。合同编号：WYZL-ZX-2026****

物业租赁合同

出租人（甲方）：东莞市市场服务中心有限公司

承租人（乙方）：

物业租赁合同

出租方：东莞市市场服务中心有限公司（以下简称甲方）

统一社会信用代码：

法定代表人：周杰峰

住所：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 2701 室

联系地址：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 2701 室

联系人及联系电话：赵燕君 0769-22244368

承租方：_____（以下简称乙方）

统一社会信用代码：

法定代表人（乙方为法人单位的）：_____

住所：_____

联系地址：_____

联系人及联系电话：_____

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关的法律法规，双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，订立本合同。

第一条 租赁物基本情况

甲方将位于 东莞市南城区宏图大道 9 号锋尚公寓商铺 04、05 及商场（二标四实标准地址），土地（空地）__/__平方米、物业建筑面积为 4314.49 平方米、套内面积为__/__平方米，租赁面积按照建筑面积为 4314.49 平方米的物业（以下简称租赁物）出租给乙方使用。

租赁物装修及设施、设备交付之时现状情况：外墙面墙砖、涂料；内墙面乳胶漆、墙砖；地面地砖、水泥地；天花铝扣板吊顶、乳胶漆、格栅吊顶、无尘石膏板；门窗玻璃门、卷闸门、铝合金门窗、不锈钢门窗。

租赁物的权属情况为：已取得《不动产权证》（原件）（粤 2016 东莞不动产权第 0061295 号【05 铺】、粤 2016 东莞不动产权第 0062073 号【04 铺】、粤 2016 东莞不动产权第 0061300 号【商场】），所有权人均为东莞市市场服务中心。已办理《国有土地使用证》（复印件）（东府国用 194 字第特 547 号）主

体为东莞市城市建设开发总公司与《不动产权证》主体不一致。已办理《锋尚公寓商住楼环保验收意见书》（复印件）（东环建〔2008〕31199号）、《建设工程规划许可证》（复印件）（编号A2006091）、《建设用地规划许可证》（复印件）（编号200632013）、《竣工验收备案证》（复印件）（建备证字第441900200810160001号）。

在签订本合同之前，乙方已通过实地勘查、甲方信息披露以及向国资、国土、城建等部门核实，全面了解本合同项下物业的物理现状、法律现状及历史背景，乙方对此事实及由此可能产生的风险表示认可，并确认愿意按现状承租物业。

乙方承诺：谨遵诚实信用原则，对本租赁合同效力不持任何异议，乙方保证不以合同效力问题为由要求提前解除合同，或以此要求甲方赔偿、补偿损失。乙方确认本条款为不可撤销条款，不因本合同的效力问题而失效。（乙方签名并盖章确认知悉前述内容：_____）

第二条　租赁期限

租赁期限__5__年，自_____年____月____日起，至_____年____月____日止。

物业交付日期：_____年____月____日。

交付方式及标准：出租方式为整体出租，交付标准为按现状交付。

第三条 租金及其他费用

3.1 租赁物的首年月含税租金为人民币_____元（大写：_____），每三年递增5%。_____年____月____日至_____年____月____日为免租期，免租期内免缴租金，但水电费、物业管理费等相关费用由承租方据实承担。本合同期内，本合同约定乙方每月应付含税租金总金额，不因国家税率政策调整而发生变动。

即第一至第三年（____ 年____ 月_____ 日至_____ 年____ 月_____ 日）月租金为_____元（大写：_____），第四至第五年（____ 年____ 月____ 日至_____ 年____ 月_____ 日）月租金为_____元（大写：_____）。

租期	税率	不含税金额（元）	增值税税额（元）	总金额（元）
年 月 日至 年 月 日	5%		-	-
年 月 日至 年 月 日	5%	-	-	-

如国家依法调整增值税税率，则发票开具适用税率按国家最新政策执行，但本合同约定含税租金总额不作调整。

乙方应于每月 5 号前将当月租金（不含首月租金）支付给甲方，甲方的收款账号信息如下：

账户名：东莞市市场服务中心有限公司
账　号：769909735510288
开户行：招商银行东莞东城支行

3.2 在签订合同后乙方要缴交租赁保证金为人民币_____元（大写：_____）及水电押金__/__元（大写：__/__元），租赁保证金的支付方式按本合同的 3.3 条约定执行。租赁保证金和水、电押金在租赁合同期满，并在乙方已向甲方交清了全部应付的租金及其它应付未付费用、如约撤场退还租赁物及因本租赁行为所产生的一切费用时无息退回。甲方在收到租赁保证金及水电押金后向乙方开具收据。租赁保证金及水电押金以银行转账方式转入前述 3.1 条约定的甲方银行账户。

