2026 版

物 业 租 赁 协 议

（合同编号：）

出 租 方（下称“甲方”）：广州雅寓投资有限公司

统一社会信用代码：_____

法定代表人：

通讯地址：广州市黄埔区开源大道 136 号 C 栋 101 室

联 系 人：_____ 联系电话：_____ 电子邮箱：_____

承 租 方（下称“乙方”）：_____

统一社会信用代码/身份证号码：_____

法定代表人：

通讯地址：_____

联 系 人：xxx 联系电话：xxxxxxxxxxx 电子邮箱：_____

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律及国资监管相关规定，甲乙双方协商一致，订立本协议。

第一条 租赁物业基本情况及用途

1. 租赁物业：广州开发区开源大道 136 号 C 栋 1-8 层（除 201 房）（不动产权证号码：粤(2019)广州市不动产第 06203145 号），计租面积_____㎡（下称“该物业”）。

2. 该物业为钢筋混凝土结构，内部消防设施已报装验收合格，乙方确认按现状承租，该物业装修为：☑精装 ☐简装 ☐毛坯。

3. 乙方按以下用途使用该物业，并承诺在该物业内所开展与其营业执照范围一致的活动：☐商业经营 ☐商务办公 ☐工业生产 ☐物资仓储 ☐研发实验 ☐特殊用途及其他：_____

（在上述“☐”内打“√”，可多选，未勾选视为不涉及）

4. 乙方确认，上述用途为酒店经营（含客房、餐饮、会议及配套商业），并应以“美豪丽致”品牌对外经营；未经甲方书面同意，乙方不得变更租赁用途或更换酒店品牌。品牌运营的具体要求见本协议第十一条第 5 款。

第二条 租赁期限

1. 租赁期___年，自____年____月____日起至____年____月____日，物业交付时间为起租日，如有另行约定的从其约定。

2. 免租期共___个月，自____起至_____。免租期免除租金与物业管理费，乙方仍需按时

足额缴纳租赁期间的水电费及其他费用。

3.租赁期满前___个月，甲方有权依法对该物业重新招租。同等条件下乙方享有优先承租权，但乙方未参与甲方招租视为放弃优先承租权；若乙方获租的，双方另行签订租赁协议。

第三条　收费标准及付款方式

1.首年月租金含税单价为：¥　　/㎡，即首年含税（税率 9％）月租金¥ _____ 元（大写：_____ ）。租金单价递增约定：第 1 至 6 年不递增。详见下表：

租赁期间	月租金单价（含税，¥/㎡）	期间月租金总金额(含税，¥)	
		小写	大写

1.1 本合同约定租赁期间，租金含税总金额为_____，不含税总金额为_____，增值税金额为_____。

1.2 物业管理服务费：含税单价为 元/㎡/月，合计每月含税（税率 6%）物业管理服务费为 _____元（大写：人民币 _____ ）。本合同约定租赁期间，遵照租金免租期同步减免相关物业管理费，物业管理服务费含税总金额为_____（￥_____元），不含税总金额为_____（￥_____元），增值税金额为_____（￥_____元）。物业管理服务费仅包含园区的公共设施设备管理、客户服务管理、安全保卫管理及公共清洁卫生服务，不含租赁物的自用水电费、公摊水电费、生产废水处理费、垃圾清运费（日常生活垃圾除外）等其他费用。

1.3 公摊水电费：指为维护本项目公共区域正常运行所产生的水电费用，包括但不限于水泵、电梯、公共空调、公共照明、绿化灌溉、消防设施等用电，以及绿化灌溉、消防设施等用水。公摊水电费按使用建筑面积分摊，具体收费标准甲方有权根据政府水电价格调整或本项目

实际运营成本进行合理调整，但应提前 15 个工作日以公示或书面形式通知乙方。

2.乙方于本合同签约后 5 个工作日内支付第一个月当月租金¥ 元（即 年 月 日至 年 月 日的租金）及第一个月物业管理服务费 元（即 年 月 日至 年 月 日的物业管理费）。后续乙方于每月 5 日前（遇节假日顺延）以转账方式缴付完毕当月租金及物业管理费；乙方确有困难并向甲方书面提出申请延期的，甲方适当给予 5 天时间延期（最长不超过 20 天，具体延期时间由甲方决定，该延期仅为甲方特殊情况特殊处理，不构成持续性缴费周期变更，即当月 30 日前须缴清当月租金及物业管理费），延期期限届满仍未足额支付租金及物业管理费的视为逾期拖欠。甲方收到租金及物业管理费后 15 日内开具等额增值税发票，发票抬头与乙方签约名称一致。

