珠江琶醍
PARTY PIER

合同编号：（_____）

珠江琶醍物业租赁协议

出租方：广州琶醍投资管理有限公司（以下简称甲方）

地址：广州市海珠区新港东路磨碟沙大街 118 号大米仓三楼

法定代表人/授权代表：肖懿

电话：020－84060333

承租方：（以下简称乙方）

地址/住址：

法定代表人/授权代表：

身份证号码/统一社会信用代码：

电话：

甲方为位于广州市海珠区磨碟沙大街 118 号的珠江·英博国际啤酒博物馆的延伸项目（项目名称：珠江琶醍啤酒文化创意艺术区，简称“琶醍艺术区”）的合法经营单位，拥有经营或出租该项目全部或部分的使用权。

甲方将位于_____商铺向社会公开招租，乙方自愿承租，现甲、乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本租赁协议如下：

第一条 租赁标的及期限

1.1 乙方承租甲方广州市海珠区磨碟沙大街 118 号_____铺物业及场地，详细见本协议“附件 2”所附琶醍艺术区平面示意图（示意图只作位置识别之用，并不显示该物业的面积大小），双方确认使用面积为_____平方米（室内使用面积_____平方米，室外面积_____平方米），双方经实地查看均同意按此使用面积计算租金，如与实测面积产生差异，双方均同意物业租金不予调整。

1.2 租赁期限：自____年____月____日至____年____月____日止，共计____。

1.3 装修期：自____年____月____日至____年____月____日止，共____天。在乙方缴付完毕租赁保证金、物业管理费保证金、水电费保证金、首月租金、首月物业管理服务费后，甲方于装修期内将物业免租金交付乙方使用，乙方须自行承担物业所产生的实际费用（包括但不限于物业管理费、水电费及实际产生的其他费用）。

1.4 甲方给予乙方第 1.3 条的装修期租金优惠或将来可能发生的租金/管理费优惠均以乙方按照本协议履行义务作为前提，并按本协议的约定承担相应的其他违约责任。

1.5 租赁合约期届满，必须重新公开招租。如乙方在经营期间未出现食品、治安、消防等安全事故或违法违规犯罪等情况，同时并未出现拖欠租金、水电费、物业管理费等费用，则在公开招租同等条件下，享有优先承租权。

第二条 租赁标的用途

2.1 乙方所承租的场所仅限于经营_____的用途，具体经营品牌为_____。如需改变租赁标的用途或经营品牌，须提前向甲方提出书面申请，经甲方书面确认后才能变更。

2.2 甲方已明确告知乙方承租的位于琶醍艺术区的_____建筑物因历史原因尚未完善规划报建手续、未具备产权证，乙方已知悉并确认对于承租或经营此部分建筑可能承担的各类风险、损失与法律责任全部由乙方自行承担，乙方承诺不向甲方追责。

2.3 乙方在该址进行经营所需的一切行政审批、许可手续，均由乙方自行负责办理并独自承担一切相关费用，甲方配合乙方提供与上述手续办理有关的场地证明文件。未经甲方事先书面同意，乙方不得利用租赁标的地址上一址多证办理工商注册多个企业，乙方违约的，甲方有权单方解除租赁合同。

第三条 履约保证金

3.1 本《租赁协议》签订后 5 个工作日内，乙方须向甲方缴纳本租赁协议履约保证金，具体金额见本协议第五条。如在公开招租中已缴纳交易保证金的，交易保证金自签订《竞价结果通知书》之日起自动转为本租赁协议履约保证金，不足部分金额由乙方须于本协议签订后 3 个工作日内向甲方补齐。

第四条 乙方应付款项及支付时间

4.1 租金

4.1.1 租金总额：租赁期内的不含增值税租金总额¥_____元，增值税额¥_____元，含税租金总额合计¥_____元。

4.1.2 乙方每月向甲方应付租金标准及时间如下（币种：人民币）：

年度	对应租赁期间	租金递增	月租金总额		
			不含税金额	税额 （税率___%）	含税金额
第一年	_年 月 日 - 年 月 日（装修期）	/	/	/	/
	_年 月 日 - 年 月 日	%			
第二年	_年 月 日 - 年 月 日	%			
第三年	_年 月 日 - 年 月 日	%			
第四年	_年 月 日 - 年 月 日	%			
第五年	_年 月 日 - 年 月 日	%			

