公（1-3 层）28495.3029 m²、商业（-1 层）11187.3675 m²、办公商业及地下汽车库 2502.1306 m²（公建配套）、地下汽车库（-2

层) 18431.0438 m² (386 泊位), 建筑物外围配套广场 12655.8037 m², 公建配套面积纳入计租范围。

二、租赁期限和经营范围

(三) 租赁期限

甲方出租该物业的期限为 72 个月 (6 年), 暂定从 2026 年 10 月 1 日起至 2032 年 9 月 30 日止。具体起租日以甲方发出的《交付使用通知书》中注明的物业交付日期为准, 交付使用通知书注明的时间为物业实际交接时间。

甲方负责协调铁投方面延长授权经营期限, 确保本合同履行。若因授权期限问题影响合同履行, 双方协商解决。

(四) 优惠期

租赁期内甲方同意提供 6 个月的优惠期 (平摊至首年) 给予乙方, 首年月度保底租金调整为 五折 (保底租金见补充协议第三 (八) 条款), 优惠期限自该物业实际交接之日起计算。乙方在优惠期内须按相关规定及租赁合同约定, 支付该物业的物业管理费、水费、电费等费用。

(五) 经营范围

乙方承租物业作为 办公、商业、停车场及配套 用途使用, 乙方必须办妥政府相关部门规定的各项证照后方可营业。租赁合同签订后, 未经甲方的书面同意, 乙方不得擅自改变该物业的用途, 否则视为乙方违约, 甲方有权扣除租赁保证金作为违约金, 如因此给甲方造成的损失超过前述违约金的, 乙方还需赔偿甲方超出部分的损失 (包括但不限于甲方向第三方承担的违约赔偿、诉讼费、律师费等)。同时, 甲方有权解除租赁合同, 无条件收回该物业。

出租标的所在地块已办理《中华人民共和国建设用地规划许可证》, 乙方应自行办理开展经营活动所需的一切政府许可、证照及审批手续, 并承担由此产生的全部费用、风险及后果。乙方不得以此为由主张解除租赁合同或向甲方 (或权属人) 主张任何权利, 也不得以此为由拒付租金及其它费用。如乙方无法办理相关经营证照而要求退租的, 其租赁保证金不予退还。

(六) 合法经营手续

乙方须按照政府法律法规取得相关证照, 保证依法经营, 否则乙方自行承担相应的法律责任, 因此给甲方造成损失的, 甲方有权要求乙方予以赔偿。

(七) 知识产权保证

乙方保证其所经营或提供的一切材料和物品不存在侵犯甲方或任何第三方知识产权或其他合法权益的情况，否则，乙方自行承担由此产生的一切责任。如因乙方的上述行为导致甲方须对第三方承担或先行承担责任或承担连带责任，乙方应赔偿甲方损失，包括但不限于甲方向第三方承担的违约赔偿、诉讼费、律师费等。

三、应缴费用

(八) 租金标准

本租赁合同按保底租金+收益分成方式执行，租金不包括物业管理费及水费、电费等其他费用，其他费用另行约定。

1. 乙方承租物业的保底租金按月结算，含办公、商业及配套公建经营收入、广告收入，包含已出租及空置物业，不含物业管理费及营运管理及管理服务费用。起租日按照本补充协议第三条执行，租金标准具体见下表：

期 间	保底月租金 (含税)	合计 (含税)
	元/月	元
2026 年 10 月 1 日起至 2027 年 9 月 30 日		
2027 年 10 月 1 日起至 20 年 9 月 3 日		
202 年 月 日起至 2032 年 9 月 30 日		
保底租金自第 3 年起，每满三年在上一年度保底租金基础上递增 5%。		

2. 收益/收入分成

"月度总收入"的口径定义见本补充协议第(九)条第 2 款"营业总收入"之定义。

(1) 前三年：月度总收入超出保底租金部分，甲方 20%、乙方 80%分成；

(2) 第四年起，月度总收入超出保底租金基数的超额部分按三段超额累进方式分成：第一档超额部分甲方 40%、乙方 60%分成；第二档超额部分甲方 30%、乙方 70%分成；第三档超额部分 20%、乙方 80%分成，每档超额区间金额均为 100 万元。

(3) 收入范围：乙方于承租范围内开展经营活动，在不作任何税费、折扣、抵扣、减免扣除的前提下，实际已收取及应当收取的全部款项总额(乙方收取费用而产生的信用卡、借记卡手续费等不应从营业额扣除)，包括但不限于乙方在承租范围内通过销售商品、提供服务、转租租金、预约及订单交易等各类经营行为所产生的应收款项与已收款项，以及其他所有来源于承租物业或与承租物业经营相关的全部收入。

3. 租金含税总额(暂定): _____(大写:____), 增值税税率为 9%, 租金不含税总额(暂定): _____(大写:____), 税额____(大写:____); 如租金含税总额与租金标准计算结果有差异的, 以租金标准计算的结果为准。

4. 税费承担: 保底以上收益部分按“谁收益谁交税”原则, 税费自理, 代缴部分核算后退还补差。

(九) 收益/收入分成要求

1. 乙方须在整个租赁期内每个日历月的结束后 5 日内将该日历月的实际营业总收入准确地记录在甲方要求的格式账目表, 甲方有权调整相关报送信息及格式, 且加盖乙方公司公章以确保报告真实、准确、并将之交回予甲方。

2. “营业总收入”(即本补充协议各条款所称“月度总收入”)系指乙方于承租范围内开展经营活动, 在不作任何税费、折扣、抵扣、减免扣除的前提下, 实际已收取及应当收取的全部款项总额(含增值税销项税额, 不作任何税费扣除; 乙方收取费用而产生的信用卡、借记卡手续费等不应从营业额扣除), 包括但不限于乙方在承租范围内通过销售商品、提供服务、转租租金、预约及订单交易等各类经营行为所产生的应收款项与已收款项, 以及其他所有来源于承租物业或与承租物业经营相关的全部收入(物业管理费除外)。具体口径细化如下:

(1) 包含范围(包括但不限于):

- ①办公及商业物业的租金收入(含固定租金、提成租金、营收分成租金等全部租金形式);
- ②停车场经营收入(含临停收入、月保收入、车位租赁收入等);
- ③广告位经营收入(含户外广告、室内广告、电子屏广告等);
- ④配套公建经营收入;
- ⑤分租收入(含分租户固定租金及营收分成租金);
- ⑥场地临时使用费、活动摊位费、仓储租赁费等其他场地经营收入;
- ⑦乙方自营业务的营业收入;
- ⑧其他与租赁物业经营相关的收入。

(2) 不包含项目:

- ①物业管理费收入(物业管理费单独核算, 不参与收益分成);
- ②甲方管理服务费(15 万元/年, 由甲方另行收取, 不参与收益分成);
- ③水电费代收代付差额(代收水电费与实际缴纳水电费的差额);
- ④乙方向分租户收取的违约金、滞纳金;
- ⑤押金、保证金等暂收款项。

(3) 收入确认口径：以权责发生制为基础，按实际提供服务或交付使用所对应的月份确认收入。对于跨月预收的租金或经营收入，应按受益期在各月之间分摊确认。收入确认时点以合同约定的应收日期为准，不以实际开票日期或收款日期为准。

(4) 退款与折扣处理：因合理原因（如租户退租、合同解除、不可抗力等）发生的退款，在退款实际发生的当月从营业总收入中扣减，扣减金额以实际退还的含税全额为准。乙方给予租户的免租期优惠、促销折扣等应在营业总收入中如实反映，不得虚增或隐瞒。

(5) 含税口径说明：本条所述营业总收入为含税口径，即不作任何税费扣除。乙方在计算收益分成时，含增值税销项税额的全额收入作为计算基数。乙方不得以税额调整、税率变动等理由要求调减分成基数。如租户退租涉及已开具发票的红冲处理，扣减金额仍以原含税金额计算，不因发票冲红而调整分成基数。

(6) 税率变动处理：如遇国家税收政策调整导致增值税税率变动，双方应以税率调整前的不含税收入为基准，按新税率重新换算含税收入，确保分成基数不因税率变动而产生实质性偏差。具体换算方式由双方在税率调整生效后 30 日内协商确认并签署补充备忘录。

3. 通过互联网和其他非传统渠道达成，且货物价值的取得和服务兑现或使用发生在承租范围的交易或订单，应计入营业总收入。乙方应将上述有关的完整、详细之记录与每个日历月的营业总收入报表一起提交给甲方。

4. 乙方应每年第一季度结束前提供经会计师事务所审计过的上一年度租赁物业营业总收入的专项审计报告，相关审计事项及审计费用由乙方自行承担。若甲方对乙方提供的审计报告有异议，甲方有权要求乙方配合甲方或甲方委托的会计师事务所重新出具审计报告，在此情况下营业总收入额应以重新出具的审计工作报告为准。若乙方每月确认的营业总收入与审计报告结果存在差异，则营业总收入金额以审计报告结果为准。审计报告出具之日起且营业总收入额差异幅度等于或超过 3%，乙方须在收到甲方通知后 10 个工作日内向甲方补足租金差额除须补足租金差额外，每逾期一日，每日须按应付费用的 0.03% 向甲方支付违约金。乙方应向甲方额外支付所有违约月份当月的单倍前述租金差额作为违约金。若重新审计的差异幅度在 3% 以内（不含 3%），审计费用由甲方承担。若审计差异幅度等于或超过 3%，全部审计费用由乙方承担。

5. 乙方承诺所提交的所有数据真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若乙方存在未按期提供相关数据或隐瞒销售收入、虚假申报、篡改数据，甲方有权解除本协议，并由甲方根据市场同类型租户的经营情况追收乙方营业租金；数据造假一经查实，乙方除补足差额外，还应支付差额部分 2 倍的违约金；数据造假明确列为根本违约情形，甲方有权解

除合同。

6. 营业租金按月计算，乙方应在每月第 5 日前向甲方提供上月格式账目表进行对账，如该月的营业租金收入大于基本租金，乙方应在每月 10 日前按照本合同约定的标准方式向甲方支付当月保底租金及差额。甲方收到租金后，应当出具等额有效租金增值税发票。

7. 经营数据监管（收银工具合同条款）

（1）为确保甲方对乙方经营情况的知情权与监督权，乙方应无条件配合甲方对其经营数据进行监管。甲方有权根据实际管理需要，单方决定采取以下任一方式（优先选用第一种方式）对乙方经营数据进行监管，且甲方有权随时调整或变更监管方式：

①乙方仅可使用甲方指定的收款工具（包括但不限于收银系统、商圈统一 POS 机、静态码及其他甲方不时指定的收款工具），并向甲方开放归属本项目的全部收入数据权限，包括实时数据、历史数据及汇总数据等；

②乙方仅可向甲方（而非其他任何第三方）开放归属本项目的收银系统销售流水数据权限，具体方式包括但不限于收银系统预留查询接口，或提供收银系统后台的实时查询权限（针对合同签约店铺账户），或甲方要求的其他数据接入方式；

③甲方认为必要的其他监管方式。

（2）乙方应确保其提供的经营数据真实、准确、完整、实时，不得以任何方式篡改、隐瞒、延迟提供或拒绝提供相关数据。如乙方违反本条约定的数据提供义务，甲方有权要求乙方在 5 天内立即改正，如乙方拒绝整改或整改不到位的，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担相应违约责任。

（十）关联方交易与营业额核定

1. 关联方定义

“关联方”指：

- （1）乙方控股或参股的企业；
- （2）乙方的控股股东、实际控制人、其他股东控股或参股的企业；
- （3）乙方的董事、监事、高级管理人员及其近亲属控股或参股的企业；
- （4）与乙方受同一实际控制人控制的其他企业；
- （5）上述主体的分支机构或非法人组织。

2. 关联方交易披露义务

乙方与关联方之间发生的、构成“营业总收入”的交易（包括但不限于销售商品、提供服务、会员卡销售、预付卡充值等），应在每月提交的《营业总收入报表》中单独列示，至少

包含：交易对方名称、与乙方的关系、交易内容、交易金额、定价依据。

3. 定价公允性审核

甲方有权对乙方与关联方之间的交易定价进行审核。如甲方有合理理由认为某笔关联方交易的定价明显低于同类商品/服务在独立第三方之间的市场价格（无正当理由，如清仓、促销、员工福利等），甲方有权要求乙方在【7】个工作日内提供定价合理性的书面说明及佐证材料（如成本构成、同期第三方交易价格等）。

4. 营业额调整

如乙方未能提供充分证据证明定价公允，甲方有权按照同类商品/服务在租赁物业所在商圈的独立第三方市场价格调整该笔交易的营业额计算基数，并据此重新计算当期应缴租金/抽成。乙方应在收到甲方书面通知后【5】个工作日内补足差额。

（十一）租金支付方式

本补充协议的租金支付方式按照保底租金+收益/收入分成方式执行：

1. 租金收入按月计算，乙方应在每月第 5 日前向甲方提供上月格式账目表进行对账，如该月的租金收入大于保底租金，乙方应在每月 7 日前按照本合同约定的标准方式向甲方支付租金收入差额。若当月 7 日为法定节假日的，则应提前至法定节假日前的最后一个工作日。若租赁期的首月或尾月租期不足一个月的，则按当月的实际租赁天数支付租金，即不足月租金=当月租金÷当月总天数×当月实际租赁天数。既有合同租金由租户直接支付给甲方账户，差额部分需要乙方缴纳。

