

三华“四座”物业出租 物业租赁合同模板

物业租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广州智绘三华文旅发展有限公司

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系地址：广州市花都区迎宾大道 163 号高晟广场 2 栋 13A 层 09-10

联系电话：

承租方（以下简称乙方）：

统一社会信用代码/身份证号码：

法定代表人：

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方经平等协商，就商铺租赁事宜签订本合同。

第一条 物业情况及用途

（一）甲方将坐落在广州市花都区三华村“四座”物业，按现状出租给乙方作商业（餐饮）用途使用，房屋租赁面积为 1358.21 平方米。物业按现状出租给乙方使用，乙方已清晰知晓物业性质、产权、现状等情况，并进行了必要的风险评估。乙方承诺合法合规使用租赁物业。乙方利用所租物业进行物业使用性质以外的其它用途造成乙方未能通过政府相关部门办理备案、经营证照等手续导致乙方无法正常

经营使用的，与甲方无关，乙方不得以此为理由拖延或停止向甲方缴交租金及其他应由乙方缴交的费用。如乙方需要改变商铺用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更。

(二) 甲方已合法取得对本物业占有、使用、收益的权利，甲方应就其知晓的情况，向乙方提供与租赁物业相关的权属证明文件复印件，以协助乙方办理工商、消防、环保、食品经营等证照。该等协助行为不构成甲方对乙方能否最终取得相关证照的保证，亦不意味着甲方对乙方经营业态的认可。如乙方未能取得相关证照，仍应依据本合同约定履行支付租金等全部义务。

(三) 乙方确认已对租赁物业的现状(包括但不限于建筑结构、消防设施、水电供应、排污条件、周边环境等)进行了充分了解和实地查看，自愿按现状承租。乙方不得在签订本合同后就物业现状向甲方提出任何异议或主张减免租金。

第二条 租赁期限、租金、费用、缴纳方式

(一) 租赁期限：租赁期限为__年，自 2026 年__月 __日至 2037 年 3 月 31 日止。

(二) 保底租金标准如下：

租期	含税 单方 租金 (元 /m ² / 月)	含税月 租金 (元)	不含税 月租金 (元)	租期内含 税租金总 额 (元)	租期内含 税租金总 额 (元)	租金 支付 时间	备注
XX-20261231							免 租 期
20270101-20270331							

20270401-20270930							
20271001-20271231							免租期
20280101-20280331							
20280401-20290331							
20290401-20300331							
20300401-20310331							
20310401-20320331							
20320401-20330331							
20330401-20340331							
20340401-20350331							
20350401-20360331							
20360401-20370331							
合计							

（三）租金结算模式：

1. 本合同采用保底租金与营业收入分成二者取其高的租金结算模式，其中营业收入分成比例为 6 %（按乙方在租赁物业场所内产生的扣除客户退款、退货后年度所有含税营业收入计算，包括但不限于餐饮收入、活动收入、广告收入及其他经营性收入等）。

2. 保底租金：即本合同第二条（二）款约定的各租期含税年租金，为乙方每年度应向甲方支付的租金最低金额。

3. 营业收入分成收益：乙方每年度应向甲方支付的分成收益 = 乙方在租赁物业经营过程中产生的年度含税营业收入 × 6 %。

4. 年度结算：双方于每年度结束后 30 日内完成上一年度租金结算，若营业收入分成收益（如当年度涉及免租期的，免租期间营业收入不计入分成收益结算）> 保底租金总额（含税），乙方应在结算完

成后 15 日内向甲方补足差额部分;若营业收入分成收益 $\leq$ 保底租金总额,乙方按本合同约定的保底租金支付方式履行即可,无需另行补差。

5. 乙方义务:乙方应在本协议签订后 30 个工作日内向甲方开通相关收银系统数据查询权限,且乙方应在每年度结算期内向甲方提供租赁物业产生的营业收入相关凭证(包括但不限于财务报表、纳税申报表、收银系统数据等),保证数据真实、合法、完整,甲方有权对乙方营业收入情况进行核查,仅限本物业营收范围,并承担保密义务,不得干扰乙方正常经营,乙方应予以配合,若乙方拒绝提供或提供虚假凭证,甲方有权按实际营业收入分成租金进行结算,且乙方应承担违约责任。

(四) 租金:

1. 租金递增周期: ☐ 按月 ☐ 按季 ☐ 按年 ☒ 其他: 自 2027 年 4 月 1 日起按年递增; 租金递增比例 ☒ 3% ☐ 5% ☐ 其他: _____

2. 本合同签订后 5 个工作日内,乙方向甲方支付首期租金(即 2026 年 月 日至 2026 年 月 日)及足额押金。

3. 各期租金按期支付后,甲方出具等值增值税专用发票。

4. 支付方式为 ☐ 现金 / ☐ 转账支票 / ☒ 银行汇款 / ☐ 其他: _____。甲方收款账户信息:

账户名称: 广州智绘三华文旅发展有限公司

开户银行: 中国银行广州花都迎宾大道支行

银行账号: 683479782559

5. 合同执行过程中,如国家税收政策发生变化,增值税税率调整时,双方同意维持原不含增值税金额不变,并以原不含增值税金额为

计税基础，按照调整后的税率相应调整含税金额，并按照规定就调整后的价格开具增值税专用发票。

（五）押金：为确保双方的权益，乙方在本合同签字生效后，乙方向甲方交付人民币_____元（首期6个月租金）作为押金。乙方应于签订合同后5个工作日内连同首期租金一次性支付给甲方。具体如下：

1. 租赁期内押金不作为租金或其他费用抵扣。

2. 租赁期限内如因乙方原因导致合同解除的，甲方有权不予退还该租赁押金，乙方不得要求退还。

3. 租赁期满或非因乙方原因导致合同解除的，乙方结清相关费用（包括应由乙方承担的费用以及房屋附属物品、设施损毁赔偿金等）并按期搬出后，甲方应在14日内将押金无息返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将押金用于抵扣相关费用，剩余部分应返还给乙方；不足以抵扣的，乙方应据实予以补足。

4. 甲方违约导致合同解除的，甲方返还原有押金并赔偿由此造成乙方的实际损失。

第三条 物业交付、返还及腾退

（一）物业交付：甲方在收到首期租金及足额押金后，将房屋按现状交付给乙方。交付前的管理费、水电费、煤气费等相关费用由甲方承担，交付后的所有相关费用由乙方自行承担。乙方未按本款约定进行交接的，视为甲方已履行交付义务。若因乙方逾期未支付相关款项，导致甲方逾期交付租赁物的，不视为甲方违约。

（二）物业返还及腾退

1. 租赁期满或其他情形的合同终止/解除之日，甲乙双方应对物

业、添附物、附属物品、设备设施及水电煤气使用等情况进行交验，结清各自应当承担的费用。经交验且结清费用后，双方书面签字、盖章确认并移交钥匙后视为物业腾退完成。

2. 乙方在腾退物业前应搬离处理属于乙方的物品，腾退物业后，乙方遗留在物业中的物品视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理，处理费用由乙方负担。

（三）添附物的处置：租赁期满，固定装修无偿归甲方。由乙方添置的可拆卸/移动设施归乙方，由乙方自行处理。因甲方违约导致合同提前解除的，甲方按照本合同第八条第（六）款向乙方承担违约责任。

第四条 其他相关费用的承担方式

租赁期内，本合同租赁物业的物业管理费、水费、电费、电话费、电视收视费、供冷供暖费、燃气费、卫生费、上网费、车位费、室内设施维修费用及橙色阴影区域（参照附件3）为门前三包责任范围管理维护费用由乙方承担。乙方逾期支付上述费用导致无法使用物业或产生其它影响的，责任由乙方自负。如乙方欠缴上述费用导致甲方垫付的，甲方有权向乙方追偿。

因本协议产生的一切税费按政府部门有关规定各方各自承担。

本合同中未列明的与物业有关的其他费用均由双方协商承担。

第五条 物业使用要求和修缮责任

（一）甲方按物业的建筑结构和设备设施现状交付乙方使用，乙方确认物业已达到安全、适用的条件。乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定。本合同签订前乙方对本物业的相关建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件有充分认识，并采取有效措施，以保障人身安全和达到使用条件。

(二) 如确有需要进行扩、加、改建(含改变间隔)、室内装修或增加设备的,店招门头、内部装修改造等,应先经得甲方书面同意。若扩、加、改建(含改变间隔)、室内装修或增加设备等手续需报经政府主管部门审批的,乙方还须先取得该政府主管部门合法审批手续后方可施工。甲方有权对装修或工程进行监督,但不视为对于乙方使用物业进行的经营用途或业态的任何承诺或保证。乙方在扩、加、改建(含改变间隔)、室内装修或增加设备过程中产生的消防、安全、环保、经济、法律等一切责任全部由乙方自行承担,与甲方无关,由此导致甲方对外承担责任的,有权向乙方追偿。租赁期满或合同解除/终止时,相关扩、加、改建(含改变间隔)设施(可移动设施除外)应一并完整移交甲方,甲方违约导致解除的除外。