……	……	……	……		……

4.1.3 乙方应于每月 5 日前向甲方支付当月租金，首年第一个月计费租金在签订本协议后 3 个工作日内支付。

4.2 物业管理费

4.2.1 乙方需在办理入驻租赁场所手续前 5 个工作日内，与甲方或甲方委托的物业公司签订《物业管理服务协议》，按照《物业管理服务协议》约定及时支付物业管理费。

4.3 水电费

4.3.1 乙方每月应按实际用水量，结合供给单位、政府或公用事业单位收费标准支付水费。收费标准如遇供给单位、政府或公用事业单位调整的，按照调整幅度相应予以调整。

4.3.2 乙方每月应按实际用电量，结合供给单位、政府或公用事业单位收费标准支付电费。收费标准如遇供给单位、政府或公用事业单位调整的，按照调整幅度相应予以调整。

4.3.3 每月 2 日前，甲方向乙方发出上一个月乙方应交水电费的缴费通知。乙方应于每月 5 日前，将上一个月应交水电费支付至甲方确认的银行账号。

4.4 收款账号

4.4.1 乙方在本协议项下的款项应支付至甲方确认的以下银行账号：

开户行：

户　名：_

账　号：

4.5 发票、收据、税费

4.5.1 甲方在收到乙方的租金费用后 10 个工作日内，向乙方开具合法有效发票。

4.5.2 甲方在收到乙方的水电费用后 10 个工作日内，向乙方开具合法有效发票。

4.5.3 根据中华人民共和国相关法律规定应由双方各自承担的税费，甲、乙双方应自行承担。

4.5.4 乙方应当向甲方书面提供真实、有效、完整的开票信息（含名称、纳税识别号、地址、电话、开户银行及账号）并注明需获取增值税发票的类型（专用发票或普通发票），遇开票信息变更必须于开票前书面提交最新的开票信息。否则，因此产生的法律后果由乙方

承担（根据相关税法规定，乙方为个人的，甲方只能开具增值税普通发票）。

4.5.5 甲乙双方依据本协议按政府有关规定各自支付租赁过程中产生的与租赁有关的税费，包括但不限于公证费、合同印花税、登记费及其他有关费用。乙方负责自行申报及缴纳各种自身经营税项，如出现漏缴、少缴税款的情况，乙方自行承担一切后果，并须对因而造成甲方的所有损失负全部赔偿责任。甲方缴纳本协议印花税后，如双方另行有签订《广州市房屋租赁合同》以作租赁备案用途的，无需再就租赁备案合同缴纳印花税。

第五条 履约保证金、水电保证金

5.1 乙方应在签订本合同后向甲方缴纳履约保证金和水电费保证金，具体缴纳方式如下：

5.1.1 租赁保证金（相当于首年首月租金的 3 倍）：人民币____元整（¥____）。乙方已支付的交易保证金（如有）自动转为本协议履约保证金，不足部分应于签订本协议之日起 3 个工作日内向甲方补齐。

5.1.2 水电费保证金人民币_____元整（¥_____）；

5.2 乙方应于签订本协议之日起 3 个工作日内，将上述履约保证金额一次性支付至甲方确认的银行账号。

5.3 租赁期限届满，乙方应签署协议终止确认文件并与甲方对协议项下各款项进行清理结算，且乙方缴清所有应付款项、违约金、赔偿等，并自乙方完好交回租赁物业且乙方的注册地址登记迁离租赁物业后 15 个工作日内，甲方将履约保证金、水电费保证金无息退还乙方，退还保证金时，乙方须提交相关保证金收据原件，否则甲方有权不予退还。物业管理费保证金依据另行签订《物业管理服务协议》约定处理。

5.4 乙方逾期支付租金、水电费的，甲方有权选择用保证金抵扣乙方拖欠款项，甲方书面通知乙方违约事项及用保证金抵扣欠款的金额后，乙方应在抵扣欠款后 30 天内向甲方补足相关保证金，否则，甲方有权单方解除协议并收回物业，由此产生的一切责任和损失均由乙方自行承担。未经甲方书面同意，乙方不得自行主张以保证金抵扣欠款。

第六条 租赁标的交付

6.1 乙方在签订本协议前已对租赁物业现状、结构、面积、位置、质量以及周边环境等

情况详细查看并确认租赁物业符合承租目的及用途，乙方应按协议约定之日或甲方发出的书面通知指定的日期到甲方办理收铺手续，逾期办理视为乙方已接收该物业，本协议约定的租赁起始日或者甲方书面通知指定的日期视为实际交付日期，甲方可按前述日期开始计算租赁期限和租金。如乙方逾期超过 10 日仍不来办理收铺手续的，视为严重违约，甲方有权单方面终止本协议，收回本物业，并没收乙方履约保证金作为违约金。如交付时间延期，装修期相应顺延，具体交付时间以双方签订的场地交付确认文件为准。

6.2 交付租赁标的物业时，甲方保证提供水源至租赁标的物业内的水表前。

6.3 交付租赁标的物业时，甲方向乙方提供_____千瓦电量，如乙方使用电量超过上述标准，乙方需向甲方申请增容事宜并由乙方支付相应费用。另外，配电房至租赁标的物业的供电电缆安装费用由乙方负责，并遵照甲方的要求及指导执行安装。

6.4 租赁标的物业及用地地面、墙面、装修及附属设施按现状交付，签订本协议时，乙方已经对租赁标的物业进行检查，并已认可符合承租条件。在物业交付前，乙方尚未缴交履约保证金等费用的，甲方有权拒绝交付，不视为甲方违约。

第七条　租赁标的装修

7.1 乙方对租赁标的物业进行任何装饰装修工程必须符合国家有关法律法规，并根据国家有关规定向行政主管部门办理必要的报建、消防、环保验收手续，施工行为不得危及建筑结构安全。乙方应当按照《物业管理补充协议》约定履行装修申报审查义务，否则甲方有权责令乙方停工整改。