2. 经营收入分流及归集规则：

（1）现有租户收入：现有租户（即本合同签订前已入驻的租户，清单详见附件 2《交付确认书》）的租金、保证金直接缴入甲方指定收款账户，租金收入计入项目总收入参与分成核算，视同乙方已向甲方支付的款项。现有租户续租或扩租的，续租/扩租部分的租金仍入甲方账户。

（2）新租户收入：本合同签订后新签约租户的租金（含固定租金、营收分成租金）、保证金及物业管理费（如有代收）统一缴入共管账户，租金收入计入项目总收入参与分成核算，从共管账户中按照本条第 3 款约定的流程划付甲方保底租金及分成。

（3）乙方自营收入：乙方在租赁物业内自营业务（含自营商业、自营广告、自营停车场等）产生的经营收入，应于每月 5 日前将上月自营收入全额归集至共管账户，纳入项目总收入参与分成核算。

（4）停车场收入：停车场经营收入（含临停、月保）由实际收款方在每月 5 日前将上月收入全额归集至共管账户（现有租户的月保停车费除外）。

（5）广告收入：广告位经营收入统一归集至共管账户。

(6) 其他经营收入：场地临时使用费、活动摊位费、仓储租赁费等其他与物业经营相关的收入，统一归集至共管账户。

(7) 乙方应确保上述各类收入按照约定路径及时、足额归集，不得截留、挪用或延迟归集。乙方违反收入归集义务的，按照本补充协议违约责任条款处理。

3. 共管账户资金划付流程：

(1) 每月对账：乙方应于每月第 5 个工作日内向甲方提交上月《月度经营收入汇总表》及《共管账户资金收支明细表》，列明各项收入归集金额、应划付甲方的保底租金及收益分成金额、乙方应得收益金额。

(2) 甲方审核：甲方收到上述报表后 3 个工作日内完成审核。如有异议，甲方应书面提出，双方应在 2 个工作日内协商解决。

(3) 资金划付：经甲方审核确认后 2 个工作日内，由甲乙双方共同操作网银完成资金划付：

①将甲方应得的保底租金及收益分成划付至甲方收款账户；

②将甲方管理服务费（15 万元/年，按月均摊 1.25 万元/月）划付至甲方收款账户；

③剩余资金留存共管账户或按约定划转至乙方账户。

(4) 逾期划付：如乙方未在约定时间内配合完成资金划付操作的，甲方有权依据共管账户预留印鉴及网银权限单方发起划付，乙方不得以此为由提出异议。

(5) 若甲方账户及共管账户租金余额不足支付甲方保底租金及分成，乙方应在 5 个工作日内补足。

(6) 双方对收益分成金额有异议的，不影响乙方向甲方支付保底租金。

4. 乙方在租金支付时必须确保付款主体、付款金额与本协议签订的合同主体及约定的合同金额一致，若出现任何不一致情况，将视同乙方未按时支付租金，按本合同第六十三条的约定收取违约金；同时，乙方必须按甲方财务管理要求先提供乙方付款截图、请款函、退款收据，并以合同签订主体补交租金后，方可向甲方申请退款。

5. 禁止权利处分

(1) 乙方不得将本合同项下的租赁权、承租经营权以任何形式转让、转租（合同另有约定的除外）、抵押、质押、信托或设定其他任何形式的权利负担；

(2) 乙方不得将本合同项下基于租赁物业产生的租金收益权、应收租金、应收分租租金、应收账款及其他经营性应收款项进行质押、保理、资产证券化或设定其他任何形式的权利负担；

(3) 乙方不得以租赁权、承租经营权或租金收益权作为对任何第三方的担保或偿债安排；

(4) 乙方应确保其控股子公司、参股公司、关联企业及实际控制人不实施上述行为;

(5) 乙方违反本款约定的, 视为根本违约, 甲方有权立即解除本合同、收回租赁物业, 并不予退还租赁保证金。乙方还应赔偿甲方因此遭受的全部损失(包括但不限于甲方为解除质押/权利负担而支出的律师费、诉讼/仲裁费用等)。

6. 甲方应在收到乙方支付的租金之日起 15 个工作日内, 向乙方出具符合国家法律规定的等额增值税专用发票, 甲乙双方须按国家或地方的税收法律法规规定缴交各自应承担的税费。

7. 甲方收款账户如下:

收款人名称: 广州地铁资源经营发展有限公司

银行名称: 招商银行股份有限公司广州环市东路支行

收款账号: 1209 2230 5710 606 002

8. 乙方开票信息如下:

公司名称: _____

纳税人识别号: _____

开户行: _____

账号: _____

地址: _____

电话: _____

9. 租赁期内, 甲方收款账户或乙方开票信息如有变更, 应在收款/开票前 15 个工作日书面通知对方。

10. 共管账户管理详见附件 5《共管账户管理细则》。

(十二) 租赁保证金

1. 乙方应在签订租赁合同后的 15 个工作日内一次性向甲方交纳人民币 _____ (大写: _____) 的租赁保证金担保。(保证金为 3 个月合同期末年末月月租金标准。)

2. 保证金可接受银行转账或银行履约保函形式, 履约保函要求见本条第 3 点。

3. 履约保函要求

(1) 提供义务

1) 乙方(承租人)应于本合同签订之日起【15】日内, 向甲方(出租人)提供由中华人民共和国境内依法设立的商业银行(限于国有大型商业银行或全国性股份制商业银行)开具的见索即付履约保函原件, 作为乙方履行本合同项下全部义务的担保。

2) 保函抬头受益人名称应为甲方营业执照全称。乙方应将保函正本原件交付甲方保管, 甲方出具签收凭证。

(2) 保函金额: 保函担保金额为租赁保证金金额。保函金额一经确定, 租赁期内不予调减。

(3) 保函性质: 保函须同时满足以下要求:

1) 不可撤销;

2) 见索即付(受益人书面索赔即付款, 无需提供仲裁裁决、法院判决或违约证明);

3) 独立性: 保函效力独立于租赁合同, 租赁合同的变更、解除、终止不影响银行付款义务;

4) 可分批索赔: 甲方有权根据乙方违约情形分次、部分索赔, 累计不超过保函金额;

5) 不可转让。

(4) 保函有效期: 保函有效期应覆盖整个租赁期, 并延至租赁期满(含续租期)后【6】个月(作为索赔缓冲期)。在保函到期前3个月, 如乙方未提供新的有效保函, 甲方有权直接从共管账户或乙方其他款项中划扣等额现金保证金。

(5) 索赔机制: 租赁期内及保函有效期内, 出现本合同第十节违约责任的, 甲方有权依据保函约定向开立银行发起全部或部分索赔。

(6) 保函的补足

甲方每次索赔后, 可向乙方发出《保函补足通知》。乙方应在收到通知后【7】个工作日内, 按下列任一方式补足保函担保金额:

1) 恢复原保函: 向甲方提交经原开立银行确认、金额恢复至索赔前全额的新保函; 或

2) 补充保函: 向甲方提交由原开立银行开具的、金额等于本次索赔金额的补充保函, 与原保函一并构成足额担保。

3) 现金保证金

(7) 未补足/未续保的违约责任

乙方未按第6条约定补足保函的, 视为乙方未提供有效履约担保, 构成根本违约。甲方有权择一或同时采取下列措施:

1) 单方解除合同;

2) 要求乙方按未履行租期对应租金的【30】%支付违约金;

3) 追究乙方其他违约责任。

(8) 与保证金的关系

本保函为乙方履约担保的主要形式。双方约定: ☐ 乙方以提供本保函替代现金保证金;

□ 乙方在提供本保函的同时，另向甲方支付相当于【 】个月租金的现金保证金（两者并用，保函优先用于大额违约赔付）。

（9）保函的释放

租赁期满，乙方无欠费、无违约、已完成房屋移交并结清所有款项后【30】日内，甲方将保函正本退还乙方或出具注销同意书，保函责任终止。

4. 分租户保证金缴纳至共管账户，管理细则详见附件6《小租户保证金管理细则》。

5. 甲方收到乙方交纳的租赁保证金后，应向乙方出具等额收据。

6. 如本次公开招租的保证金少于乙方应缴租赁保证金的，乙方应在签订租赁合同后，10个工作日内一次性补齐。如乙方未缴纳或未足额缴纳租赁保证金的，视为乙方违约，甲方有权不将该物业交付给乙方，每逾期一日，乙方应按照租赁保证金的0.03%向甲方支付违约金，逾期超过20天的，甲方有权单方解除合同。

7. 租赁期内，如乙方不及时依照合同支付合同约定的款项（包括但不限于租金、违约金、赔偿金等），甲方有权优先从租赁保证金中扣除前述款项，同时乙方须在甲方扣款之日起10日内补足租赁保证金，否则，视为乙方违约。

8. 租赁合同租赁期满或租赁合同提前解除，如乙方已按法律规定或租赁合同约定支付完毕所有的款项（包括但不限于应付款、违约金、赔偿金等），并按本补充协议的规定将该物业交还甲方（以甲方书面确认为准）后，甲方应于30个工作日内将乙方已缴纳的租赁保证金扣除相关费用后无息退还乙方。如乙方仍有法律规定或租赁合同约定的款项（包括但不限于应付款、违约金、赔偿金等）尚未支付完毕的，则甲方有权先行从乙方已缴纳的租赁保证金中扣除以上款项，并待乙方按补充协议规定将该物业交还甲方（以甲方书面确认为准）后，再将扣除相关费用后的剩余租赁保证金无息退还乙方。

9. 在甲方将租赁保证金退还乙方时，乙方应将甲方开具的租赁保证金收据交还甲方，如乙方无法交还该收据的，则乙方应按照甲方要求向甲方出具说明，并向甲方出具收到退还保证金的收款收据。

（十三）物业管理费

本租赁合同物业按乙方物业自管模式执行：

1. 乙方负责该物业的物业管理，提供的物业管理服务、物业管理期限、费用支付等具体内容以乙方报甲方批复物业管理服务协议为准。

2. 项目场内既有客户物管费按不高于现有标准执行（22元/㎡/月），乙方可根据甲方书面要求适当下调（经甲方书面同意后可调整）。

3. 新进客户物管费由乙方参考市场价格报甲方审核后方可收计, 若乙方拟定收费标准超过 24 元/m²/月, 则须事先报甲方书面审核同意后方可收取。
4. 乙方应在本合同签订后 30 日内完成承租物业所属供水、供电部门缴费户名的过户手续, 将相关账户变更至乙方名下。过户前已产生的水电费用由甲方承担, 过户后产生的水电费用由乙方承担。因乙方未及时处理过户手续导致供水、供电部门停止供应或产生滞纳金, 由乙方承担全部责任。
5. 乙方应在本合同签订后 30 日内缴纳 35 万元水电押金进共管账户, 同时分租户水电押金缴纳进共管账户。
6. 乙方应及时缴交水、电、煤气、公摊等相关费用, 代付代缴费用应及时追缴。
7. 物业管理内容: 乙方应向既有及新进客户提供如下管理与服务, 包括但不限于房屋建筑共用部位、公用设施设备的维修、养护和管理, 楼梯间、走廊通道、门厅、电梯、消防设施设备、上下水管道、共同照明, 市政公用设施设备和附属配套建筑物, 构筑物的维修、养护和管理, 公共环境卫生等。
8. 合同期内, 考虑到物业管理人力、材料等成本有可能增加, 如乙方合理调整管理费收费标准的, 需报甲方同意后实施。
9. 乙方应及时向相应单位缴交水、电、煤气、公摊等相关物业使用过程中需支付的费用, 如乙方拒付上述费用, 甲方可在乙方的租赁保证金中扣除, 租赁保证金不足以抵扣部分, 甲方有权进一步追索。因为乙方不及时缴纳水费、电费导致甲方被相应单位追责或代为承担费用时, 甲方有权向乙方追究相关损失赔偿责任, 并有权按照本租赁合同约定追究乙方的违约责任。

四、物业及配套设备的交接

(十四) 交接时间及交接标准

双方完成租赁合同签订后, 甲方向乙方发出《交付使用通知书》, 物业实际交接时间以交付使用通知书规定的时间为准, 甲方将该物业按现状交付给乙方使用。

甲方按出租标的现有质量、房屋结构、产权情况、房产性质、水电、设备设施、交付使用时的依附于房屋的装修装饰状态和指定用途出租, 不包括出租标的内可移动的设施、设备和物品。具体交付时设施设备清单、状态及可移动物品范围以双方签署的《云胜广场现状交付确认书》为准。

现状交付约定: 1. 现有租户合同由甲方继续管理至到期, 不做变更; 租户现场管理(日常

经营、催收、水电、物业管理等)统一由乙方负责。2. 现有租户租金收入直接入甲方账户,计入项目总收入,参与收益分成核算。3. 附件《云胜广场现状交付确认书》列明交付时设施设备清单、状态、现有故障及维修责任、第三方维修联系人及电话等信息,双方签字确认。4. 交接日前已存在的园区房屋、设施设备缺陷及故障,维修整改责任由甲方承担。甲方应自物业交接之日起 60 日历天内完成全部整改工作,整改完成后书面通知乙方组织现场验收,验收合格视为完成移交;整改未通过验收的,甲方须继续整改直至验收合格。

五、物业装修

(十五)乙方须按国家、省、市及有关部门制定的消防法规,自行办理装修的有关装修、消防、卫生、质检等报建、报批手续,物业装修完毕后,必须经相关部门验收通过和甲方检查合格后才可投入使用。甲方须对乙方装修给予合理支持和协助。

