

《广州市房屋租赁合同》的补充协议

甲方（出租人）：广州酒家集团物业经营管理有限公司

法定代表人：丁明

地址：广州市天河区体育东路 112 号副楼负一层自编 101 房

乙方（承租人）：

法定代表人：

地址：

根据中华人民共和国有关法律、法规和广东省、广州市的有关规定，甲乙双方在自愿、平等互利的基础上，经协商，对双方于 年 月 日签订的《广州市房屋租赁合同》（以下简称“租赁合同”）达成如下补充协议：

一、租赁物业的位置及面积

1、甲方同意将位于_____号 商铺物业（以下简称“物业”）出租给乙方作商业经营使用。该物业位置如附图颜色所示（详见附件 1）。乙方经实地了解后，并基于甲方提供信息的基础上对物业现状已充分了解并愿意承租该商铺。

2、该物业的建筑面积为_____平方米。本协议第二条中所规定的租金、物业综合管理费及其他以面积计算的费用，都应以此建筑面积计租面积为基准支付。

3、甲方保证具备作为房屋出租方的合法主体资格，保证所出租的房屋符



合国家对租赁房屋的有关规定，甲方保证拥有该房产的完整所有权。

二、租赁期限、租金、物业综合管理费、租赁保证金及其他费用

1、租金。自 年 月 日起计，租期至 年 月 日止。租赁期租金每两年递增 5 %，每月租金金额具体如下：

租 赁 期 限	含税租金金额 （单位：元 /月）	
	小 写	大 写

2、物业综合管理费。月物业综合管理费（含中央空调费）为____元/m²，自 年 月 日起计。

每月物业综合管理费金额具体如下：

租 赁 期 限	含税物业综合管理费金额 （单位：元 /月）	
	小 写	大 写

3、隔油池清油渣费_____元/月和垃圾清理费用_____元/月。

4、物业每月水电费。水电费由甲方先代为缴交，乙方在每月支付租金的同时将上一月度的水电费一并支付给甲方，由甲方在收到乙方支付的水电费后开具等额有效的增值税专用发票。

水电费具体支付标准如下：（1）乙方设立独立电分表，电费按乙方每月分

挂电表实际使用数×甲方收费标准[市电电费单价+线路耗费(市电电费单价×10%)]计算并支付,市电电费单价按当期市电收费标准计算并随变化而调整。

(2) 乙方设独立水分表,水费按乙方每月分挂水表实际使用数量×甲方收费标准[(市水水费单价+排污费单价)+总表损耗(市水水费单价+排污费单价)×10%]计算并支付,市水水费单价按当期市水收费标准计算并随变化而调整。

5、租金、管理费按月结算。

(1) 首月租金人民币_____ (¥ _____ 元)和物业综合管理费人民币_____ (¥ _____ 元)(对应的租赁期限是 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日)在本协议签订之日起三个工作日内缴交。

(2) 次月起由乙方在每月的第 20 日前以银行转账方式一次性向甲方缴付下月租金、下月物业综合管理费、下月隔油池清油渣费、下月垃圾清理费以及甲方代为垫付的上月水电费等费用,并以甲方确认收到为准。乙方应按本协议定于每月的第 20 日前向甲方缴交。若付款日遇法定节假日的,则相应顺延至节假日后第一个工作日。

(3) 租约期限内任何一段不满一个月历月的期间,租金、物业综合管理费应基于每月实际天数按比例计算。上述租金、物业综合管理费等费用由甲方在确认收到后开具等额有效的增值税专用发票给乙方。

6、本协议签订之日起 5 个工作日内,乙方须以银行转账方式一次性向甲方交纳以下保证金,保证金不是预付的租金,仅作为乙方全面履行本协议约定义务的保证。

(1) 乙方须向甲方缴纳相当于租赁合同期内最后一个年度最后一个月租金的三倍金额作为租赁保证金,即人民币_____ (¥ _____ 元);乙方须

向甲方缴纳相当于租赁合同期内最后一个年度最后两个月物业综合管理费作为物业综合管理费保证金，即人民币_____（¥ 元）；乙方须向甲方缴纳水电费保证金人民币_____（¥ _____元）；乙方须向甲方缴纳人民币（¥ _____元）作为承租物业的客诉保证金；乙方须向甲方缴纳人民币（¥ _____元）作为承租物业的装修保证金。

（2）以上各类保证金合计为人民币_____（¥ _____元），由甲方在收到乙方支付的保证金后开具收据。

（3）租赁期满或租赁合同解除后，乙方按本补充协议约定向甲方交还该物业，并且按本补充协议约定向甲方提供该物业证照（包括但不限于工商营业执照）注销（或变更地址）证明文件，在乙方未违约、已清缴一切租金、物业综合管理费、水电费等所有费用并交回相关缴费凭证及清洁场地后，甲方在30日内将以上租赁保证金、物业综合管理费保证金及水电费保证金全额无息一次性退还乙方；在未发现未结商品质量或服务投诉问题的情况下，在乙方撤场之日起60日内，甲方将客诉保证金全额无息一次性退还乙方（乙方须凭已缴保证金票据原件办理退款）。