7.2 乙方负责对施工人员实施统一管理，如引发民事侵权、行政或刑事违法事件，一切责任由乙方承担。若造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

7.3 乙方负责承担工程施工安全生产责任，如在装修施工期间违规操作，造成人身伤害、财产损失或引发行政处罚、法律责任的，由乙方承担全部的责任；若造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任，同时甲方有权单方解除本协议，收回租赁标的物业。

第八条 租赁期内甲方责任

8.1 甲方保证租赁标的物业及用地可正常使用。

8.2 甲方承担租赁标的物业主体结构自然损坏的维修费用。如因租赁标的物业维修需乙

方临时搬迁，乙方应无条件配合。搬迁期间乙方无须向甲方缴纳租金。经搬迁所产生的费用由乙方承担，甲方不对乙方做任何补偿。

8.3 配合物业管理公司的运作，并敦促物业管理公司对租赁标的物业周边的公共场所的保洁、保安、绿化、建设以及公共设施、设备的日常维护、保养、维修、更换等，乙方应当积极给予配合。

8.4 琶醍艺术区的停车位设施由园区停车场指定管理公司提供琶醍艺术区的访客有偿使用，乙方须就提供其顾客停车位与园区停车场指定管理公司另外签订合同。

8.5 如乙方欲在琶醍艺术区范围内张贴宣传招牌或任何告示，必须事先经得甲方批准。甲方负责在琶醍艺术区范围内提供指定位置供乙方安装招牌及空调主机，安装费用由乙方负责，但招牌和空调位置须符合园区统一规范和物业管理规定，不能影响整体建筑外立面形象。

8.6 甲方负责安装租赁标的物业以外的消防主控及消防联动装置。除此之外，租赁标的物业及其用地上的消防设施设备、二次装修及二次消防验收或备案等全部由乙方自行负责报批及安装施工并承担相应费用。

8.7 甲方或者物业公司有权根据有关法规和政策，并结合园区众多租户经营实际情况制定经营和维持园区良好的环境和秩序所必要的一切规章制度（包括但不限于《珠江琶醍园区经营规范》《商户手册》《装修指南》等），乙方应当知悉并遵守执行。

8.8 甲方在该租赁期限内，有权依其自主决定对琶醍园区或其任何部分的名称随时进行变更，乙方不得有异议，甲方无须就琶醍园区或其任何部分的名称（包括中文和外文名称）变更而对乙方做出任何赔偿或补偿。

8.9 本协议期满前六个月，甲方有权带有意承租者在提前告知且不影响乙方正常营业的情况下进入租赁物业查看，并有权在其认为合适的地点张贴有关拟招租物业的告示或在传媒上刊登广告。

第九条 租赁期内乙方责任

9.1 乙方须按时缴纳租赁标的物业的租金、水电费等一切应由乙方缴纳的费用。

9.2 乙方须严格按本协议第二条约定使用租赁标的物业，保证不擅自改变租赁标的的用途。否则甲方有权提前解除本协议，并由乙方承担因此造成的一切损失。

9.3 租赁期间，租赁物业内部乙方使用的设备设施（包括甲方提供和乙方自行添置的）

及内部装修，由乙方自行负责保养、维修、更新，并保障该等设备设施处于清洁、安全及可使用状态，并承担由此产生的一切费用。由于乙方原因造成的租赁物业设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新，若因维护不当造成责任及损失由乙方承担。

9.4 乙方须严格遵守琶醍艺术区的物业管理相关规章制度文件（如物业管理规定、装修指南等，乙方同意甲方不定时通过物业公告栏公告或在物业管理系统中推送的方式向乙方送达相关文件，乙方承诺会自行通过上述途径查收甲方的最新规章制度文件，甲方无需另行单独送达），并须积极配合物业公司的有关管理措施和安排。乙方如有违反，且经物业公司出具整改意见及违约扣款意见后仍不予整改、纠正或整改、纠正不合格的，甲方有权随时解除协议，由此引发的一切责任及任何纠纷由乙方承担，由此造成甲方的任何损失乙方应全部赔偿。

9.5 乙方须积极配合琶醍艺术区的宣传推广工作，在甲方事前通知且不影响乙方经营的前提下，容许甲方的访客进入租赁标的物业参观。

9.6 未经甲方事先批准，乙方不得在本协议约定租赁标的物业范围外摆放桌椅、悬挂商业性的宣传物或宣传广告(包括但不限于单张、海报、横额、贴纸、告示)或其他物品。否则，甲方有权要求乙方立即停止该行为，乙方怠于整改的，甲方有权直接将租赁标的物业范围外摆放椅桌、广告或其他物品撤走，无须取得乙方同意，相关搬迁费用及仓储费用由乙方承担。如甲方批准乙方使用，则甲方有权向乙方按本协议租金金额标准收取额外占有使用费用。

