合同编号：

物业租赁合同

出租方（甲方）：广州市德禾兴商贸股份有限公司

承租方（乙方）：

物业地址：

签约地点：

签约时间：

使用说明

一、双方在签订本合同时，应认真阅读本合同书。本合同一经签订，即具有法律效力，双方必须严格履行。

二、本合同必须由物业出租方（甲方）的法定代表人（或者由其委托的代理人）和承租方（乙方）的主要负责人（承租方本人、法定代表人或授权代理人）亲自签章，并加盖物业出租方公章或合同专用章方为有效。同时，双方同意可以通过契约锁电子签约私有云平台软件采取电子签名形式签署本合同，双方认同各自通过该平台内完成的各类交易和电子签名均代表各方意思表示，具有同等法律效力。

三、本合同中的空栏，由双方协商确定后填写清楚；不需填写的空栏，请打上“/”。

四、本合同未尽事宜，可另行签订补充协议；另行签订的补充协议效力按本合同约定执行。

五、本合同须用钢笔或黑色签字笔填写，必须字迹清楚、文字简练、准确，并不得擅自涂改。

六、本合同具有纸质版本和电子合同版本两种形式，合同版本内容均一致，承租方（乙方）签订任一形式合同版本，均具有同等法律效力。

商城场地租赁合同

出租方（甲方）：广州市德禾兴商贸股份有限公司

联系地址：

联系电话：

承租方（乙方）：

法定代表人姓名：

身份证号码/营业执照编号：

联系地址：

联系电话：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，为明确相互权利义务，就物业内经营场地的租赁及经营等事项协商一致，签订本合同并共同遵守。

一、租赁场地的位置、面积

甲方同意乙方租用广州市___区___路___号_____（下称本物业）____层（楼）____铺作为经营场地使用，经营范围为____，经营用途为____，建筑面积为___平方米。甲乙双方确认如测绘面积与合同约定面积不符的，租金不因此作调整。

二、租赁期限、租金及付款

（一）租赁期限

租赁期限从____年___月___日开始至____年____月____日止，租金从____年___月___日起计算。

（二）甲乙双方协定租赁场地的租赁期限、租金标准如下。租金金额均已包含增值税。

租赁期限	每月/期租金额（币种：人民币 元）	
	小写	大写
年 月 日至 年 月 日		
注：①考虑到装修期等因素，以上_____期间租金金额为扣除相应减免金额后的应收租金总额（即共减免租金_____元）。		
注：②合同租金含税总金额_____元，不含税总金额_____元。合同执行过程中，如遇国家税收政策调整，则税率、税额、不含税金额随之调整，含税金额保持不变。		

1.租金支付方式：□一次性支付 □分月支付 □分期支付。

（1）一次性支付的租金，乙方须于签订本合同当日一次性将全部租金人民币___元付给甲方。

（2）分月支付的租金，乙方须于签订本合同当日向甲方支付首月的月租金即____元，次月起每月10日前将当月租金付给甲方。

（3）分期支付的租金，乙方分____个月/期向甲方支付租金，每期支付_____ 元。乙方须于签订本合同当日向甲方支付首期租金_____元，后续于每期首月10日前将当期租金付给甲方。

2.付款方式：银行转账、银行自动划扣、 E展通APP或小程序。

（三）租赁保证金

乙方须于本合同签订当日，向甲方交纳租赁保证金人民币_____元（大写：_____元整），此租赁保证金的扣划和退还适用合同约定。

（四）安全生产管理保证金

乙方须于本合同签订当日，向甲方交纳_____元安全生产管理保证金。若乙方及其工作人员存在违反安全生产管理相关规定的，甲方有权从保证金中扣除，扣除金额以甲方向乙方发出的通知为准。合同期限届满或合同解除时乙方不存在上述情况的，甲方凭乙方的保证金纸质收据原件或电子收据无息退回保证金。

三、甲方的权利义务

（一）甲方于____年____月_____日之前将租赁场地按现状交付乙方使用。

（二）甲方有权按时收取本合同约定乙方应向甲方支付的费用。甲方代有关部门统一向乙方收取费用时，有关费用应按实际支出收取或分摊。在租赁期内，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目，但与使用该租赁场地有关的费用时，均由乙方支付。

（三）甲方负责属物业房屋结构（樑、柱、楼板）自然损坏问题的修缮。甲方负责对租赁场地进行定期的安全检修，承担租赁场地主体结构自然损坏的维修工作及其费用。但因乙方使用不当等可归责于乙方的因素造成的损坏或不安全情况，则由乙方承担修复费用及因此产生的损失赔偿责任。

（四）租赁期满，如甲方仍享有租赁场地的出租权并拟继续将租赁场地作经营(物业用途)之用，甲方有权在租赁期届满前 6 个月或合同因任何原因提前解除后至乙方实际交还租赁场地前，甲方在事先通知乙方的情况下，可以带有意承租者进入租赁场地公共区域视察，并可在租赁场地范围方圆 5 米外张贴出租租赁场地的告示或在媒体上刊登广告。