（4）如乙方没有违反本合同及商户装修管理规定的规定，于装修期届满且装修验收合格后30天内，甲方向乙方无息返还前款所述的装修保证金（乙方须凭已缴保证金票据原件办理退款）。

（5）乙方未按前述约定支付相关保证金的，每逾期一天，应按逾期付款金额的1%支付违约金，逾期付款超过10天（含）的，甲方有权解除租赁合同及本协议，乙方应按租赁保证金的金额向甲方支付违约金。租赁期满后如乙方续租，则该物业的相关保证金继续作为续租后新租赁期内的相关保证金部分；续租后本协议约定的相关保证金与新租赁期相关保证金的差额部分由乙方

补足。

(6) 乙方承诺并同意, 乙方在承租上述物业期间拖欠的租金、物业管理费、水电费等所有费用、由于乙方责任(包括但不限于乙方商品或服务问题等)造成甲方损失而应当支付的赔偿款项、由于乙方的违约行为而应当支付的违约金, 甲方有权在乙方的相应保证金中直接抵扣。不足部分, 乙方仍需支付补足。甲方有权在扣除相应租赁保证金后 3 天内要求乙方补足不足的部分。如相应保证金不足以支付所拖欠费用金额的, 甲方有权以乙方其他保证金予以抵扣。

7、甲方银行账户信息如下:

开户名称: 广州酒家集团物业经营管理有限公司

开户行:

银行账号:

甲方应保证所提供账户信息的真实性和有效性, 如有变更, 应于变更前书面通知乙方, 否则由此产生的一切后果均由甲方承担。

乙方根据本协议应向甲方支付的任何款项均应通过银行转账方式支付到甲方上述账户。

8、上述物业在租赁期间需要缴纳的税费, 由甲、乙双方按国家或广州的有关规定各自承担。对于办理物业租赁登记的一切费用支出及需要缴付的印花税等税费, 由双方各自按登记部门的缴费规定承担。

三、租赁期限、场地交付和经营范围

(1) 甲乙双方约定于____年____月____日由甲方交付该物业给乙方使用, 甲方按该物业现状交付, 具体交付日期以甲方发出的书面《物业移交通知书》规定的日期为准。从____年____月____日起至____年____月____日止为乙方装修免租期, 期间乙方免交租金(此规定不适用于任何续约或延长租期的用户),

但需按规定向甲方缴纳装修管理费及装修该物业所发生的水电费等其他费用。装修管理费根据乙方承租的建筑面积按 25 元/m² 计算, 合计为人民币 (¥ _____ 元), 乙方须于入场装修前三个工作日内, 向甲方一次性缴纳; 装修期间的水电费用按本协议第二条第 7 款约定的标准收取。乙方应于收到甲方发出的《物业移交通知书》之日起 7 天内完成办理物业接收手续, 如因乙方原因逾期 7 天不来办理收铺手续, 则视为乙方违约, 甲方有权解除租赁合同及本协议, 乙方已缴纳的租赁保证金甲方不予以退还。

2、乙方承租甲方物业的租赁用途限于经营商业用途, 租赁期内乙方保证在承租物业的任何部位不得自营或以转租、合作等任何方式经营粤式正餐、川菜系、咖啡店、点心店、东南亚菜等以及与甲方及甲方关联公司于/经营业务相同、近似的业务。乙方应按照本协议中约定的经营范围进行经营, 乙方如改变该物业经营范围, 须经甲方的书面同意, 并按有关法律、法规等规定办理变更该物业用途的报批手续, 所需费用和变更该物业用途所产生的一切后果均由乙方承担。

3、乙方所承租商铺应在_____年____月____日开业经营(如因不可抗力导致未能按时开业, 则租期, 装修免租期, 租金及各项费用的起算日相应顺延), 如因不可抗力导致延迟开业的, 乙方需书面告知甲方并征得甲方同意。若乙方在装修免租期间提前开业试业, 乙方的租金及各项费用的起算日则相应提前计算。若因乙方原因未能按约定开业日开业, 则乙方的租期、装修免租期、租金及各项费用的起算日不予延后。乙方不得以任何理由推迟开业。

四、物业管理

1、乙方同意且接受甲方负责该租赁物业的物业管理, 乙方在签订本协议时, 承诺遵守并服从甲方管理该物业的各项管理规定。

2、物业管理规定由物业管理工作的需要制定，甲方保留不时制订、引进、修改、废除任何其认为经营所必要的一切规章制度的权利。该等规章制度向乙方做出书面通知后即生效，但该规章制度不得专门针对乙方做出，并因此而侵害乙方的合法权益。上述规章制度作为本协议的补充，在任何方面均不得减损本协议的效力。如上述规章制度和本合同发生歧义，需以本协议的条文为准。