甲方收款信息如下：

户　　名	
开户银行	
账　　号	

乙方开票信息如下：

户　　名	
开户银行	
账　　号	

3. 双方签约后 5 个工作日内乙方向甲方缴纳以下履约保证金及装修保证金：

3.1 其中，履约保证金为合计¥ 元（大写： ）：

（1）租赁押金：租赁期限内末年 个月租金，即¥ 元；

（2）物业管理费押金：租赁期限内末年 个月物业管理费，即¥ ；

履约保证金仅限以银行转账方式缴纳，甲方不接受银行保函、保险保单或其他担保方式替代。

3.2 装修保证金：￥ XXX 元（大写：XXXX 整），专项用于担保乙方按本协议第十一条第 2 款约定完成该物业装修改造，不计入前述履约保证金合计金额；乙方可选择以银行转账或境内商业银行开立的不可撤销、无条件、见索即付独立保函方式（金额不低于 XXXX 万元、受益人为出租方、有效期至装修工程验收合格后的 90 日、凭出租方书面索赔通知即付、格式经出租方书面确认）缴纳履约保函原件予甲方，工程延期的，乙方应在保函到期 30 日前办理展期或重新提交；逾期未办理并按本条要求将保函提交给甲方的，甲方有权向保函开立行提出索赔。

4.合同期满，乙方结清全部费用并按甲方要求交还场地后，甲方于 15 日内无息退还履约

保证金至乙方账户或退还履约保函原件。

5.乙方通过重新公开招租或协议招租再次承租的，履约保证金按新合同标准执行。如果履约保证金未退还给乙方的，可抵扣新协议的履约保证金或原协议的租金、物业管理费、水电费及其他费用，不足部分乙方补足，超出部分甲方无息退还。

6.物业管理服务费由甲方统一收取，并由甲方开具发票；乙方应按本协议第三条第 1.2 款约定的标准及期限向甲方缴纳。乙方逾期缴纳物业管理服务费的，按本协议第六条第 1 款承担违约责任。若物业管理收费标准调整，相应费用同时调整，甲方应提前 15 个工作日书面通知乙方。

7.乙方自用水电费按实际用量向甲方缴纳，由甲方按供水、供电部门出具的账单代收代付，不加收差价，并于收到账单后 5 个工作日内向乙方提供费用明细；公用水电公摊按租赁面积比例分摊（已纳入物业管理服务费的除外）。遇政府调价按调后价格执行。

8.交易服务费：本协议通过产权交易机构公开招租成交的，乙方应按产权交易机构的规定承担交易服务费，具体金额以产权交易机构实际收取为准；乙方应在收到缴费通知后 5 个工作日内自行缴纳，不得要求甲方代垫或分担。交易服务费不属于本协议第十条第 2 款所称登记费、印花税的范围。

第四条　甲方权利与义务

1.甲方保证按本协议签署时的物业现状交付该物业给乙方使用时，乙方确认已现场查验物业全部状况，交付后乙方可以正常使用该物业，不存在影响乙方正常使用的问题。

2.因安全检查、维修抢修、带客看房等合理事由，甲方或物业管理公司有权提前 **24 小时** 通知乙方后进入该物业；如遇危及房屋安全、公共安全、消防隐患及结构安全排查、抢险等紧急情况，甲方可径行进入采取紧急措施，乙方不得无故阻挠，甲方事后须及时通知乙方。

3.依法需办理租赁备案登记手续的，甲方予以配合，但仅限于出具自身权属证明等必要文件；乙方其他资质办理事宜，由乙方自行负责并承担费用，甲方可给予必要协助。

第五条　乙方权利与义务

1.乙方应配合提供加盖公章的公司营业执照、法人证明书和身份证复印件及征信报告等资料给甲方审查；乙方负责于签约后 2 个月内向属地街道办妥租赁备案法定手续，甲方应予配合，并将《房屋租赁登记备案证明》交给甲方存档。逾期未办理的，乙方自行承担因此造成的后果，且甲方有权单方解除本协议，乙方除结清解除之日前占用场地的租金外，甲方还有权没收乙方全部履约保证金。

2.乙方须按时足额支付租金、物管费、水电费等全部费用，遵守物业管理公司及运营管理单位管理守则。

3.未经甲方及物业管理公司事先确认并同意（包括但不限于书面函件、电子邮件等），乙方不得装修改造、改变用途。获准装修的，不得破坏结构安全，相关报批、施工等费用由乙方承担，乙方确保其装修改造不会对该物业结构以及设备等造成任何破坏且不影响其他租户使用。