3.3 乙方签订本合同后，其交纳的交易保证金由产权交易机构划转至甲方指定账户，交易保证金自甲方收讫之日起转为乙方的租赁保证金及首月租金，若交易保证金不足以支付租赁保证金及首月租金的全部金额，乙方需将不足部分在本合同签订当天支付至甲方指定账户；若交易保证金有剩余，则剩余部分将顺延作为预交的部分租金。

3.4 若乙方在租赁期限内有任何违约、需甲方代为赔偿及拖欠费用的情况，甲方有权在上述租赁保证金和水、电押金内进行抵扣，抵扣后甲方有权要求乙方在甲方书面通知的期限内补足租赁保证金和水电押金，否则，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，所剩租赁保证金不予归还，甲方超额代付费用乙方应当在 7 日内归还。

第四条 租赁物使用与改造

4.1 本租赁物的出租用途为 用于经营商业，不得对租赁物进行整体转租。承租方在经营期内招商分租时，不得采取任何出售或转让若干期限经营权的营销（招商）模式。乙方应按约定使用，不得擅自改变租赁用途。如乙方需转变用途，须提前和甲方沟通并经甲方书面同意，因转变所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，其相关全部费用由乙方自行承担。

4.2 租赁期内，乙方应安全、合理使用租赁物及其附属设施，不得损坏、擅

自拆除、停用消防设施，不得私拉乱接水、电、燃气管线，不得故意或过失损坏租赁物，不得擅自对租赁物进行改建、扩建，不得利用租赁物从事违法活动，禁止引进带有赌博或变相赌博性质的游戏厅，不得存放有毒、有害、易燃、易爆或其他管制物，不可使用明火煮食、不可使用或存放液化石油气、不可住人，不得在租赁物内制造、加工销售假冒伪劣商品及侵权商品等，须确保在租赁物内合法经营。不得给甲方及邻近片区造成重大困扰；对于乙方正常、合理的使用租赁物，甲方不得干涉和妨碍。乙方故意或过失造成租赁物和设备的毁损，应负责恢复原状或赔偿经济损失。

4.3 乙方因办公、经营活动及其他使用租赁物行为，对任何单位和个人造成的一切不利后果，包括但不限于人身伤害、财产或非财产性损失等，以及因此而产生的民事责任、行政责任和刑事责任，由乙方单独承担，与甲方无关。若由此造成甲方产生损失，则甲方有权向乙方主张赔偿。

4.4 租赁期间，消防、排水、排污等设施的维护及相关风险的排查、安全的防范由乙方负责，乙方应执行《消防法》等相关法律法规的规定，服从甲方或者消防部门的消防安全管理，积极配合甲方或者消防部门做好安全、消防巡查工作。乙方对存在的安全隐患，应按要求及时整改达到合格标准，尽到使用人安全保障义务，确保安全经营。

4.5 租赁期内，乙方不得擅自装修或拆改租赁物室内设施或者改动租赁物其他结构，如需重新装修（包括但不限于安装窗户和防盗门等）或变更原有结构，应当事先征得甲方书面同意，并须遵守国家、省、市级有关部门制定的有关法规和要求；如需经政府审批的，则应经有关部门批准方能施工，并应自行办理有关装修、消防、卫生、环保、质检等报批报建手续；乙方需确保租赁物装修改造后符合环保、消防等有关的法律法规，否则因此产生的全部责任、损失均由乙方承担，因此造成甲方损失的，由乙方赔偿。乙方对租赁物的全部投资（如增加设备、工程改造、装修等）及政府相关一切审批手续办理等行为所产生的费用，均由乙方承担。租赁期满，乙方拆除乙方添置的设备时，不得损坏建筑物原有结构。装修相关要求：（1）租赁期内，如乙方对租赁物进行装修，应当事先征得甲方书面同意。须向甲方提交装修申请及装修方案（包括效果图、施工图、施工合同等）。（2）在装修施工过程中，为确保装修工程按照既定方案顺利进行，甲方有权监