未经甲方书面同意,乙方不得对物业进行任何扩、加、改建(含改变间隔)、室内装修,否则甲方有权解除合同、收回物业、没收押金,并要求乙方恢复原状或承担赔偿责任。

乙方不得进行影响该物业整体建筑的主体结构、安全性的装修和改造或实施危害物业安全性及完整性的行为。装修、改造及设施设备的安装使用不得影响其他相关联物业的使用或功能。乙方违反前述约定的,应负责赔偿所引致的一切损失及费用,并承担相应的法律责任。

(三) 租赁期内,甲乙双方共同保障物业及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。租赁期间双方修缮责任分配如下:

1. 甲方负责维修物业公共辅助设施、非乙方引起的主体结构自然破损,并承担相应开支。

2. 乙方负责维护承租物业、对非主体结构及附属电气设备、线路等方面进行维修维护并承担相应费用,除主体结构自然破损的维修维护外,不得要求甲方承担任何维修维护义务,且不以此为由拖欠租金

及相关费用。

凡是物业主体结构的人为、非人为破损需要维修维护的，乙方均应在3日内通知甲方，情况紧急的，应立即通知甲方，以保障生命财产安全。

若因乙方不配合造成甲方或甲方委托的第三方机构无法对物业进行维修，或因乙方怠于通知甲方进行维修的，造成的不利后果由乙方自行承担，乙方不得据此向甲方主张任何权利。因此导致第三方人身伤害或财产损害的，由乙方负责赔偿。

3. 因乙方保管不当或不合理使用，致使物业公共辅助设施、物业及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

（四）乙方在承租物业内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，由乙方到有关部门（单位）办理增容手续，甲方提供协助。增容费用及因增容、超容使用所引发的事故责任、损失由乙方承担。

（五）租赁期限内，乙方在户外的广告设施的设置、摆放、尺寸等应符合有关部门的管理规定以及物业管理规定，且需经书面申请获甲方确认同意。乙方对安装在租赁物的所有牌匾和广告等负有全部管理责任，如因牌匾和广告等的安装或使用等产生的一切经济责任及法律责任由乙方自行承担，并承担因此给甲方造成的损失。

第六条 甲方的权利与义务

（一）甲方有权对物业设立抵押等他项权利，乙方同意此项事宜且无须提前书面通知乙方，若因此而影响乙方租用物业并造成乙方额外损失的，甲方承担损害赔偿责任。

（二）符合法律规定且自身便利的条件下，协助乙方办理物业的

营业、消防等相关手续，协调提供符合本合同约定的物业用途及原敷设管线定额负荷的物业水电。

(三) 协助乙方办理工商登记、消防、电信及网络等事务中的有关事宜，相关费用由乙方承担。

(四) 租赁合同终止或解除前 3 个月内，甲方有权携同租赁物的意向方到租赁物现场实地查勘、了解租赁物，并有权在合适的地点张贴有关出租该物业的告示，乙方不得阻挠。

(五) 甲方有权监督乙方依据本合同的约定合理合法使用场地，有权对乙方在合同期内的生产、经营进行不定期的安全、卫生和综合治理的检查，并提出整改要求。承担地上建筑物的主体结构 and 附着物（包括给排水及供电线路）状况的检查。发现损坏的有权要求乙方限期内维修并承担维修费用。

(六) 本合同期满或合同解除/终止时，甲方有权无偿收回乙方占用场地（包括附属在物业的装修装饰物），新建的地上建筑物（附着物）无偿归甲方所有，甲方违约导致解除的除外。乙方必须在合同期满前一周内或合同解除之日起一周内搬迁完毕，逾期不搬迁，视为乙方放弃权利，且其遗留在物业场地内的物品均为遗弃物，甲方有权单方进入本物业场地并处置物业内的所有物件。