（五）在乙方交回场地或本合同期满后 5 天内，甲方负责对乙方的租赁场地及各项设施进行退场验收，核算乙方应付未付的费用。

四、乙方的权利义务

（一）乙方已清晰了解和知悉物业现状，包括且不限于物业法律性质，物业所有权情况，物业用途，物业面积，主体建筑及相关构建物，现有质量，消防状况，房屋结构，交付使用时依附于出租标的的装修装饰状况，设备设施，周边环境等。乙方同意按物业交付时的现状接收物业。乙方不得以物业现状的任何问题作为不履行合同或解除合同的理由，且不得以此要求甲方赔偿任何损失，否则乙方已缴纳的保证金不予退还。

（二）乙方必须在本合同签订之日起 60 天内自行依法办妥营业执照、税务登记证等所有合法经营所需要的证照及行政审批手续，并向甲方提交政府规定租赁场地经营所需具备之证件，供甲方存档，否则甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。乙方如以法人或个体工商户名义承租，需提供法定代表人/经营者身份证、营业执照副本、税务登记证副本、法人委托书、乙方合法经营所需要的证照和行政审批手续以及甲方为保证合法经营的需要而要求乙方提供的其他相关证件，所有证件需提交加盖乙方公章的复印件；乙方如以自然人名义承租需提供合法身份证检验并提供复印件。

（三）乙方应按本合同约定向甲方交纳租金及其他费用，合法从事经营活动，按时向工商部门、税务部门缴费纳税。

（四）乙方应按本合同约定的经营范围使用租赁场地，不得改变租赁场地的用途，不得存储危险、易燃易爆、有毒或腐蚀性物品、挥发性气体及违禁品。如有违反，除承担一切经济和法律责任外，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。

（五）转租、分租和变更主体

1. 乙方不得以上述物业的使用权为本身的经营活动或他人提供任何抵押性质的担保，未

经甲方书面同意，乙方承诺自身及乙方法定代表人、股东、负责人、控制人或员工不得对物业转租、分租、转借他人、擅自调换使用或其他方式变更租赁场地承租方或实际使用人，一经发现乙方存在上述行为，则甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。

2. 租赁合同原则上不允许变更合同主体，如果乙方具有特殊情况需要将承租方变更的，须提前征得甲方书面同意，按甲方的要求，办理相关变更手续，并针对每次变更向甲方交纳1000元手续费。转租、分租后，乙方仍应就租赁场地的租赁与甲方共同履行本合同项下的权利义务。在变更租赁场地承租方、实际使用人手续办妥前，如租赁场地的经营发生违法犯罪行为，乙方需承担由此引起的全部经济和法律责任。如没有证据证明租赁场地是转租、分租还是变更承租方、实际使用人，则甲方有权直接认定为乙方转租商铺。分租期限不得超过本合同约定的期限，且需明确与分租户约定有权随时提前解除合同，否则由此导致的一切损失和责任由乙方自行承担。

（六）乙方有责任保持本物业公共通道的畅通和租赁场地周边的清洁卫生，服从本物业管理人员的管理，如乱弃杂物并不按照本物业管理人员的要求整改，累计发生3次的，则视乙方严重违约，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。

（七）乙方应严格遵守本物业的安全保卫制度和安全防火规定，自觉遵守本物业各项规则，准时开门营业，不无故停业，保证物业的正常运作。乙方需按甲方要求于每天上午_____开门营业，每天下午_____结束当天营业，乙方如有需提前进场营业或延迟当天营业时间的特殊情况，须提前向甲方书面申请并征得甲方同意。如乙方不按本物业规定的营业时间开门经营且未征得甲方书面同意，每出现一次，甲方有权要求乙方承担500元的违约金，如乙方累计3次出现该种情形，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。

（八）乙方须爱护租赁场地内及所属物业的公共财物，不得擅自改动租赁场地内外的设施，如确需改动，或需使用公共场地进行经营活动，须以书面形式向甲方提出申请，在征得甲方书面批准后方可使用，但仍不得损坏租赁场地所在物业的主体建筑结构，所发生的费用全部由乙方负责。如乙方未征得甲方书面同意，发现乙方擅自改动租赁场地内外的结构、设施、用途致使租赁物受到损失的，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。

（九）乙方负责对其添附于租赁场地的经营设备及设施进行维修，费用由乙方自行承担。因该等添附物失修产生的损害赔偿责任，由乙方承担。因乙方原因造成租赁场地或设备、设施损坏，乙方必须负责修复并赔偿甲方损失。

（十）乙方在任何时候均不能使用胁迫、封门、断水断电等暴力、违法违规手段制造事端和不稳定因素。如乙方行为对场内其他租户及或甲方或物业经营造成影响的，视同乙方违约，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。若对甲方或其他租户造成损失的，应当承担赔偿责任。

（十一）乙方自接收租赁场地之日起，乙方是该场地的防火、防盗、治安安全和计生责任人。乙方必须遵守《中华人民共和国消防法》《广州市平安建设条例》和《中华人民共和国安全生产法》，不得在租赁场地从事违反条例规定的经营活动，严禁一切违法活动。乙方承担其辖下员工违反国家计划生育政策责任。

（十二）如乙方在租赁期内发生违法行为、触犯刑事法律、犯罪行为，由乙方承担一切经济责任和法律责任，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。如乙方违法犯罪行为对甲方造成损失的，应当承担赔偿责任。