3、乙方不得以物业管理的纠纷或事件或任何理由拒绝向甲方缴纳租金等相关费用。

4、甲方物业的营业时间统一设定为每天早上8时至晚上22时。如乙方因特殊经营需要调整营业时间的，需提前经书面向甲方申请，获得通过后方可执行。

5、物业管理包括以下服务：

- (1) 公用设施的维修保养、更新，照明用电的供应及协助维修；
- (2) 消防中心的维修保养、更新及用水用电供应；
- (3) 公共地方的保安、卫生、维修及停车场的管理；
- (4) 垃圾的集中清倒；

(5) 空调：每天早上8:00至晚上22:00（含）甲方提供中央空调，该时间段的空调不另外收取，包含在每个月的物业综合管理费；如经营需要超出上述时间段乙方仍需要使用空调提供制冷服务的，则该时间段的空调制冷费用按500元/小时标准进行收取；乙方必须提前2个小时向甲方提出书面申请，经甲方确认同意后提供空调制冷服务。该费用由乙方在支付租金、物业综合管理费的同时支付给甲方。

五、甲方的权利义务

1、租赁期间，甲方应保证房产的房屋主体结构及公共设施、设备处于正

常使用状态（非人为造成的设备故障、政府部门原因、不可抗力造成无法使用的除外），并承担房产的房屋主体结构、公共设施、设备的维护、维修费用。乙方使用该物业产生的水、电、通讯等费用，及该物业和物业租赁范围内设备日常维修费用由乙方承担，物业、设备日常维修费用是指乙方使用该物业日常发生的损坏所产生的维修费用，包括灯、门、水电以及其他设施。

2、甲方不承担因不可抗力引起的房屋主体结构、公共设施设备以及乙方财产的损坏、损失和责任。

3、下列事项如果非因甲方（包括管理方）原因所致，甲方（包括管理方）无须对乙方承担责任：

（1）由于设备、设施停止运作而造成乙方财产的一切损失或乙方员工、供应商、合作商户和客人等有关人员的伤害；

（2）乙方应对物业内属其所有的财物、设备以及有关人员采取适当的安保措施和自行决定是否向保险公司投保并负责上述保险费用，甲方（包括管理方）对乙方不采取上述措施而招致的损失或损害不承担责任。

4、甲方拥有对该物业所在广场整体形象宣传推广的独立自主权，且因广告等产生的收益全部归甲方所有。

5、甲方有权在不影响乙方正常营业的前提下，在物业所在广场内任何部分安装或固定甲方认为适合的机器、设备、标记、广告架及其他设施并有权维修、拆除、更换该等设备和设施。

6、租赁期间，甲方因合理变更、修缮需要（包括但不限于为提高物业所在商场整体形象而进行的改造或修缮等），在事先知会乙方后，有权临时封闭该物业所在建筑物公用区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、电梯、自动扶梯、防火、

保安设备、空调设备等); 有权保养、维护、修理、更新、提高或替换公共空调系统、电梯、扶梯、电力、供水及其他一切服务设施。如甲方的修缮活动影响乙方的正常经营的, 甲方在修缮前应提前 3 个工作日书面通知乙方, 并在修缮过程中尽可能为乙方正常经营提供一切便利, 乙方应给予协助配合。如甲方修缮活动造成乙方无法经营的, 甲方应免除乙方无法经营期间的租金和物业管理服务费。

7、甲方有权基于自身修缮改造需要(包括但不限于为提高物业所在商场整体形象而进行的改造或修缮等)随时调整物业出租面积。因甲方内部修缮改造可能导致物业出租面积调整的, 甲方应在改造动工前 30 天书面告知乙方, 并在改造过程中尽可能为乙方正常经营提供一切便利。双方同意由甲方聘请政府部门认可的第三方测绘单位对减少面积单位进行测量, 测绘费用由甲方承担, 乙方对测绘结果应予以认可。减少面积单位租金按本协议约定租金标准计算, 从改造动工围蔽场地之日起在乙方应付未付物业月租金中予以扣减。

8、甲方在不影响乙方正常经营的前提下有权要求乙方容许其管理人员进入该商铺, 以检查乙方有否违反本合同之规定或违反管理规定, 以及检查或修理架设在该商铺内的公共设施和设备, 乙方应给予积极的协助和配合。

9、在租赁期满前三个月内, 乙方未书面提出续租申请的, 甲方有权在事先书面通知乙方的情况下, 带其他有意承租者进入该商铺视察, 并有权在其认为合适地点张贴有关出租该商铺的告示或在传媒上刊登广告。乙方应给予协助和配合, 不能借此事由拖欠任何应付之款项。

10、甲方负责提供总用电量为_____千瓦, 由商户提供用电设备清单, 经甲方审核后提供_____千瓦。乙方自行铺设电线、安装插座, 但铺设的电线及安装的插座必须保障安全并符合各有关部门的规定, 并在施工前经甲方书面同