9.7 乙方不得无证经营，应向政府相关管理部门和地方税务部门申请办理与上述租赁标的物业的用途相适应的工商营业执照和税务登记手续，交纳工商行政管理费和有关税费。同时乙方须守法经营，不得经营没有取得政府部门批准的业务，亦不得经营假冒伪劣商品，不得利用承租的物业进行违法活动，否则甲方有权随时解除协议，乙方须承担一切经济责任和法律责任。

9.8 乙方不得擅自将租赁标的物业分租、转租、转让、转借他人或擅自调换使用。否则甲方有权解除协议并由乙方承担因此所造成的一切损失。

9.9 正常合理使用租赁标的物业及其设备。发现租赁标的物业及其范围内明确约定由甲方负责提供并负责维护的设备自然损坏或出现其他非正常情况时，乙方应及时通知物业管理公司并积极配合检查和维修，因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿；因乙方使用租赁标的物业不当或者人为造成租赁标的物业及设备设施损坏的，应

负责修复或赔偿。

9.10 乙方对租赁标的物业范围内的安全防火负全部责任，系第一防火责任人。未经甲方同意，不得在租赁标的物业及用地内留宿；不得在租赁标的物业范围内非法存放易燃、易爆等危险品；不得超负荷用电；不得使用不合格电器；不得占用公共场地用作经营或放置货品、杂物。若因乙方责任发生失火等安全责任事故，甲方有权解除协议，由此引发的一切经济、法律责任均由乙方承担。

9.11 乙方经营使用租赁标的物业前，须依法安装租赁物业内及其用地上消防设施设备，有关安装须符合国家、省、市消防法律法规要求，并自行负责相关报批、施工及维护，独立承担全部相关费用，且必须安装消防喷淋系统、消火栓系统、消防自动报警系统，并接入甲方消防控制中心。如乙方不配合或发生安全事故，则甲方有权随时解除协议，并由此引发的一切经济、法律责任均由乙方承担。

9.12 行政主管部门或执法部门对乙方出具的各类整改意见、处罚意见后，乙方应当按要求整改纠正，乙方不予整改、纠正或整改、纠正不合格的，甲方有权随时解除协议，乙方承担因此所造成的一切损失。

9.13 未经甲方同意，乙方不得擅自改动、破坏租赁房标的物业的建筑立面、主体结构及设备布局、设施。租赁期间，如有损坏租赁标的物业及地上的建筑结构、装修、设备等，甲方有权解除协议，并由乙方赔偿甲方一切损失。

9.14 乙方应当维护租赁标的内及公用场所的正常秩序，保证其与其他实际经营使用的租赁标的主体在园区内不得大声喧哗、产生噪音或气味污染，不得有扰乱、滋扰或妨碍甲方、园区的其他商户或使用者正常使用园区，以及其他违法或损害园区及其设备设施的行为。若因乙方责任引发失窃、打架斗殴、过失伤人等违反治安管理或刑事事件，甲方有权解除协议，由此引发的一切经济、法律责任均由乙方承担。

9.15 乙方保证其与其他实际经营使用的租赁标的主体在园区内不得大声喧哗、产生噪音或气味污染，否则，物业管理公司或甲方均有权要求乙方立即停止经营并责令整改，乙方怠于整改的，或整改不达标的，或整改后一段时间又问题复发的，甲方有权随时解除协议，并由此引发的一切经济、法律责任均由乙方承担。

9.16 乙方与第三人的债权债务关系由乙方自行解决，与甲方无关。如因乙方与第三人的法律纠纷导致法院对租用物业或租用物业内的设备设施、物品进行查封、扣押，乙方应立

即告知甲方并在30天内完成解封。逾期未能解封的，甲方有权解除本协议，乙方应支付相当于履约保证金金额的违约金予甲方，并赔偿甲方因此而造成的所有损失。如本协议解除后，仍未能解封并交还场地，影响甲方对租用物业的使用的，乙方须按照第14.4条约定向甲方支付租用物业的占用费。

9.17 乙方同意甲方对园区公共区域进行合理使用及装修装饰，并允许甲方招引符合园区品牌调性的单位在园区的公共区域举行活动、展览、商品展销、拍摄、直播等活动，乙方不得以阻碍正常经营为由，干扰或阻碍相关单位的活动。

9.18 乙方不正当经营被消费者投诉（包括但不限于通过12315消费者投诉热线、12345市长热线、市场监管质监部门、消费者权益保护协会、主流媒体等方式）、被市场监督管理部门、质监部门或消费者权益保护协会反馈到甲方处，甲方有权书面通知乙方立即无条件整改，逾期5日未能完成整改或整改后同样问题又再次被消费者投诉的，甲方有权单方解除本协议，因乙方被投诉造成甲方舆情、声誉、品牌形象受到严重负面影响或导致甲方经济损失，应全部由乙方承担。

9.19 乙方如遇作为被申请宣告破产、被采取破产行动或出现资不抵债的情况，或者被列为失信被执行人；或者被新闻媒体曝光不良而造成恶劣影响；或者拖欠员工工资等福利引发群体性劳动纠纷；或者拖欠第三方费用导致纠纷影响园区现场正常经营，导致甲方造成损失的，甲方有权立即无条件解除本协议且没收履约保证金并向乙方追讨因此而造成的所有损失。

