

东莞轨道交通大厦商业楼商铺 租赁合同书

合同编号：【 】

出租方名称：东莞轨道资源综合开发有限公司

承租方名称：

签订地点：东莞市

黄艳如 高敏

目 录

一、商铺的位置、面积、租赁期限和装修期	2 -
二、租金、递增、租赁保证金和税费	2 -
三、商铺、经营管理要求	5 -
四、商铺维护和装修	10 -
五、该商铺的返还	14 -
六、甲方的权利、义务和责任	16 -
七、乙方的权利、义务和责任	17 -
八、合同的变更、终止	19 -
九、违约责任	20 -
十、其他	22 -
附件一、商铺位置示意图	26 -
附件二、商铺交付标准	27 -
附件三、安全生产管理协议	28 -
附件四、成交通知书复印件	33 -
附件五、乙方租赁保证金收款凭证复印件	34 -
附件六、乙方营业执照复印件（如乙方为自然人则提供身份证复印件） ..	35 -
附件七、乙方法定代表人证明书（如乙方为自然人则无本项） ..	36 -
附件八、乙方法定代表人身份证复印件（如乙方为自然人则无本项） ..	37 -
附件九、阳光合作协议	38 -

统一社会信用代码: 91441900MAD05KW652

法定代表人:

地 址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段 116 号轨道交通大厦
2 号楼 4601 室

承租方 (乙方):

统一社会信用代码:

法定代表人:

地 址:

1. 补充协议（如有）
2. 本租赁合同书
3. 商铺交付确认书
4. 公开招租文件

上述文件应认为是互为补充和解释的，但如有模棱两可或矛盾之处，

者，



以上面所列顺序在前为准。

一、商铺的位置、面积、租赁期限和装修期

第1条 甲方将东莞轨道交通大厦商业楼【 】商铺(以下简称“该商铺”)出租给乙方做商业用途,该商铺位置见附件一平面示意图。该商铺地址为:东莞市南城街道东莞大道南城段116号轨道交通大厦。乙方已清楚了解该商铺现场实际情况,自愿按现状承租,无异议。

第2条 甲方出租该商铺的建筑面积为【 】平方米,套内面积【 】平方米,租金和物业管理费均按套内面积计收,仅限于经营【 】。在签订合同前,乙方已认真查阅该物业并多次实地考察,知晓并接受该物业的套内建筑面积、建筑面积、与物业有关的设施设备或装饰装修、周围设施和配套等现状,保证在履行合同时不以任何理由对上述该物业情况等提出异议,亦不以此为由向甲方主张任何权利或拒绝履行合同义务。

第3条 经营期限为____年(包含____个月免租期)。即自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止。免租期为【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止商铺免租期内免缴租金,但水费、电费、物业管理费及其他相关费用仍由乙方按规定缴纳。

二、租金、递增、租赁保证金和税费

第4条 乙方承租该商铺的租金按套内面积计收,商铺每月租金为元(含税)、增值税税率为9%。合同含税总金额 元,不含税价为____元,增值税税额为____元。租前2年租金不变,自第3年起,每2年在上一一年租金基础上递增 %。租金支付及发票开具均以含税金额为准,在合同执



行中由于税务机关调整税率的，相应调整税额。在合同执行中由于税务机关调整税率的，相应调整含税金额，不含税金额不变。租金标准按照如下：

经营年	租赁期间	租金标准 (元/平方米/月)	月租金 (元/月)	租金标准 递增百分比
第一年				
第二年				
第三年				
第四年				
第五年				

租金按月结算，乙方应于每月 20 日前向甲方缴交次月租金（逢法定节假日则相应顺延），甲方收到租金后 5 个工作日内向乙方开具等额发票；租金以银行转账方式转入甲方指定的如下银行账户：

开户银行：招商银行股份有限公司东莞分行营业部

收款人名称：东莞轨道资源综合开发有限公司

银行账号：769911586410328

第 5 条 乙方应向甲方交纳金额相等于【2】个月首月租金作为租赁保证金，总计为_____元（大写：_____元整）。该租赁保证金不是乙方预付的租金、电费等其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。甲乙双方完成租赁合同签订后，乙方已支付的招商保证金自动转为租赁保证

金，不足部分，承租方需在合同生效之日起5个工作日内补足。合同有效期内，乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方缴纳的租赁保证金或合同约定的其他保证金中抵扣其必须向甲方缴纳的租金和其他款项。合同到期后，如甲乙双方不再续约，在确保乙方无拖欠甲方任何费用及无任何违约事由，且确认乙方完成营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方商铺地址或注销后，甲方于收到乙方退还租赁保证金票据凭证后15个工作日内无息退还乙方租赁保证金。

第6条 甲方收到租金后按乙方提供的如下开票信息向乙方开具增值税专用发票：

名称：_____

纳税人识别号：_____

地址、电话：_____

开户银行及账号：_____

乙方应于合同签订之日起3个工作日内提供完整、准确的开票信息，逾期未提供导致甲方无法按时开票的，责任由乙方承担，但甲方不得以此为由拒绝收取租金。因乙方提供的开票信息不准确或不完整而造成增值税抵扣的问题，应由乙方自行承担相关损失，如需甲方协助重新开具发票的，甲方因此而产生的成本费用应由乙方承担。乙方取得增值税专用发票后未在税法法规规定的认证或抵扣期内及时抵扣进项税额的，甲方将有权拒绝接受乙方的退票、开具红字发票的请求。如本合同发生变更或被解除等情况，乙方如未认证，甲方需要收回原开具的发票时，乙方应配合交还；乙方如已入账或认证，必须配合甲方在增值税发票系统中填写并上传《开具红字增值税专用发票信息表》，以便甲方据此开具红字增值税专用发票。



乙方如违反本款约定的，应赔偿由此给甲方带来的全部税款损失。因乙方原因导致甲方错误开具发票并造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任，赔偿范围包括但不限于甲方补缴的税费、税务滞纳金、税务罚款、罚金等。如果乙方将甲方开具的发票遗失，甲方不予重开，甲方可以提供按照税收政策规定实施补救方法所需的相应资料。如甲方发生被税务机关稽查、调查、质询等税务检查事项需乙方配合的，乙方应按照甲方要求予以配合。如乙方发生被税务机关稽查、调查、质询等税务检查事项涉及甲方业务的，应在知悉后3日内书面通知甲方。