4.乙方负责租赁物内部设施（结构除外）的日常维护维修，乙方应自行承担相关费用以及维护维修不当造成的损失；若因乙方前述行为导致租赁物内部设施毁损或危及建筑结构安全的，乙方应负责恢复原状并自行承担相应费用。

5.乙方是该物业防火安全直接责任人，须做好消防、用电安全。因乙方原因导致的人员伤亡或财产损失，由乙方负责。

6.乙方承租期间，应严格遵守国家法律法规，不得超荷载使用该物业，不得存放危险品（但该物业内具备专用危化品仓库的除外），不得损坏公共部位及设备设施或改变其使用功能。

7.租期届满或合同终止，乙方须结清费用，并按物业可正常经营的装修现状将物业交还给甲方，经甲方同意装饰装修，嵌装在房屋结构或墙体内已经形成附合的一切设施设备、装饰装修乙方不得拆除，均归甲方所有，甲方对此并不作补偿或赔偿；如甲方要求或同意拆除并恢复原状的，拆除及恢复费用由乙方承担，如暂不拆除和恢复原状的，乙方应预先支付拆除及恢复费用）。乙方交还物业时仍未拆除或搬离的设施设备，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置。无论拆除或保留，乙方均不得要求甲方给予任何补偿或赔偿。双方确认，除本协议第六条第 7 款第（2）项、第八条约定的情形外，租期届满的，乙方不得就装修残值、预期经营损失等主张赔偿。

8.甲方按本协议第四条第 1 款该物业现状交付给乙方经营所使用的设施设备及资产包括:各类机电设备（包括但不限于监控、中央空调、热水系统等）、家私家电(包含桌、椅、灯光照明、音响系统、LED 屏、餐具、用品用具、易耗品、标识、电器、布草、装饰品、各类用品等，详见附件《资产移交清单》)，以上所有设施设备、资产由甲乙双方在该物业交付时共同进行清点。《资产移交清单》内所有物品的所有权属甲方所有，《资产移交清单》作为甲方按照合同约定交付乙方使用和乙方在租赁期满交还给甲方时的验收依据。乙方如有损坏《资产移交清单》内设施设备，需自行承担维修责任，维修不能使设施设备恢复原状的，乙方应予赔偿，赔偿价按甲方委托评估机构评估所载明的评估价收取。甲方按照《资产移交清单》交付后，涉及乙方经营效果或感官类的，如需增加设施设备等则由乙方自行处理和承担费用。

甲方依约将本合同物业项下相关设施设备（详见《资产移交清单》）交付给乙方使用，乙方接收物业后，即表示核实了房屋及相关设施并认可其交付的现状符合交付条件。该《资产移交清单》作为甲方依照本合同向乙方交付租赁房屋及本合同终止时乙方向甲方返还租赁房屋的

验收依据。

第六条　违约责任

1.若乙方于本合同签署后 5 个工作日内仍未缴纳履约保证金或装修保证金的，甲方有权书面通知乙方单方解除本协议，并有权要求乙方按履约保证金或装修保证金的 10% 向甲方支付违约金；乙方逾期缴纳租金、物业管理费、水电费等款项，每逾期一日按欠款**总额** 0.05% 支付违约金。

2.乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本协议、收回物业，追缴免租期租金、物业管理费、水电费等款项，履约保证金优先抵扣欠款及违约金，不足以抵扣部分甲方继续追偿，并且乙方应按甲方书面通知时间补缴履约保证金：

（1）逾期支付租金累计超过 60 日的；

（2）擅自改变房屋结构或用途，经书面通知后 15 日内拒不整改的；

（3）未经甲方同意擅自转租、分租的（包括但不限于实际经营主体变更、分时段经营、合作挂靠经营等）；

（4）自行或允许他人利用该物业从事违法违规行为的；

3.乙方有下列情形之一的，构成违约：①未经甲方书面同意，擅自变更、停止使用或不再以“美豪丽致”品牌对外经营；②未在本协议第十一条第（二）项第 4 点约定期限内取得品牌方出具的书面授权文件或取得授权文件不符合本协议的约定的；③品牌授权期限届满、被撤销或终止后 60 日内未完成续期，或未经出租方书面同意取得同等档次替代品牌授权的（应至少提前 30 日向出租方提交品牌方主体信息、品牌注册证明、品牌档次说明、授权合同草案等详细资料，且替代品牌授权期限不得短于剩余租赁期限。出租方应在收到完整资料后 15 个工作日内书面回复同意或不同意，逾期未回复视为不同意。）