乙方装修物业,不得擅自改变该物业的结构及用途,不得损坏甲方的设备、设施及其它财产,须遵守相关管理规定,如确因经营需要改造的,乙方应于施工前,须将有关改造方案、承包商、设计图纸、使用材料(必须符合国家环保规定的装修材料)等提交予甲方审核,取得甲方或产权方的书面同意后,报政府管理部门(如政府有规定)及管理单位审批通过后方可进行施工,其费用由乙方自行承担。

乙方若对项目进行商业适应性改造,具体内容以经甲方或业主单位审批改造方案为准。改造由乙方出资,改造形成的固定资产(电梯、廊道等)权属归甲方所有,租赁期内由乙方使用和维保。保护性拆除的构件分类收纳,便于原状恢复。甲方有权要求乙方实施租赁场地原状恢复工程,恢复费用由乙方承担,乙方不得拒绝。

(十六)改造审批权限:

- (1) 商户内部装修改造:按照经甲方确认的物业管理制度实施;
- (2) 涉及外围整场、外立面、影响项目整体效果、较大结构变动或安全性影响的改造:须报甲方及业主方审查同意后方可施工。

(十七)甲方须对乙方装修物业给予合理支持和协助。乙方须按照国家、省、市及有关部门制定的消防法规,自行办理装修的有关装修、消防、卫生、质检等报建、报批手续,物业装修完毕后,必须经相关部门验收通过和甲方检查合格后才可投入使用。

(十八)若因乙方装修工程不符合政府相关部门或物业管理公司的书面规定,乙方必须按照甲方或甲方指定的物业管理公司的要求及期限内完成整改或拆除工作,并承担相应费用,如乙方无正当理由拒不按要求整改,视为违约,因此给甲方造成损失或甲方遭受行政处罚的,乙方应当承担

甲方损失。

六、物业维修和保养

（十九）甲方承担该物业所在房屋主体结构自然损坏的维修费用（中修、大修由甲方负责，小修由乙方负责，不设金额界限，大、中、小修范围按《广州市房屋修缮管理规定实施细则》及《广州地铁资源经营发展有限公司中大修管理办法》界定）；如该物业内的公共排水排污管道发生渗漏、堵塞的，乙方须及时组织维修单位进行维修。

（二十）甲方按协议书约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后，乙方拆除其增设的设施和设备时，不得损坏物业结构及装修。乙方不能拆除的，或者拆除会损坏物业结构的设施、设备及装修，归甲方所有，且甲方无须支付任何对价或补偿。

（二十一）乙方负责该物业水、电、气表（如有）及水电气线路管线等设备的维修保养责任。乙方发现房屋及其设备自然损坏，应根据前述（十七）点原则进行检查或维修，同时及时通知甲方，确认维修责任及费用。如因乙方使用不当（含维护不及时），房屋及设备出现损坏或发生故障，乙方应及时负责维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担，如乙方拒付该费用，甲方可在乙方的租赁保证金中扣除。

（二十二）乙方在该物业内的给排水、用电、用气（如有）不能超出甲方规定的现有配置标准。需要安装或使用超过水电气表（如有）容量的任何设备，须事前征得甲方书面同意，并到有关部门办理增容手续，费用由乙方自行负责。违反规定安装或使用上述设备的，造成一切损失由乙方承担。

（二十三）乙方对物业的设备、设备房的改造在书面报经甲方批准后才能实施：

1. 费用由乙方负担，任何情况下乙方不得以任何形式、任何理由向甲方索取。
2. 物业设备及设备房等资产从设计到施工完成，到交付使用，均属甲方所有；
3. 改造后的设备由乙方负责管理，乙方负责对设备进行养护、维修、年检等，相应产生的费用由乙方承担，若因设备管理不善所引致的一切损失由乙方负责。
4. 拆下的设备交还给甲方或由乙方分类收纳。

（二十四）如甲方须对该物业内设施进行更新改造及维护，乙方有责任和义务进行配合，在施工期间，甲方应尽量不影响乙方正常经营。

（二十五）乙方需进行物业外立面装修或制作招牌的，具体方案须经甲方及管理公司书面同意后，由乙方报政府相关管理部门批准（如有规定）方可施工及使用，因此而产生的费用由乙方自行承担。

(二十六) 该物业内属乙方管理、使用的各项设施、设备等，乙方须按规范定期进行维修、保养和更换，并保障上述设施、设备的正常运作，对国家有强制要求进行检测、维修、保养的消防和供电供水、电梯等设施、设备须按规定履行，并取得相关使用许可证才能投入使用，其费用由乙方承担。对于不属乙方管理的部分，如出现故障及损坏，乙方有义务及时向甲方报告。因乙方原因而导致甲方的设施、设备损坏或丢失，须负责赔偿甲方损失。甲、乙双方因本方原因造成对方损失的，均应作出相应赔偿。

(二十七) 因该物业内所设的固定装置与设备的损坏而造成乙方或其他人的人身财产的伤害及损失，如由乙方原因所致，全部责任由乙方承担。

(二十八) 乙方须采取有效措施防止该物业或其他设施、设备遭受白蚁、老鼠、蟑螂或其他害虫的侵害。执行防虫、蚁工作的费用由乙方支付。如因乙方未履行该义务导致任何破坏事件出现，乙方应赔偿甲方损失。

七、物业经营

(二十九) 甲方拥有物业及附属物业的合法使用权，正常情况下按约定为乙方提供物业及相关配套设施和经营条件，保障乙方正常经营（非甲方原因除外）。除有明确约定外，甲方不得干涉乙方在物业内遵章守法正常的经营活动。

(三十) 乙方须在取得合法经营证照之日起 5 日内把证照复印件交予甲方存档。经营特殊行业须持有相关行业《经营许可证》，并将许可证复印件交予甲方存档。特殊行业是指工商服务行业中，由于业务内容和经营方式同社会治安秩序密切相关，国家以行政法规规定由公安机关实行特定的治安管理的行业，包括旅馆业如旅社、饭店等；印铸刻字业，如印刷、装订、复印、打字、制作名片、铸字、印章、刻字等；旧货业，如生产性废旧金属收购站点等；以及典当业、拍卖业及信托寄卖业等。

(三十一) 乙方在承租期内，负责该物业内的经营管理工作，并负有相关的义务和责任。

1. 分租管理：既有租户合同由甲方进行管理，乙方可与分租单位签订分租合同，但分租合同信息须报送甲方现场代表审核（审核内容包括分租主体、租金、租期、位置、面积等信息）后方可签订，合同签订后向甲方报备。未经甲方审核擅自分租的，视为乙方违约。分租租金应符合租赁物业所在商圈同类物业的市场公允价格。如甲方有合理理由认为乙方与分租单位约定的分租租金明显低于同类物业市场公允价格（且无正当理由，如免租期优惠、关联方内部结算等），甲方有权要求乙方在 7 个工作日内按公允价格调整分租合同，或按照公允价格将分租收益计入乙方的营业总收入，否则甲方单方解除租赁合同，不予返还租赁押金。

“同类物业市场公允价格”指：租赁物业所在商圈内，与租赁物业面积、楼层、业态相近的独立第三方实际成交租金。如无可比成交的，双方可共同委托第三方评估机构评估确定。乙方对甲方的价格认定有异议的，应在收到甲方通知后7个工作日内提供同期同类物业的独立第三方租赁合同、中介挂牌价、行业协会指导价等佐证材料。乙方举证充分的，甲方应重新核定；乙方逾期未举证或举证不充分的，以甲方认定价格为准。甲方依据本合同享有的分租审批权，仅为程序性权利，不构成对乙方商业决策或经营行为的实质干预。甲方不因行使该审批权而与乙方或次承租人建立合伙、代理等法律关系，亦不对乙方的任何债务承担连带责任。

(1) 乙方开展分租，不得加大公摊面积、虚增面积、水电费不合理加价等违法违规行为；

(2) 分租不得改变物业用途。分租户的经营范围须与本合同约定的用途一致，未经甲方书面同意，分租户不得改变承租物业的用途。

(3) 分租租期不得超过本租赁合同剩余租期；若分租合同租期拟超过本合同剩余租期，必须事先取得甲方书面同意；

(4) 分租户不得再行转租，乙方对分租户行为向甲方承担连带责任；

(5) 乙方应当每半年向甲方报送分租户完整台账，台账包含分租户名称、租赁面积、月租金、租期、剩余空置面积；

(6) 若分租合同采用营收分成模式，甲方有权对分租方经营状况、财务资料开展审计，分租营收收入纳入甲乙双方收益分成核算范围；

(7) 乙方不得就同一租赁单元与分租户订立“阴阳合同”，若查实存在阴阳合同，视为乙方根本违约，甲方有权立即解除本合同、没收全部租赁保证金，并追究乙方全部违约责任；涉嫌违法犯罪的，甲方有权向公安机关报案，追究其法律责任；

(8) 分租收益权禁止处分：乙方不得将分租合同项下的租金收益权、应收账款进行质押、保理、资产证券化或设定其他任何形式的权利负担。乙方与分租户约定的分租合同中，亦应包含禁止分租户将分租权及分租收益进行质押或设定权利负担的条款。违反本款的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改的，视为乙方违约，按照本补充协议违约责任条款处理。

(9) 如因乙方违约导致本租赁合同解除 / 终止，甲方如需对分租户承接或清退，乙方应当无条件配合，全部清退成本、纠纷、赔偿责任均由乙方承担，甲方可从租赁保证金中直接扣除清退费用，不足部分继续向乙方追偿。

2. 承租方如拟对既有租户进行清退，清退产生的全部费用由承租方自行承担。因清退行为引发的任何纠纷、诉讼、行政处罚或第三方索赔，由承租方负责处理并独立承担法律责任。

3. 统一物业的经营秩序，协调与管理部门的工作，本项目公区能耗、设备维护、消防监控、保安保洁等本租赁标的范围内的物业服务相关责任由乙方向既有租户负责，乙方应确保既有租户的物业服务不低于现有标准，并接受甲方及既有租户的监督。并向相关管理部门统一缴交物业管理费用，否则甲方有权按照物业管理协议约定追究乙方的违约责任。

4. 承租期内，若承租方发生重大事项变更，或其股东、实际控制人、法定代表人变更，或其注册资本变化，或其作为被告涉及 500 万元（含）以上重大诉讼的，承租方须于七个工作日内书面告知出租方。如出租方经评估认为上述情形将影响承租方履约能力，则出租方有权提前解除合同，该行为不构成违约，亦不承担任何赔偿或补偿责任，并按承租方违约处理。如造成甲方其他损失的，甲方有权就损失向乙方及乙方法定代表人进行追索。

5. 乙方如需变更物业用途，应事先取得甲方书面同意，并自行向相关政府主管部门报批，获得审批后方可实施。

6. 开业时间：乙方应自合同签订之日起 2 个月内开业。开业标准为：合同签订起未出租区域入驻商户签约合同面积不少于 2000m²。逾期未达开业标准的，每逾期一日按月保底租金的 0.03% 支付违约金；逾期超过 60 日的，甲方有权解除合同。

7. 甲方派驻人员

（1）甲方可派驻运营管理人员 1 名，参与项目营运及财务管理工作。管理服务费用 15 万元/年由乙方承担，从共管账户中扣除并支付给甲方。

（2）派驻人员职责权限：

①知情权：查阅项目经营数据、财务报表、租户合同、收费台账；

②监督权：对乙方运营管理、服务质量、安全消防进行监督检查，提出整改意见；

③参与权：参与项目重大经营决策（如招商策略、重大改造、租金调整）的讨论，但不替代乙方经营决策；

④共管账户联签权：共管账户资金支出的联签/确认；

⑤报告义务：按甲方要求定期（月度/季度）报送项目经营情况。

（3）派驻人员不承担乙方经营管理责任，其行为不视为甲方对乙方债务的担保或承诺。

8. 甲方有权自行或委托第三方审计机构，对乙方的经营状况及财务收支进行审计，乙方不得拒绝或阻碍。

（三十二）乙方保证在该物业内的一切活动符合中国国家和地方法律法规、规章的规定，遵守行业及甲方的规章制度，不得实施的行为包括但不限于以下方面：

1. 扰乱、滋扰或妨碍甲方或其他租户或使用者；

2. 占用或阻塞该物业以外的任何部分，或堆放、张贴、悬挂物品；
3. 在该物业和外墙面附加任何物品、涂刷涂料、做标记等行为；
4. 使用或促使他人（包括但不限于乙方雇员、代理人 and 客人）或容许他人使用该物业作私人住所或留宿或仓储用途（但经甲方书面同意或处于消防安保等方面需要的情形除外）。
5. 在该物业内外存放武器、弹药、硝石、液化石油气、罐装煤气、火油及其他易燃、易爆、有毒、有害的危险品或违禁品（因经营餐饮所需的由具有相关资质企业提供的合格液化石油气、罐装煤气除外）。
6. 在该物业内外存放活动物、废物、垃圾及散发异味的物品，或有任何损害该物业整洁卫生、秩序或发出噪声、不正常光、电磁波的情形；垃圾应在指定时间放置于甲方指定的地点。大批量、大件废物、丢弃物应自行按政府、甲方或乙方的相关规定运至该物业以外的适当场所。
7. 其他违法或损害该物业及其设备设施或妨碍甲方、其他租户或使用人、消费者正常使用该物业的行为。