第7条 乙方必须按照国家的有关规定依法经营，在经营期间由于违反法律法规而产生的一切责任均由乙方自行负责，甲方不负任何连带责任。因乙方在经营期间的违反法律法规行为导致甲方承担责任的，视为乙方违约，同时甲方有权要求乙方承担全部赔偿责任。

第8条 甲乙双方须按国家有关规定，向政府有关部门缴纳租赁合同相关的税费，其中甲方应承担的税费由甲方自行缴纳，乙方应承担的税费（包括但不限于因租赁行为产生的印花税、个人所得税等）由乙方自行缴纳或按税务机关规定代扣代缴。

三、商铺、经营管理要求

第9条 乙方在该商铺内经营品牌为____，经营业态为____。乙方应接受和服从甲方的统一经营管理。租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该商铺的上述用途，否则，甲方有权解除合同。

第10条 甲方有权要求乙方在开业前出示与上述品牌、商号及经营商品商标有关的营业执照、注册证书、授权经营证明等文件；如乙方经营餐

第 10 条 甲方有权要求乙方在开业前出示与上述品牌、商号及经营商品商标有关的营业执照、注册证书、授权经营证明等文件；如乙方经营餐

饮，则还应提供餐饮服务许可证、员工健康证等，乙方不得拒绝或拖延提供。乙方若未能在开业前提供在该物业经营所需的必要、合法有效文件及证照，或在租赁期内就本条所述的已过期或即将过期品牌经营授权等相关文件，乙方没有按甲方要求提供有效期续展证明文件，则甲方有权解除本合同，由乙方承担导致合同终止的违约责任。

第 11 条 未经甲方书面同意，乙方不得使用其他品牌或经营其他项目，否则甲方或物业服务公司有权要求乙方限期纠正，逾期不改的，甲方有权解除合同。

第 12 条 乙方应于装修期结束前开业经营。乙方开业经营后，未经甲方书面同意，不得无故停业。未经甲方书面同意，乙方开业经营后无故停业连续 15 天以上的，视为乙方违约，甲方有权提前收回该商铺，并不予退还乙方所缴纳的租赁保证金。

第 13 条 乙方经营范围必须符合法律法规的规定并办理经营许可证后方可营业，乙方须按有关法律法规自行办理经营所需的合法手续，甲方应配合提供该商铺有效的权属证明。若由于乙方原因未按有关法律法规办理经营所需的合法手续的，视为乙方违约。乙方如要改变或增加经营范围，须经甲方的书面同意并办理相关合法手续；未经甲方书面同意擅自变更或扩大经营范围，经甲方通知后 15 日内未整改的，视为乙方违约。

第 14 条 未经甲方书面同意，乙方不得擅自直接或间接将该商铺转租给任何第三方经营；乙方不得擅自将该商铺转让、抵押给任何第三方；不得以联营、合作经营、委托经营的任何方式变相整体转租（或转让合同权利义务）给任何第三方。

第 15 条 乙方保证该商铺仅供商业经营使用，任何人不得在该商铺内

留宿，并接受甲方的检查，甲方检查应提前通知乙方，不得影响乙方正常经营。

第 16 条 乙方在经营过程中如有违法行为被工商、公安、消防、环保、技术监督等执法部门查处，或乙方的不良经营，包括但不限于因乙方行为导致甲方受到政府部门处罚、被媒体负面报道或经甲方合理判断，直接影响甲方声誉和形象的，甲方（包括下属主办部门）有权向乙方提出限期整改，整改期限不低于 7 个工作日。如乙方未在规定期限内整改完毕或拒绝整改，甲方有权提前收回该商铺，并不予退还乙方所缴纳的租赁保证金。

第 17 条 乙方同意由甲方（或其委托的商铺管理公司）作为甲方商铺的管理部门并按要求与甲方（或其委托的商铺管理公司）签订商铺管理服务合同，服从甲方（或其委托的商铺管理公司）的管理和遵守甲方（或其委托的商铺管理公司）制定的管理制度，同时遵守甲方（或其委托的商铺管理公司）有关部门及分支机构的相关管理制度。该商铺物业管理服务协议即《东莞轨道交通大厦商业楼商铺物业管理服务协议》，与本合同具有同等效力，乙方应于签订本合同当日一并签署；物业管理服务的具体内容、收费标准以该协议为准。

第 18 条 该商铺用水、用电，甲方（或其委托的商铺管理公司）根据乙方实际用量向乙方计收，具体费用收取标准以物业管理服务协议约定为准。该商铺的中央空调费按商铺管理公司根据运营成本核算制订并公布的标准计收（该商铺中央空调的正常营业开停时间为 10:00-22:00，乙方在超出正常营业开停时间外仍需使用中央空调的，由此产生的所有费用由乙方承担），如乙方自行安装空调的，相关方案经甲方审核同意后由乙方负责实施并承担所需全部费用。该商铺的供水、供电及中内空调系统按该商

铺现状条件交付给乙方，若乙方需改造的，相关方案经甲方审核同意后由乙方负责实施并承担所需全部费用。

第 19 条 水、电费按月结算，甲方（或其委托的商铺管理公司）于每月 10 日前向乙方发出缴费通知，乙方须于每月 20 日前向甲方（或其委托的商铺管理公司）缴交当期有关费用（逢法定节假日则相应顺延），甲方（或其委托的商铺管理公司）收到款项后 5 个工作日内向乙方开具等额发票。

第 20 条 乙方必须认真贯彻执行《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》及东莞市相关管理规定，落实省、市消防救援局和甲方（或其委托的商铺管理公司）所制定的各项消防安全制度、措施。

第 21 条 乙方法定代表人或其指定代表人作为承租商铺的消防直接责任人，与甲方签订《出租商铺防火消防、安全生产、社会综合治理管理责任书》，乙方保证履行，若有违反上述责任书视同违反本合同。同时，乙方必须与其分租的租户签订《消防安全责任书》，所签订《消防安全责任书》必须报甲方备案。