(七) 无论任何原因，交还期满后乙方仍未能将符合约定要求的该房屋交还甲方的，则自交还期届满之日的次日起，乙方应当按照合同终止时该房屋日租金标准的 200% 向甲方支付占用费，直至乙方按照合同要求交还该房屋为止。若因此造成甲方延迟向新租户等相关方交付该房屋而需承担违约金、中介费以及造成甲方其他损失的，均应由乙方负责赔偿。

第七条 乙方的权利和义务

（一）乙方已知晓甲方在公开招租时披露的出租物业现状及风险信息，对前述物业建筑（或使用）面积、性质以及规划用途等均无异议。乙方如需变更物业使用性质时应先征得甲方书面同意，并保证依法依规办理手续、负责相关费用，并承担因此产生的所有责任。甲方的同意不视为对于乙方使用租赁物进行的经营用途或业态的任何承诺或保证。乙方不得以租赁物用途无法改变或相关证照不能办理为由追究甲方任何责任。

（二）乙方应依法、守约地使用物业，遵守《社会责任书》（见附件1）约定内容，依法办理工商、消防、环保、卫生、治安、出租屋管理及劳资管理等行政登记/审批手续等，否则乙方承担因此而产生的一切法律、经济责任，不得以此影响经营为由拒绝履行租金支付等义务，甲方原因导致无法办理的除外。乙方应在租赁登记备案后30日内办理完毕工商营业执照等合法经营证照，并将营业执照复印件、法人身份证复印件等交甲方存档。

（三）因甲方未提供必要的权属证明文件或未履行协助义务，导致乙方无法办理相关证照且乙方不能正常经营时，乙方有权提出解除合同，甲方退还押金及已付未用租金。

（四）乙方应配合相关部门做好物业租赁、物业安全、消防安全、治安、计划生育、综治维稳及生产销售假冒伪劣商品的查处工作，落实甲方对上述工作的相关要求。在租赁期内，一旦出现违法犯罪行为，所有责任由乙方负全责，并赔偿对甲方造成的一切损失。

（五）按合同第二条约定向甲方及时、足额支付租金，按合同第四条约定缴清所有相关费用。同意分摊水电总表与分表的损耗差额，

并按供水供电部门收取甲方的费用标准计价。

（六）未经甲方书面同意不能转租、分租及改变物业租赁用途。如征得甲方书面同意转租、分租的，必须在转租、分租合同签订后 3 日内向甲方备案，乙方履行转租、分租备案手续并不免除转租、分租期间租金支付及本合同的所有其他义务。

转租、分租期限不得超过本合同约定的租赁期限，如本合同解除或因其他原因终止的，乙方与次承租人之间的租赁合同应同时终止，乙方负责腾空物业并交还给甲方。

转租、分租用途不得违反本合同约定的租赁物用途，乙方应如实向次承租人披露租赁物的情况，并负责与次承租人共同办理与用途相适应的审批、登记、备案等相关手续。因转租、分租行为产生的纠纷和责任概由乙方负责处理和承担，由此造成甲方损失的，乙方应当赔偿。

（七）如因政府市政工程建设或任何第三方施工活动等对乙方的物业经营产生影响的，应由乙方向相关第三方主张权利，且不得以此要求甲方减免租金或承担责任。

（八）乙方承担合同期间的安全生产和消防安全责任。

（九）乙方在合同期间应对本物业妥善保管，正常使用，承担维护、保养、修复的责任。对使用不当，或者人为造成场地（包括但不限于本物业的外墙、楼顶等一切附属物）损坏的，应承担修复所需的一切费用。因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方自行承担全部赔偿责任，与甲方无关。

（十）乙方应建立租赁物业经营收入独立核算体系，准确记录租赁物业产生的全部营业收入（包括线下门店、线上平台、外

卖等所有渠道的含税经营收入)，不得将租赁物业营收与其他经营主体/场地营业收入混同。租赁期内，甲方有权委派专业人员审计乙方营收账目、收银系统、纳税记录等，审计费用由甲方承担，若核查发现乙方营收数据与结算时提供的数据不符，乙方应按审计后的营业收入向甲方补足租金差额，并按差额部分的 20% 向甲方支付违约金，非主观故意的统计误差不视为违约；情节严重的，甲方有权解除合同、没收押金，乙方应承担因此给甲方造成的全部损失。