乙方有以上 1-7 项行为，经甲方或相关单位书面警告后仍不改正的，甲方有权扣除等同于租赁保证金 5 % 数额的违约金，并视具体情况书面解除合同。

（三十三）乙方须遵守相关的物业管理规定及管理公约。

（三十四）乙方须按《建筑灭火器配置设计规范》配备合格的消防器材。若物业内间隔多个经营区间，乙方须在公共区域和分隔区域内配备相应规定的消防器材。

（三十五）由乙方法定代表人（或负责人）、其指定代表人作为该物业的安全生产、防火安全、社会治安综合治理直接责任人，与甲方签订《安全管理协议书》。

（三十六）乙方须按国家、省、市有关法规、规范做好相关防范措施。非甲方原因导致物业内发生消防、生产安全、治安事故，乙方必须依法承担法律和经济责任。如乙方有严重违法行为被政府执法部门查处，严重影响甲方的利益或声誉，甲方有权单方面解除租赁合同及追究乙方违约责任。

（三十七）甲方有权检查、监督乙方对该物业范围内的清洁、绿化、消防、安全工作的执行情况。甲方按照消防安全检查规范，定期会同乙方和有关部门对物业内的消防安全设施、设备进行检测，检查乙方有否违反本补充协议书之规定或违反管理规章，乙方须给予配合，不得索取任何费用。甲方有权要求乙方停止使用不符合安全要求或未取得经国家强制使用许可证的设施、设备。

（三十八）如发生意外事故或紧急情况（如火灾、漏水、漏电、设备设施的严重损坏等），甲方有权不经乙方同意而采取紧急避险行动，如破门进入物业排除险情等，但事后应及时通知乙方，乙方应及时到达现场。涉及维稳应急的需要妥善做好维稳应急处置。

1. 维稳事件定义

所称“维稳事件”是指因租赁物业经营管理引发的或发生在租赁物业范围内的，可能影响社会稳定、公共秩序或甲方声誉的突发事件，包括但不限于：

- （1）群体性事件：租户、消费者、员工或其他人员在租赁物业内或周边聚集抗议、示威、上访、围堵出入口等，参与人数达到5人（含）以上的；
- （2）劳资纠纷事件：乙方或其分租户拖欠员工工资、社保，引发员工集体讨薪、罢工或到劳动行政部门投诉的；
- （3）消费纠纷事件：因商品质量、服务纠纷、预付卡/会员卡退款等引发的消费者集体投诉、向消费者协会或市场监管部门举报的；
- （4）租户经营纠纷：乙方与分租户之间因合同解除、租金争议、保证金退还等引发分租户拒绝搬离、聚集维权、媒体曝光的；
- （5）安全事故：在租赁物业范围内发生的火灾、坍塌、人员伤亡等安全事故；
- （6）媒体舆情事件：因上述事件引发主流媒体、网络媒体负面报道或舆情发酵的；
- （7）其他经甲方合理判断可能影响社会稳定或甲方声誉的事件。

2. 乙方维稳责任

- （1）预防义务：乙方应建立完善的租户管理、员工管理和消费者投诉处理机制，从源头预防维稳事件的发生。
- （2）信息报送：发生或可能发生维稳事件的，乙方应按甲方管理要求在规定时间内向甲方报告。
- （3）现场处置：乙方应立即启动应急预案，组织人员进行现场处置，采取有效措施控制事态发展，防止事态扩大。乙方应指定专人作为维稳事件处置联络人。
- （4）配合义务：乙方应全力配合甲方及政府有关部门（包括但不限于街道办、公安、市场监管、劳动监察、信访等部门）的维稳处置工作，如实提供相关情况和资料。
- （5）分租户管理：乙方应确保分租户遵守本条维稳义务，分租户引发的维稳事件由乙方承担全部处置责任和费用。

（三十九）甲方有权以书面授权的形式让其认为合适的单位，在甲方明确的范围内，以甲方名义行使甲方的权利和义务。

（四十）有关该物业设施及物业内的人身和物品的安全，乙方应自行采取适当的保安措施，甲方概不负责乙方由此带来的损失。

（四十一）乙方不得将承租物业及其各项附属权益作为抵押或担保。

（四十二）乙方须对物业内的他人财产和人身安全负责，并保证甲方不需对非甲方原因造成的物业内因抢劫、抢夺、盗窃、爆炸、纵火、打砸破坏等人为事件或乙方自有设备设施损毁造成的人身损害、财产或其他损失负任何法律责任。除国家规定的法定责任外，甲方不承担由此引起的其他责任，如甲方因此受到损害，有权向乙方追讨损失。

（四十三）乙方不得使用“广州地铁”、“广州地铁地产”等字样的商标、商号和标记，对于甲方作为业主身份进行合理提示的情况除外，否则甲方将追究乙方侵权行为的责任和违约责任。

（四十四）乙方不得使用或促使、容许他人使用该物业作任何违反法律、法规、政策的用途，包括不得在该物业内制作、存放、出售假冒伪劣商品。乙方如有违法行为被政府执法部门查处，甲方无须承担任何法律责任，如该行为造成甲方损失的，乙方须承担赔偿责任。

（四十五）下列事项如非因甲方原因，甲方对乙方无须承担责任：

1. 物业任何部分损坏或因水满溢或沟渠满溢或甲方在物业内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人的人身财产的伤害及损失；
2. 由于电梯、自动扶梯、防火和安全设置停止运作而造成对乙方或其他人的人身或财产的损坏或损失；
3. 物业由于电和水供应上的损坏、故障、爆炸及停止而造成的损害或损失；
4. 有关物业设施及物业内的人身和物品的安全，乙方应自行采取适当的保安措施及必须向保险公司投保，甲方概不负责乙方由此带来的损失，并保障甲方避免任何因此导致的人身伤亡、财产损失或遗失等赔偿；
5. 因城市规划及其他政府行为而造成经营面积减少；
6. 其他非因甲方原因引起的乙方的直接或间接损失。

（四十六）乙方在经营过程中发生消费纠纷的，乙方须按国家相关法律法规解决消费纠纷。

（四十七）乙方的雇员及聘用的第三方工作人员的任何过失或违约行为，视为乙方本身的过失违约行为。

（四十八）乙方不得恶意拖欠员工工资，由此产生的一切法律责任由乙方负责，甲方有权追究由此造成甲方的损失，包括但不限于欠薪员工在物业内聚集维权、被主流媒体报道产生负面影响、给物业正常经营造成影响、甲方受到劳动行政人事部门的通知等情形。

（四十九）因不可抗力（包括相关政府部门要求等情况）或紧急事故以致需要乙方停业配合的，甲方有权要求乙方停止营业并不视作甲方违约；停止营业且连续时间达到一天或以上时，甲方须按实际停止营业时间相应不收取乙方该期间的租金或相应顺延租期，甲方不另作任何补偿或赔偿。

(五十) 租赁期满前 6 个月内或乙方明确提出提前终止意向的, 甲方可在预先通知并不干扰乙方正常活动的情况下, 带其他有意承租者进入该物业视察, 并于其认为合适的地点张贴有关出租该物业的告示, 乙方应予以配合。

八、物业的交还

(五十一) 合同解除或终止当日, 除取得甲方书面同意外, 乙方须自行负责清空物业场地, 妥善处理第三方人员包括但不限于乙方的员工、供应商等的撤场工作, 停止场内商业水、电的供应; 而且不得使用破坏场地、设备等影响甲方物业后续经营的手段。否则, 租赁合同租赁期满或终止之日, 乙方除应按该物业租赁期或终止之日末月的租金标准的 130% 向甲方支付其占用该物业期间的占用费, 直至乙方按照本租赁合同约定交还物业为止, 甲方可直接从租赁保证金中扣除。

(五十二) 合同解除或终止的, 乙方可以将属其所有的独立设备设施搬离该物业, 乙方搬离时不得破坏租该物业的间隔、大门和甲方提供的设备设施。

就加设在该物业内的装修和添附, 由甲方决定是否拆除。甲方同意乙方无需拆除和搬离的装修、添附和设施设备的, 甲方不需向乙方支付任何补偿或费用, 其权属归于甲方所有。如甲方同意或要求乙方拆除其加设在该物业内的全部或部分装修、添附和设施设备 (涉及该物业公共设备设施的装修、设备设施的搬移、接驳、更改或改造) 的 (包括但不限于适商性改造内容, 如外立面陶柱及幕墙恢复、下沉广场恢复、廊道及电梯拆除恢复等, 具体以审批改造方案为准), 则由乙方按照甲方的要求拆除和清理 (包括拆除隔断、恢复原状等), 由此产生的所有费用由乙方承担; 如乙方未按甲方要求拆除和清理的, 甲方可自行采取措施予以恢复, 由此产生的费用及造成的损失由乙方承担, 甲方有权从租赁保证金中扣除, 如租赁保证金不足以支付上述费用和损失的, 乙方应另行向甲方支付。

(五十三) 甲方按协议书约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后, 乙方应在自解除或终止通知送达之日起【30】日内 (双方另有书面约定的除外) 无条件交还物业。物业交还的要求为:

1. 乙方须将该物业属其所有物品全部搬出; 逾期未搬离的, 视为乙方放弃该等物品的所有权, 甲方有权自行处置 (包括但不限于搬移、变卖、丢弃等), 由此产生的费用及损失由乙方承担, 甲方不承担任何赔偿责任, 并有权从租赁保证金中直接扣除相关费用。
2. 乙方应保证甲方的物业及物业内的原有所有设备、设施等完好无损 (自然损耗外) 并能正常使用并连同钥匙一起交回甲方;

3. 甲乙双方共同对《租户退场移交确认表》进行确认，有争议时由双方共同选定的第三方确认并认定为正常使用时，甲方才接收物业，设备运行状态有争议而鉴定为正常的，由甲方付认证费用，鉴定为不正常的，由乙方付认证费用；
4. 设备鉴定为运行不正常的，乙方应在甲方规定的时间内及时进行修复、更换后交回物业或补偿甲方的损失。如为乙方原因导致的，争议、鉴定期以及修复、更换期乙方仍需按协议书规定交纳租金和物业管理等费用；
5. 甲方为经营需要可未经鉴定先行收回物业，此举不代表甲方认可乙方交付的物业内的设施、设备正常，甲方可继续追偿乙方的相关责任。无论如何甲方对乙方用于物业的任何投资或装修等不予任何补偿或赔偿。

（五十四）乙方未按照甲方要求交还物业的，甲方有权直接对物业断水断电，由此造成乙方或第三方的损失（若有）由乙方自行承担。

九、合同的解除、变更、终止

（五十五）租赁期限届满，合同自然终止。甲乙双方协商一致，可以解除合同。

（五十六）租赁期限届满，若乙方需继续租用该物业的，应提前 6 个月书面通知甲方，甲乙双方如有意续租的，在符合租赁有关法律法规及政府政策的前提下，可就续租事宜重新订立合同；若乙方未在租赁合同规定的时限内提出续租意向，则甲方无需考虑与乙方续租，且租赁期满前 6 个月内甲方可在合理时间，不影响乙方正常营业的情况下，带领客户进入该物业进行考察，但甲方应提前 1 天通知乙方，乙方应予以配合。

优先承租权 租赁期限届满，甲方继续对外公开出租本物业的，乙方在同等交易条件下享有优先承租权。同等交易条件包括但不限于租金报价、租赁期限、租金支付方式、免租期、履约保证金、业态要求、改造投入承诺等全部商务条件。乙方行使优先承租权，必须按照甲方要求参与产权交易机构组织的公开招租程序，按时完成报名、足额缴纳竞租保证金并取得竞租资格；乙方在本合同履约期间存在拖欠租金、重大违约情形的，丧失优先承租权。乙方未按期报名、未足额缴纳竞租保证金或存在前述违约情形的，视为乙方自动放弃优先承租权。优先承租权仅在下一轮公开招租中，各方全部交易条件完全一致时方可行使，不改变公开招租评审、竞价规则。

（五十七）乙方由于自身原因须提前解除合同时应提前三个月向甲方提出申请。乙方提前三个月书面向甲方提出申请且无其他违约行为的，甲方有权按以下情况处理：

1. 如合同已履行的期限未达到合同约定租赁期限的 1/3 的，扣除全部租赁保证金作为违约

金；

2. 如合同已履行的期限达到合同约定租赁期限的 1/3 以上且在 2/3 以下的，扣除 2/3 的租赁保证金作为违约金；

3. 如合同已履行的期限达到合同约定租赁期限的 2/3 或以上的，扣除 1/3 的租赁保证金作为违约金。

不符合上述情况的，甲方有权将全部租赁保证金作为违约金扣除。

（五十八）因甲方经营管理需要进行出租方主体变更的，乙方须无条件接受，甲方不负违约责任。

因市政建设需要搬迁、土地被收储、其他政府原因导致合同需提前解除或终止的，甲方有权提前通知乙方，双方提前终止合同，乙方无条件配合合同终止和撤场等工作，甲方不向乙方或第三方承担任何违约责任，也不向乙方支付任何形式的赔偿、补偿。甲方应当在与政府或其他第三方协商征收、拆迁补偿条件时通知乙方，并协助乙方获得相应的赔偿。

（五十九）乙方如有以下任一情况，甲方有权单方面解除合同，收回物业，并不予退还乙方的保证金作为违约金，合同自书面解除通知所载的日期内解除。同时在本合同终止或解除之日起一定期间内（6 至 36 个月，具体由甲方根据情况而定），甲方有权拒绝乙方及其参、控股单位、分公司或存在管理关系的单位参与甲方组织的所有招商项目：