第 22 条 乙方负责所承租商铺的安全保卫、卫生、消防工作，按国家、省、市有关法律法规做好防范措施，同时接受甲方的监督。乙方应按规定配备消防器材（每 75 m² 配备两具 4kg 的 ABC 手提式干粉灭火器，不足 75 m² 亦按 75 m² 计算），日常应对配置的灭火器进行检查确认，确保状态正常且未过期；因乙方消防措施不到位导致事故的，乙方承担全部责任，甲方有权解除合同并没收保证金。

第 23 条 乙方承租商铺范围内及本合同约定乙方承担管理责任的公共通道（区域）内产生的人身财产责任由乙方承担，甲方不负任何责任。

因乙方承租商铺内及本合同约定乙方承担管理责任的公共通道（区域）内发生人身财产责任导致甲方承担法律责任的，甲方有权向乙方追偿。

第 24 条 在合同期内，乙方按有关规定划定的设备管理界限承担安全管理责任，设备管理界限以附件二《商铺交付标准》及双方书面确认的界限图为准。

第 25 条 乙方每周开业不得少于 7 日，否则连续 2 次不达标或一年累计达 4 次，甲方有权解除合同。

第 26 条 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该商铺相关设施（包括但不限于楼道、通道、大门、走廊、设备用房）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等任何方式妨碍其实现设计用途。

第 27 条 乙方在该商铺经营范围内不能使用明火，具体经营业态需经甲方同意。

第 28 条 乙方在日常经营行为中，如违反甲方制订的相关商铺管理规定，经甲方（包括下属主办部门）发出书面整改通知书后，整改期限不低于 7 个工作日；乙方未在规定期限内予以整改或拒绝整改的，视为乙方违约。

第 29 条 甲方为预防发生特殊的事件而自行决定作出的管理安排和应急预案，对乙方的商业经营产生影响的，应提前 2 天通知乙方（但因临时发生紧急事件而采取的措施除外），乙方不得因此向甲方主张任何补偿或赔偿。

第 30 条 在发生流行病（传染病）疫情期间，乙方应该遵守各级政府部门及甲方有关防疫规定，按要求落实防疫措施和相关防疫检测，该商铺

内的疫情防控责任和涉及人员防疫检测费用由乙方承担。乙方如不按照防疫要求执行相关防疫措施的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除本租赁合同，乙方未落实防疫要求导致甲方被行政处罚的，应承担双倍罚款及甲方商誉损失。

第 31 条 乙方经营的所有产品必须符合国家相关标准，因产品问题引起的安全、纠纷等所有责任由乙方承担。

第 32 条 未经甲方书面同意，乙方不得擅自占用非租赁区域的空间和面积。

第 33 条 乙方项目名称、商号不得使用 “轨道交通 2 号线、地铁 2 号线、2 号线、轨道交通大厦、轨道大厦、轨道交通线网控制中心、东莞轨道交通” 等导致公众误认、混淆的字样或标识经营自身的业务，否则视为乙方违约；经甲方发出书面整改通知书后，整改期限不低于 7 个工作日；未在规定期限未整改或拒绝整改的，甲方有权进一步追究违约责任。

第 34 条 未经甲方书面授权或同意，乙方不得借用、使用甲方的名义开展商业经营或其他任何活动，乙方在该商铺经营中与客户的接触只代表乙方，如出现借用或使用甲方名义的，一经查实，不论是否对甲方构成损失，视为乙方违约。

四、商铺维护和装修

第 35 条 该商铺内建筑、装修及有关机电、消防工程，乙方必须聘用符合资质的施工单位根据本合同的有关规定对该商铺进行装修。所有室内设计图、平面间隔、机械及电力需求，以及各装修物料之挑选，乙方应提前【30】日报甲方审批，甲方书面同意后才能装修。



第 36 条 装修期间，乙方应要求装修公司为施工方人员购买意外保险以及建筑工程一切险，保险单复印件需提交甲方备案。

第 37 条 乙方须获得政府有关部门的批准、执照或许可证，相关审批费用由乙方承担。

第 38 条 乙方不得擅自改变商铺的房屋结构，及保证该商铺内部装修、分隔、修建、安装设备或改进不影响该商铺整体的结构安全、外立面效果及其他租户的正常经营活动。租赁期及免租期内，乙方擅自改变该商铺的结构及用途，造成该商铺和设备的毁损，应负责恢复原状并赔偿甲方经济损失。

第 39 条 如乙方装修期间违反规定，甲方有权责令乙方整改，整改期限不低于 7 个工作日；若由此给甲方或第三方造成损失，乙方应承担所有责任。

第 40 条 乙方应当按照当地政府部门的要求建设租赁物内的消防、安全生产等设施，费用由乙方承担，通过验收后向甲方备案。

第 41 条 因乙方人为因素导致该商铺或其附属设施出现妨碍安全或造成商铺、结构和设备损坏时，乙方应及时通知甲方并自行负责维修，维修期限不超过 15 个工作日。乙方拒不维修的，由甲方代为维修，由此产生的一切费用由乙方承担。

第 42 条 本合同期限届满或非因甲方原因合同解除的，甲方不对乙方的装修、装饰进行任何补偿或赔偿。

第 43 条 租赁期及免租期内，甲方或乙方对该商铺进行改建、扩建的，合同双方应另行签订书面协议或补充协议。本条约定之情形，按规定需经

甲方及有关部门批准的，应报请批准后方可进行。

第 44 条 乙方在使用该商铺的过程中，商铺或其附属设施发生妨碍安全时，乙方应及时通知甲方并采取有效措施防止损失进一步扩大。乙方未尽上述规定义务，未能及时通知或采取有效措施，导致损失扩大的，按实际损失情况的严重程度由乙方承担维修责任。