（十三）装修程序

1.在保障租赁场地结构安全的前提下，乙方可为按约定用途使用租赁场地而改变租赁场地的非结构性间隔或对租赁场地进行室内装修或添置设备。乙方如果需对租赁场地进行装修，必须得到甲方书面同意，装修时需严格按照《广州市广百展贸股份有限公司安全生产管理制度》进行，如依据法律法规、政策要求或甲方制度乙方需向有关部门办理相关手续的，由乙方自行办理。如乙方需对租赁场地进行装修，应根据实际装修情况向甲方提供相应商铺装修图纸，图纸包含但不限于商铺装修设计效果图、地面和天花平面图、墙体立面图、配电系统图和平面图、CAD 图，以及装修的预计工期报甲方审批。甲方对乙方装修图纸进行的任何审核、批准并不减除或免除乙方作为装修一方应承担的责任，也并不因此增加甲方的责任。甲方应在收齐该等图纸之日起五天内按法律规定和合同约定完成审查，并对乙方作出回复，上述图纸经甲方审批同意且乙方按约定付清装修保证金和施工人员出入证押金后，乙方方可办理装修许可手续并由甲方发出装修通知书，按照甲方审批同意的图纸尺寸、装修材料等进行施工。如乙方提交图纸不符合法律规定、合同约定或甲方管理要求的，乙方应在甲方回复之日起三天内补正。乙方装修时须严格按照《广州市广百展贸股份有限公司安全生产管理制度》进行。若租赁场地为固定铺位的，装修要求应按照《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）相关条款执行。若租赁场地为专柜的，装修不允许采用自天花板至地面的封闭式间隔，须采用柜台间隔，柜台高度均不得超过 1.4 米。而且，租赁场地的装修不得损坏其所在物业的主体结构。除另有约定外，装修保证金的标准为每次人民币不少于_____元，施工人员出入证押金为每证___元。装修期间，甲方有权对工程进行监督，未经甲方书面同意，乙方不得擅自修改甲方批准同意的装修方案，不得损坏租赁场地所在物业的主体结构，否则甲方有权要求乙方停止施工，恢复原状，并优先从乙方支付的装修保证金中扣划款项抵偿该等损失。但甲方不对乙方装修的安全性和合法性承担法律责任。如乙方未能按甲方书面同意的装修方案施工，或因乙方装修导致租赁场地的承重结构发生损坏，或在施工过程中非因甲方原因造成甲方其他损失，乙方应承担损失赔偿责任，甲方有权从乙方的装修保证金中抵扣损失数额。因乙方装修影响甲方经营场地内其他租户的正常经营，侵犯其他租户的相邻权益，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。

2.如租赁场地在约定的期限内装修完毕，且经甲方验收合格，乙方凭装修保证金纸质收据原件或电子收据、甲方要求的商铺装修相关图纸、施工人员出入证原件、消防验收合格证

的复印件等消防相关报备资料（如有）向甲方申请无息退还装修保证金及施工人员出入证押金，甲方在收齐上述资料7天内向乙方退还装修保证金和施工人员出入证押金。如乙方不按时完成装修或装修不符合约定的要求造成甲方损失，甲方有权优先从装修保证金中扣划款项作为乙方的损失赔偿，且乙方应按甲方原批准的装修方案予以重做。

3.如乙方未能在甲方书面同意的装修期内完成本次装修或装修期届满后仍未重新开业的，乙方每逾期一日，甲方有权按照装修期届满当月租金 0.3 %标准向乙方计收违约金，甲方有权从装修保证金中扣划该违约金；逾期 30 天仍未完成本次装修或仍未能重新开业的，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任。

4.除甲乙双方约定的免租期外，在租赁场地装修期间，乙方仍应按约定足额支付本合同项下的租金及相关费用。

（十四）乙方在租赁期间需加建临时建筑的，应当经过甲方书面同意并经行政主管部门审批后方可实施，同时还应将相关的政府审批文件交给甲方备案。乙方须在租赁合同终止、解除或收到相关政府部门要求拆除临时建筑的通知时，期限内自行拆除该临时建筑并承担拆除费用。若乙方不自行拆除或不配合政府部门工作的，甲方有权单方提前解除本合同，要求乙方拆除临时建筑并按租赁场地交付时的状态交还给甲方，同时乙方还须按照本合同第六条第（二）款约定承担违约责任，按照未履行的租赁期租金总金额的 20 %要求向甲方支付违约金。

（十五）在租赁期内，为防范发生因盗窃、水灾、火灾等非甲方导致的人为事件或自然灾害或乙方自有设备设施损毁造成的乙方的人身损害、财产或其他损失等风险，乙方应自行出资购买相应的保险。

（十六）乙方保证在租赁期内租赁场地经营的商品、商品品牌及品质均要提供该品牌代理或授权书，履行诚实、守信、合法经营，不销售假冒伪劣商品。乙方有销售假冒伪劣商品行为的，每发现一次需支付违约金____元，甲方有权要求乙方将侵权商品退出租赁场地经营，同时乙方租赁场地停业整顿7天，停业期间需按本合同约定交纳租金、物业管理费等费用；累计被发现3次的，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方违约责任，将乙方清退出场，且2年内乙方不得再进场经营。乙方如因此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方索偿。