第十条 保险

10.1 乙方进场装修前，乙方负责自费为租赁标的物业在装修期间可能遇到的风险购买相应保险，该等保险的险种至少应包括装修工程一切险、公众责任险及施工人员/团队人身意外伤害险，保险责任期间为开始装修之日起至开始正式营业后一个月止。如因乙方不投保或投保额不足，一切损失赔偿责任由乙方自行承担，由此导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追偿。

10.2 乙方需于开业前的15日内自费为租赁标的物业经营开业（含试营业）后可能遇到的风险购买保险（险种至少应包括财产一切险及公众责任险），保证其所投保的险种、保险范围、保险额度等应足以涵盖该租赁标的物业开业后可能遇到的风险，该等保险的责任期间

应当在本协议租赁期限内持续有效。此后，乙方应于每个租赁年度前 10 个工作日内将已投保的前述保单复印件及支付保险金凭据证明加盖乙方公章/签字后交至甲方留存。如因乙方不投保或投保额不足，一切损失赔偿责任由乙方自行承担，由此导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追偿。

10.3 乙方所购买的第三者责任险不应少于 100 万元。

10.4 如因乙方原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔偿款应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方。

第十一条 宣传推广与知识产权

11.1 乙方保证其开展的经营活动不侵犯知识产权等任何第三方的合法权利，否则由此产生的责任，由乙方自行承担，由此导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追偿。

11.2 如乙方在甲方线上、线下各渠道开展广告宣传推广时，乙方应保证所提供的宣传推广内容的原创性、真实性和合法性，应保证拥有所提供的广告字体、图片、视频、动画等素材的合法正当的权利，不存在任何违反法律法规或侵犯第三方合法权益（包括但不限于商标权、著作权、专利权等知识产权）或违背社会公德之情形。同时，乙方承诺不对其产品或经营等各项内容作引人误解的虚假宣传或夸大宣传。如因宣传推广内容或提供的宣传推广素材违反法律法规或侵犯第三方合法权益导致的任何罚款、索赔等纠纷，由乙方负责处理并承担全部责任，若因此给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

11.3 租赁期间，乙方同意甲方在对外宣传品或广告中可免费使用乙方的名称、字号及乙方所经营品牌、商品的商标或标志等。

11.4 租赁期内，乙方保证享有并维持对所经营品牌/商标的合法使用权，并向甲方提供有关证明文件。如租赁期内，乙方未能取得或丧失所经营品牌/商标的合法使用权的，甲方有权解除本协议，乙方按本条约定承担违约责任。

11.5 乙方对其提交予甲方的资料，包括商标许可文件、品牌授权书的真实性和有效性负责，否则，由此产生的一切后果由乙方自行承担。

第十二条 协议的解除

12.1 一方违约导致本租赁协议另一方提出解除，应采取书面形式。以解除租赁协议书面通知送达另一方时为准。

12.2 甲方有权依据本协议约定条款依约行使解除权，乙方对此不持异议，由此给乙方造成的一切经济损失及预期利益损失全部由乙方自行承担。

12.3 租赁期间，甲乙双方经协商，就提前解除本租赁协议事宜达成一致的，应以双方签订的书面《租赁协议终止协议》为准。

第十三条 通知和送达

13.1 甲、乙双方因履行本协议而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以本协议所列明的联系方式送达，一方的联系方式变更后，应在变更之日起 3 个工作日内书面通知对方。若发生变更的一方未履行通知义务，因此所产生的法律后果均由未履行义务者承担。

13.2 乙方确认本协议列明的乙方联系方式（包括但不限于法定地址、联系地址、联系电话、电子邮件、微信、QQ 等）属实。经乙方法定代表人或履约代理人或联系人签收或者甲方送（寄）达经乙方确认的联系方式之所有文书和财物等，均视为已送达。

13.3 甲方确认的通信地址为：_____

甲方接收文件、通知的电子邮箱为：_____

乙方确认的通信地址为：_____

乙方指定联系人及其联系电话、微信号：_____

甲乙双方同意上述所列明的联系信息作为解决争议时接收人民法院诉讼文书的送达地址和联系方式，并且适用于本协议及本协议履行过程中发生纠纷诉至人民法院的全部程序。任何一方就本发给协议其余各方的任何通知应以简体中文书面形式发出；如以邮寄方式发出，则以快递查询结果显示的投递日期或回执单日期为送达日；如以当面递交方式发出，则以收件人签收日为送达日；如以传真、短信、即时通讯软件（如微信、QQ、钉钉）、电子邮件等形式进行，则以发出方所使用传真机、手机、即时通讯软件、电子邮件系统等所显示的发出时间为送达日；如另一方拒绝签收或无法签收的，则以拒绝签收日或退回日视为送达日。