第 45 条 由乙方安装的设施、设备（包括但不限于乙方自行添加的空调、货架、照明系统等）由乙方负责维修、保养和更换，相关费用由乙方承担。甲方原已配置安装的设备设施（具体清单见附件二《商铺交付标准》），在甲方采购保修期内由甲方负责维修保养，维修期间应提供临时替代设备；超出原保修期后，由乙方负责维修保养，维修费用由乙方承担。乙方可选择甲方推荐的维修单位或自行选择具备资质的单位，维修方案需提前 3 个工作日提交甲方审核同意后方可实施。

第 46 条 乙方不得损坏该商铺内及相连公共区的天花、地面、墙面、柱子的已有装修，不得损坏公共区等已有各项商铺设施和其他公用设施，并随时配合甲方对其进行检查和管理，甲方检查应提前 24 小时通知乙方，不得影响乙方正常经营。如发现乙方损坏以上设施，乙方应在甲方发出书面通知后 5 个工作日内修复或赔偿，赔偿金额按甲方提供的正规维修报价单执行；乙方逾期未处理的，甲方有权代为维修，费用从租赁保证金中扣除，并要求乙方补足保证金。

第 47 条 乙方对该商铺进行内部装修的，必须遵守国家、省、市及有关部门制定的有关法规和要求，同时必须符合甲方制定的商铺装修的相关规定，并接受甲方的监管。商铺装修材料必须达到 A 级防火级别，乙方须事先将规划设计方案、装修设计图纸报送甲方审核确定。乙方不得擅自改

变原装修结构及用途，不得损坏甲方的设备、设施及其它财产，如确因经营需要改变甲方原装修结构的，乙方于商铺装修施工前，须将有关装修之承包商、设计图纸、材料等提交予甲方审核，取得甲方的书面同意后报政府管理部门及商铺管理单位审批通过后方可施工，相关费用由乙方自行承担，同时，乙方须将符合规定的设计图纸及竣工资料移交甲方存档。对未经审批确定或未按审批确定图纸进行的内部装修，视为乙方违约，甲方有权予以强行拆除，并解除本合同，相关拆除费用由乙方承担。

第 48 条 乙方对该商铺的全部投资（如增加设备、工程改造、装修等）及政府相关的一切审批手续办理等，所有费用由乙方承担。

第 49 条 乙方在该商铺内进行装修的标准、格调不能影响甲方整体形象和运营安全，装修的进场、施工必须经甲方审核后方可实施，乙方在装修施工时，必须遵照甲方施工管理规定及动火相关规定，并接受甲方的监管。

第 50 条 乙方在商铺装修过程中必须严格确保甲方设施、设备的安全，不得更改、损坏或遮挡车站各项消防安全设备设施，在装修过程中给甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

第 51 条 乙方如需增容，须经甲方及供电部门审核同意后，费用自行承担，增容后不得超过大厦配电系统上限。擅自增容导致配电系统损坏的，乙方须承担全部维修费用及由此造成的大厦停电损失（包括但不限于其他租户索赔、甲方声誉损失等）。

第 52 条 乙方对该商铺的装修，必须自行办理有关装修、消防、卫生、环保、质检等报批报建手续，经主管部门验收通过且经甲方确认后才可投入使用，甲方给予合理支持和协助（包括提供商铺权属证明、大厦规划图

纸等必要资料，不包括代为办理审批手续)。商铺装修完毕后，必须经主管部门验收通过和甲方检查合格后，方能开张营业。

第 53 条 乙方对该商铺进行的装修及安装的固定设施、设备(包括但不限于商铺装修和电路系统等)，乙方在租赁期及免租期间享有使用权，合同终止后，乙方应完好、无偿移交给甲方，乙方如擅自拆除固定设施的，应按拆除部分原始造价的 300%承担赔偿责任或乙方装修合同的 30%作为违约金(就高原则)，以显著提高违约成本，保护甲方资产。

五、该商铺的返还

第 54 条 租赁期限届满，乙方应当在租赁期限届满之日起 5 个工作日内交还该商铺，配合甲方办理商铺交接手续(包括但不限于设施设备清点、水电费结算、钥匙移交、相关文件签署)。

第 55 条 除租赁期限届满合同正常终止外，如甲方或乙方依据本合同约定或法律法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同提前解除或终止之日起不超过【10】日内交还该商铺，并配合甲方办理相关的手续。

第 56 条 乙方原则上应当按该商铺交付时的状况(以附件《商铺交付确认书》记载为准)返还该商铺，由双方共同清点、书面签字确认交还状况。需恢复原状的范围不包括：(1) 乙方按甲方要求进行的装修改造；(2) 租赁物的自然磨损、自然损耗(如墙面轻微泛黄、地面轻微划痕、设备正常老化)；(3) 不可抗力导致的损坏。因恢复原状产生的费用由乙方承担。

第 57 条 如果该商铺交还时之状况不符合前项约定，乙方经甲方书面通知后【15】个工作日内仍不予修复，甲方有权自行修复，使得该商铺之



状况符合约定，由此产生的一切费用（包括人工、材料、管理费等，需提供正规发票）和开支由乙方承担，甲方可从租赁保证金中直接扣除。

第 58 条 甲方应当依照通常合理的标准及本合同查验合同所涉及商铺。

第 59 条 甲乙双方在返还/接收商铺时，应当签署一份交还凭据，交还凭据一经签署，乙方交还该商铺的义务立即完成。因甲方原因逾期不予签署的，乙方发出交还租赁物通知后【5】个工作日视为交还商铺。

第 60 条 如果乙方未依照本条约定交还合同所涉及商铺，则甲方有权采取合理的强制搬迁方法收回该商铺，甲方有权断水断电并有权自行打开门锁，将该商铺内的一切动产或财物搬离该商铺，该商铺之装修及所有附属设施/设备归甲方所有，甲方无须给予乙方补偿。宽限期为合同终止之日起【1】个月，若乙方在宽限期满后仍未清偿欠款并办理手续的，则视为乙方确认放弃该商铺内所有动产或财物。甲方有权对留置的动产或财物进行变卖或拍卖，以变卖或拍卖所得优先支付乙方对甲方的欠款及动产或财物搬迁与保管的费用；仍不足以清偿的，甲方有权向乙方追偿。