意。

11、甲方应保证乙方能够使用该租赁房屋作为注册地址申请工商营业执照，并且应向乙方提供办理相关行政手续所需的房屋资料、文件，协助乙方办理因在本合同约定的租赁场所从事经营活动所需要的工商营业执照，并协助乙方处理工商税务等部门关系及地方关系。甲方有权根据其认为合适条件在物业的公共区域举行活动、展销等活动，无须知会乙方（若甲方在物业所在楼层或区域举行活动，甲方应提前3个工作日书面通知乙方且保证不得影响乙方正常经营）。

六、乙方的权利义务

1、乙方应按甲方发出的《商铺移交通知书》确定的物业接收时间和要求前来办理物业接收手续，乙方因自身原因逾期7天不办理的，甲方有权单方终止租赁合同及本协议，收回物业，不予退回租赁保证金。

2、乙方承租甲方物业的租赁用途限于经营_____品牌商业，乙方应按照本合同中约定的经营范围进行经营，若乙方擅自将租赁物业改变经营项目的，甲方有权终止租赁合同及本协议，无条件收回租赁物业，没收乙方租赁保证金。

3、乙方在签订租赁合同之日起30天内按政府有关规定到所属街道办理房屋租赁合同登记备案。

4、乙方保证其在租赁物业内的一切商业活动符合中国法律、法规和政府的规定。

5、乙方应正常使用并爱护房产及甲方提供的各项设施（详见附件2），防止不正常损坏（正常磨损、折旧除外）。因乙方使用不当或有意人为造成物业所在的广场及物业的房屋主体结构、甲方设施设备出现损坏或发生故障，乙方

应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修或委托第三方进行维修，产生的维修费用由乙方承担。且此种情形下，甲方有权选择继续履行租赁合同及本协议，或者选择解除租赁合同及本协议。如甲方选择继续履行租赁合同及本协议的，则甲方有权在乙方缴纳的租赁保证金中抵扣相关的费用，不足部分，乙方仍需支付补足。甲方有权在扣除租赁保证金后3天内要求乙方补足扣除的部分。如甲方选择解除租赁合同及本协议，则甲方有权收回出租物业，并没收乙方租赁保证金。

6、乙方在经营过程中发生包括但不限于乙方员工、供应商、合作商户和客人对乙方主张权利的，应由乙方负责解决，若造成甲方损失的，应赔偿甲方损失。

7、租赁期内，乙方在未经甲方书面同意的情况下，不得以任何形式将承租物业分租、转租、转让、转借他人或擅自调换使用，不得将该物业做抵押或将承租权做质押，或将商铺从事非法活动，或改变商铺用途。若乙方未按上述约定执行，擅自转租、分租的，甲方有权提前终止租赁合同及本协议，收回出租物业，没收乙方租赁保证金，并要求乙方赔偿甲方遭受的全部损失。

8、如乙方将承租物业分租、转租的，应在分租、转租协议签订后5日内将相关协议提供甲方备案。分租、转租期限不得超过本协议约定租赁期限。甲乙双方租赁合同解除的，乙方与第三方的分租、转租协议也应一并解除。

9、乙方应按租赁合同及本协议规定时间如期支付租金等费及其他根据合同约定应向甲方支付的费用。

10、在租赁期内，当甲方需对其设备设施进行抢修或维护并须进入乙方租赁物业时，乙方应给予积极的协助和配合。甲方保证尽可能不影响乙方的正常经营，否则应赔偿给乙方造成的全部损失。如因乙方原因导致甲方延误抢修或

维护，所造成的损失由乙方负责。

11、承租期内，乙方须遵守有关卫生、计生、消防、环保、劳动用工、税务、安全等有关法律法规，保证依法自主经营、自负盈亏，独立承担承租期间的一切债权债务和解决与其他第三方纠纷的责任。乙方在经营中所发生的经济和民事、刑事等一切责任概与甲方无关，由乙方自行承担，甲方对此不负任何责任，因此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方全部损失。

12、乙方不得破坏、损毁或涂污该物业的任何部分（包括但不限于物业任何结构性装置及消防系统、给排水、配电、空调系统等设施），或公共区域、楼梯、电梯、自动楼梯的任何装饰物。乙方承租之物业的相关展示面（包括门头、门侧、地台展示位），在该物业交付后，乙方应自行负责其清洁、维护、保养以及电费等，不得有涂抹、污损及违规在该物业周围张贴广告、摆摊设点或其他有碍于整体外观洁净之行为。乙方应及时处理在公共区域内留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物，不得影响公共区域的卫生和整洁。未经甲方同意，乙方不得在该商场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。

13、未经甲方书面同意，乙方不得将该物业内的电路、用水装置作任何更改，不得在该商铺内装设任何固定间格或其他附设物，不得将甲方之任何装置及设施更改或移去。

14、乙方在任何时候不得在该物业内或允许他人在商铺内放置或贮存任何武器、弹药、炸药等违禁物品，及火药、硝石、煤油、汽油等可能引起爆炸、燃烧的物品或危险品或作员工宿舍等租赁用途以外之用。乙方不得在该物业内产生、向外渗透、泄漏或容许在该物业内产生、向外渗透、泄漏有毒或有害的气体或气味。