督乙方装修投资情况。

4.6 乙方依法经营，要进行工商税务登记，需执行有关劳动、社保部门的规定及当地的相关规定，为员工缴交社会保险费、公积金等国家规定之劳动福利费用及其他规定行政费用。

第五条 甲方的权利和义务

5.1 甲方有权要求乙方按期足额支付租金和其他各项费用。在不影响本合同项下甲方其他权利（包括但不限于收回租赁物并终止合同的权利等）的前提下，在租赁期内若乙方违反本合同项下任何付款责任，甲方可进行催告，乙方经催告后仍不按期支付款项时，甲方经事先通知乙方后可切断租赁物水、电供应或其他服务或采取合法的措施、行动。

5.2 甲方有权监督和定期检查租赁物的使用状况，以及乙方的经营情况，对乙方安全生产工作统一协调、管理。

5.3 甲方有如下之责任豁免权：

5.3.1 乙方同意：因乙方及其客人、使用人、工人、雇佣或乙方准予逗留在该租赁物任何部分的人士的行为，不论故意或疏忽而引致的追究任何行为或责任的所有行动、诉讼、要求、费用、债务、索赔等，甲方将可完全免责。如因此引起甲方的任何损失，甲方有权向乙方进行追偿。乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，如甲方因向乙方索赔或处理上述索赔事宜而发生的一切开支和费用。

5.3.2 甲方向该租赁物提供的管理人员、任何性质的机械、防盗系统（如有），将不构成甲方有义务负责该租赁物范围内的保安、保管工作，乙方任何时候都应自行对租赁物范围内的人身和财物安全负责。

5.3.3 甲方如放弃本合同中的任何权利，须以甲方签署的书面文件为准。放弃追究部分违约责任将不会影响本合同的其他条款、补充合同、承诺、限制或规定对目前或日后的其他责任追究的违约继续生效。

5.3.4 合同期届满或者无论何种原因导致的合同终止或解除后，乙方的装修费用甲方免予赔偿或补偿。租赁物内所有装修及水电等设施保留原状，归甲方所有，未经甲方同意不得拆除，如乙方私自拆除的，甲方有权要求乙方恢复原状，

如乙方未按期恢复原状的则甲方有权要求乙方承担因恢复原状所需的费用或者因乙方私自拆除造成的损失。

第六条 乙方的权利及义务

6.1 乙方有权在租赁期限内合法、合理、合约使用该租赁物，进行正常的工作和经营活动，但应遵守国家有关法规、法令及本地区有关规定。保证租赁物使用无噪声、无污染，符合租赁物所在地及国家的环保、消防规定。乙方应严格按照有关部门规定自觉加强租赁物消防、环保、安保等经营措施，并对消防和其他一切事故的发生承担管理者、使用者责任。

6.2 乙方应按本合同的规定，按时支付租赁保证金、租金和各项费用，甲方所收取的租金均为**含税**。租赁期间涉及租赁物的水费、电费、垃圾费、治安费等一切费用由乙方承担。

6.3 未经甲方书面同意，租赁期间乙方不得将租赁物整体转租、转让、转借他人或擅自调换使用，否则甲方有权单方面解除本合同。经甲方书面同意，乙方可分租租赁物，但须满足以下条件：（1）第三方需提供营业执照、资质证书等文件供甲方审核；（2）乙方与第三方的转租合同不得超过本合同剩余租期；（3）乙方对第三方的一切行为承担连带责任；（4）转租期间，第三方应配合甲方安全生产工作统一协调、管理。否则，甲方有权解除本合同，乙方应当赔偿甲方由此产生的全部损失。

6.4 乙方保障甲方不因发生在该租赁物范围内的人身伤亡或财产损坏及权利纠纷的赔偿而蒙受损失，因乙方经营所致的一切纠纷由乙方自行处理并承担全部责任。

6.5 乙方的租赁用途或其他重大事项变更时，应事先书面征得甲方同意，并提供相应合法文件复印件。

6.6 合同终止或解除后，乙方应按本合同约定返还租赁物及按实际租赁天数（实际租赁天数应算至乙方结清相关费用，并清场撤离，将符合双方约定状态的租赁物移交回甲方之日止）结算租金。乙方应自合同终止或解除之日起 5 日内搬离租赁物。