第 61 条 当乙方逾期交还商铺，甲方有权要求乙方依照合同最后一个月的交费标准交付逾期期间的占用使用费、管理费等各项费用，且甲方有权要求乙方支付每间商铺每天所产生的违约金（日违约金按合同最后一个月租金的【0.05】%进行计算），直至乙方交还该商铺或甲方依照本合同约定收回该商铺。

第 62 条 乙方应于合同终止或解除之日起【30】日内完成营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方商铺地址或注销工作，并向甲方提交政府部门出具的注销或迁出证明文件。每逾期一日，甲方有权按合同最后一个月租金的【0.05】%向乙方收取违约金，逾期超过 30 日的，甲方有权追究

乙方全部损失（包括免租期的租金损失）。

六、甲方的权利、义务和责任

第 63 条 甲方应按约定的交付标准为乙方提供该商铺及相关配套设施和经营条件，保障乙方正常经营。

第 64 条 甲方有权根据需要重新命名该商铺编号。而无须对乙方作出任何补偿，也不因此构成合同的终止或合同条件的改变。甲方在行使该权利时，应至少于 7 天前通知乙方。

第 65 条 除合同约定和法定要求外，甲方不得干涉乙方在该商铺范围内正常的经营活动。

第 66 条 甲方拥有租赁商铺的所有权，乙方承租的商铺只是取得租赁期内商铺使用权，而非所有权或处置权。

第 67 条 甲方有权定期会同乙方和各有关部门进入该商铺，以检查乙方是否有违反租赁合同及相关管理规章的情形，乙方必须配合，但不得影响乙方的正常经营。

第 68 条 甲方必须保持商铺所在建筑物的结构安全。甲方对该商铺所在建筑进行改建、扩建或装修的，不得影响乙方的正常经营活动；如产生影响的甲方需提前通知乙方并与乙方协商一致。该商铺交付时由甲方提供的公共设施设备，由甲方负责维修保养，维修保养费用由甲方承担。

第 69 条 甲方有权以书面授权的形式委托其认为合适的单位，在甲方明确的授权范围内，以甲方名义行使甲方的权利和义务。甲方就前述事项应以书面形式通知乙方，通知到达乙方后生效。

第 70 条 甲方确保该商铺的权属清楚,并有权出租给乙方作为经营使用。因该商铺产权或管理权争议问题导致乙方经济损失的,甲方应赔偿乙方损失,损失赔偿范围包括但不限于乙方已支付的租金、保证金、装修损失等直接经济损失。

第 71 条 甲方确保该商铺可以注册公司、办理营业执照,如需场地证明的,甲方应配合乙方及其分租的租户办理相关流程及提供相应文件资料,配合期限不超过 10 个工作日。

七、乙方的权利、义务和责任

第 72 条 乙方承租的商铺只是取得合同有效期内该商铺的使用权,乙方不得将该商铺做任何形式的抵押。除合同约定外,甲方对乙方在该商铺内合法正常的经营管理活动不得进行干涉。

第 73 条 乙方需按本合同期限规定交付租金及其他应缴费用,甲方不承担通知和催缴的义务。如乙方未按本合同期限规定交付租金及其它应缴费用,须向甲方支付延迟违约金。支付标准为:每延迟一日,乙方应向甲方支付拖欠费用万分之五的延迟支付违约金。如逾期三十日未能交付租金、物业管理费、水电费或其他应付费用(无论是否已获得正式催缴通知)或累计拖欠费用达一个月租金的金额,甲方有权解除合同,并没收租赁保证金。

第 74 条 在合同租赁期间,乙方是该商铺的经营管理者和直接责任者,乙方必须遵守国家、省、市相关法律、规定及本合同约定,不得违反甲方(或其委托的商铺管理公司)依法制定的管理规定。一旦出现乙方违反相关法律、规定、约定等情形,并对公共秩序、公共安全、公共利益、国有



资产、轨道交通名誉造成严重危害（损害）的，视为乙方违约。

第 75 条 未经甲方书面同意，乙方不得擅自占用非租赁区域的空间和面积。

第 76 条 乙方不遵守本合同规定的其他方面的义务所构成的违约行为，乙方须承担违约责任并赔偿因此对甲方造成的损失，损失赔偿范围包括但不限于甲方因违约产生的预期利益损失，如重新招租的中介费用、空置期损失、价格折让损失。

第 77 条 乙方应向声誉良好并有偿付能力的保险公司购买该商铺内甲方设备/设施，乙方新增、变更部分及自有设备的一切财产保险、公共责任险等险种，足够及合理保险金及投保额由乙方自定自付，而受保人为甲、乙双方。同时该保单副本一份需交甲方存档，如发生意外损失与毁坏，上述保险赔偿金应根据甲乙双方财产损失及毁坏情况进行赔偿。

第 78 条 乙方自行负责商铺内清洁费及消杀费（乙方店铺实行门前“三包”责任制）。

第 79 条 乙方需每日于营业结束后上报当日销售额。

第 80 条 如乙方对外发行商业预付卡、充值卡等，须遵守商业预付卡相关法律法规的规定，并做好向有关商务主管部门的备案工作，并将相关预付卡资料备份交予甲方备案。如乙方违规发行商业预付卡、充值卡等，由乙方负责，与甲方无关。

第 81 条 为给租户营造良好的商业环境，甲方已制定《经营管理手册》；乙方同意接受甲方提供的经营管理服务，并确认同意遵守该《经营管理手册》中约定的条款（包括甲方在合同期内对《经营管理手册》内条款进行的更新、修订）。



第 82 条 经甲方同意，乙方可在甲方协助下发布宣传推送、广告、展板等推广文案，由乙方及其工作人员或广告业务负责人提供推广内容，乙方需保证提供的推广内容的文案、素材、画面布局、字体等内容合法合规、不违背公序良俗且不侵犯第三人的合法权益，如因推广相关内容发生纠纷的，由乙方全权处理，与甲方无关；如因此给甲方或第三方造成包括但不限于名誉、财产损失的，乙方应就采取措施恢复甲方或第三方名誉或承担相应赔偿责任；如乙方拒绝承担相应责任或怠于跟进处理纠纷的，甲方有权通知乙方在限期内改正，期限届满乙方未能按照甲方要求处理的，甲方除有权要求乙方承担相关责任外，亦有权没收乙方交付的保证金并解除本合同。