15、若乙方在所承租的该物业内从事餐饮经营的，餐饮卫生必须符合国家和本广场规定的标准。乙方餐饮卫生不符合规定标准的，必须按要求进行整改直至符合相关规定。

16、在租赁期间，乙方需按甲方规定的营业时间准时营业，未经甲方同意，乙方不得擅自停止营业。乙方擅自停业两天且不对甲方所发出警告作出回应的，甲方有权单方面终止合同并不作任何赔偿。

17、乙方应必须按照相关法律法规办妥室内装修消防验收方可入场经营，并应将该物业二次消防设计审核意见书，验收合格证和安检合格证交甲方备案。在租赁期内，为保证物业所在广场的防火、防盗、卫生、安全，乙方应经常自行检查并提供检查记录供甲方备案，及时整改，以保安全。对消防设备，不准随意使用、破坏、改动。甲方有权随时对乙方的经营场所进行安全检查，对乙方不符合政府有关消防、卫生、环保部门安全要求的设施与行为有权提出整改意见，乙方须在甲方发出整改通知书之日起5个工作日内完成整改，若乙方未按期整改合格的，则甲方有权解除租赁合同及本协议，收回出租物业，没收乙方租赁保证金，若因此造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方全部损失。

18、乙方应自行取得该店铺开业及经营所需的政府许可和执照（包括但不限于营业执照、餐饮服务许可、排水许可、环保许可和店铺室内装修消防设计审核意见书、验收合格书和安检合格证）并交予甲方备案。若乙方开业起30日内因乙方原因仍未办妥相关经营所需证照的，则甲方有权单方解除合同，收回物业，不予退回租赁保证金。

19、乙方在租赁合同期限内保证甲方不需承担乙方因租用物业经营业务而导致双方或第三方的财产损失或人身伤亡的一切开支、责任、损失、索赔或诉讼等法律责任。如因此造成甲方经济损失的，甲方有权没收租赁保证金及客诉

保证金，不足部分乙方还应予以赔偿。

七、乙方承租物业的装修

1、乙方自行负责该物业及附属设施的装修设计、报批、施工及验收手续，其聘请的单位应具备国家规定相关资质。乙方的装修设计应与物业所在广场的整体格调相匹配，装修效果必须与已经甲方批准的装修效果图一致，且在本协议约定的装修期限内完成装修及验收并开业经营。乙方装修施工过程中不得影响该物业主体结构或其它区域的正常使用功能。乙方装修施工过程中，甲方有权对工程施工进行监督。但甲方的监督不代表甲方对此承担责任。

2、乙方的装修必须符合国家关于消防、安全等强制标准的规定，乙方进行上述装修必须办理完全的、必要的合法手续，并承担全部的费用。乙方装修该物业时，须在安装前将装修设计图纸交一式两份报甲方审核批准，但甲方的审查不代表甲方对此承担责任。未经甲方书面同意，乙方不得擅自施工。乙方装修必须遵守甲方的物业管理规定的装修要求，任何设计和施工不能破坏该物业及其所在广场大楼结构，任何系统设计、设备设施和管线（如排水、排气等）均不能影响相邻房屋及楼层的使用。乙方进行装修时不得擅自改拆房屋主体结构，否则，甲方有权要求乙方停止装修并恢复原样，且有权解除租赁合同及本协议，收回物业，并没收乙方租赁保证金，乙方还应赔偿甲方损失。若因此造成第三方人身损害或财产损失的，乙方负责承担全部责任。

3、乙方在进场施工前，负责安排装修施工单位向保险公司购买施工期有关保险，并将保险单副本或有效复印件交甲方存查。

4、乙方在该商铺装修过程中应遵守国家及广州市现行的相关规定并施工前办理相关施工报建手续，包括有关施工场地交通、环保、消防、卫生、安全防护、文明施工、施工噪音管理等，并承担因自身责任造成的损失和罚款。

5、乙方在装修该物业过程中应采取合理措施保护该物业内和广场的公共设备、管线、建筑物、构筑物。如因乙方原因导致损坏或造成第三方产生损失、投诉的，乙方需承担修复、赔偿责任。