第八条 违约责任

任何一方违反约定应按本合同承担违约责任。本合同没有约定的，按法律、法规的规定承担赔偿责任。

（一）甲方未按第三条第（一）款约定进行交接工作，经乙方催促后仍未办理交接的，则实际交付日为本合同租金计算的起始日。若乙方以甲方未按约定交付为由拒绝受领的，以甲方发出交付通知之日视为已经交付并起计租金。因原租户（如有）未及时腾退租赁物，导致甲方逾期交付租赁物的，不视为甲方违约，租赁期相应顺延。甲方逾期交付租赁物超过 3 个月的，甲乙双方均可以提出解除合同，互不承担责任。

（二）乙方逾期未支付租金及其他费用的，每逾期一日，按应缴相应费用总金额的 LPR 的 2 倍向甲方支付违约金，直至付清全部费用之日止。

经甲方同意分租、转租的，如乙方逾期未支付租金及其他相关费用，甲方有权要求次承租人直接向其支付租金及其他相关费用。

乙方逾期或不足额支付租金或其他费用等超过 90 日的，或累计

拖欠租金或其他费用达到三次的，或经甲方催告三次仍未缴纳的，除应按前述约定支付违约金外，还应按第十条第（二）款第4项约定执行。

（三）乙方未按第五条约定履行，造成乙方或其他第三方受损的，由此产生的责任由乙方承担，甲方不承担赔偿责任。

（四）乙方未按第三条第（二）款第1项约定，未按期与甲方办理交接手续、腾空并返还物业的（包括乙方因转租、分租而无法清退租户而无法按合同约定及时向甲方腾空返还物业的，甲方原因导致的除外），每逾期一日，乙方须按租赁期最后一个月日租金1.5倍标准支付物业占有使用费，并支付其他产生的一切费用（包括但不限于水、电费、通讯费用等），直到乙方将物业归还甲方之日为止。如因此造成甲方其他经济损失的，乙方须给予赔偿。

（五）如乙方在租赁期限内解除合同，应提前两个月书面通知甲方，所交的租赁押金不予退回，租金计算至乙方实际向甲方交回物业之日止。

（六）因甲方原因主动违约解除合同并导致乙方新建构筑物或装修损失的，且不属本合同第九条免责情形的，甲方对乙方新建构筑物或装修损失部分的赔偿，按双方共同委托的第三方评估机构作出的评估价格标准作出补偿，对于物业内由乙方添置的可拆卸/移动设施部分由乙方自行拆除均不计入损失范围。

1. 以上情形，若乙方未事先取得甲方书面同意并提交建设/装修方案、装修计划的，或超出前述建设/装修方案、装修计划的，或应报经政府主管部门审批且须先取得政府相关部门合法审批手续后方可施工及应履行验收手续、但乙方未取得前述手续/证明文件或手续

不完善的，乙方无权向甲方主张该新建构筑物及（或）装修损失赔偿。

2. 除本款因甲方违约解除合同并导致乙方新建构筑物或装修损失外，其它任何情形，甲方均不对乙方的装饰装修、修建改建投入作出任何性质的赔偿或补偿。

（七）除以上违约金外，一方迟延履行债务的责任还包括本金、利息（按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率两倍），以及对方为实现债权所产生的诉讼费、律师费、担保费、保全费、差旅费等支出。乙方承担以上责任的，除本合同其他条款已经约定不予退还押金的以外，首先从押金中扣除，不足部分由乙方补充支付。

（八）乙方不得擅自拆除租赁范围内的房屋及其他构建筑物，不得擅自破坏房屋结构。如乙方未经甲方许可，擅自拆除租赁范围内的房屋及其他构建筑物，乙方需按市场重置价格进行赔偿，由此造成一切损失由乙方承担。

（九）乙方具有以下情形之一的，甲方还有权采取停止供电、供水等措施，由此造成的损失及责任均由乙方自行承担：

1. 乙方逾期或不足额支付租金或其他相关费用等超过 30 天，经甲方催告，仍不履行支付义务的；

2. 合同终止或解除后乙方拖延搬离物业的，甲方原因导致的除外；

3. 乙方具有其他违约行为，经甲方催告后仍未整改的。

（十）乙方未按本合同第二条（三）款约定提供营业收入凭证、逾期完成年度租金结算或逾期补足租金差额的，每逾期一日，按应补差额/应结算金额的 LPR 的 2 倍向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权采取停止供水、供电等措施，逾期超过 90 日的，甲方有权