八、合同的变更、终止

第 83 条 甲乙双方在履行该合同期间，有关合同内容的增加、减少或修改，均须取得双方的协商一致，并达成书面协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第 84 条 本合同有效期内，若发生政府征用、收购、收回或拆除该租赁商铺的，甲乙双方应依法协商处理。

第 85 条 租赁期满后，合同自然终止，甲方对该商铺重新公开招商，在同等条件下乙方具有优先承租的权利。

第 86 条 乙方由于自身原因需提前解除合同时应提前 2 个月以书面形式通知甲方，在此情况下视作乙方违约，甲方有权直接将租赁保证金作为违约金扣除，租赁保证金不够扣除的，甲方仍有权进行追偿。

第 87 条 甲方按合同约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情

况下的合同解除和终止后,乙方应立即清缴全部合同约定费用及其他应缴费用,乙方应按本合同的约定交还该商铺给甲方。

第 88 条 合同期内,如乙方被人民法院裁定指定管理人或宣告破产或无清偿能力,若乙方因此影响正常经营且未按时缴纳租金及其他应缴费用的,甲方可立即解除本合同并不给乙方任何补偿。在此情况下,甲方解除本合同的决定,将不损害或影响甲方已采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

第 89 条 甲方按合同约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后,甲方有权直接从租赁保证金中扣除下列费用:合同约定的违约金,损害赔偿金,乙方应支付的租金等所有合同约定乙方应给付的费用。租赁保证金不够扣除的,甲方仍有权进行追偿;租赁保证金仍有剩余的,甲方应在乙方交还该商铺后的四十天内将余额不计利息地退回乙方。

九、违约责任

第 90 条 乙方有下列行为,甲方有权根据实际情况,没收保证金以及支付两个月租金等额的违约金。在甲方向乙方发出书面纠正违约通知书的 10 个工作日内,乙方仍未纠正违约行为,甲方有权向乙方主张违约金。乙方未支付违约金的,甲方有权从乙方的租赁保证金中扣取,并要求乙方重新补足租赁保证金,逾期未补足的,每逾期一日乙方应按未补足金额的万分之五向甲方支付违约金:

1. 乙方违反甲方运营管理有关规定,未造成严重后果的,经甲方发出书面整改通知书后,未在规定期限内整改或拒绝整改的。



2. 未经甲方书面同意，乙方擅自占用租赁商铺范围外的空间或面积的。

3. 未经甲方书面同意，乙方擅自改变该商铺用途的。

4. 未按《商铺交付通知书》要求与甲方办理商铺交付手续并接收该商铺的。

5. 乙方就该商铺的经营行为被有关政府部门、司法机关认定为违反法律法规及公序良俗，且直接对甲方声誉造成负面影响的。

6. 出现违反相关法律法规和合同约定等情形，并对公共秩序、公共安全、公共利益、国有资产、轨道交通名誉造成严重危害或损害的。

7. 乙方拖欠租金、商铺管理费、水费、电费、违约金及其它应付费用总计达到该商铺当期一个月租金的。

8. 逾期 30 天没有缴纳应付款项的。

9. 未经甲方书面同意，乙方擅自将该商铺转租或以联营、合作经营、委托经营的任何方式变相整体转租（或转让合同权利义务）给任何第三方的。

10. 乙方就该商铺在经营过程中出现重大安全责任事故的。

11. 乙方未经甲方书面同意，对该商铺主体结构进行更改或改建的。

12. 乙方未按经甲方审核同意的装修方案进行装修施工，经甲方发出书面整改通知书后，未在规定期限内整改或拒绝整改的。

13. 乙方未经甲方审批同意，擅自对该商铺进行装修的。

14. 违反甲方制定的商铺管理有关规定，造成严重后果的。

15. 未经甲方书面授权或同意，乙方在商业经营过程中借用、使用甲方名义开展商业经营或其他任何活动的。

16. 乙方使用“轨道交通 2 号线、地铁 2 号线、2 号线、轨道交通大

敬、

厦、轨道大厦、东莞轨道交通、轨道交通线网控制中心”等导致公众误认、混淆的字样或标识经营自身的业务，经甲方发出书面整改通知书后，未在规定时间内整改或拒绝整改的。

17. 未经甲方书面同意，乙方开业经营后，无故停业连续 15 天以上的。

第 91 条 若甲方未按合同约定单方提前解除合同的，需赔偿等额于乙方所交租赁保证金金额的违约金给乙方，并按评估情况赔偿乙方在剩余租赁期限内的装修损失，装修损失以双方共同委托的第三方评估机构出具的评估报告为准。

第 92 条 合同履行过程中，由于一方违反本合同的约定或违反国家有关法律法规而导致本合同无法履行，即为单方违约（不可抗力因素除外），则本合同终止。任何一方单方违约，违约方除应承担本合同约定的违约、损失赔偿责任外，导致守约方为追究违约责任而产生的所有费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、申请财产保全的担保费/保险费、执行费、公证费、鉴定费、评估费、差旅费等）均由违约方承担。

十、其他

第 93 条 在租赁期内由于不可抗力引致该商铺被损毁及不能正常使用时，如甲方未能在六个月内将该损毁修复（该期间不收取租金），甲乙双方任何一方可向对方发出书面通知，要求终止本合同。在此情况下，本合同将告终止，甲方将租赁保证金不计利息全额退还给乙方（在乙方无其他违约及欠缴应缴费用的情况下）。甲乙双方均不可向对方要求任何赔偿。“不可抗力”指在本合同签署生效后发生的、本合同签署时不能预见的、



其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍本协议任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、流行病、罢工，以及根据中国法律或一般商业惯例认作不可抗力的其他事件。

第 94 条 甲乙双方对基于本合同获取的对方的商业信息，均有保守秘密的义务，除对方书面同意或法律强制性规定外，双方均不得以任何形式对外披露该等信息。本条款下保密义务的期限不受本合同期限的限制。