6.7 乙方同意，合同期限届满或者乙方违约导致解除的，乙方搭建的建筑物或其他构造物及装修，甲方有权选择无偿归甲方所有，或选择由乙方拆除，恢复

原状。

6.8 乙方须负责租赁物所有设施设备（包括但不限于属于乙方内部装修及其自行增加的，以及属于甲方但由乙方专用的设施设备）的清洁、维护和日常保养和修缮（包括但不限于防水补漏），使其处于安全及良好的运作状况，涉及的相关费用均由乙方承担。

6.9 在租赁期间内乙方发生事故的，乙方应及时启动事故应急救援，立即向属地政府和相关部门报告，并跟甲方通报。

6.10 乙方工作人员由乙方自行聘请、管理并支付相应报酬。合同期内，造成乙方工作人员或第三人经济损失或人身损害的，由乙方负责及时妥善解决。乙方未及时履行其对甲方或其他第三人义务，导致甲方代为承担责任或造成甲方其他损失的，乙方承担全额赔偿责任。

6.11 乙方应购买相应足额的保险，包含但不限于财产险、公众责任险，受益人为乙方。如租赁物本身或者租赁物内发生任何事件导致甲方或者乙方承担赔偿责任的，先由乙方购买的前述保险进行赔偿，不足部分由乙方承担，如甲方承担的有权向乙方进行追偿。如乙方未购买保险的，由此引起的赔偿损失和法律后果均由乙方自行负责。

6.12 如租赁物存在未办理或完善相关报批报建手续、未办理产权证书、产权人与出租方不一致等情形的，乙方签订本合同，即视为对前述标的情况知悉、确认且无异议，并愿意按租赁物现状承租。乙方承诺自行承担因租赁物存在前述现状情形导致的任何风险，仍同意受本合同约束向甲方支付租金、承担违约责任。

第七条 租赁物返还

7.1 租赁期限届满、合同解除或因其他原因合同提前终止时，乙方应于终止或期满之日起 5 日内结清与甲方及其他第三方的各项费用，完成清场、复原及交还手续，同时完成自有财物迁离。

7.2 超过期限乙方不履行归还手续的，视为乙方放弃租赁物的一切财产或其他物品所有权，甲方有权直接收回租赁物，并有权任意处置有关财产及其他物品，收回费用及处置费用由乙方承担，处置的收益归甲方所有，乙方放弃通过司法程序等任何方式进行抗辩。每逾期一日，乙方还应按合同期满或终止或解除前日均

租金标准的双倍向甲方支付逾期交还租赁物的占有使用费。

7.3 收回费用及处置费用难以计算的，按【320000】元核定。

7.4 甲方有权直接从租赁保证金中扣除收回费用及处置费用、占有使用费等乙方应付的全部费用，并没收剩余的租赁保证金；租赁保证金不足以弥补甲方损失部分，乙方应予赔偿，损失包括但不限于甲方因延迟向新承租方交付该租赁物而需承担的违约金等。

7.5 乙方返还租赁物时，应保证租赁物的主体结构、墙面、地面、天花板、门窗、水电气设施等完好无损，不得有影响正常使用的损坏。甲方有权组织验收，对不符合返还标准的，乙方应在甲方指定的期限内进行修复或赔偿，逾期未修复的，甲方有权自行修复，所需费用从租赁保证金中扣除，不足部分由乙方另行支付。

第八条 违约责任

8.1 自本合同签订之日起，双方应友好履行本合同所列事项，双方若有一方违反上述合同的，违约方应向守约方承担相应的违约责任，包括但不限于没收/退还租赁保证金和押金、支付违约金、采取补救措施、继续履行合同、赔偿损失、解除合同等。

8.2 如乙方逾期支付租金或其他费用的，乙方按应付而未付费用为基数以每日【0.05】%的标准向甲方支付违约金；若乙方逾期支付租金达三个月或逾期支付水电费等其他费用累计达 15 万元的，甲方有权单方解除合同，乙方按应付而未付费用为基数以每日【0.05】%的标准向甲方支付违约金，直至所有款项付清之日止。