（十七）广告宣传

1.为经营需要，在不违反国家法律法规相关规定及不影响租赁场地所在物业的正常管理秩序的前提下，乙方可在租赁场地所属的甲方指定的经营场地范围内进行广告宣传。

2.乙方应按照甲方另行书面指定的范围使用广告位置。该广告位置为乙方在租期内因经营需要所作广告宣传之用，甲方另行收取使用费，且乙方需承诺：

（1）广告位置所作广告宣传应与乙方在租赁场地内的业务经营有直接关系；

（2）乙方不得将该广告位置以任何方式转租给第三方使用，或为第三方业务作广告宣传；

（3）政府部门对该广告位置依法征收的广告管理或许可证等费用及作出的处罚，均由乙

方自行承担，与甲方无关。

（4）广告代理及广告内容在不违反法律规定和本合同约定的前提下，由乙方自行确定，与甲方无关。

（十八）租赁期内，乙方应严格按照消防有关规定和用电安全规定执行，如有违反安全规程操作及造成安全隐患，经甲方管理人员3次发出《整改通知书》后仍未进行有效的整改，则视乙方根本性违约，甲方有权提前解除本合同并按照第六条第（二）款追究乙方的违约责任。

（十九）乙方在租赁场地内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，须书面报甲方审批同意后方可办理。增容手续由乙方负责办理并承担所需费用，甲方应给予相应协助。

（二十）乙方应严格遵守和执行中华人民共和国及物业所在区域的各项法律法规规定，乙方应自觉接受甲方或者政府相关部门对其经营范围进行的综合治理、安全生产、消防用电、环境保护、计划生育、卫生、防疫等有关检查。对于甲方或者政府相关部门提出的整改意见，乙方应根据要求在规定时间内整改完毕。因乙方妨碍检查或不按要求整改，视乙方违约，甲方有权终止租赁合同，并没收乙方的租赁保证金。造成人身伤亡、财产损失的，乙方应负责赔偿，并追究乙方的违约责任，造成甲方损失的，甲方有权向乙方索赔。

（二十一）乙方应负的修缮责任：除属房屋结构（樑、柱、楼板）自然损坏问题外，其他问题由乙方负责修缮。

（二十二）乙方需于本合同签订当日，向甲方缴纳复原保证金，并遵守以下条款：

1.甲方同意乙方拆除承租物业内的_____（具体以甲方书面确认为准），相关拆卸施工及复原费用由乙方自行承担。

2.乙方需缴交建筑复原保证金_____元，乙方在租赁期限内或合同解除时无违约情形并按要求将商铺恢复原状且经甲方验收后，甲方将建筑复原保证金无息退回乙方。乙方申请退还建筑复原保证金,应提供保证金纸质收据原件（或电子收据）或发票原件，无法提供的，扣除收据或发票金额的10%后，退还余额。

3.乙方对物业进行装修改造及拆卸施工前，需先向甲方书面申请并征得甲方同意后方可动工，施工过程中接受甲方人员现场监督管理。乙方保证在经营结束后将物业按甲方要求恢复原貌并确保改造物业前后均需符合商铺消防管理相关规定并通过甲方验收，否则甲方有权没收乙方所交的建筑复原保证金。

4.乙方应须对经营场地设置合理布局，应配备足够的、有资质的工作人员进行日常安全管理和防疫工作，并对客户做好安全提示，杜绝意外事故发生。乙方在场地范围内所产生的经营、安全及其他法律纠纷与甲方无关。乙方同时承诺合同履行中乙方有撤出经营、终止合同的情况发生时，必须按甲方要求将店铺恢复原貌交付，否则甲方有权没收乙方所交的建筑复原保证金。

5.在租赁期限届满或提前终止的情况下，乙方未按本合同约定或甲方要求恢复原状或拆

除其在租赁物业上的任何附加物或改造物（包括但不限于乙方的结构性装修、装饰性装潢及固定设备、装置等）的，甲方可无需向乙方支付任何对价而将这些附加物或改造物全部或部分保留，也可以要求乙方支付修复、移走或拆除这些附加物或改造物的费用，若因此导致甲方遭受任何损害的，乙方承担赔偿责任。

（二十三）乙方须接受该物业管理机构（客户服务中心、管委会等）的管理，每月物业管理费等各项费用由乙方自行负担，本合同签订后及时与物业管理机构（客户服务中心、管委会等）签订物业管理服务合同，并依时到所在物业管理机构（客户服务中心、管委会等）缴交。乙方违反本规定的，并经甲方通知后30日仍不纠正的，甲方有权视情况解除合同。

五、合同的变更及终止

（一）甲乙双方如需变更本合同内容，须另行订立书面协议方为有效。

（二）如遇以下情形，本合同提前解除：

1.如甲乙任一方按本合同约定或法律规定行使合同解除权，提出解除合同的一方通知到达另一方时本合同解除。

2.如甲乙双方协商解除合同，本合同自甲乙双方签订书面解除协议约定的解除时间解除，如无约定，则双方签订的书面解除协议生效时本合同解除。

3.租赁期内，如遇不可抗力、市政建设需要征用、政府改造规划调整、业主收回、搬迁、土地被收储和甲方企业改制等不可归责于甲乙双方的原因致使本合同不能履行或乙方不能正常经营的时，本合同于双方知悉该事由并书面确认合同无法继续履行时解除。甲乙双方须按本条第（三）款约定执行，互不承担违约责任。征拆补偿全部归产权人所有。