解除合同、没收押金，并要求乙方补足全部租金差额及支付违约金。

第九条 免责

（一）租赁期间，因自然灾害导致标的物不能继续使用情况，甲、乙双方经协商一致可终止本合同，双方互不承担违约责任。但乙方应及时通知甲方，且应采取合理措施减轻损失。

（二）租赁期间，若出现包括但不限于如遇市政建设或需要搬迁、甲方企业改制、政府征收、政府收储、场地开发、改变土地及房产用途、规划调整、环境治理、地方政府政策，或国资管理机构的要求等潜在或事实出现时，甲方有权终止合同且不承担违约责任，乙方同意解除合同并在甲方提出时间内腾退物业。如有政府给予的补偿款，其分配方式：土地及原有建筑物的补偿款归甲方所有；土地上乙方经甲方同意新建建筑物及乙方其他投入的补偿款、停产停业损失补偿归其所有（另有约定时按照约定），但甲方无需向乙方作出任何补偿，且甲方不承诺保证政府有关补偿结果及补偿款项的支付时间。

（三）未经甲方书面同意，乙方与任何第三方签订或实际履行的、涉及本合同所述物业的合作经营、投资、转租、分租等所产生的一切纠纷与甲方无关，由此导致甲方出现损失或承担责任的，由乙方进行赔偿。

第十条 合同变更、解除和终止

（一）双方合同履行中对本合同权利、义务或其他内容作出变更的，应签订本合同的补充协议。

1. 甲方禁止甲方相关管理人员以甲方的名义与乙方签署任何涉及权利、义务的文件，除非甲方书面授权或书面同意。对此乙方充分知晓，且不凭任何甲方管理人员签字的文件向甲方主张合同变更或任

何权利。

2. 合同各方未签订书面补充协议的，不视为对本合同权利、义务或其他内容的变更，仍以本合同内容为准。

(二)乙方具有如下情形之一的，甲方有权解除合同，收回物业，不予退还乙方缴纳的押金。由此造成甲方损失的，还应承担赔偿责任。

1. 乙方擅自拆改物业结构或改变用途；

2. 乙方损坏承租物业，或物业装修破坏建筑物承重结构的，或在承租区域乱搭、乱建违章建筑物；

3. 乙方利用承租物业进行违法活动，或对因乙方原因造成的安全隐患不予整改或整改不合格，或存在重大安全环保、消防、综治维稳隐患拒不整改，或没有取得相应资质违规经营或储存易燃、易爆、有毒、有害危险化学品，或发生安全环保、消防、综治维稳事故造成甲方重大损失或产生重大不良影响，或在承租区域内从事违法犯罪活动的，或其他违反第七条第(二)款述及的《社会责任书》中情形且经通知仍不整改的；

4. 乙方逾期或不足额支付租金或服务费等超过 90 天的，或累计拖欠租金或其他费用达到三次的，或经甲方催告三次仍未缴纳的。

5. 乙方将承租物业擅自转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

6. 乙方在承租物业内从事违法犯罪行为的；

7. 乙方有法律法规及合同规定的其它终止合同或回收物业情形。

(三)按法律规定或按本合同相关条款的约定解除合同的，甲方书面通知乙方，并提供相应的政策文件(如有)，合同自该通知送达

乙方之日解除，乙方不得提出任何异议。合同因乙方原因提前解除的，乙方应当按剩余租期占合同总租期的比例向甲方补齐部分免租期的租金（应补齐的免租期租金=剩余租期÷合同总租期×免租期租金总额）。

第十一条 法律适用和争议解决

1. 本合同及相关附件争议适用中华人民共和国（大陆）的法律法规。

2. 本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决，协商不成时，任何一方都有权向物业所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决，诉讼程序适用中华人民共和国民事诉讼法。

第十二条 其他条款

（一）本合同未尽事宜依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的由双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

（二）双方载于本合同之上的联系人（含法定代表人）、联系地址、联系电话均可进行直接通知联系，任何通过邮政挂号信件、EMS等方式送达的文件，相对方取得送达回证时均视为送达（拒收也视为送达）；乙方备用联系人_____地址_____联系电话_____，为相关紧急事宜的联系。一方变更联系方式应立即书面告知对方，否则本合同中载明的联系方式仍为有效，向该联系方式发送的文书均视为有效送达。

（三）乙方确认，上述送达方式同时适用于包括一审、二审、再审、执行等各个诉讼阶段。如诉讼期间任一方送达地址变更，该方应及时告知受诉法院变更后的送达地址。如果提供的送达地址不确切