第十四条 清退交接

14.1 租赁期限届满，甲乙双方未能续签协议且甲方要求收回租赁标的物业及用地时，

乙方应在租赁期限届满之日起5个工作日内清空租赁物业并将租赁标的物业及用地完好交还给甲方，于迁出物业之日起3日内清缴所有相关的应付款项。

14.2 租赁期间，乙方违法或违约导致本协议提前解除的，乙方应自收到甲方送达的《解除租赁协议通知书》之日起5个工作日内清空租赁物业并将租赁标的物业及用地完好交还给甲方。

14.3 乙方将租赁标的物业及场地完好交还给甲方，应当搬空物业内除固定装修装饰物及固定嵌装设备之外属于乙方的可移动财产物品，做好清洁卫生工作，再将本物业大门及其它所有锁匙交还给甲方。租赁合同期满或乙方违法违约导致合同解除的，乙方在本协议项下对固定装修的一切权益（包括但不限于所有权、要求补偿的权利等）均视为自动、不可撤销地放弃，甲方无需就前述装修投入对乙方作任何补偿或赔偿，租赁标的物业内一切固定装修装饰物及固定嵌装设备均无偿归甲方所有，乙方不得损毁或拆除，否则乙方应当承担赔偿责任。甲乙双方应于现场清点交接完毕后，共同验收本物业，并签订《交接确认单》作为租赁标的交还依据。

14.4 乙方逾期搬空及交还租赁标的物业及场地的，视为乙方同意自愿放弃未搬离的物品所有权并同意交由甲方自由处置，并承担甲方代其腾空本物业所支付的合理费用，包括但不限于对本物业内物品进行保管、搬运、仓储等费用，同时乙方不得向甲方索要赔偿或补偿，甲方有权更换租赁标的物业的门锁、清空场地单方收回租赁物业，并有权将该租赁标的物业出租给第三方。

14.5 乙方不得从墙体或甲方原有设施中擅自拆卸带走已附着设施设备，否则乙方须承担恢复至未拆卸原状的修复责任，若给甲方造成经济损失的，乙方应当全额赔偿。

14.6 乙方或其关联公司须于本协议终止后一个月内将其注册地址迁出租赁标的物业，否则甲方有权单方面取消，由此造成的一切损失由乙方自行承担。

第十五条 违约责任

15.1 协议履行期间内，甲方因违约解除本协议的，需向乙方双倍返还履约保证金作为承担违约及损失赔偿责任。因乙方违约导致本协议解除的，甲方有权立即收回租赁标的物业及用地，履约保证金归甲方所有用于承担甲方无法按照预期获取租金、重新招租期间和支付中介费用的损失（如履约保证金因其他原因扣除，不足部分乙方须自甲方通知之日起5日内

补足），水电保证金用于抵扣拖欠的水电费，如有剩余的用于抵扣租金，如乙方违约导致协议解除所造成甲方其他经济损失的，乙方应承担全部损失赔偿责任，甲方有权另行向乙方追偿。

15.2 乙方迟延支付租金、水电费等 30 天以内（包括 30 天）的，每逾期一天支付，甲方有权按乙方所欠费用 0.05%/天收取违约金。若乙方迟延支付上述任何一项费用 30 天以上的，视为构成严重违约，甲方有权停止向乙方租赁标的提供水电使用服务（乙方在此期间仍需向甲方缴纳租金）直至乙方清偿全部欠款，甲方无需因此而向乙方作任何赔偿，且甲方有权单方提前解除协议，由此产生的一切责任和费用均由乙方自行承担，乙方对此不持异议。

15.3 乙方违反本协议第二条 2.3 条第五条第 5.6、第七条 7.3、与第九条第 9.2、9.4、9.7、9.8、9.10、9.11、9.12、9.13、9.15、9.16、9.18、9.19 以及第十七条第 17.1、17.2 的约定，甲方有权解除协议，由此引发的一切损失及法律责任均由乙方承担。

15.4 乙方不履行本协议第十四条的约定，不按时退回租赁标的物业及用地，甲方有权按本协议约定的租赁标的当期租金 100%标准收取占用费，并没收全部履约保证金；若乙方在租赁期限届满或甲方送达解除通知后 5 个工作日内仍未交回租赁标的物业及用地的，存放在租赁标的物业内全部属于乙方的财物无偿归甲方所有，甲方有权自行收回租赁标的并更换租赁标的门锁。乙方应就甲方维权收回场地所引发的各类费用（包括但不限于律师费、见证费、诉讼费、鉴定费、公证费、仓储费）等承担赔偿责任。

15.5 乙方应付违约金、补偿金及其他应付费用应在确定责任后十日内付清。乙方拒不支付的，经书面通知后，甲方有权直接从乙方的履约保证金中予以扣除，乙方应在收到书面通知后 5 日内补足履约保证金。甲方在乙方履约保证金中扣除相关款项，不影响乙方违约责任的承担及甲方解除权等权利的行使。

15.7 因乙方违约而导致本协议解除的，甲方不返还履约保证金。因乙方违反本协议引发甲方维权所引发的所有费用和开支（包括但不限于：诉讼仲裁费用、保全担保费用、律师费用、公证费用、评估费用、鉴定费用、公告费用、差旅费用、工商查询费、邮寄费等），及甲方因行使本协议项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。