8.3 乙方有违反第四条、第六条任一情形的，除第四条、第六条约定的处理方式外，甲方还有权选择单方面解除本租赁合同。甲方解除合同的，甲方有权没收保证金及押金。上述没收的租赁保证金和押金不足以弥补甲方损失的，甲方有权就不足部分进一步向乙方追偿。

8.4 如果因乙方违约导致纠纷或诉讼的发生，乙方除承担上述条款约定的责任外，还应向甲方赔偿包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、财产保全申请费、保全保险费、调查取证费、差旅费等一切为解决纠纷而产生的费用。

8.5 除另有约定外，本合同约定的损失含直接损失和间接损失，包括但不限

于合同履行后可获得的利益、利润损失、商誉损失、业务机会损失、利息损失等，以及因行权所产生的费用。

第九条　免责条款

9.1 如租赁物因政府征收或征用、城市更新、企业改制重整、甲方的上级单位或主管部门要求等原因需要乙方交还租赁物的，甲方有权单方解除本租赁合同且无需承担违约责任，但应提前 15 日书面告知乙方。合同解除后乙方应按照第七条约定交还租赁物，甲方应无息退回多余租金及符合退还条件的租赁保证金和押金。如乙方未按照约定交还租赁物的，甲方有权强制清退，甲方因清退乙方所产生的费用有权向乙方追偿，乙方从延期交还租赁物之日向甲方承担违约责任，如给甲方造成损失的由乙方承担。因租赁物被征收或征用、城市更新或其他改造行为等所产生的第三方支付的补偿、赔偿、奖励等收入按照有关法律规定归甲乙各自所有，如无明确规定的归甲方所有；其中乙方可获取的包括乙方事先征得甲方书面同意的自建建筑物、构筑物及装修的拆迁补偿费、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业补偿费等（如有），乙方可获得的补偿赔偿金额以甲方认可的评估机构确认的评估价格为限。

9.2 任何一方对于因发生不可抗力造成延误或不能履行合同义务的，可不承担责任，但必须采取一切必要的补救措施以减少损失并及时书面告知对方。

9.3 本合同第一条、第九条作为独立生效条款，本合同不生效、无效、被撤销、解除或者终止的，不影响条款效力。

第十条 通知与送达

10.1 本协议所载通讯地址和联系人手机号码、微信（如有）、电子邮箱（如有），均作为双方有效送达方式及仲裁、司法送达方式。其中双方往来书面通知或其他文件以邮寄方式送达的，应采用快递寄送文件至本协议载明的通讯地址，并注明联系手机，收件方相关人员在签收单签字/盖章的，以签收之日为送达之日；如快递未正常签收或退回的，自交寄满三个工作日即视为有效送达。

第十一条 其他

11.1 本合同及补充条款的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均适用中华人民共和国法律。

11.2 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有

关部门调解；协商或调解不成的，应向东莞仲裁委员会申请仲裁，裁决是终局性的，对双方具有约束力。

11.3 本合同由双方签字并加盖公章（公司适用）或捺印（自然人适用）之日起生效。

11.4 本合同的标题只作方便检索使用，对于合同条款不具有解释或限定的作用。

11.5 此合同一式两份，双方各执一份，每份具有同等法律效力。

11.6 本合同如有未尽事宜，甲乙双方另行签署补充合同。补充合同一经签署，即作为本合同不可分割的一部分。补充协议与本合同约定不一致的，按补充协议约定履行。

11.7 中标主体、签约主体、履约主体以及甲方向乙方开具租金发票的抬头须保持一致，且自合同生效之日起至履行完毕期间，上述主体不得擅自变更。

11.8 租赁合同生效后，甲乙双方均不得随意变更合同内容。其中，租赁价格、租赁期限等核心条款，一经确定不得变更；若确需变更该类核心条款，应当解除租赁合同，重新招租。

11.9 租赁期间，租赁物的物业管理费（含专用面积和建筑面积）由承租方承担。物业费的计费标准、金额、计费面积、支付期限及收款信息，由承租方与物业公司双方的物业服务合同或相关单据为准。

11.10 租赁期间，因乙方使用不当或装修改造导致的主体结构的维修责任由乙方负责；自然老化或不可抗力导致的由甲乙双方协商处理。

甲方：（盖章）东莞市市场服务中心有限公司

法定代表人：（签字）

乙方：（盖章）

法定代表人：（签字）

双方于_____年___月___日签署于东莞市【南城】街道