（三）如本合同提前解除或终止不再续约，除依约承担违约责任（如有）外，甲乙双方还应在本合同解除或终止之日起3天内按如下约定处理：

1.乙方腾空租赁场地并按甲方要求办理交接手续，乙方自行处理属于乙方所有的可移动物品；乙方未能自行处理属于乙方所有的可移动物品，甲方按照本合同载明的乙方联系地址邮寄通知乙方处理物品，但自甲方寄出乙方通知之日起超过5天乙方仍未能清空的，视为乙方主动放弃其所有权，甲方有权对物品进行处置、对物业采取停水停电封锁现场等措施、无条件收回场地并对租赁场地另行出租，乙方无权干涉阻挠或索要处置收益、损失赔偿。若租赁场地因乙方原因（如涉诉查封等）无法按期腾退租赁场地的，甲方有权终止合同，并按合同终止时的租金标准200%收取相应的场地占用费。

2.除甲方另行书面提出要求外，租赁场地内的固定设施（包括甲方移交及乙方添附的装修、嵌装在租赁场地结构或墙体内的设备设施、固定物件等）不得拆除，无偿归甲方所有。

3.向甲方清付至租赁场地交还甲方之日止应付未付的租金（租赁场地使用费）、相关费用及已产生的违约金（如有）。

4.租赁保证金优先用于抵减乙方应付费用、违约金、损失赔偿。除合同或合同附件另有约定外，在乙方履行本款第1、2、3项义务完毕且由甲方书面确认后，甲方凭乙方提供的供

保证金纸质收据原件（或电子收据）或发票原件无息退还租赁保证金余额（如有）和装修保证金余额（如有）。

5.对于乙方限期内未清理的物品和遗弃财产（包括租赁物业内的一切物品、装修、附属设施、设备），甲方有权按照自己认为适当的方式（包括但不限于作为垃圾处理）处置，因此产生的费用和损失均由乙方承担，处置后所的款项（如有）用于支付乙方欠付甲方的款项及甲方代垫的搬迁费、拆除费、公证/见证费、保管费、评估费、通知费等费用，物品处置所的款不足清偿上述债务时，甲方有权向乙方继续追偿。

6.租赁期限届满或提前终止时，若乙方存在欠款欠费情况的，甲方有权扣留租赁物业中的任何或全部设备和物品作为敦促乙方清缴欠款的措施，甲方有权以其认为合适的方式处分上述设备和物品以抵偿欠款。甲方有权就未受清偿的款项以及甲方遭受的损失向乙方继续追偿。

7.乙方应将租赁场地地址登记的营业执照（如有）到工商行政管理部门办理注销，若乙方逾期未能成功办理有关注销手续的，甲方有权自行按照自己认为适当的方式处理，并有权要求乙方赔偿相应损失。

（四）乙方同意，如甲方因发展或实际经营需要提前收回场地，甲方提前30天以书面形式通知乙方，要求乙方在规定的时间内无条件将场地交还给甲方，除按比例退还乙方提前支付的未实际使用场地天数的租金外甲方不需作任何补偿，乙方不得据此追究甲方违约责任并执行本条第（三）款的约定。

六、违约责任

（一）乙方不按时交付租金或本合同项下的其他费用，除须补交外，每逾期1 天，按拖欠金额的0.3%的比例向甲方交付滞纳金。

（二）乙方有下列情形之一的，视为乙方违约，甲方有权单方终止合同，收回租赁场地，没收乙方租赁保证金不予以退还并执行第五条第（三）款的约定：

1.乙方无正当理由逾期支付一次性租金、首月/期租金（分月/期支付情形）、租赁保证金超过7天的；

2.乙方逾期交付租金或本合同项下的其他费用超过30天的；

3.乙方或乙方法定代表人、股东、负责人、控制人或员工未经甲方书面同意擅自将租赁场地转租、分租、转借他人或擅自调换使用或其他方式变更租赁场地承租方或实际使用人、抵押、担保、改变使用用途等；

4.乙方在本合同签订之日起60天内未能办妥第四条第（二）款要求的各项证件；

5.乙方无法定或约定事由提前解除本合同的；

6.乙方从事违法经营活动，或乙方被行政部门处罚3次以上、被依法吊销营业执照者；

7.乙方将租赁场地擅自拆改结构或改变用途的；

8.乙方故意损坏租赁场地的；

9. 乙方对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

10. 法律、法规规定的或本合同约定甲方获得合同解除权或甲方可以收回物业的情形。

（三）如本合同约定租赁场地建筑面积超过 500 平方米（含 500 平方米）的，因乙方违约导致本合同提前解除的，乙方还应按照本合同未履行的租赁期租金总金额的 20%向甲方支付违约金。

（四）如本合同终止或提前解除后，乙方未能按本合同第五条第（三）款约定期限向甲方交还租赁场地的，乙方按本合同终止或提前解除时适用的租金标准 200%（如本合同在免租期内解除，则适用本合同免租期内折前租金标准 200%）支付场地占用费至乙方实际向甲方交还租赁场地之日止。乙方应赔偿由此造成的甲方的经济损失。

（五）因乙方违反合同约定导致甲方为维护自身权利而发生的维权费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、保全费等费用）均由乙方承担。

七、保证金

（一）如甲方需按约定抵扣或没收本合同项下的各项保证金，应先行书面通知乙方拟抵扣或没收的原因及数额。

（二）对于以保证金抵偿违约金及有关费用的情形，如在甲方向乙方发出通知之日起 3 天内乙方没有按通知内容向甲方直接支付违约金及有关费用，甲方即可按通知内容从乙方对应项目的保证金中抵扣违约金及有关费用；对于没收保证金情形，甲方在书面通知乙方后即可按约定没收书面通知内对应项目的保证金。