发生上述任意一款或全部情形的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方逾期改正或改正仍不符合本协议及甲方的要求的，自逾期之日起，按每日人民币 5000 元向甲方支付违约金，逾期满 60 日未改正或改正仍不符合本协议的约定及甲方要求的，甲方亦有权解除本协议并收回该物业，乙方应向甲方支付违约金人民币 50 万元，违约金不足以弥补甲方损失的（包括但不限于租金损失、房屋空置损失、诉讼费、保全费及律师费等实现债权的费用），乙方还应就不足部分予以赔偿。乙方支付违约金，不免除其继续履行品牌经营义务；本条乙方应支付违约金、损失、赔偿款，乙方同意甲方直接在乙方履保证金中进行扣减。履约保证金不足扣减的，甲方有权继续向乙方追偿，乙方并应在此情形下补足履约保证金。

4.乙方在本协议第十一条第（二）项第 1 点的约定期限内该物业的装修改造工程，通过竣

工验收合格并达到酒店开业条件的，但实际投入装修款不足人民币 500 万元的，应在收到甲方书面通知之日起 30 日内补足差额，并按差额的 20%向甲方支付违约金；乙方未按本协议第十一条第（二）项第 1 点的约定期限内完成该物业的装修改造工程，通过竣工验收合格并达到酒店开业条件的，经甲方书面催告后 30 日内仍未完成的，自逾期之日起，每日按人民币 5000 元向甲方支付违约金，违约金累计不超过人民币 100 万元；逾期满 60 日的，甲方有权解除本协议并收回该物业，乙方装修保证金作为违约金，甲方有权全额无条件、见索即付向保函开立银行进行索赔，如无法兑付的，乙方应在收到甲方书面通知之日起 5 日内另行向另行向甲方支付违约金 100 万元，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方需补足甲方的损失。

5.若乙方未按本协议第十一条第（一）项第 1 点完成经营主体变更及全部证照办理，或未按上述约定恢复并维持酒店经营证照有效性的，自逾期之日起每日按人民币 5,000 元向甲方支付违约金；如乙方逾期满 30 日仍未取得特种行业许可证、消防安全检查合格证（消防验收备案文件）、食品经营许可证等酒店经营所需的全部证照并完成经营主体变更，或仍未恢复证照有效性的，甲方有权单方解除本协议并收回该物业，乙方应按本协议租金总额（含税）的【15%】向甲方支付违约金；违约金不足以弥补甲方损失的（包括但不限于租金损失、房屋空置损失、诉讼费、保全费及律师费等实现债权的费用），乙方还应就不足部分予以赔偿。本条项下乙方应支付的违约金、赔偿款，乙方同意甲方直接从乙方已支付的履约保证金中扣减，履约保证金不足扣减的，甲方有权继续向乙方追偿，乙方并应在此情形下补足履约保证金。

6.乙方未按本协议第十一条第（一）项第 3 点约定完成劳务派遣协议订立或变更、承接用工单位地位的，自逾期之日起，每逾期一日按人民币 5000 元向甲方支付违约金；逾期满 30 日仍未完成的，甲方有权解除本协议并收回该物业，乙方应按本协议租金总额（含税）的【15%】向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的（包括但不限于租金损失、房屋空置损失、员工经济赔偿、经济补偿、仲裁费、诉讼费、保全费及律师费等实现债权的费用），乙方还应就不足部分予以赔偿。本款乙方应付的违约金、损失、赔偿款，乙方同意甲方有权从履约保证金中直接扣减。履约保证金不足扣减的，甲方有权继续向乙方追偿，乙方并应在此情形下补足履约保证金。

7.租赁期内，除本条第 2 款及本协议第七、八条约定的情形外，乙方单方提前退租或甲方单方提前收回物业的，须提前 60 日书面通知对方，并按以下约定承担违约责任：

（1）乙方单方提前退租的，甲方没收其所缴纳的履约保证金，且无须对乙方投入的装修改造给予任何补偿，分以下两种情形：

a.租赁时长未超本协议约定租赁期限的 50%（含）或租赁期限≤3 年的，乙方须向甲方补

缴免租期的租金及物业管理费。

b.租赁时长已超本协议约定租赁期限的 50%，乙方须向甲方支付解除时当月租金标准 2 个月租金作为违约金，免租期租金不再追缴。

（2）甲方单方提前收回物业的，不区分租赁时长是否超本协议约定租赁期限的 50%，甲方均应无息退还履约保证金，且免租期租金不再追缴；另外，甲方应向乙方支付解除时当月租金标准 2 个月租金作为违约金。