第十六条 不可抗力

16.1 “不可抗力”是指本协议双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本协议履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、突发公共卫生事件、战争、恐怖袭击事件、社会动乱或动荡和法律、行政法规的变化以及政府征收、征用等政府行为或任何其他类似事件。

16.2 遭受不可抗力事件的一方可中止履行本协议项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。但是，在一方迟延履行后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

16.3 任何一方应自行做好应对不可抗力事件的应对措施，乙方应自行做好承租物业区域内的人员及财物保护，因不可抗力事件所遭受的损失，应由其自行承担，不得以任何理由要求另一方对此承担赔偿责任。

16.4 遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本协议的规定要求其承担违约责任。

16.5 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应该立即通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关细节，以及该事件对履行本协议所造成的影响。

16.6 在不可抗力事件持续期间，遭受不可抗力事件的一方应及时地告诉对方不可抗力事件的现状，如不可抗力事件结束，应立即以书面形式通知对方。

16.7 不可抗力的持续时间超过 30 日，本协议仍不能采取有效措施恢复履行的，任何一方均有权解除本协议，因解除本协议造成的损失，由双方各自承担。如果任何一方存在违约行为，违约方仍须继续承担相应违约责任。

第十七条 争议的解决及法律适用

17.1 本协议的订立、解释、效力以及履行等引起的一切争议的解决，均适用中华人民共和国法律。甲乙双方应先协商解决。协商不成的，任何一方均应向本物业所在地有管辖权的人民法院起诉。

17.2 在争议解决期间，除争议事项外，各方应在所有方面继续履行本协议。本条有关争议解决的条款应在本协议终止或期满后继续有效。

17.3 除本协议另有约定外，就争议解决期间，无论纠纷是否由于任一方的故意或过失造

成，各方均应通过协商、调解、诉诸争议解决机构等理性方式来解决纠纷事项。若尚未取得生效裁判定论，则任一方不得采取可能对另一方名誉带来负面影响的行为（包括但不限于通过横幅/文化衫/电子及电信通讯/社交软件/自媒体/媒体向第三方发布相关资讯言论等），否则视为行为方违约，受影响一方有权要求行为方停止该等行为、消除负面影响并且就该等行为及影响持续期间，按每日租金金额的万分之三支付违约金。

第十八条 其他约定

18.1 乙方租赁的琶醍艺术区物业属于广州珠江啤酒股份有限公司开发的啤酒文化创意园区，为打造园区内珠江啤酒文化特色气氛，园区内商户（乙方）必须售卖珠江啤酒系列产品，不能销售其它国产啤酒品牌，并且需与甲方指定的啤酒供应方签订《啤酒供销协议书》，其他酒类商品不在此列。乙方销售或变相销售其它国产啤酒品牌，视为乙方严重违约，甲方有权要求乙方立即整改，如乙方未在甲方规定时间内完成整改，甲方有权没收履约保证金，解除本合同，由此造成的一切损失由乙方承担。

未经甲方同意，乙方不得在租赁物业范围专题推广其它品牌啤酒或展示其他啤酒品牌的广告，啤酒销售价格不得低于园区同类啤酒的指导价。否则甲方将书面通知乙方限期整改，乙方逾期改正的，甲方有权解除协议，由此造成的一切损失由乙方承担。

18.2 乙方经营风格、装修风格、菜式菜品上不得与琶醍艺术区目前租户经营有冲突和雷同，以确保园区业态的互补和良性竞争。否则甲方有权通知乙方限期整改，乙方未在整改期限内改正的，甲方有权随时解除协议，由此造成的一切损失由乙方承担。

18.3 租赁期内，出现因政府征地拆迁、市政建设需要搬迁、土地被收储、产权业主对租赁物业实施改造或甲方企业改制的情况，本协议无条件立即终止，甲、乙双方均不属违约，互不承担任何责任，各自的投入及经营等损失均由各自承担。如需要拆迁搬离，甲方应在收到通知后以书面形式通知乙方，乙方应无条件配合在通知规定的期限内迁出租赁物业；如有政府部门作出被征收土地及房屋价值的补偿、搬迁补偿、临时安置补偿、停产停业补偿款项，归甲方所有。

18.4 为维护园区良好的风貌，甲方有权对租赁标的物业所在建筑物、楼层、相邻单元进行改建、扩建、装修、修缮，有权变更该物业公共区域整体结构、其它设施布局及安排（包括但不限于安装或固定机器、设备、标记、广告架，维修、拆除、更换该等设备和设施），

有权因前述改建、扩建、装修、变更或修缮的需要，封闭该房屋所在建筑物公共区域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、燃气管道、电梯、防火、保安设施），乙方应无条件予以配合。如果该等行为对乙方使用该房屋造成严重影响导致无法经营的，甲方或物业公司应事先将施工方案以及施工时间通知乙方并应采取合理的措施以降低对乙方正常经营产生的影响，乙方应给予充分配合，乙方亦应自行采取相关措施，避免甲方的上述行为对其所造成的不利影响。