的，导致诉讼文书无法送达或未及时送达，该方将自行承担由此可能产生的法律后果。任一方以及法院、仲裁和执行机构以快递方式向对方上述地址发出书面函件及诉讼、仲裁和执行文书的，自发出日（邮戳）次日起满 5 日视为对方收到。

（四）租赁期内，各方变更通信地址、企业名称，或经营状况发生重大变化时，均须在变更或变化的七日内书面通知其他方，未能及时告知所产生的法律责任由责任方承担。

（五）甲方在乙方租赁物业门口或者其他醒目位置张贴文件或在该租赁物业之任何部位（包括但不限于邮箱）留置文件或将文件张贴于显著位置，即视为已合理通知乙方。留置或张贴之日为文件送达日。

（六）本合同一式伍份，甲方、乙方各持贰份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

（七）本合同自各方法定代表人/授权代表签名并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

(以下无正文，为合同签署)

甲方(出租方)(公章):

法定代表人/授权代表(签字):

签订时间: 年 月 日

乙方(承租方)(公章):

法定代表人/授权代表(签字):

签订时间: 年 月 日

- 附件: 1. 社会责任书
2. 物业平面图以及现状图
3. 物业红线图

附件 1

社会责任书

甲方： 广州智绘三华文旅发展有限公司

乙方： _____

为贯彻落实国家、省、市安全生产、环境保护、消防、综治维稳、反腐倡廉等有关规定和责任制度，进一步增强甲乙双方依法经营、守法诚信、平安和谐共建意识，切实保护双方合法权益，特订立本社会责任书，并作为租赁合同（合同编号： _____）附件，具有同等约束力和法律效力。

一、甲方的职责和义务

1. 按照有关规定和要求，制定安全生产、综治维稳、消防环保责任制和安全检查、纪检监督等相关制度；

2. 组织开展日常巡查及定期检查，及时发现各种隐患，负责整改属甲方责任的隐患，督促乙方整改属乙方责任的隐患，如乙方未在隐患整改通知书规定时间内完成整改隐患，甲方有权动用乙方预交的安全消防及水电押金进行整改。整改完成后，乙方应补足合同规定的安全消防及水电押金；

3. 负责属甲方管辖的公共区域的消防、环保设施、设备的维护保养工作；

4. 按照公平、公正、公开和诚实守信的原则开展各项业务活动，

为乙方提供公平的竞争环境和平台；

5. 不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费、宴请等；不准向乙方介绍配偶、子女、亲属参与与乙方有关的经济活动等利用职务上的便利谋取不正当利益的行为；

6. 在紧急情况下，必须进入乙方承租的物业进行应急处理时，如乙方人员不在现场，甲方可以在不事先征得乙方同意的情况下，采取必要措施进入乙方承租区域处置情况，事后再通知乙方。应急处理过程中给乙方造成损失，甲方无需赔偿；

7. 法律法规及合同规定应由甲方承担的其他责任。

二、乙方的职责和义务

1. 遵守国家、省市的法律法规规定以及物业所在小区的物业管理规约；

2. 禁止在物业内从事违反国家相关法律、法规的违法犯罪行为。不存放易燃、易爆、有毒、有害等危险物品和其他明令禁止的违禁品，或可能对土壤造成污染的各类工业废弃物、重金属、放射性物品等。不进行违反物业安全、消防安全、治安等活动，配合有关部门做好物业租赁、物业安全、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；

3. 根据“谁经营、谁负责”的责任界定原则，承担租赁区域内安全环保、综治维稳、消防主体责任，积极配合甲方、街道、消防、城管、派出所等相关部门的管理工作。对乙方引起的社会治安、信访维

稳、安全环保、消防问题负全责；凡公安机关或甲方安全、租赁部门发出的整改通知书乙方必须按期整改完毕，以确保安全，凡过期未整改而造成的一切后果由乙方负责；在租用期内，若因乙方的工作失误或管理不善而引起的案件、火灾、治安灾害事故及安全事故等，而造成被公安机关、安全生产监督管理机构查处被罚款、停业或殃及甲方及邻居以及其他第三者的，乙方必须负全部责任。（包括经济责任和法律责任）。