8.本协议到期自动终止或任何一方提前解除本协议的（不含本协议第八条约定），乙方应在下列任一日期起 5 日内交还物业：（1）租赁期限届满之日；（2）双方签署的解除协议生效之日；（3）解除通知送达之日，甲方以书面通知另行确定交还期限的，以该期限届满之日为准。若未交还的视为逾期，自逾期之日起 10 日内按终止当月的租金标准的 1.5 倍向甲方支付场地占用费；超 10 日仍未交还的，按终止当月的租金标准的 2.0 倍向甲方支付场地占用费。

9.因一方违约产生的律师费、仲裁费、保全费、担保费、鉴定费、评估费、拍卖费、差旅费、公证费及其他为实现债权而支出的费用由违约方承担。

10.本协议项下乙方应支付的全部款项(包括但不限于租金、物业管理费、水电费、违约金、赔偿款、损失等），乙方同意甲方均可从乙方缴纳的履约保证金中直接扣抵，扣抵后履约保证金不足本协议约定的金额或不足以扣抵的，乙方应于收到甲方书面通知之日起 10 日内按本协议约定补足履约保证金差额或补足不足以抵扣部分的金额。乙方未按时全额补足差额的，每逾期一日，甲方有权按应补未补金额 0.05% 支付违约金。

第七条　不可抗力

1.不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于：

（1）自然灾害：台风、洪水、地震、海啸、泥石流、森林火灾及严重气象灾害等；

（2）社会异常事件：战争、武装冲突、暴乱、恐怖袭击、大规模罢工等；

（3）事故灾难：重特大火灾、爆炸、危险化学品泄漏、大面积停电停水等突发公共事件；

（4）公共卫生事件：重大传染病疫情等突发公共卫生事件，导致该物业被依法封锁、隔离或强制停用的。

2.因不可抗力导致该物业全部或部分毁损、灭失或无法继续使用的，本协议自动终止。遭受方应及时通知对方，并及时采取合理且必要的减损及补救措施，双方互不承担违约责任。

3.乙方不得以下列情形为由主张免责：

（1）市场行情波动、经营亏损、客流量下降等商业风险；

（2）乙方自身资金周转困难、劳资纠纷、债务纠纷；

（3）乙方因自身违法经营被有关部门查处导致停业的；

（4）水、电、燃气等公共事业因检修、欠费等非不可抗力原因暂停供应；

（5）本协议第八条约定的情形。

第八条　特殊情形（政府征收、收储、“三旧”改造或城市更新）

1.若该物业被政府列入征收、收储范围，或被纳入“三旧”改造或城市更新范围的，甲方有权根据政府文件要求收回该物业；乙方应无条件配合，并应在甲方书面通知的搬迁期限内配合腾退并交还物业。甲方应提前 60 日书面通知乙方并载明搬迁期限，搬迁期限自甲方书面通知载明的具体日期起算，搬迁期限内的租金及相关费用按以下方式处理：

（1）自搬迁期限的具体日期开始至搬迁期限的二分之一届满之日止，乙方仍须按约定标准支付租金等费用；自正常计租期届满次日起至搬迁期限届满之日止，乙方无需支付租金，但仍须向供水供电部门或物业管理公司或运营单位缴纳物业管理费、水电费等费用；如乙方未在搬迁期限届满后交还物业的，视为逾期，自逾期之日起至实际交还之日止，乙方仍须按当月租金标准向甲方支付场地占用费，甲方有权从履约保证金中优先扣除。

（2）甲方在乙方结清费用并交还物业后 5 日内，将履约保证金扣除乙方应付未付款项（包括但不限于逾期场地占用费）后的余额无息退还乙方。

2.因本条约定收回物业的，若政府有补偿且该补偿范围包括装修弃产及搬迁补偿的，双方同意由甲方按国资规定对乙方的装修残值、搬迁费用委托评估机构进行评估，评估费用由甲方承担，并以评估结果对乙方进行补偿（预期经营收益、员工遣散费不在补偿范围内），其中，停产停业损失则按照当月租金标准的若干个月租金进行补偿，最高不超过 6 个月，具体由金额由双方另行协商；双方确认，无论评估结果多少，该补偿不得超过政府补偿中实际对该物业装修及搬迁补偿的上限；若政府不补偿的，双方同意按照本协议第六条第 7 款第（2）项执行。

第九条　通知

本协议项下通知及法律文书（包括因履行本协议产生纠纷涉诉时法院向双方送达的全部法律文书），按通讯地址寄送的，以邮寄回执注明收件日期视为送达；通过电子邮件发送的，以电子邮件送达收件日期视为送达。

第十条　其他

1.租赁期内，如物业权利人出售该物业，甲方应在收到出售通知后 5 个工作日内书面告知乙方，并协助乙方与物业权利人沟通续租事宜。双方确认，乙方系次承租人，不享有法律规定的优先购买权。