（三）在甲方从乙方保证金中实际抵扣违约金及有关费用，或按本合同约定没收乙方交纳的保证金之日起 2 个工作日内，乙方应相应向甲方补足保证金至本合同约定的该项保证金数额。乙方逾期 7 天未能补足的，甲方有权单方提前解除本合同并按照第六条的约定追究乙方的违约责任。

（四）乙方申请退还各类保证金的，应提供供保证金纸质收据原件（或电子收据）或发票原件，无法提供的，甲方有权扣除收据或发票金额 10%后，退还余额。

八、环保条款

乙方在承租甲方场地期间，应严格遵守和执行中华人民共和国和租赁场地所在区域的相关环境法律法规，乙方在租用甲方场地过程中由于乙方原因发生违反环境保护法律法规行为的，乙方应及时整改达标，由此产生的损失和法律责任由乙方独自承担，与甲方无关。因此给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿。如乙方在收到甲方或政府主管部门的整改通知后未能在限定时间内完成及时整改达标的，甲方有权单方提前解除与乙方的《物业租赁合同》和《物业管理服务合同》并按照本合同第六条第（二）款的约定追究乙方的违约责任，造成甲方损失的，甲方有权向乙方索赔。

九、其他

（一）本合同如需办理租赁登记备案，备案费用及所需缴纳的印花税（印花税的缴纳按税法的规定执行）由甲、乙双方各负担一半。

（二）合同双方的通知送达规则

1.本合同一方向另一方发出通知，书面通知应向另一方在本合同上确定的联系地址发出，电话通知应以另一方在本合同上确定的联系电话为准。任何书面通知、函件、文书（包括争议解决时法院的诉讼文书）按上述地址以邮政特快快递寄出函件或现场张贴即视作充分有效送达，若发生邮递送达不成情形（包括但不限于收件人信息不明、无人签收、地址不详、地址搬迁、长期未自取、拒收等），自邮政特快专递发出后第三日即视为已经送达。同时乙方授权本合同落款处的经办人为法律文书接收人，法律文书一经发出，即视为送达。

2.如一方提供的联系方式无法有效联系到该方，或一方变更联系方式而未及时书面通知对方。该责任方需承担因此产生的不利后果。

3.如明确约定需以书面方式通知的，按约定执行。

（三）本合同未尽事宜，双方可签订书面补充协议，补充协议与本合同约定不一致之处，以补充协议为准。本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方任一方有权向租赁场地所在地的人民法院提起诉讼解决。

（四）本合同一式肆份，自双方签字并盖章之日起生效，甲方持两份，乙方持一份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，均具有同等法律效力。同时，双方同意可以通过契约锁电子签约私有云平台软件采取电子签名形式签署本合同，双方认同各自通过该平台内完成的各类交易和电子签名均代表各方意思表示，具有同等法律效力。

（五）本合同附件包括：《社会治安综合治理、安全防火协议》、《不经销无合法来源进口商品和假冒伪劣商品及严格执行市场管理规定承诺书》、《廉洁经营准则》，是本合同的必要组成部分，内容与本合同不一致之处，以本合同为准。

（以下为合同签署页，无正文）

甲方：广州市德禾兴商贸股份有限公司　　乙方：

经办人：　　经办人：

签名及盖章：　　签名及盖章：

日期：　　日期：

开户行：

银行户名：

银行账号：

合同编号：

物业管理服务合同

甲　方：广州市德禾兴商贸股份有限公司

联系地址：

联系电话：

乙　方：

法定代表人姓名：

身份证号码/营业执照编号：

联系地址：

联系电话：

鉴于甲乙双方就广州市____区_____路_____号_____（下称本物业）层（楼）_____铺物业签订了《物业租赁合同》，由乙方向甲方承租上述物业，为维护甲、乙双方的合法权益，明确各自在物业管理中的权利和义务，共同确保经营场地的安全和经营顺利进行，根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方确认并同意订立《物业管理服务合同》（下称“合同”）如下：

一、乙方（承租）物业位置、面积及用途

（一）物业位置：广州市____区_____路_____号_____（市场/物业名称）_____层（楼）_____铺作为经营场地使用，建筑面积为_____平方米（下称该物业）。如测绘面积与合同约定面积不符的，管理费不因此作调整。

（二）用途：乙方承诺，在本合同有效期内，该物业只作为经营____用途，乙方同意该物业的使用应符合甲方经营管理的_____整体经营模式要求。

二、物业管理服务期限、物业管理费、其他费用及付款

（一）甲乙双方协定的物业管理服务期限及物业管理费情况如下：

物业管理费服务期限	每月/期管理费金额（币种：人民币）元	
	小写	大写
注：以上管理费含税总金额为_____元，不含税总金额为_____元。合同执行过程中，如遇国家税收政策调整，则税率、税额、不含税金额随之调整，含税金额保持不变。		