6、乙方应自行承担由于乙方原因而导致的乙方以及装修承包商或其所雇用的工人或其它人员的损失、损害或赔偿。

7、乙方对该商铺的设计、装修应符合政府有关部门的验收要求，并及时取得相关审批备案手续。

八、违约责任

1、除非本合同另有规定或经双方一致书面同意，否则在租赁期内，甲乙双方均不得擅自提前终止或解除本合同。

2、任何一方未能履行租赁合同及本协议的条款规定，或违反国家、省、市有关法规，另一方有权提前解除租赁合同及本协议，违约方应赔偿守约方因此所遭受的损失。

3、乙方无故拖欠租金、物业综合管理费或其它任何费用的，每天按拖欠金额的 5% 支付违约金，单次或累计拖欠达 30 天（含）的，或拖欠费用达到 3 次的，甲方有权解除租赁合同及本协议，没收乙方所拖欠费用的全部保证金，收回出租物业；并且乙方须按相当于租赁合同期内最后一个年度最后 2 个月租金及管理费标准向甲方支付违约金。延迟交纳本合同项下租金或其他应付费用超过 15 日，经过甲方书面催告，乙方仍不交纳的，甲方有权对该商铺暂停部分或全部能源供应或物业管理服务（包括但不限于公共秩序维护、保洁、空调、货品出入、照明、停车、供电、供水等），直至乙方履行相关付款义务为止。因采取上述措施所造成的一切损失均由乙方自行承担，乙方不得因此向甲方追究任何责任。

4、租赁期间，乙方不得提前终止租赁合同及本协议。如乙方提前终止租赁合同及本协议的，甲方有权没收全部租赁保证金，并且乙方须按相当于租赁合同期内最后一个年度最后2个月租金及管理费标准向甲方支付违约金。如上述违约金不足以弥补甲方损失的，甲方仍有权继续向乙方追偿。

5、乙方有下列行为的，经甲方书面告知后拒不改正导致本协议无法继续履行的，甲方有权解除租赁合同及本协议，收回租赁物业，不予退还乙方所交租赁保证金，乙方须赔偿由此造成甲方的损失：

- (1) 不按约定用途使用物业；
- (2) 不按约定使用、维护物业原有设施；
- (3) 擅自转租、分租或转让物业使用权给他人使用；
- (4) 因乙方原因导致出现重大生产安全事故；
- (5) 利用租赁物业进行违法活动或经营行为被政府监管部门认定违法；
- (6) 不按相关法律法规规定办理经营所需证照；
- (7) 不按约定按期足额支付租金、物业综合服务管理费等应付费用。
- (8) 乙方存在法律法规规定或本协议约定的其他严重违约情形。

6、有下列情形之一的，乙方有权解除合同，甲方须于合同解除之日起15个工作日内退回乙方根据本协议已支付的全部保证金及已支付但未产生的全部费用（包括租金、物业综合管理服务费等）。

(1) 甲方在租赁期内因自身原因或过错丧失出租权利导致乙方无法继续使用物业；

(2) 未经事先通知乙方，甲方在租赁期内将物业抵押，或者虽实现通知但因甲方抵押行为导致抵押权人提前行使抵押权而导致乙方被强制要求撤出，致使乙方无法继续使用物业；

(3) 甲方原因致使乙方无法取得经营证照;

(4) 甲方过错导致物业被停止水电供应超过 10 日仍未回复供应;

(5) 甲方存在法律法规规定或本协议约定的其他严重违约情形。

7、若乙方拖欠应缴租金及费用一个月(含累计),或未征得本公司同意而单方面解除合同的,甲方有权要求乙方赔偿损失,按租赁存续期内租金及费用总额的 30%向甲方支付赔偿金。

8、除上述各项规定外,本合同任何一方若有违约行为,均应在收到另一方通知后七天内予以更正,本合同另有规定的除外;逾期未能更正,另一方保留索赔的权利。

9、违约金、赔偿金在确定责任后 5 天内缴清,否则每延迟一天,违约方应按延迟支付的金额的 5 %向守约方支付违约金。

九、不可抗力

租赁期间,如因不可抗力原因(如战争、地震、政府拆迁等),造成租赁合同及本协议无法履行时,则租赁合同及本协议自行终止,双方互不承担责任,租金及物业综合管理费、水电费等各项费用按照乙方实际使用时间计算,不足整月的按天数计算。如发生不可抗力事件,遭受该事件的一方应立即用可能的最快捷的方式通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关的细节,以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义务的程度。如任何一方迟延履行后发生不可抗力的,不得免除责任。

十、合同的变更、终止和/及解除

1、在本协议有效期内,经甲、乙双方协商一致,可以变更或解除租赁合同及本协议;未经甲、乙双方协商一致,任何一方不得单方面变更或解除租赁合同及本协议。

2、因法律、法规调整或城市建设规划、城市更新改造需要拆迁的，甲乙双方应及时对本协议做出变更，若双方就变更事宜不能达成一致意见的，甲方有权解除租赁合同及本协议且不承担违约责任。