2.甲方负责购买租赁物保险，乙方负责购买租赁物内自有财产、责任险等其他必要保险，

并约定将甲方列为共同被保险人。未购买方自行承担相应损失；本协议登记费、印花税依法各自承担，附件《安全生产和消防安全责任书》与本协议具有同等效力。若乙方未按本款约定投保或将甲方列为共同被保险人，甲方有权自行投保，相关保险费由乙方承担，并有权从履约保证金中直接扣抵。

3.双方确认，租赁期间，因乙方原因引起的，乙方与任何第三人之间发生的纠纷均与甲方无关，乙方自行解决；若由此造成甲方损失的乙方应予以赔偿。

第十一条　特别约定

（一）过渡期安排及责任承担

甲方自本协议约定的起租日起将该物业交付乙方使用，并给予乙方三个月过渡期（自起租日起至起租日满三个月之日止，以下简称“过渡期”），用于乙方完成酒店经营所需的全部证照办理、经营主体变更、保险购买、员工承接、二楼餐厅承接及设备处置等交接事项。过渡期内乙方即作为该酒店的实际经营主体，独立承担酒店经营的全部责任与风险，包括但不限于证照办理、人员及用工管理、安全生产与消防责任、经营合规以及对第三方的赔偿责任；过渡期不减免、不推迟乙方按本协议约定支付租金、物业管理费及其他各项费用的义务，甲方不对过渡期内产生的任何损失、费用或责任承担义务。具体如下：

1.证照办理：乙方负责办理并维持酒店经营所需的全部证照，包括但不限于特种行业许可证、消防证（含营业前消防安全检查合格证）、食品经营许可证等，并应自起租日起 3 个月内完成经营主体变更及全部证照办理。租赁期限内，乙方应持续维持证照合法有效，按期办理年检、延续、变更及换证；证照被吊销、注销、暂扣或到期未延续的，乙方应在发生该情况之日起 3 日书面告知甲方，并在该情况发生之日起 30 日内恢复。因证照未取得、变更未完成，或经营资质被撤销、吊销导致该物业无法正常经营的，不影响乙方按本协议约定支付租金、物业管理费及其他费用的义务。如因乙方未按时取得经营酒店证照、变更未按时完成，或经营资质被撤销、注销、吊销、暂扣或到期未延续等产生的行政处罚、停业损失及第三方索赔均由乙方自行承担。

2. 保险的购买：乙方应就其经营责任及租赁物内自有财产投保公众责任险及财产综合险，保险期间不短于本协议租赁期限，并将甲方列为共同被保险人，乙方投保后应将保险单副本及缴费凭证提交甲方备案；该物业建筑物本体及甲方自有设施设备的保险由甲方按本协议第十条第 2 款投保，双方不得就同一标的重复投保。

3. 人员承接及用工关系处置：

(1)双方确认，截至本协议签订之日，本酒店现有在岗员工共 30 人，均系派遣单位依据其与甲方订立的劳务派遣协议派遣至甲方处提供劳动，各员工与派遣单位建立劳动关系，甲方仅系以劳务派遣形式用工的用工单位。乙方承诺自本协议签订之日起承接甲方在上述劳务派遣关系中的用工单位地位，并于本协议签订之日起【30】日内与派遣单位完成劳务派遣协议的订立或变更，将前述 30 名员工的派遣岗位、派遣期限及相应权利义务承接至乙方名下，同时督促派遣单位依法与员工办理劳动合同变更、接续手续，甲方应予必要配合。自本协议签订之日起，甲方退出用工单位地位，不再承担任何与员工相关的义务，过渡期内因用工产生的费用及责任均由乙方承担。乙方承诺保障员工权益：员工在派遣单位的连续工龄连续计算，不因本次承接而中断，薪酬待遇不低于其原劳动合同约定的标准；社会保险费及住房公积金由派遣单位依法足额缴纳，乙方按劳务派遣协议约定及时足额支付相应费用。

(2)乙方按照本条第（一）款第 3 项第（1）点承接甲方在上述劳务派遣关系中的用工单位地位后，乙方亦有权选择与派遣单位协商，将前述员工的劳动关系转为由乙方与员工直接建立：即由派遣单位与员工依法协商变更或解除劳动合同，乙方合法与员工另行订立书面劳动合同、建立劳动关系。选择该方式的，员工在派遣单位的工作年限依法合并计算为乙方的工作年限（派遣单位已向员工支付经济补偿的除外），因员工劳动合同解除、变更及劳动关系转移产生的经济补偿及其他费用均由乙方承担，乙方依法全面履行用人单位的各项义务，甲方不承担任何补偿、赔偿义务。