1.乙方须于签订本合同当日，向甲方交纳（人民币）共___元（大写：_____元整）物业管理费保证金，此管理费保证金的扣划和退还适用合同约定。

2.物业管理费支付方式： □分月支付 □分期支付。

（1）分月支付的物业管理费，乙方须于签订本合同当日向甲方支付首月的物业管理费即 元，次月起每月10日前将当月物业管理费付给甲方。

（2）分期支付的物业管理费，乙方分____月/期向甲方支付，每期支付物业管理费_____元。乙方须于签订本合同当日向甲方支付首期物业管理费____元，后续每期向甲方支付物业管理费的时间为_____。

付款方式：银行转账、银行自动划扣、e展通APP或小程序。

（二）其他费用。

1.该物业自用及公摊电费单价按__供电局标准__收取，由乙方于每月____日前向甲方交纳上月电费。如遇供电部门调整供电收费标准，甲方相应同步调整电费单价。铺内自用电量按该物业对应的电度表实计，公摊电量按实际发生电量进行分摊。

2.该物业需缴纳智能电表服务费_____元；该物业水费收费标准（含排污费，不含市政收取超标水费）： 按_____收取公摊水费。如遇供水部门调整供水收费标准，甲方相应同步调整。铺内用水量按该物业对应的水表实计。乙方应于每月___日前向甲方交纳上月水费。

3.以上水、电费用收取标准均为基准价，客户服务中心根据市政水、电价格的调整而进行同步调整收取标准。

4.为补偿物业内各项设施设备的损耗和维保支出等费用，乙方同意向甲方支付设施服务费，每月设施服务费计算方式为：计租面积*设施服务费单价，设施服务费单价按_____元/㎡收取，乙方于每月____日前向甲方交纳上月设施服务费。

5.在签订本合同当日，乙方须向甲方交付水电费周转金人民币_____元（大写：元整）。如乙方拖欠水电费或本合同下对应的违约金，甲方有权从水电费周转金中划扣对应款项用于抵偿乙方拖欠费用。在甲方从水电费周转金中实际扣划款项之日起2个工作日内，乙方应相应向甲方补足水电费周转金至本合同约定数额。本合同提前解除或终止不再续约，甲方应在乙方按约定清付本合同项下应付费用之日起3个工作日内，凭乙方提供的水电费周转金纸质收据原件（或电子收据）将水电费周转金余额无息退回乙方。

6.本合同约定物业管理费及其他费用金额已包含增值税。

7.对于每月水电费应缴金额，乙方如有异议应于收到甲方通知后3日内书面提出，乙方未提出异议或甲方经核查金额无误的，乙方应按合同约定清缴相应费用。

三、甲方的权利和义务

（一）甲方依时向乙方收取物业管理费和其他费用，并有权根据本物业的实际情况，订立和修改有关经营场地的管理制度，确定符合乙方经营性质的物业整体发展方向和经营策略。

（二）甲方负责该物业日常管理和公共场地的清洁卫生，公共设施的维修保养，做好安全防火工作，配备保安人员，维护正常经营秩序。

（三）甲方有权清拆、清除任何不符合本合同规定的安装物及违章摆放的货物和杂物，如乙方对此有过错的，甲方有权向乙方追索清除费用及因此而产生的其他费用，乙方因此产生的损失自行承担。

（四）甲方有权制止及纠正乙方作出的任何未经甲方的书面同意且违反本合同规定而占用公共地方及公共设施的行为。

（五）甲方有权采取一定必要措施（包括但不限于诉讼）制止乙方做出违反本合同或违反本物业管理制度的行为，并要求乙方按本合同约定承担违约责任。

（六）甲方根据本合同的规定管理并监督乙方使用本物业的以下设施：

1. 公共楼梯。

2. 消防灭火及防盗报警系统、公共电器设备。

3. 公共地方。

（七）甲方有权委托第三方部分履行本条约定的义务。

四、乙方的权利和义务

（一）乙方有权依《物业租赁合同》约定并在不违反本合同约定前提下使用该物业。

（二）乙方每月/期应依时向甲方缴纳当月/期物业管理费和其他费用。

（三）乙方应严格遵守物业的安全保卫制度和安全防火规定，自觉遵守物业各项规则，准时开门营业，不无故停业，保证物业的正常运作。

（四）乙方应遵守本合同的经营范围约定，即：承诺在该物业内只经营本合同约定的业务项目。不得将该物业用于非法或不道德用途或在经营场地内进行任何妨碍或侵扰其他商户的行为。

（五）乙方不得销售假、冒、伪、劣商品和来历不明商品，不得侵犯他人的合法权利，包括但不限于他人的合法财产权及知识产权。礼貌待人、诚实待客。如乙方经营行为侵犯他人权利造成损失的，承担全部法律责任。

（六）未经甲方书面同意，乙方不得在该物业范围外的其他位置安装广告、招牌、灯箱或其他任何物品，否则，甲方有权对该等物品予以拆除，由此造成的损失由乙方自行承担。

（七）乙方应自觉维护本物业内各项设施的完好，不得损坏、更改、干扰本物业的水电、通讯、供排水管、排污管及固定装置等公共设施，乙方违反本条约定造成的损失，由乙方全额承担。

（八）乙方有责任为本物业的各项保养、维修工程提供必要的协助。

（九）乙方必须遵守国家的地方有关“计划生育管理”和“外来人员管理”的规定。领取《广东省流动人口计划生育证》和《居住证》，并完全承担由于违反上述有关规定而引起的法律责任，如甲方因此产生损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