十一、乙方承租物业返还及财产处置

1、租赁合同及本协议有效期届满，如乙方需要继续租赁甲方的物业，甲方保证乙方享有优先承租权。

2、本协议租赁期届满(或合同终止、解除时)，乙方须于终止、解除或届满之日起5天内(含)迁出该物业，搬走物品，将承租物业及其所有锁匙交还给甲方，其中乙方投资的构筑物及其附属设施等该物业范围内的一切不可移动的设施、设备及装修(包括由乙方后期加装并嵌固于墙体的设备装置及装饰如：隔墙、窗、灯具、门及其它拆卸后会损坏室内状况的物件等)均无偿归甲方所有，如甲方要求乙方拆除的，乙方应予拆除，如乙方未予拆除，甲方可要求乙方承当相应的拆除费用。乙方逾期不迁出的，每逾期一天，甲方有权要求乙方按合同终止或解除日所在的租赁年度的日租金标准(日租金=月租金/30天)的1.5倍缴纳物业占用期的占用费，乙方逾期返还物业超过3天(含)的，甲方有权单方强制收回物业，乙方如有遗留在物业内的财物的，视为乙方放弃财物的一切权利，甲方则有权自行处置，相关费用由乙方承担，由此导致的一切责任及损失由乙方自行承担。除本协议另有约定外，乙方拆卸加设于该物业内之固定装置(包括但不限于间隔墙体等)、装修时，须经甲方书面同意；对未获书面同意拆除的固定装置、装修，乙方不得拆除；对甲方书面要求拆除的固定装置、装修，乙方必须自费拆除，乙方不予拆除，甲方有权予以拆除的，费用由乙方承担。如发现房屋受损或甲方提供的设施受损的或乙方没有恢复原状的，甲方有权扣除全部装修保证金。如扣除上述保证金仍不足以弥补甲方损失

的，甲方仍有权继续向乙方追偿。由于乙方的原因造成本租赁合同被解除或者提前终止的，甲方对乙方用于该商铺装修的投资不予补偿。

十二、争议解决方式

1、双方在租赁合同及本协议订立前已经对租赁合同及本协议的内容充分协商议定，均有机会就所有条款获得各自所聘请的各类专业人士的意见，包括法律意见。因此租赁合同及本协议的任何条款均不得解释为格式条款，租赁合同及本协议的整体也不得解释为格式合同，并不得由此作出对任何一方的不利解释。

2、租赁合同及本协议在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，若双方仍协商不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地的人民法院起诉，以解决争议。

十三、廉洁与反不正当竞争要求

（一）廉洁承诺

为建立长期稳定、互信共赢的合作关系，共同维护公平、公正、公开的商业秩序，防范商业贿赂与不正当竞争行为，保护双方合法权益，营造风清气正的营商环境，乙方及其股东、实际控制人、管理人员、员工、代理人等关联方，在合同洽谈、签订、履行及合作终止后，均严格遵守国家反腐败与反不正当竞争法律法规，以及甲方相关廉洁要求，不得以任何形式向甲方及其工作人员、亲属、利害关系人输送不正当利益。

（二）禁止行为（负面清单）

1. 以任何名义提供或承诺提供现金、有价证券、礼品礼金、购物卡、电子红包、加密货币（虚拟货币）、股权、红利等财物利益。

2. 提供或安排宴请、旅游、健身、高消费娱乐、美容养生、出入私人会所等活动。

3. 以报销费用、借款、借物、代付款、赠予物品、无偿使用资产等方式提供利益。

4. 以任何方式给予或约定给予回扣、佣金、返利、好处费、咨询费、服务费、赞助费等账外暗中利益。

5. 在赌博或电子游戏等博彩类活动中通过赞助赌资或故意输给财物等方式输送财物。

6. 要求甲方人员违规提供商业秘密、招标信息、评审信息或其他未公开信息。

7. 要求甲方人员违规提供商业机会或进行不当的商业推介。

8. 要求甲方人员在业务审批、验收、付款等环节中给予特殊照顾或放宽审查标准。

9. 串通投标、围标、陪标、泄露报价、恶意排挤其他供应商、干扰评标与采购决策等行为。

10. 提供虚假资质、业绩、材料、数据，或以挂靠、转包、违法分包等方式谋取合作机会或套取甲方资金。

11. 以利诱、胁迫、请托等方式干扰甲方监督、审计、调查工作。

（三）举报与配合义务

1. 如乙方发现甲方人员存在主动索贿、吃拿卡要等违规违纪违法行为的，乙方有义务立即向甲方纪检机构举报。乙方应在相关情形发生后 30 天内主动向甲方纪检机构举报反映情况并如实提供相应佐证材料并配合核查，甲方纪检机构将对乙方提供的举报信息严格保密。

2. 如乙方未按期向甲方纪检机构举报反映情况的,无论乙方是否已实施利益输送行为,均视为乙方违反本廉洁与反不正当竞争要求,甲方可视情况追究乙方相关责任。

3. 甲方纪检机构联系方式:

举报电话: 020-81391677 举报邮箱: gzjjjj@gzr.com.cn

(四) 相关处理措施

1. 乙方违反本条款任一约定的,视为根本违约,甲方视情况有权:

(1) 中止履行合同;

(2) 暂停支付款项;

(3) 要求乙方支付或扣罚合同总金额 3%-10%违约金;

(4) 没收履约保证金;

(5) 单方面解除合同且无需承担违约责任;