1. 逾期超过三十日未足额支付租金或租金以外的其它任何应付费用；
2. 不按约定以甲方实际交付之现状接收项目物业，或以任何涉及租户撤场问题为由拒绝接收物业场地；
3. 不按约定在合同终止或结束当日根据甲方要求清空物业场地，妥善处理撤场工作，停止场内商业水、电供应，或采用破坏场地、设备等影响甲方物业后续经营的手段使得场地关闭或无法正常经营；
4. 因违法经营、债权债务等原因致使政府有关部门、法院或仲裁机构责令其停止营业或查封扣押物业及其内财物的，或被指侵害他人合法权益，使甲方被卷入诉讼或行政查处案件的，或债权人上门追讨债务，或因不正当竞争或虚假宣传等被消费者围堵，影响车站正常运营的或造成甲方名誉、财产受损的；
5. 因拖欠员工工资，导致欠薪员工在物业内聚集维权、被主流媒体报道产生负面影响、给物业正常经营造成影响、甲方受到劳动行政人事部门的通知等情形的；
6. 物业经营存在消防、治安、生产安全隐患在甲方确定的整改期限内，乙方仍未改正；
7. 违反本补充协议书、或不履行其在本补充协议书所规定的义务时，在甲方通知乙方改正错

误期限内，乙方仍未改正；

8. 违反本补充协议书，或不履行其在本补充协议书所规定的义务，受到甲方书面通知整改达到三次或以上。

9. 合同履行期限内，因乙方违约导致合同提前解除。

10. 未事先征得甲方书面同意改变租赁房屋用途的。

11. 未事先征得甲方书面同意改变租赁房屋结构或乙方造成租赁房屋主体结构损坏；或未经甲方批准进行装修，或未按照甲方批准的方案进行装修。

12. 将租赁房屋用于任何非法目的或未事先征得甲方书面同意，将租赁房屋的全部或部分整体转租、分租给任何第三方的。

13. 在租赁房屋从事违法活动；或销售、展示、宣传冒充或侵犯他人知识产权的商品。

14. 本补充协议约定的其他可以解除合同情形发生的。

15. 未经甲方确认改造方案擅自改造的；

16. 未按约定时间开业（逾期超过 60 日）的；

17. 严重违反运营管理标准的；

18. 未经甲方审核擅自分租的；

19. 不按甲方要求进行原状恢复的；

20. 违规使用共管账户（用于担保、质押、出借资金、偿还第三方债务）的；

21. 未经甲方审核擅自提高新租户物管费的；

22. 连续两个季度安全管理考核不合格的。

十、违约责任

（六十）租赁合同有效期内，因任何一方违约导致提前解除租赁合同的（除免责条款外）违约方向守约方承担违约责任。如违约方为乙方的，甲方可不退还乙方的租赁保证金；如违约方为甲方的，甲方应扣除相关费用后无息退还乙方已交纳的租赁保证金，并赔偿乙方相当于租赁保证金同等的金额作为违约金。

本补充协议或双方后续签署的补充协议另有约定的从其约定。

（六十一）甲方未按交付使用通知书约定的交付时间交付，每逾期一日，须按月租金额的 0.03% 向乙方支付违约金。甲方不按租赁合同规定的时间交付该物业的，租赁期及装修期起止日期相应顺延；逾期达 30 天的，乙方有权单方面解除合同，甲方并退回乙方缴纳的租赁保证金和其他预缴的费用（如有）。

(六十二) 若非甲方原因, 乙方未按《交付使用通知书》中规定的交付时间进行接收物业的, 每逾期一日, 须按月租金金额的 0.03%向甲方支付违约金; 逾期 30 日及以上的, 甲方有权解除租赁合同, 并无须向乙方退还已缴纳的租赁保证金。

(六十三) 如甲方或物业管理公司需对物业或公共设施进行修理或重新安装, 可能导致水、电、中央空调、照明、排水、排污等设施中止使用, 甲方应采取合理措施尽量减少给乙方造成的不便, 在此情况下, 乙方仍应按租赁合同规定交纳租金。但如上述情况持续存在并导致乙方无法使用该物业超过 15 天的, 双方可协商减少受影响期间的租金; 如上述情况持续存在并导致乙方无法使用该物业超过 30 天的, 乙方有权解除合同, 甲方应按本补充协议的约定将租赁保证金退还乙方。

(六十四) 乙方装修物业, 未经甲方同意擅自偏离经甲方审核同意后的设计文件视作违约, 甲方有权扣除租赁保证金的 20 %作为违约金, 且有权根据实际情况要求乙方作相应整改, 由此产生的一切费用由乙方承担。乙方未按照甲方的要求在甲方指定期限作出相应整改的, 甲方有权再次扣除租赁保证金的 20 %作为违约金, 直至乙方按照甲方的要求在甲方指定期限整改为止。乙方应当在甲方扣除租赁保证金之日起 10 天内补足租赁保证金, 否则视为乙方违约, 每逾期一日, 乙方应按照租赁保证金的 0.03%向甲方支付违约金。

(六十五) 由于乙方原因, 乙方逾期支付租金或租赁合同规定的其他款项的, 每逾期一天, 乙方应按应付未付款金额的 0.03%向甲方支付违约金, 违约金计至乙方一次性付清租金、其他应缴款项(含截止至付款日应付的违约金)等为止。如乙方逾期 30 天仍未付清全部应付款项的, 甲方有权解除租赁合同、收回租赁该物业, 并有权扣除乙方租赁保证金, 违约金仍计至乙方一次性付清租金、其他应缴款项(含截止至付款日应付的违约金)等为止, 同时, 甲方保留向乙方追讨逾期款项和违约金的权利。

(六十六) 乙方因违法经营、债权债务等原因致使政府有关部门、法院或仲裁机构责令其停止营业或查封扣押该物业及其内财物超过 15 天的, 或乙方被指侵害他人合法权益, 使甲方被卷入诉讼或行政调查处罚事件的, 或债权人上门追讨债务, 严重影响该物业正常营业的或造成甲方名誉受损导致严重后果的, 甲方有权立即解除租赁合同, 收回该物业, 不退还租赁保证金, 同时甲方保留向乙方追究责任的权利。

(六十七) 租赁合同租赁期满、解除或终止的, 乙方不按本租赁合同约定的时间交还该物业的, 自租赁合同租赁期满、解除或终止之日, 乙方应按租赁合同期满终止或解除之日末月的租金标准的【130%】的标准向甲方支付其占用该物业期间的占用费, 直至乙方按照本租赁合同约定交还物业为止, 甲方可直接从租赁保证金中扣除; 若乙方逾期交还的, 甲方有权在

不另行通知乙方的情况下,采取必要的措施收回该物业(包括自行开启及更换锁具、按租赁合同的规定处置该物业内的财物等,甲方依据本条约定的处置行为及由此产生的后果,不向乙方或任何第三方承担赔偿责任。)同时由此产生的费用和造成的损失甲方有权要求乙方承担,甲方可直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足以支付上述费用和损失的,甲方有权进一步追偿。

除租赁合同另有规定外,如乙方违反租赁合同的规定,甲方有权要求其改正,如乙方在甲方要求改正的限期内仍未改正的,甲方有权要求乙方暂停营业直至达到甲方的整改要求为止,由此给乙方和任何第三人造成的损失由乙方承担。如乙方超过甲方要求改正的限期 10 天仍未改正的,甲方有权解除租赁合同,收回该物业,并无须向乙方退还租赁保证金。暂停营业期间的租金仍由乙方支付。

(六十八)合同履行过程中,因乙方违约而导致甲方行使单方解除权的条件成就的,甲方有权选择继续履行合同,但乙方的违约责任并不因此而豁免,甲方仍然有权向乙方主张违约责任。

(六十九)乙方如在经营中因违反甲方合同或管理规章而导致甲方利益受到损害,除赔偿直接损失外,甲方视影响情况可向乙方提出进一步追讨。

十一、不可抗力

(七十)不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况,包括但不限于自然灾害、战争、社会动乱、突发公共卫生事件、政府行为等,遭受不可抗力的一方应及时通知另一方,各方应及时采取措施避免损失扩大。

(七十一)因不可抗力导致该物业被损坏或部分损坏但仍能或经修复后仍能继续使用的,甲、乙双方同意根据该物业的损坏程度减免损坏期间的租金,直至该物业修复至可正常使用为止。上述情况不引起租赁合同租赁期的变化。

(七十二)因不可抗力导致该物业严重损毁,不能继续使用或持续 90 天内无法使用的,任何一方可以解除租赁合同,乙方无需支付该物业无法使用期间的租金,在乙方清付租赁合同规定的租金等费用后甲方应按补充协议的约定将租赁保证金退还乙方,任何一方均无须因此向对方承担任何赔偿或违约责任。

(七十三)因不可抗力导致水、电、煤气、中央空调及相关服务不能正常供应或其他公共设施设备不能正常运行的,甲方应及时维修使其恢复正常运行,但无须因此向乙方承担任何赔偿或违约责任。

（七十四）本合同在履行期间如遇国家现行法律法规修改或变更，双方应依调整后的国家法律、法规更改有关条款，但不影响其它条款的有效性，双方皆有履行其余条款的义务。任何一方迟延履行其义务后发生不可抗力的，不适用本条规定。

十二、无默示放弃权利

（七十五）租赁合同任何一方放弃其在租赁合同项下的部分权利，并不等于其放弃在租赁合同项下的其他权利；任何一方暂时不行使其在租赁合同项下的全部或部分权利，并不等于其放弃该等全部或部分权利。

十三、其他

（七十六）本补充协议的所有附件均为租赁合同的组成部分，补充协议与租赁合同具同等法律效力，如补充协议与租赁合同有不一致之处的，以补充协议为准。

（七十七）甲乙任何一方给予对方的通知、请求等须采用书面形式。甲方给予乙方的通知、请求等，可以采用邮寄或递送到本条款约定的或双方另行书面约定的乙方通信地址或该物业或加信封粘贴于该物业前或在该物业门口张贴一天的方式视为送达，邮政公司邮戳（即使被退回）任何职员的证明均构成送达的有效证据；乙方给予甲方的通知、请求等在邮寄至补充协议本条款内约定的甲方地址后，视为送达。甲乙双方的通信地址以本补充协议首页记载的地址或营业执照所记载的地址为准，如书面确定的通信地址与营业执照记载的地址不一致的，两者均被认为有效，送达至其中一个地址均有效。甲乙双方确认该通讯地址为有效的文书、司法文书的送达地址。如任何一方的通讯地址有变更，变更方应在变更之日起 10 天内书面通知对方，该书面通知中载明的新地址或联系方式于该书面通知到达另一方之日即发生效力。若发生变更的一方未履行通知义务，则另一方送至或邮寄至原地址的函件仍视为送达，相关后果由未履行通知义务的一方承担。

（七十八）甲、乙双方应按法律规定各自承担租赁合同签订、履行、争议解决过程中所需的登记费、公证费、印花税等税费，如法律无明文规定如何承担的，则由甲、乙双方各承担一半。

十四、争议解决

（七十九）租赁合同履行过程中产生的争议，甲乙双方应协商解决，协商解决不成，可将争议提报甲方住所地有管辖权的法院诉讼解决，与租赁合同有关的所有事宜均适用中华人民共和国法律。

十五、合同生效

(八十) 租赁合同及本补充协议均一式 捌 份, 贰 正 陆 副, 甲方执 壹 正 叁 副, 乙方执 壹 正 贰 副, 送 / 备案 壹 份, 正副本具有同等的法律效力。

补充协议由甲乙双方的法定代表人或委托代理人签字盖章并加盖公章(或合同专用章)之日起生效。甲乙双方应签订《安全管理协议书》(格式详见附件 3)以及《廉洁协议》(格式详见附件 4)作为补充协议附件, 下列附件是补充协议的组成部份, 具有同等法律效力。

未尽事项, 甲方将严格执行广州市国资委国有企业物业出租相关管理规定执行。

附件: 1. 承租范围示意图(见阴影部分)

2. 云胜广场交付确认书
3. 《安全管理协议书》
4. 《廉洁协议》
5. 《共管账户管理细则》
6. 《小租户保证金管理细则》

甲方(盖章): 广州地铁资源经营发展
有限公司

乙方(盖章): _____

法定代表人(负责人):

法定代表人(负责人):

或授权代表:

或授权代表:

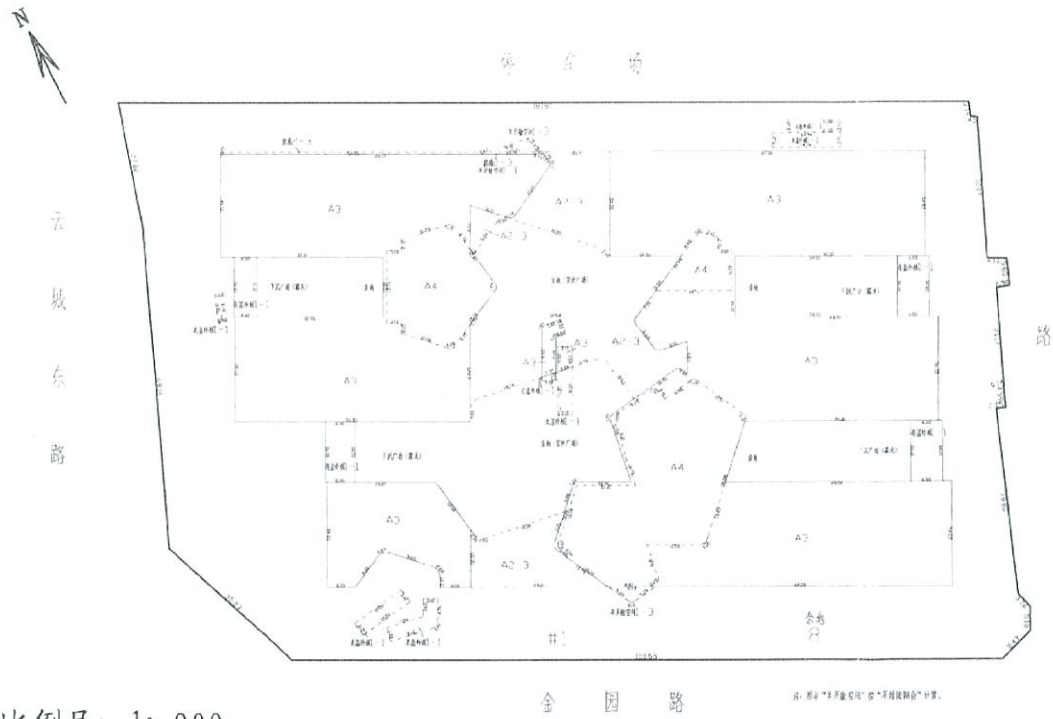
甲方联系电话:

乙方联系电话:

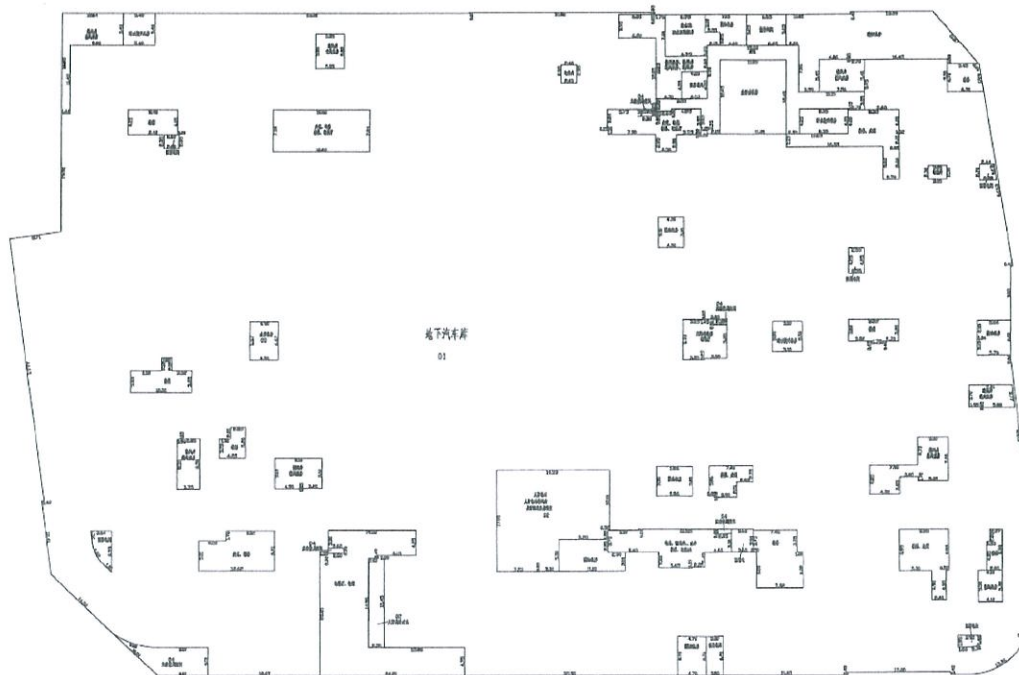
日期:

日期:

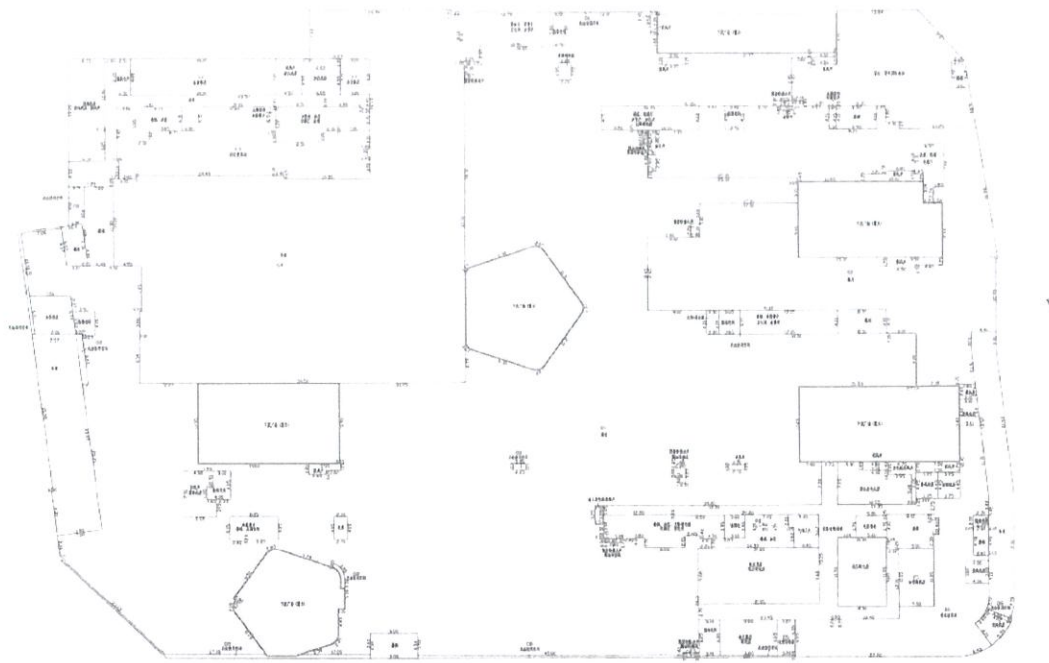
附件 1: 承租范围示意图



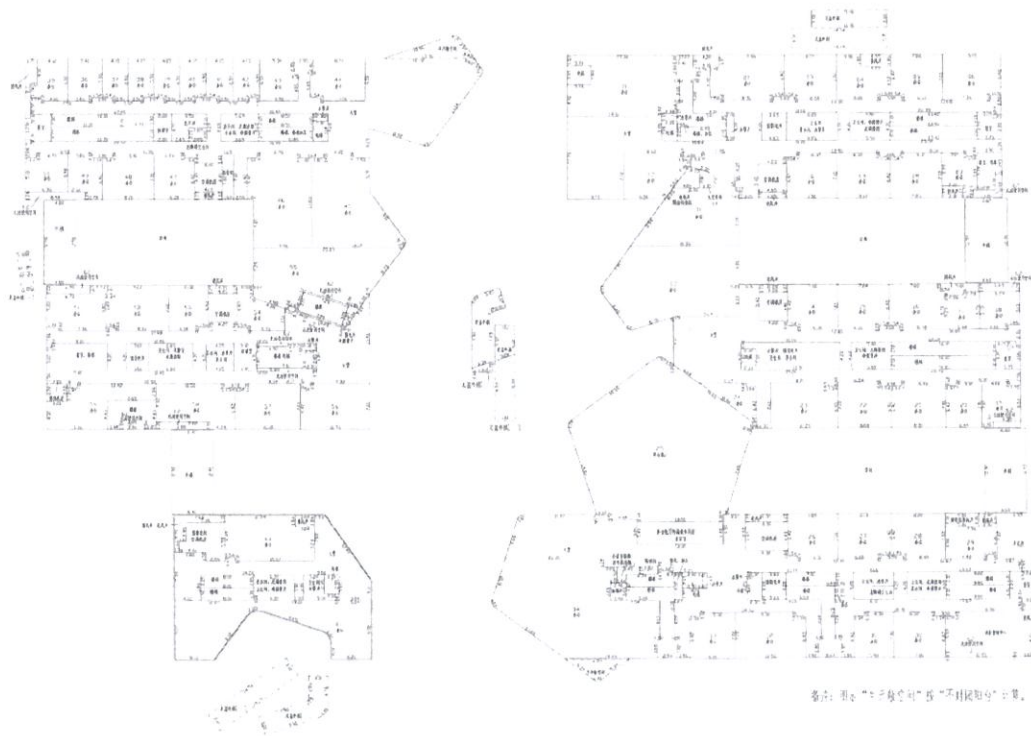
比例尺: 1: 900



负二层

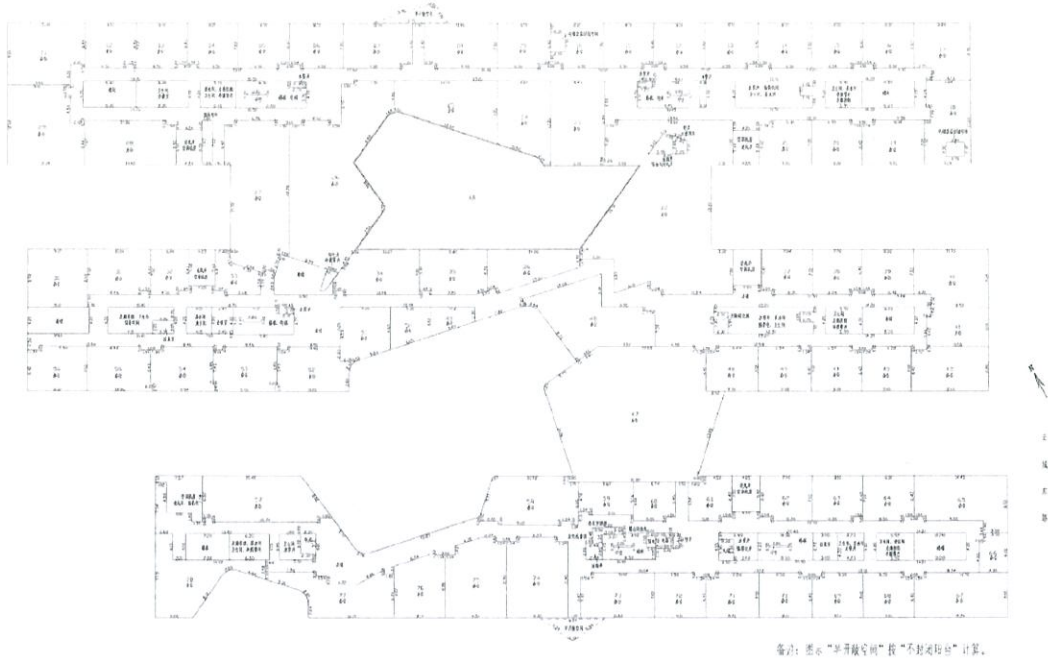


负一层

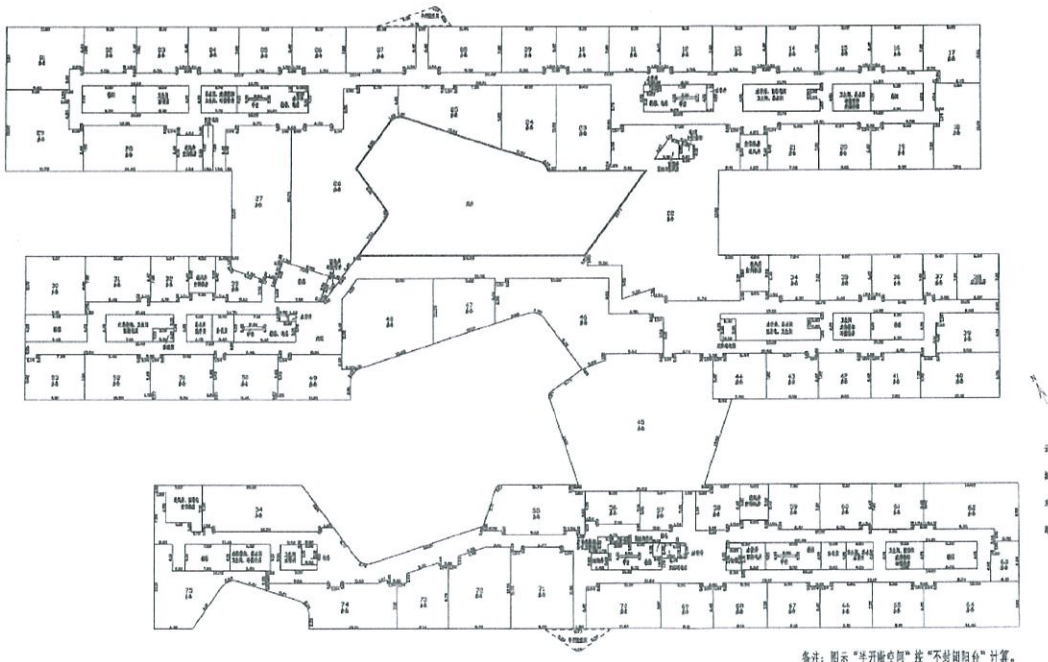


备注：图中“+”为公共区，“-”为“不对外开放”区。

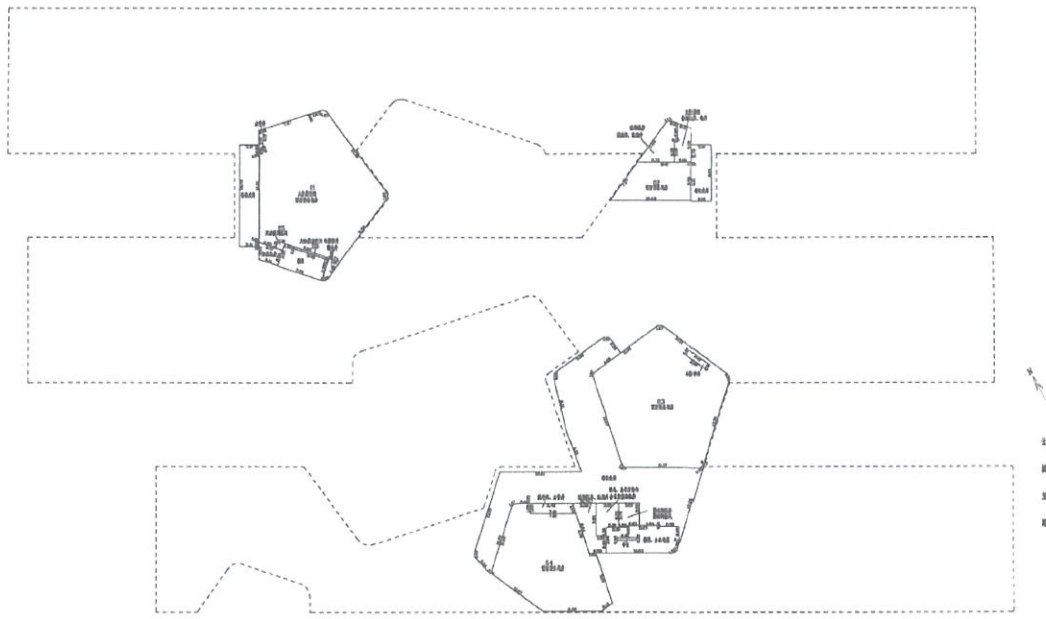
一层



二层



三层



屋面

附件 2 云胜广场交付确认书

云胜广场现状交付确认书

甲方：广州地铁资源经营发展有限公司

乙方：_____

根据《广州地铁云胜广场合作经营合同》及补充协议约定，甲乙双方就云胜广场物业现状交付事宜确认如下：

一、交付时间

交付时间：_____年____月____日，双方代表现场交接确认。

二、交付范围

交付范围：云胜广场全部物业，建筑面积 73271.6485 m²，包括：

- 1. 办公（1-3 层）28495.3029 m²；
- 2. 商业（-1 层）11187.3675 m²；
- 3. 办公商业及地下汽车库（公建配套）2502.1306 m²；
- 4. 地下汽车库（-2 层）18431.0438 m²（386 泊位）；
- 5. 建筑物外围配套广场 12655.8037 m²。

三、设施设备清单及状态

（以下表格由双方现场清点后填写）

序号	设施设备名称	规格/型号	数量	现状描述（正常/故障/缺失）
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

四、现有故障及维修责任

交付时存在的设施设备故障清单及维修责任划分：

序号	故障描述	位置	维修责任方（甲方/乙方）
1			
2			
3			
4			
5			

6			
7			

五、现有租户清单

交付时项目内现有租户清单（由甲方提供，合同由甲方继续管理至到期，现场管理由乙方负责）：

序号	租户名称	承租位置	面积(m²)	租期	月租金(元)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

六、第三方维修联系人

项目设施设备第三方维保单位及联系人：

序号	设备类别	维保单位	联系人	联系电话
1				
2				
3				
4				
5				

七、其他约定

1. 本确认书经双方签字盖章后生效，作为合同附件。
2. 交付后，除本确认书列明的甲方维修责任外，其他设施设备的维修保养由乙方负责。
3. 现有租户的租金收入直接入甲方账户，计入项目总收入参与分成核算。

甲方代表（签字）：

乙方代表（签字）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件 3

安全管理协议书

甲方：广州地铁资源经营发展有限公司

乙方：_____

为贯彻“安全第一、预防为主”的安全管理工作指导方针，明确双方的安全管理责任，依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等法律、法规以及甲方安全生产管理规章制度，经双方协商，特约定以下条款。

第一条 乙方安全管理的责任目标

乙方对接管区域的安全管理目标 and 责任，自乙方接管该区域之日起。

（一）安全生产目标

- 1、乙方管辖区域内不发生一般及以上安全生产责任事故。
- 2、不发生因管辖区域影响广州地铁运营、甲方物业安全的责任险性事件。
- 3、不发生人员死亡、1 人以上重伤，或直接经济损失 100 万元以上的火灾事故。
- 4、监管范围内生产安全事故重伤人数控制在 1 人以内。
- 5、办公场所不发生责任火灾事故。
- 6、不发生涉及乙方责任的地铁设施设备或甲方设施设备的致损事件。
- 7、控制和减少责任险性事件、一般事件及事件苗头。
- 8、不发生责任交通安全亡人事故。

（二）维稳综治内保责任目标

- 1、不发生乙方人员违法犯罪受刑事处罚以及受公安机关治安、行政处罚等有损甲方声誉的事件。
- 2、不发生乙方人员或因本单位责任引发的管辖区域的人员群体性上访、怠工、罢工等事件。
- 3、不发生因内保管理不到位，造成管辖区域内公共财产、设备设施被盗，损失达 1 万元及以上的事件。
- 4、不发生对社会具有重大负面影响、严重损害甲方声誉的事件。

（三）环境管理责任目标

- 1、管辖区域内不发生违反环境法律法规事件。
- 2、管辖区域内不发生严重环境污染事故。
- 3、控制和减少管辖区域内有害废弃物对外界环境的影响。

第二条 乙方安全管理责任

（一）认真贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国突发事件应对法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《中华人民共和国环境保护法》及国家、省、市有关生产安全、应急管理、消防安全、职业病防治、地铁设施保护、交通安全、维稳综治内保、环境管理相关的法律、法规及甲方各项安全管理制度。

（二）结合消防综治实际，规范安全管理各环节，完善各项管理程序，落实专（兼）职安全管理人员设置。

(三) 落实乙方主要负责人对安全、环保工作负总责, _____ (姓名、职务) 是经营场所安全管理的第一责任人。

(四) 根据安全生产工作目标和要求, 制订本管辖区域的安全生产工作目标和计划, 明确安全生产工作重点和内容, 并组织实施。

(五) 配合建立安全隐患排查和专项整治工作的长效机制, 定期配合甲方或有关单位组织的对本管辖范围内的安全隐患进行排查和专项治理工作, 加大安全投入并采取有效措施及时消除或减少安全隐患。

(六) 配合甲方或有关单位组织的排查安全风险工作, 形成风险管理情况记录, 配合参与安全风险宣传培训、消防演练、应急预案演练等工作, 落实安全风险管理的各项工作。

(七) 加强应急管理工作, 落实应急准备措施, 配合应急演练工作, 提升应急保障能力。根据甲方有关应急信息报送的要求, 如实快速做好突发事件的信息报送和应急处置。

(八) 落实对辖下区域的设备、设施管理, 确保符合安全要求, 落实设置足够的防火、防毒、防人员伤害和职业病危害措施, 并定期组织对其维护、保养及检测。

(九) 配合甲方或有关单位建立健全志愿消防队或志愿消防小组, 配合落实消防安全巡查制度, 配合制定管辖区域的灭火和应急疏散预案, 并实施演练。强化管辖区域的防火检查工作, 严禁存在住宿与生产、储存、经营合用的“三合一”场所。

(十) 落实内部的安全考核工作, 将安全管理不力、发生安全事故的责任单位和责任人记入安全生产不良记录, 并按照有关规定进行处理。

(十一) 参加甲方组织的安全管理会议及培训, 落实对乙方全体员工开展安全生产政策法规宣传、教育、培训, 积极开展“安全生产月”、“119”消防宣传月等活动。落实对经营场所内全体员工开展环境管理法律法规及环保措施的宣传、教育、培训。

(十二) 落实管辖内区域的环境因素识别与评价, 确定重要环境因素及对应的法律法规要求, 按法律法规要求严格执行。

第三条 安全问题整改

甲方将不定期到乙方管辖区域进行安全检查。

(一) 如在检查过程发现乙方场地存在安全隐患, 甲方有权向乙方发送《安全问题整改通知书》, 乙方应在通知书指定的期限内进行整改, 并书面回复甲方。

(二) 如未按甲方整改通知书要求整改的, 甲方有权按国家相关规定及双方签署的合同及补充协议条款进行处理。

第四条 事故(事件)分类及认定标准

按照生产安全事故(事件)造成的人员伤亡、直接经济损失、中断运营时间对运营生产安全造成的影响和危害程度, 生产安全事故(事件)分为特别重大事故、重大事故、较大事故、一般事故、险性事件、一般事件、事件苗头。

(一) 特别重大事故构成条件

- 1) 30 人以上死亡, 或者 100 人以上重伤(包括急性工业中毒, 下同);
- 2) 直接经济损失 1 亿元以上;
- 3) 一条或多条地铁线路全线停运 48 小时以上。

(二) 重大事故构成条件

- 1) 10 人以上 30 人以下死亡，或 50 人以上 100 人以下重伤；
- 2) 直接经济损失 5000 万元以上 1 亿元以下；
- 3) 一条或多条地铁线路全线停运 24 小时以上 48 小时以下。

(三) 较大事故构成条件

- 1) 3 人以上 10 人以下死亡，或 10 人以上 50 人以下重伤；
- 2) 直接经济损失 1000 万元以上 5000 万元以下；
- 3) 一条或多条地铁线路全线停运 12 小时以上 24 小时以下。

(四) 一般事故构成条件

- 1) 1 人以上 3 人以下死亡，或 3 人以上 10 人以下重伤；
- 2) 直接经济损失 100 万元以上 1000 万元以下；
- 3) 一条或多条地铁线路全线停运 6 小时以上 12 小时以下。

(五) 险性事件构成条件

- 1) 1 人以上 3 人以下重伤；
- 2) 直接经济损失 30 万元以上 100 万元以下；
- 3) 一条或多条地铁线路全线停运 2 小时以上 6 小时以下；
- 4) 中断正线（上、下行正线之一）行车 3 小时以上；
- 5) 车辆、设备、机房、办公用房、车站、商铺发生火灾，未能及时自救扑灭，对客运、正常秩序造成影响；

- 6) 其它严重影响生产安全、造成不良影响的行为。

(六) 一般事件构成条件

直接经济损失 10 万元以上 30 万元以下。

(七) 事件苗头构成条件

直接经济损失 1 万元以上 10 万元以下。

第五条 安全管理扣罚标准

(一) 履行合同期间，发生一起生产安全责任事故（事件）的，根据乙方所承担的责任定性不同，扣罚标准如下：

事件性质		乙方负主体责任	乙方负监管责任
事件	事件苗头	3000 元	1000 元
	一般事件	8000 元	2000 元
	显性事件	15000 元	5000 元
事故	一般事故	30000 元	10000 元
	较大事故以上（含重大事故、特别重大事故）	50000 元	20000 元

(二) 上述扣罚金额甲方从乙方的租赁保证金、消防安全保证金等合同任何一笔款项中扣除，不足部分乙方应在 10 天内补足，否则视为乙方违约，甲方有权解除合同，同时追究乙方等额于未补足部分的两倍金额作为违约金。

(三) 发生一起一般安全生产责任事件的，甲方对乙方进行通报批评。发生一起一般安

全生产责任事故的，甲方约谈乙方领导，进行安全谈话，形成谈话内容纪要，正式印发给乙方。

（四）在租赁期内，乙方存在以下违反安全管理行为，甲方有权采取以下措施：

1、乙方租赁范围存在违反甲方检查标准要求，经检查（单次抽查）发现隐患与问题达到 10 条及以上的，甲方有权收取违约金 500 元。

2、甲方检查下发的整改通知书、整改通报，乙方未按要求整改、未在整改期限完成整改、未形成闭环管理的且无正当理由的，年度累计达到 3 次及以上的，甲方有权收取违约金 1000 元。

3、乙方租赁范围内安全隐患问题重复出现或未彻底整改的且无正当理由的，年度累计达到 3 次及以上的，甲方有权收取违约金 2000 元。

4、乙方被甲方因安全问题约谈的，年度累计达到 3 次及以上的，甲方有权收取一个月的租赁保证金作为违约金。

第六条 安全专项检查评分及结果运用

（一）安全检查为专项检查，每季度由甲方组织检查，按照检查评分标准对每个项目检查评分，并通报各季度的检查结果。各季度安全管理考核结果分为优秀、良好、合格和不合格四档。安全管理考核采取评分制，按考核评价标准逐项评分，满分为 100 分。得分在 90 分及以上，其考核为优秀；得分在 80 分及以上低于 90 分的，其考核为良好；得分在 60 分及以上低于 80 分的，其考核为合格；得分低于 60 分的，其考核为不合格。

（二）乙方的季度安全管理考核评分为“不合格”的，甲方有权做如下处理：

- 1、对乙方单位领导进行安全谈话，形成谈话内容纪要，正式印发给乙方；
- 2、甲方有权对乙方进行通报批评；
- 3、将乙方纳入甲方合同不诚信行为记录，记录有效期 1 年。
- 4、在乙方租赁保证金、消防安全保证金等合同任何一笔款项中扣罚 3000 元。