18.5 在租赁期限内，甲乙双方应对与本协议及任何一方有关事宜保密，并不得将另一方在本协议谈判期间任何时候向其透露的任何保密资料泄露给任何第三方或个人，除非并直至该等资料已正当地为公众所知悉，又除非是根据中国法律和法规必须提交有关政府部门的资料及允许双方出于履行其在本协议项下义务的必要，将其依据本协议所收到的资料透露给其关联公司。甲乙双方也应促使其本身和其附属公司或关联公司的董事、职员和其他雇员履行保密义务。

18.6 甲乙双方特别约定：乙方不得利用承租的物业进行赌博、吸毒、卖淫嫖娼、传销、非法经营、私藏违禁物品等以及其他违反法律法规、公序良俗的活动，否则甲方有权随时解除协议，乙方须承担一切经济责任和法律责任。

18.7 因法律、法规、政策调整导致本协议无法继续履行时，甲方有权解除协议，甲、乙双方互不承担违约责任，甲方对乙方投入的装修及其他经营投入等均不作任何补偿。

18.8 乙方须于签署本协议时，同时向甲方提供身份证（乙方为自然人）、《营业执照》及《法定代表人身份证资料》《公司/个人资信证明文件》《商标/品牌许可文件》等作为本协议的附件。

18.9 本协议未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议、本租赁协议的附件及填写的文字、数字是本协议不可分割的组成部分，与本租赁协议具有同等法律效力。

18.10 本协议在甲乙双方签字盖章，且乙方按约定支付首期租金及全额履约保证金后生效。

18.11 本协议一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，均具有同等法律效力。

附件：1、乙方营业执照及法人身份证资料复印件

2、乙方公司/个人资信文件

3、商标/品牌许可文件

4、租赁物业平面图

5、《物业租赁协议》首期费用缴款清单

6、《廉洁协议》

7、《消防安全责任书》

甲方：

法定代表人/授权代表：

签约日期：

乙方：

法定代表人/授权代表：

签约日期：

附件 1：身份证（乙方为自然人）、营业执照及法定代表人身份证资料复印件

附件 2：租赁物业平面图

附件 3：

《物业租赁协议》首期费用缴款清单

1、《物业租赁协议》首期费用缴款清单

	应缴	已缴	应补缴差额	备注
履约保证金				上述费用须于签订租赁协议之日起 3 个工作日内支付。
水电费保证金				
保证金 小计				
首月租金				
合计				
收款账户信息				
户　名				
开户行				
账号				

2、若承租方委托第三方公司/个人银行账户向出租方支付《租赁协议》项下任何费用款项的，承租方须提供相关委托文件（如代付款确认书、委托书等）予出租方留存归档。

上述资料清单本人/我司已知悉，并同意按《物业租赁协议》约定如期提供/支付。

承租方：

日　期：

珠江琶醍
PARTY PIER

附件 4：

廉 洁 协 议

甲方：

乙方：

为保证_____业务按照“公平、公开、公正”原则进行，进一步落实在业务往来中，落实党风廉政建设的有关规定，保持采购工作清正廉洁，防止不正之风和腐败现象的发生，特制定本协议。

协议条款如下：

一、甲方和乙方应共同自觉遵守国家法律法规及甲方有关规章制度。

二、甲方工作人员在与乙方保持正常的业务交往中，不得以任何形式或借口向乙方收受、索取有价证券、支付凭证、贵重礼品等，不得在乙方单位报销任何应由个人支付的费用。

三、甲方工作人员不得参加以娱乐形式为名变相赌博或接受他人财物。

四、甲方工作人员不得要求和接受乙方为其赠送或许诺的任何好处和物品。

五、甲方工作人员不得在乙方单位兼职、参股或向其介绍自己亲属从事相关业务工作；不得向乙方泄露企业商业秘密。

六、乙方不得向甲方工作人员采取行贿、提供回扣等不正当及非法手段来开展业务，获取非法利益。

七、乙方不得以任何理由和借口宴请甲方工作人员进入营业性高消费娱乐场所。

八、乙方不得为甲方工作人员购置或长期无偿提供通讯工具、交通工具、家用电器、电脑等贵重办公用品等物品。

九、乙方若发现甲方工作人员有违反本协议及其它廉洁规定者，应向甲方有关部门举报，举报电话：020-31177828。甲方工作人员不得以任何理由向乙方进行报复。

十、甲方发现乙方有违反本协议者，甲方纪检监察部门有权进行调查，甲方有权单方解除与乙方订立的所有合同，不退还乙方缴纳给甲方的相应保证金，由

此给甲方造成的经济损失由乙方承担，同时永久取消乙方参加甲方其它同类业务参与资格。

十一、因执行本协议发生的任何争议由双方协商解决，协商不成在甲方所在地的法院通过诉讼解决。

十二、本协议一式肆份，甲方贰份，乙方贰份。

十三、本协议自双方代表签署加盖公章后生效，与《 物业租赁协议 》同时终止或解除。

甲方(盖章)：

代表签名：

时 间：　　年　　月　　日

乙方(盖章)：

代表签名：

时 间：　　年　　月　　日