(6) 追回已支付的不当款项,要求乙方赔偿全部损失;

(7) 将乙方及其所有关联公司列入供应商黑名单,视情节 1-3 年或永久禁止参与甲方或甲方关联企业任何项目的合作;

(8) 向行业主管部门、行业协会及公共信用信息平台进行通报。

2. 涉嫌犯罪的,甲方有权移交监察机关或司法机关处理。

3. 乙方股东、实际控制人、员工、代理人等关联方或乙方合作方违反本条款的,视同乙方违约,乙方应承担连带责任。

(五) 其他

本廉洁与反不正当竞争条款独立生效,不因主合同无效、解除、终止而失效。

十四、通知

1、本合同中所涉及的有关通知书的收取方式，甲方可选择以下任一方式向乙方发出：

（1）特快专递：

（2）乙方租赁商铺门口、公共区域的公告栏或其他醒目位置张贴；

（3）其他专人送达（手递）。

2、本合同中所涉及的有关通知书的收取方式，乙方可选择以下任一方式向甲方发出：

（1）特快专递：

（2）专人送达（手递）。

3、任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送、快件等收据，将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方工作人员签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

4、甲方在乙方租赁的该物业门口、公共区域的公告栏及或其他乙方确认可知悉的醒目位置张贴的有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

5、甲、乙双方通讯地址已记载在本协议内，双方有关租赁函应以上述地址为依据。任何一方迁移通讯地址应以对方认可的通知形式提前挂号邮件知会对方，否则因此而引致任何邮递错误责任，概由责任方承担。

十五、合同生效及其它

1、在本协议发生争议或在解决有关、争议期间，除非出租人行使其提早解除本协议的权利，否则承租人须继续履行本协议项下所有条款，承租人不得以任何争议未解决为由拒绝支付按本协议约定应支付的所有费用或履行其应履行的义务。争议解决后，出租人、承租人再按争议的结果对争议期间的相关费用

支付进行结算。

2 双方同意未经另一方同意不向任何第三方透露本合同内容，及因履行租赁合同及本协议而获知的对方的商业信息。

3、乙方确认甲方已充分、详尽地告知该物业状况，乙方已对甲方所要出租的物业现状及相关管理规定做了充分了解，自愿承租该物业。乙方承诺日后不以该物业现状、位置、面积、产权证等事由反悔或主张权利

4、租赁合同及本协议未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议。补充协议应视为租赁合同及本协议不可分割的一部分。

5、本补充协议是甲乙双方对租赁合同有关问题的补充规定，若本补充协议与租赁合同有不一致之处，以本补充协议的约定为准。本补充协议与租赁合同同时执行。

6、本补充协议自甲乙双方签字、盖章之日起生效。

7、本补充协议一式陆份，甲乙双方各执叁份，均具同等法律效力。

附件：1、出租物业的位置平面图；

2、乙方承租物业店铺（含外摆区域位置）平面图

3、物业商铺场地交付标准（附现状图）

（以下无正文）

甲方： 广州酒家集团物业经营管理有限公司

法定代表人

(或授权代表):

经办人:

签约代表:

日期: 年 月 日

乙方:

法定代表人

(或授权代表):

日期: 年 月 日

附件 1: 出租物业的位置平面图

附件 2：乙方承租物业店铺（含外摆区域位置）平面图

附件 3：物业商铺场地交付标准（附现状图）

商铺场地交付标准		
1	棚面	按现状交付
2	地面	按现状交付
3	墙面	按现状交付
4	柱	按现状交付
5	强电	物业提供三相五线，独立到户配电箱安装墙上(包含空调末端)
6	弱电	由商户自行报装，经物业方审批后方可施工
7	烟感	按国家有关消防规范要求安装设施，满足第一次建筑消防验收要求
8	喷淋	按国家有关消防规范要求安装设施，满足第一次建筑消防验收要求
9	防排烟	按国家有关消防规范要求安装设施，满足第一次建筑消防验收要求
10	空调	商铺配置多联机/中央空调，数量 台。使用状态：正常
11	给水	独立给水管到户，水压不小于国家标准（管径不低于 DN50）
12	排水、排油污	提供排水/排污接口共 1 个（管径不低于 DN110）
13	地面荷载	350KG/m²
14	用电量	商户提供用电设备清单，经物业方审核通过后方行提供
15	排油烟	商户自行接驳排油烟管到最近的物业公共烟道，审批后方可施工
16	水表读数	
17	电表读数	
18	烟感设备	数量： 只。使用状态：正常
19	温感设备	数量： 只。使用状态：正常
20	消防栓	数量： 套。使用状态：正常
21	单扇玻璃门	数量： 套。使用状态：完好
22	双扇玻璃门	数量： 套。使用状态：完好
23	电箱	数量： 套。使用状态：正常

甲方（出租方）：广州酒家集团物业经营管理有限公司

移交人：

时间：

乙方（承租方）：

移交人：

时间：