（三）乙方的季度安全管理考核评分为“合格”的，甲方有权做如下处理：

- 1、对乙方单位领导进行安全谈话，形成谈话内容纪要，正式印发给乙方；
- 2、在乙方租赁保证金、消防安全保证金等合同任何一笔款项中扣罚 1000 元。

第七条 本协议自双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖公章（或合同专用章）之日起生效。

甲方（盖章）：广州地铁资源经营发展

乙方（盖章）：_

有限公司

法定代表人（负责人）：

法定代表人（负责人）：

或授权代表：

或授权代表：

日期：

日期：

附件 4

廉洁协议

为促进双方诚信经营、廉洁从业，防范商业贿赂，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和广东省、广州市廉政建设的规定，广州地铁资源经营发展有限公司（以下称甲方）与_____（以下称乙方），特此订立本协议共同遵照执行。

第一条 甲乙双方的权利和义务

（一）甲乙双方自觉遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、国家工商行政管理局《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、国家最高人民检察院、最高人民法院《关于办理受贿刑事案件适用法律若干问题的意见》及相关法律法规和廉政建设的规定。

（二）严格执行租赁合同，自觉履行合同约定相关义务。

（三）在业务活动中坚持公开、公正、诚信、透明的原则，不得损害国家、集体利益。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，应及时提醒对方纠正。情节严重的，应向其上级有关部门举报，建议给予处理，并有权要求告知处理结果。

第二条 甲方的义务

（一）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用等。

（二）甲方工作人员不得参加乙方安排的可能影响相关业务公开、公正、公平性的宴请和娱乐活动；不得参与任何形式的赌博，并通过赌博方式收受甲方财物；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具（合同约定除外）和高档办公用品等。

（三）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

（四）甲方工作人员不得在乙方或与乙方有股权关联的企业兼职，不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方业务有关的经济活动。

（五）甲方工作人员不得以明显低于市场的价格向乙方购买房屋、汽车等物品；不得以明显高于市场的价格向乙方出售房屋、汽车等物品；不得使用乙方提供的与工作无关的房屋、汽车等物品；不得以其他交易形式非法收受请托人财物。

（六）甲方工作人员不得利用职务之便收受乙方以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义给予或赠送的钱物。

（七）甲方工作人员不得接受乙方给予或赠送的干股或红利。

第三条 乙方的义务

（一）乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

（二）乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

（三）乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加可能影响相关业务公开、公正、公平性的宴请及娱乐活动。

(四) 乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具和高档办公用品等物品, 也不得为甲方提供与工作无关的房屋、汽车等。

(五) 乙方不得擅自与甲方工作人员就合同中的质量、数量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契。

(六) 乙方不得以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义向甲方工作人员给予或赠送钱物。

(七) 乙方不得向甲方工作人员提供干股或红利。

第四条 违约责任

(一) 甲方及其工作人员违反本协议第一、二条。甲方按管理权限, 对相关责任人依据有关规定给予党纪、政纪处分或组织处理; 涉嫌犯罪的, 移交司法机关追究刑事责任; 给乙方单位造成经济损失的, 应予以赔偿。

甲方举报投诉联系部门: 广州地铁资源经营发展有限公司党群综合部, 联系电话: 020-89616287。

(二) 乙方及其工作人员违反本协议第一、三条。根据具体情节和造成的后果, 甲方有权对乙方采取以下一种或多种处理办法:

- 1、扣除乙方合同履约保证金;
- 2、终止双方已签订的所有合同;
- 3、追究乙方合同其他违约责任;

4、参照《广州地铁集团有限公司合作企业、分包商和个人不诚信行为管理办法》的相关规定给予乙方一定期限(6个月至2年, 具体由甲方根据情况而定)不得参与甲方管辖工程项目投标、响应的处罚。

乙方无条件接受甲方处理意见并承担给甲方造成的损失, 全额返还用不正当手段获取的非法所得, 并承担相应的法律责任。

第五条 本协议由双方或双方上级单位负责监督。可由甲方或甲方上级单位的纪检监察部门约请乙方或乙方上级单位的纪检监察部门对本协议履行情况进行检查。

第六条 本协议有效期为甲乙双方签署之日起至合同终止。

第七条 本协议作为租赁合同的附件, 并具有同等的法律效力, 经合同双方签署立即生效。

第八条 本协议一式两份, 由甲乙双方各执一份。

甲方(盖章): 广州地铁资源经营发展有限公司 乙方(盖章): _____

法定代表人:

法定代表人:

(或) 授权代表:

(或) 授权代表:

日期

日期:

附件 5. 《共管账户管理细则》

共管账户管理细则

为规范云胜广场合作经营项目共管账户的管理，保障双方资金安全，根据《广州地铁云胜广场合作经营合同》及补充协议约定，制定本细则。

第一条 账户设立

1.1 乙方应在本合同签订后【15】日内，以乙方名义在甲方指定的银行开立共管账户（以下简称“该账户”），专项用于本项目经营收入的归集与支出管理。

1.2 该账户应为银行共管账户，预留甲乙双方印鉴（或设置双人网银操作权限），任何资金划付须经甲乙双方共同确认。

第二条 资金流入

2.1 共管账户资金流入范围：

- （1）新租户租金收入；
- （2）新租户/小租户租赁保证金；
- （3）承租方及分租户水电押金；
- （4）双方约定的其他合作结算类收入（停车场/广告位经营收入、乙方自营收入、其他经营收入）；
- （5）乙方不足保底租金补足部分。

2.2 现有租户租金收入直接入甲方账户，不进入共管账户。

2.3 乙方应建立完善的收入台账管理制度，逐笔登记各类经营收入的收取、归集及入账情况，确保共管账户资金流入的完整性和及时性。甲方有权随时查阅收入台账。

2.4 乙方自有收款账户负责装修押金、水电代付、罚款等非合作结算类收支，与共管账户严格分离。

第三条 资金流出

3.1 共管账户资金流出按以下优先级执行：

- （1）甲方保底租金及收益分成；
- （2）甲方管理服务费用（15 万元/年）；
- （3）小租户保证金退还；
- （4）乙方应得收益划转；
- （5）双方书面约定的其他合作结算费用。

3.2 保底租金等规律性支出，按合同约定时间自动划付甲方账户。

3.3 任何资金划出须经网银甲方、乙方双人复核通过后方可执行。

第四条 账户管理

4.1 乙方承诺：该账户为乙方名下账户，乙方对该账户资金享有所有权，但资金的使用受本合同约定的共管规则限制。

4.2 甲方派驻人员对资金支出的复核仅为形式审查（审核票据真实性、用途与合同约定的一致性），不构成对乙方商业决策或经营行为的实质审批，甲方不因行使复核权而对乙方的任何债务承担连带责任。

4.3 共管账户最低账户余额应覆盖新租户/小租户租赁保证金及水电押金，如余额低于最低标准，乙方应在 5 个工作日内补足；逾期未补足的，甲方有权从其他应收款项中抵扣。

4.4 乙方承诺将乙方在本项目产生的全部经营收入存入该账户，不得私自转入其他账户或挪作他用。

4.5 乙方应于每月 5 日前向甲方提供上月共管账户收支明细及银行对账单。

4.6 甲方有权随时查阅共管账户交易记录和余额。

4.7 共管账户不得用于担保、质押、出借资金、偿还第三方债务，不得提取现金。

4.8 共管账户严禁发生下列行为：

(1) 严禁任何一方单独使用印鉴、U 盾办理账户资金转出、转账、挂失、变更账户信息；

(2) 不得用于担保、质押，不得将共管账户资金对外出借；

(3) 不得使用共管账户资金偿还乙方或第三方自身债务；

(4) 不得从共管账户提取现金；

(5) 不得利用共管账户办理与本项目合作经营无关的代收代付业务；

(6) 不得擅自变更共管账户预留印鉴、网银权限、账户签约信息。

4.9 印鉴控制：

(1) 共管账户全套预留印鉴、网银 U 盾实行双方分开保管原则。甲方保管其中一枚预留印鉴 / 一个操作 U 盾，乙方保管其余印鉴 / 复核 U 盾；严禁单方全部持有共管账户全部印鉴、全部网银操作介质。介质保管人应妥善保管，不得转借、交由对方人员或第三方代为保管。

(2) 印鉴、U 盾如发生遗失、损坏、变更，保管一方应第一时间书面通知另一方；办理印鉴、网银介质挂失、更换业务，必须甲乙双方共同到场或出具双方共同盖章书面文件方可向银行申请办理，单方不得办理账户印鉴、网银介质变更手续。

4.10 禁止账户资金质押及权利处分：

(1) 乙方不得以共管账户内的资金、共管账户本身或共管账户的预期收入向任何第三方设定质押、担保或其他权利负担；

(2) 乙方不得将共管账户项下的应收款项进行保理、转让或资产证券化；

(3) 乙方不得以任何方式将共管账户资金用于为乙方或其关联方的债务提供担保；

(4) 如共管账户被司法机关冻结、扣划或乙方因债务纠纷导致共管账户资金面临风险的，乙方应在知悉后 24 小时内书面通知甲方，并采取一切必要措施保障甲方权益不受损害。乙方未在 24 小时内通知甲方或未采取有效措施的，并配合甲方采取替代收款方案（如变更收款账户），确保租金收取不受影响。甲方有权立即从共管账户中优先划付甲方应收的全部保底租金及收益分成，并有权单方变更共管账户为甲方单独管控。

第五条 对账与结算

5.1 甲乙双方每月进行一次共管账户对账，确认收支明细和余额。

5.2 租金收入按月计算，乙方应在每月第 5 日前向甲方提供上月格式账目表进行对账，如该月的租金收入大于保底租金，乙方应在每月 7 日前按照本合同约定的标准方式向甲方支付租金收入差额。若当月 7 日为法定节假日的，则应提前至法定节假日前的最后一个工作日。若租赁期的首月或尾月租期不足一个月的，则按当月的实际租赁天数支付租金，即不足月租金=当月租金÷当月总天数×当月实际租赁天数。既有合同租金由租户直接支付给甲方账户，差额部分需要乙方缴纳。

第六条 违约责任

6.1 乙方违反本细则第 4.7 条禁止性规定，违规使用共管账户（用于担保、质押、出借资金、偿还第三方债务或提取现金）的，甲方有权冻结账户、限期改正，并扣除当月保底租金 5% 作为违约金。

6.2 情节严重的，甲方有权解除合同。

6.3 共管账户余额不足支付甲方保底租金及分成的，乙方应在 5 个工作日内补足；逾期未补足的，按欠租处理，甲方有权凭合同及乙方违约证明，依据保函约定向开立银行发起全部或部分索赔。

第七条 账户注销

7.1 合同终止后，共管账户资金按以下顺序清偿：

- (1) 甲方应收未收的保底租金及分成；
- (2) 小租户保证金退还；
- (3) 乙方应得收益；
- (4) 其他应付款项。

7.2 清偿完毕后，双方共同办理共管账户注销手续。

第八条 其他

本细则作为合同附件，与主合同具有同等法律效力。

附件 6. 《小租户保证金管理细则》

小租户保证金管理细则

为规范云胜广场项目小租户（分租户）租赁保证金的管理，保障小租户合法权益，根据《广州地铁云胜广场合作经营合同》及补充协议约定，制定本细则。

第一条 保证金收取标准

1.1 小租户租赁保证金标准原则上不超过 3 个月租金，具体由乙方与小租户在分租赁合同中约定。

1.2 乙方应将分租赁合同及保证金收取标准报甲方备案。

1.3 乙方不得擅自提高保证金收取标准，如需调整应报甲方审核同意。

第二条 保证金账户管理

2.1 小租户保证金统一缴纳至共管账户，专户管理，不得挪作他用。

2.2 乙方应建立小租户保证金台账，详细记录每户租户的保证金金额、缴纳时间、退还时间等信息。

2.3 甲方有权随时查阅保证金台账及共管账户保证金余额。

第三条 保证金退还

3.1 小租户租约到期或提前解除，且已结清租金、物管费、水电费等全部费用、恢复承租区域原状后，乙方应在 15 个工作日内办理保证金退还手续。

3.2 保证金从共管账户中退还至小租户指定账户，不得用现金退还。

3.3 小租户存在欠租、欠费或损坏设施设备等情况的，乙方可从保证金中扣除相应费用，扣除后应将余额退还小租户，并出具扣除明细。

3.4 扣除保证金超过 5,000 元的，应报甲方备案。

第四条 保证金监管

4.1 乙方应于每季度首月 10 日前向甲方报送上季度小租户保证金收支明细。

4.2 甲方派驻人员负责监督小租户保证金的收取和退还，发现违规行为有权要求乙方纠正。

4.3 乙方不得将小租户保证金用于乙方自身经营支出或其他非保证金用途。

第五条 违约责任

5.1 乙方挪用小租户保证金的，甲方有权要求乙方立即归还，并按挪用金额的 10%收取违约金。

5.2 乙方逾期退还小租户保证金的，每逾期一日按应退金额的 0.05%向小租户支付违约金，由此引发的纠纷由乙方承担全部责任。

5.3 情节严重的，甲方有权解除合同。

第六条 合同终止时的处理

6.1 主合同终止时，乙方应负责处理全部小租户保证金退还事宜。

6.2 共管账户中小租户保证金余额优先用于退还小租户保证金，不足部分由乙方承担。

6.3 乙方应在主合同终止后 30 日内完成全部小租户保证金退还工作，并向甲方提交结清证明。

第七条 其他

本细则作为合同附件，与主合同具有同等法律效力。



III 46 20