（十）乙方应自觉加强该物业的安全防范工作，贵重物品、现金或有价证券存放点,应安装有安全可靠的防盗设施或报警装置。发现可疑情况或案件立即报告甲方，由甲方报有关部门进行处理。

（十一）乙方须爱护场地内公共财物，不得擅自改动该物业内设施，如确需改

动或装修该物业，须以书面形式向甲方提出申请，在征得甲方书面批准后方可施工，所发生的费用全部由乙方负责。因乙方原因造成经营场地或设备、设施损坏，必须负责修复并赔偿甲方损失。

（十二）乙方应按照安全、公平、合理的原则，正确处理该物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益，否则，应独自承担因此产生的损失赔偿责任；

（十三）乙方应做好该物业内的安全防火、防盗工作，并配备手提干粉灭火器共____个。不得在公共场道堆放物品。如因乙方原因引起安全、失火、失窃等事故发生，由乙方承担一切经济和法律上的责任。造成甲方及其他租户损失的，应全额赔偿。

（十四）装修

乙方对该物业的装修按《物业租赁合同》的约定执行，装修期间乙方应按期按额缴纳本合同项下的物业管理费及相关费用。

（十五）乙方不得在该物业内存储危险、易燃易爆、有毒或腐蚀性物品、挥发性气体及违禁品。

（十六）在经营过程中为防范发生因盗窃、水灾、火灾或乙方自有设备设施损毁等非甲方导致的人为事件或自然灾害造成的乙方人身损害、财产或其他损失等风险，乙方应自行出资购买相应的保险。

（十七）乙方有义务协助甲方办理需乙方协助的物业管理事项，乙方在接到甲方通知后 5 个工作日内，须派员协助甲方办理有关物业事务。

（十八）乙方有责任保持本物业公共通道的畅通和该物业周边的清洁卫生，服从本物业管理人员的管理，按照本物业管理人员的要求整改。

（十九）乙方需承担该物业范围内的设施维修费用（包括但不限于卷闸、灯具、等）。

（二十）乙方签约时应向甲方提交商户信息档案和从业人员信息档案，其中商户信息档案包括但不限于商户基本资料、联系方式、经营品类、员工规模、品牌情况等。从业人员信息档案包括但不限于从业人员个人身份证、居住地、联系方式等。甲方定期更新商户信息档案、组织商户从业人员培训。乙方应予以配合并向甲方缴纳进场经营保证金每人 300 元。

五、其他

（一）乙方违反合同，不按时按额交纳本合同约定的物业管理费和其他费用的，乙方除补交欠款外，应从逾期之日起每天按所欠金额的 0.3%交纳滞纳金，甲方有权中止向乙方提供相关的物业管理服务；若乙方累计超过 30 天出现逾期支付本合同项

下费用的情形，甲方有权单方提前解除合同，不退回物业管理费保证金，并保留循法律途径追讨乙方欠费的权利。

（二）乙方申请退还各类保证金的，应提供保证金纸质收据原件（或电子收据）或发票原件，无法提供的，甲方有权扣除收据或发票金额10%后，退还余额。

（三）为维护公众、本物业各租户的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方采取紧急措施造成乙方财产损失或影响乙方正常经营时，甲方可免除赔偿责任。

（四）如该物业的《物业租赁合同》有效期延续，本合同的有效期随之延续。如该物业的《物业租赁合同》提前解除或终止，本合同随之提前解除或终止。对本合同提前解除或终止有过错的一方，应承担另一方因此产生的损失。

（五）因乙方违反合同约定导致甲方为维护自身权利而发生的维权费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、保全费等费用）均由乙方承担。

（六）本协议如有未尽事宜双方可通过协商订立补充协议，补充协议与本合同约定不一致之处，以补充协议为准。

（七）合同期内，除法律规定或本合同有明确的约定外，未经双方书面协议，任何一方不得单方变更或解除合同，否则视为严重违约。

（八）在本合同执行期间，如遇不可抗力导致本合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

（九）乙方同意，如甲方因发展或实际经营需要提前收回场地，甲方有权提前30天以书面形式通知乙方，要求乙方在规定的时间内无条件将场地交还给甲方，除按比例退还乙方提前支付的未实际使用场地天数的管理费外甲方不需作任何补偿。

（十）本合同一式三份，由甲乙双方签名盖章后生效，甲方持两份，乙方持一份，三份均具有同等法律效力。同时，双方同意可以通过契约锁电子签约私有云平台软件采取电子签名形式签署本合同，双方认同各自通过该平台内完成的各类交易和电子签名均代表各方意思表示，具有同等法律效力。

（十一）本合同在执行中如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方可向该物业所在地人民法院提起诉讼。诉讼期间，除争议涉讼的条款外，合同的其他条款应当继续履行。

（十二）任何书面通知、函件、文书（包括争议解决时法院的诉讼文书）按合同首部地址以邮政特快快递寄出函件或现场张贴即视作充分有效送达，若发生邮递送达不成情形（包括但不限于收件人信息不明、无人签收、地址不详、地址搬迁、长期未自取、拒收等），自邮政特快专递发出后第三日即视为已经送达。同时乙方授权本合同落款处的经办人为法律文书接收人，法律文书一经发出，即视为送达。

（以下为合同签署页，无正文）

甲方签章：

代 表 人：

签约日期：

经办人：

乙方签章：

代 表 人：

签约日期：

经办人：

开户行：

银行户名：

银行账号：