（3）与上述员工相关的劳动合同变更、接续、经济补偿、劳动争议、劳动仲裁、诉讼等全部事项，均由乙方作为责任主体负责协商处理并承担全部经济赔偿及法律责任，甲方不承担任何与劳动关系相关的补偿、赔偿义务；如甲方因此对外承担责任的，有权向乙方全额追偿。乙方承诺遵守《中华人民共和国劳动合同法》《劳务派遣暂行规定》等法律法规的规定，依法合规使用被派遣劳动者，如因乙方未依法完成劳务派遣协议订立或变更、未履行用工单位义务、派遣安排不合法或其他乙方原因，导致甲方被认定与员工存在劳动关系的或被认定向员工承担赔偿责任的，由乙方负责处理并承担全部经济赔偿及法律责任，甲方因此支出的补偿金、赔偿金、行政罚款、仲裁费诉讼费用及律师费等，均有权向乙方全额追偿。

4.运营主体及连带责任：在过渡期内，乙方如在广州市黄埔区开源大道136号C栋（除201房，即该物业所在地）注册成立项目公司运营酒店的，应事先取得甲方书面同意，由甲方、乙方及项目公司另行签订三方协议，明确租金及各项费用的缴纳主体、发票开具主体等事项。项目公司设立后，乙方不因项目公司的设立而免除本协议项下的任何义务及责任，乙方与项目公司对本协议项下全部债务承担连带清偿责任，具体以甲方、乙方及项目公司另行签订三方协议约定的为准。

5.过渡期费用及责任承担：过渡期内的租金、物业管理费、水电燃气等能源费用、员工薪酬及社会保险等用工费用、经营产生的税费，均由乙方承担；乙方承接酒店员工及相关用工事项，按第十一条第（一）项的约定执行，过渡期内因用工产生的一切费用及责任均由乙方承担。因乙方经营、装修改造、证照办理及人员管理等原因产生的安全生产责任、行政处罚、第三方索赔等一切责任，均由乙方承担；甲方因此对外承担责任的，有权向乙方全额追偿，并有权从乙方履约保证金中直接扣减。过渡期届满乙方仍未完成证照办理、经营主体变更或员工承接等交接事项的，按第六条约定的违约责任处理。

6.本协议项下各项承接事项的具体移交范围、数量、状态及交付时点，以双方签署的《资产移交清单》为准。《资产移交清单》作为本协议附件，与本协议具有同等效力。

（二）其他约定

鉴于该物业用于酒店经营，甲乙双方协商一致对酒店装修改造、园区停车优惠、户外招牌设置、酒店品牌运营等事项约定如下：

1.装修改造：乙方应在本协议约定的起租日之日起7个月内（即2027年6月30日）完成该物业全部装修改造，装修改造工程通过竣工验收合格并达到酒店经营条件，且乙方对租赁物的装修改造应实际投入不低于人民币500万元。装修改造范围包括客房、公区、机电智能化、后勤配套等酒店提升改造项目；改造方案须在乙方进场装修改造前【10】日内报甲方审核同意后方可实施，装修改造全过程管理、安全生产责任及报批报建（含二次消防）均由乙方承担；乙方应建立改造投入台账，并接受甲方核查。乙方应就装修改造工程取得甲方书面验收；逾期未完成的，按本协议第六条第4款承担违约责任。

2.园区停车优惠：乙方享受园区停车优惠政策，**每月免费停车总时长为 50000 小时**；当

月免费时长额度用尽后，超出部分停车费按收费标准原价执行；上述免费时长仅限酒店住客及酒店工作人员经营使用，不得对外转售、套现；甲方有权不定期核查乙方停车使用记录，一旦发现乙方存在转售、套现行为，甲方有权书面通知乙方立即取消乙方全部剩余免费停车时长额度，并有权要求乙方按已套现时长对应的收费标准补缴费用；乙方应按月核对停车时长统计，超支部分由乙方按期足额缴纳停车服务费。

3.户外招牌设置：甲方同意乙方在现有酒店招牌位置（含室内、户外及园区门口）进行升级改造，不另行选址增设酒店户外招牌；招牌的设计、采购、施工由乙方负责，城管、市容、住建等全部行政审批手续由乙方自行办理，并承担全部建设、审批、维护及安全责任；招牌的规格、位置、样式须事先提交甲方及园区管理单位书面审核同意，不得超出规划及市容管理要求；租赁期限届满或本协议提前解除的，乙方应自行拆除招牌并恢复外立面原状。若乙方未在租赁期限届满或协议解除后 10 日内拆除招牌并恢复外立面原状，甲方有权自行或委托第三方拆除，相关拆除、运输、保管、修复及其他费用由乙方承担。自乙方逾期之日起，乙方应每日按该物业当月日租金标准的 2 倍向甲方支付违约金，直至恢复原状之日止。