4. 乙方对承租物业范围内存在的古树名木、文物古迹以及具有纪念价值的工业遗址遗迹、历史建筑、老旧工业设备等，应根据甲方要求及有关行政管理政策制度切实履行现场管理保护义务。在承租期间，乙方未经许可，不得擅自在城乡历史文化遗产保护对象范围内进行工程建设、存放危险物品、倾倒垃圾污染物或拆除破坏等行为，不得擅自对树木绿化、古树名木进行砍伐、迁移、买卖以及破坏树木生长环境的地块硬化固化等行为，或出现其他破坏树木绿化、古树名木、文物古迹以及具有纪念价值的、工业遗址遗迹、历史建筑、老旧设备等行为。否则，因此产生的法律责任以及赔偿全部由乙方承担。

5. 管理好承租区域内的消防、环保设施设备和器材，确保其完好有效；自行采购的消防、环保设施设备和器材按要求自行维护保养，对设施器材定期检查，发现失效及时进行维护或更换，保证其完好有效；

6. 不得占用、堵塞消防通道及安全出口，掌握使用消防器材、应急处置和应急逃生等技能，熟练掌握电气火灾、油类火灾等火灾的灭

火方法;

7. 乙方按现状使用物业,不得在承租区域乱搭、乱建违章建筑物;承租区域的装修、装饰不得破坏承重结构,不得使用不符合建筑防火相关法规的易燃装修材料进行装修;工程施工现场的消防、环保、安全甲方有权监管;

8. 不进行违法活动,不得经营黄、赌、毒等国家明令禁止的业态;

9. 不准向甲方工作人员赠送回扣、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费、宴请等;不准以谋取非正当利益为目的,擅自与甲方工作人员就业务问题进行私下协商或达成利益默契;

10. 发现甲方工作人员违反有关规定或存在不正当行为的,应向甲方举报。

11. 法律法规及合同规定应由乙方承担的其它责任。

甲乙双方确认在签订本社会责任书前已仔细阅读条款内容,甲乙双方对本责任书所产生的法律责任已清楚知悉并承诺遵守。

甲方(出租方)(公章):

法定代表人/授权代表(签字):

签订时间: 年 月 日

乙方(承租方)(公章):

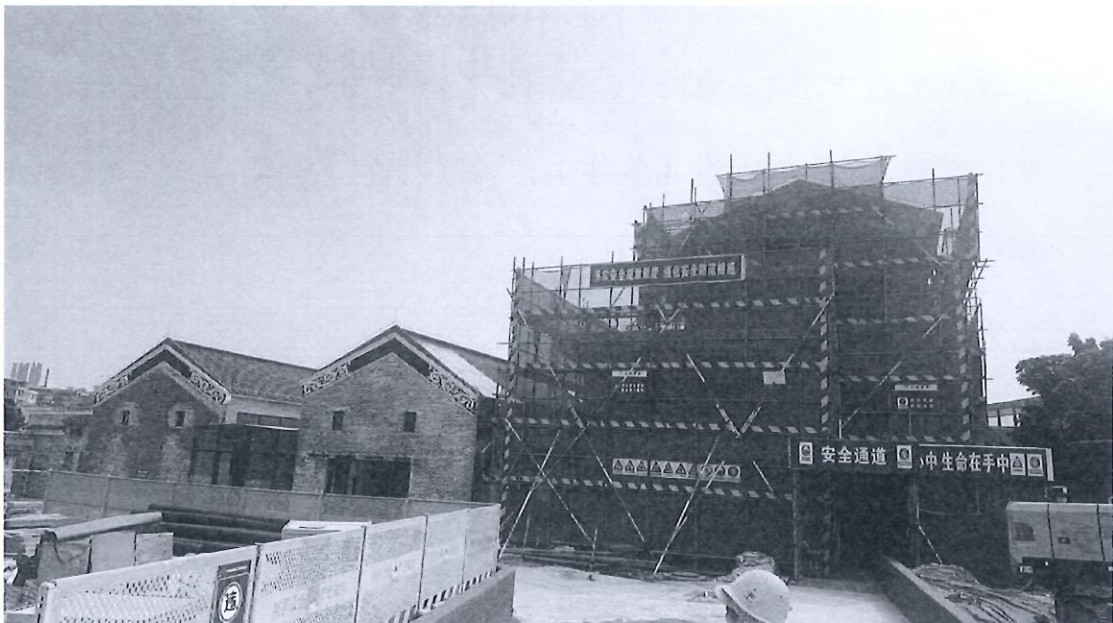
法定代表人/授权代表(签字):

签订时间: 年 月 日

附件 2: 物业位置图



物业现状图:





附件 3