第 95 条 本合同如有未尽事宜，双方可协商作出补充约定。补充约定与本合同具有同等效力。

第 96 条 本合同的签订、效力、解释，履行和争议的解决均受中华人民共和国的法律管辖（为本合同的目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及中国台湾地区的法律），甲乙双方在履行合同中如发生纠纷，应通过双方协商解决，如协商不成，甲乙双方可向商铺所在地人民法院提起诉讼解决。

第 97 条 合约方的通信地址以本合同约定为准，甲乙双方以本合同约定地址向对方发出挂号信或特快专递后的第 6 天视为送达。通信地址如有变更，变更方应在变更之日起 10 天内书面通知对方，变更方以约定的地址向对方发出挂号信或特快专递后的第 6 天视为送达。

第 98 条 本合同签约地为东莞市。

第 99 条 本合同由甲乙双方法定代表人或其授权代表签署并加盖公司公章/合同专用章后正式生效。

第 100 条 本合同一式【捌】份，正本【贰】份，甲乙双方各持【壹】



份，副本【陆】份，甲方执【叁】份，乙方执【叁】份；自双方法定代表人/负责人签字或授权代表签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效，正副本具有同等的法律效力。

（以下无正文）

本合同书附件：

附件一、商铺位置示意图

附件二、商铺交付标准

附件三、安全生产管理协议

附件四、成交通知书复印件

附件五、乙方租赁保证金收款凭证复印件

附件六、乙方营业执照复印件（如乙方为自然人则提供身份证复印件）

附件七、乙方法定代表人证明书（如乙方为自然人则无本项）

附件八、乙方法定代表人身份证复印件（如乙方为自然人则无本项）

附件九、阳光合作协议

（以下页无正文）

本页为《东莞轨道交通大厦商业楼商铺租赁合同书》签订页

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签字）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签字）：

签订日期： 年 月 日

8

附件一、商铺位置示意图



附件二、商铺交付标准

附件三、安全生产管理协议

安全生产管理协议

甲方：东莞轨道资源综合开发有限公司

乙方：（承租方/商铺经营单位名称，以主合同为准）

商铺位置：东莞轨道交通大厦商业楼____层____号商铺（以下简称“该商铺”）

鉴于乙方承租甲方所辖东莞轨道交通大厦商业楼商铺从事经营活动，为贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的安全方针，明确甲乙双方安全生产责任，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《广东省安全生产条例》等法律法规及行业标准，结合实际情况，双方在平等自愿、协商一致的基础上签订本协议，作为《商铺租赁合同》的附件，与租赁合同具有同等法律效力。

一、项目概况

经营商铺：东莞轨道交通大厦商业楼____层____号商铺（以主合同为准）

经营业态：_____（如餐饮、零售、服务等，以营业执照及租赁合同为准）

经营范围：详见租赁合同及乙方营业执照核准范围

协议期限：自____年____月____日起至____年____月____日止，与租赁合同期限一致；租赁合同续签、变更或终止的，本协议相应调整。

二、安全生产管理职责

（一）甲方职责

1. 按约定提供符合消防及安全生产条件的经营场所，保障该商铺及共用区域（疏散通道、安全出口、消火栓、喷淋、报警系统等）的消防设施完好有效。



2. 对商业楼共用区域的消防安全、设施设备实行统一协调管理，定期组织安全检查，对发现的隐患及时督促相关责任方整改。
3. 将乙方纳入商业楼整体安全管理体系，向乙方告知大楼消防、治安、应急疏散等管理制度，并提供必要的应急救援支持。
4. 配合乙方办理经营所需的消防、安全生产等报批手续；对乙方提出的合理安全隐患整改建议及时答复并协调解决。
5. 甲方原因（含提供场所不符合安全条件、共用消防设施维护不到位、指令不当等）造成事故的，由甲方依法承担相应责任。
6. 甲方开展监督检查，不免除乙方自身应承担的安全管理责任。

（二）乙方职责

1. 乙方为该商铺经营安全第一责任主体，其法定代表（负责）人为该商铺安全生产第一责任人，全面负责商铺内及乙方责任区域的安全管理。
2. 严格遵守国家和地方有关安全生产、消防、治安、交通、环保和职业健康等法律法规及甲方各项安全管理制度，履行安全管理责任，杜绝安全生产事故。
3. 营业前依法办理消防设计审查、消防验收或备案（如适用）等手续；装修方案、消防设计变更须经甲方及有关部门审批，验收合格后方可营业。
4. 按国家及行业标准配备灭火器等消防器材，保持疏散通道、安全出口畅通，不得损坏、挪用、遮挡甲方消防设施，不得占用、堵塞共用疏散通道。
5. 从事动火、临时用电、登高、有限空间等特殊作业的，须按甲方规定办理审批手续，落实安全防护和现场监护措施。
6. 经营范围内不使用明火（餐饮等确需使用明火的，须单独报批并落实防护措施）；不得存放易燃易爆、剧毒等危险物品。
7. 对从业人员进行岗前及定期安全教育培训；特种作业人员须持有效证件上岗。



8. 依法为从业人员办理工伤等社会保险；未依法参保的，从业人员发生工伤事故由乙方负责赔偿。
9. 做好日常隐患排查，营业结束离场前检查水、电、气（如涉及）及门窗，确认无安全隐患后方可离场。

三、安全管理与检查制度

1. 甲方有权对乙方经营场所进行定期或不定期安全检查，检查由双方签字确认并存档。
2. 检查发现隐患的，甲方以书面形式向乙方发出整改通知，明确整改内容和期限（一般隐患整改期不超过7日，重大隐患立即整改）。
3. 乙方逾期未整改或整改不合格的，甲方有权按租赁合同约定及本协议违约条款处理，并可代为整改，费用从履约保证金中扣除。
4. 乙方应配合甲方及消防、应急等部门的监督检查，不得拒绝、阻碍。
5. 双方建立联络机制，指定安全联系人（甲方：____；乙方：____），负责日常安全事务沟通及紧急情况联络。