4.品牌运营及授权：乙方承诺自本协议签订之日起至本协议租赁期限届满之日止，持续以“美豪丽致”酒店品牌开展经营，未经甲方书面同意不得擅自更换酒店品牌，亦不得以自营品牌或其他品牌替代经营。乙方在签订本协议前应自行与品牌方协商签订《加盟管理合同》，该《加盟管理合同》的授权期限应自本协议约定的起租日起算，且届满日不得早于本协议约定的租赁期限届满日；《加盟管理合同》应明确约定授权期限覆盖整个租赁期限，授权范围、续期条件及终止条件等核心条款不得与本协议相抵触。应将《加盟管理合同》原件及加盖乙方公章的复印件各一份交甲方备案。乙方应配合甲方办理原品牌加盟合同的解除及品牌过渡衔接事宜。因品牌授权未取得、被撤销或授权期限届满未续期，导致乙方无法继续以该品牌经营的，按本协议第六条第 3 款处理。

第十二条　争议解决

因本协议引起的争议，应通过友好协商方式解决；协商不成的，向该物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条　其他

本协议一式四份，甲方执二份，乙方执二份，自双方签字盖章之日起生效。

本协议及乙方出具的下列书面承诺均构成双方就本物业租赁事宜的完整约定，承诺书作为本协议附件，与本协议具有同等效力；承诺书与本协议约定不一致的，以本协议为准：（1）《装修改造承诺书》；（2）《证照办理承诺书》；（3）《持续经营美豪丽致品牌及品牌衔接风险自担承诺书》；（4）《人员承接及用工关系处置承诺书》。本协议的任何变更、补充均

须经双方协商一致并签署书面文件后方为有效。

附件：1.《安全生产和消防安全责任书》；2.《装修改造承诺书》；3.《证照办理承诺书》；4.《持续经营美豪丽致品牌及品牌衔接风险自担承诺书》；5.《人员承接及用工关系处置承诺书》；6.《资产移交清单》。

（以下无正文，为本协议签字页）

甲方（盖章）：	**乙方（盖章）：**
签约代表：	**法定代表人/签约代表：**
签署时间： 年 月 日	**签署时间：** 年 月 日

附件：安全生产和消防安全责任书

出租方（下称“甲方”）：_____

承租方（下称“乙方”）：_____

为落实安全生产及消防安全主体责任，明确双方权责，依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等法律法规，双方签订本责任书。

一、安全责任主体

乙方确认，自接收租赁物之日起，乙方即为该租赁物范围内安全生产及消防安全的唯一直接责任人，独立承担全部主体责任，对安全事故承担相应法律责任。

二、安全管理义务

（一）建立健全安全生产及消防安全管理制度，配备专（兼）职安全管理人员，落实日常检查、隐患整改及台账记录。

（二）保持安全出口、疏散通道畅通，配备并维护消防器材，严禁破坏、遮挡或挪作他用。

（三）遵守用电安全规范，不私拉乱接电线，不超负荷用电。

（四）严禁违规动火，严禁存放或使用易燃易爆危险品（依法获批除外）。

（五）定期组织安全生产及消防培训，确保掌握基本消防常识和应急逃生技能。

（六）主动接受并配合甲方、物业管理公司及相关政府部门的监督检查，在规定期限内完成安全隐患整改。

三、法律责任与赔偿

因乙方违反安全法规或未履行本责任书义务，导致发生安全事故（包括火灾、人员伤亡、财产损失等）的，全部法律责任及经济赔偿责任由乙方独立承担；若因此给甲方或第三方造成人身伤害、财产损失，乙方应承担全部赔偿责任，并负责处理相关索赔、诉讼等事宜；若甲方因乙方的上述行为被迫承担任何赔偿责任或遭受任何损失（包括但不限于赔偿款、罚款、律师费、诉讼费等），甲方有权向乙方全额追偿，并直接从履约保证金中抵扣。

四、其他

本责任书未尽事宜，按国家及地方安全生产、消防法律法规执行；本责任书为《物业租赁协议》的有效附件，具有同等法律效力；本责任书一式四份，甲乙双方各执两份。

甲方（盖章）：　　**乙方（盖章）：**

签约代表：　　**法定代表人/签约代表：**

签署时间：　　年　　月　　日　　**签署时间：**　　年　　月　　日