四、事故报告与应急处置

1. 乙方经营场所发生安全事故（含火情、人员受伤、设备故障等）时，应立即采取救援措施并第一时间（不超过30分钟）报告甲方，不得隐瞒、谎报或迟报。
2. 因乙方瞒报、迟报造成损失扩大的，扩大的损失及责任由乙方承担。
3. 乙方应结合经营实际制定现场应急处置措施，配合甲方商业楼年度消防演练及应急疏散演练。
4. 因甲方原因、第三方原因导致事故的，由相应责任方承担责任；双方均有过错的，按各自过错比例分担。

五、安全管理区域划分

区域	管理责任方	主要内容
该商铺内部（含乙方自行装修	乙方	用火用电、物品存放、内部

部分)		消防设施、从业人员安全等
共用疏散通道、安全出口	甲方 (统一协调)	通道畅通、标识完好;乙方不得占用堵塞
商业楼公共消防设施(消火栓、喷淋、报警等)	甲方	设施维护、保养、检测
乙方自行配置的灭火器材	乙方	配备、检查、更换

六、违约处理

1. 乙方违反本协议或甲方安全管理规定的,甲方有权按租赁合同约定及甲方安全管理制度进行处罚;情节严重的,甲方可责令停工(业)整顿,符合要求后方可恢复;特别严重的,甲方有权解除租赁合同。
2. 因乙方原因造成甲方设备设施损坏、经营损失或第三方的人员伤害和财产损失的,乙方按过错承担相应赔偿责任;损失金额按受损设备折旧后价值或重置成本(以低者为准)计算。
3. 导致人员伤亡的,由过错方承担相应民事赔偿责任;构成犯罪的,由相应责任主体依法承担刑事责任。
4. 甲方实施处罚、认定违约应有明确制度依据,并以书面形式告知违规事实,乙方享有申辩权和异议权。
5. 甲方原因造成事故的,由甲方依法承担相应责任;甲方不合理指令或错误审批导致事故的,乙方责任相应减轻或免除。

七、其他

1. 本协议未尽事宜,双方本着平等、自愿、诚信原则协商解决;协商不成的,按主合同约定的争议解决方式处理。
2. 本协议条款与主合同冲突的,涉及安全生产法定职责的以法律法规及本协议为准;其余以双方协商一致的书面补充协议为准。
3. 本协议的变更或补充须以书面形式经双方签字盖章后生效,口头变更不发生法律效力。

黄

3

4. 本协议一式____份，甲方、乙方各执____份，具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：东莞轨道资源综合开发有限公司

签名：_____

日期：_____年____月____日

乙方（盖章）：_____

签名：_____

日期：_____年____月____日



附件四、成交通知书复印件

2/2

8

附件五、乙方租赁保证金收款凭证复印件

附件六、乙方营业执照复印件（如乙方为自然人则提供身份证复印件）

敬

8

附件七、乙方法定代表人证明书（如乙方为自然人则无本项）

附件八、乙方法定代表人身份证复印件（如乙方为自然人则无本项）

附件九、阳光合作协议

阳光合作协议

甲方： 东莞轨道资源综合开发有限公司

乙方： _____

甲乙双方于 年 月 日签署了《_____合同》（合同编号：_____）（以下简称原合同），为贯彻国家关于防治商业贿赂、加强廉洁建设的要求，保证交易过程的公平、公正、公开，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》及相关法律法规，甲乙双方经协商签订本协议并作为双方共同遵守的阳光合作行为准则。

一、甲方责任

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关采购管理通用原则和本协议的规定。

2. 甲方有责任对本单位相关人员进行阳光合作教育。

3. 甲方人员应严格遵守本单位有关阳光合作管理的规定，不得接受乙方任何形式的回扣、实物、现金、有价证券、礼券等有价物品，不得参加乙方提供的旅游、宴请、健身、娱乐或其他可能影响职务行为公正履行的活动。

4. 甲方人员如违反阳光合作管理制度及本协议规定，甲方视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。

5. 对于乙方举报甲方人员违反阳光合作规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理，并将调查结果向乙方反馈。

6. 接受举报的一方应为举报方保密，不得对举报方进行报复，对举报属实和严格遵守《阳光合作协议》的合作方，在同等条件下给予后续合作的优先权。

二、乙方责任

1. 乙方应保证乙方人员了解甲方有关采购管理通用原则和及本协议的规定，并遵照执行。

2. 乙方不得以任何形式给予甲方人员回扣、赠送实物、现金、有价证券、礼券等有价物品或提供旅游等其他可能影响职务行为公正履行的活动（以下统称“财物”）。

3. 乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间阳光合作管理执行情况的监督，并对甲方相关调查工作主动配合。

4. 乙方有义务就甲方人员任何形式的索取或收受财物行为及时向甲方（直接联系人为东莞市交通投资控股集团有限公司纪检监察部）举报。如乙方或其人员向甲方人员给予财物，或甲方人员向乙方索取财物，乙方满足其要求并且未向甲方举报的，一经查实（包括但不限于被甲方核实属实，或者被司法机关或第三方核实属实的），甲方将在内部通报；乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外，乙方还应向甲方支付相当于原合同总价的 10% 的违约金，并对乙方知情不报人员进行相应处罚；连续出现 2 次及以上类似情况或者如因乙方在合作期间贿赂甲方人员，被司法机关立案查处核实属实的，甲方有权解除原合同，如甲方解除原合同的，则乙方应退还甲方所支付的所有款项并按原合同与本合同约定承担违约责任，且五年之内不得作为甲方（含甲方下属子公司）合格供应商。

5. 甲方接受乙方实名或匿名举报，保证为举报者的信息保密，常设举报部门及电话，举报人应客观真实反映情况，并提供相关证据材料。

举报受理部门：东莞轨道资源综合开发有限公司综合部

举报电话：0769-22802893（周一至周五 8:30-12:00 和 14:00-17:30）

邮寄地址：东莞市南城街道新城社区东莞大道 116 号 46 楼，东莞轨道资源综合开发有限公司综合部收，邮编 523000。

三、其他

1. 本协议是原合同的补充协议，与原合同有同等法律效力。
2. 本协议随原合同一并生效。

（以下无正文）

甲方（公章）：东莞轨道资源综合开发有限公司

授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日



乙方（公章）：

授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

黄子