物业租赁合同

编号：【_____】

本物业租赁合同（下称“**本合同**”）由下述双方在_____年____月____日于中国广州市**番禺区**签署：

出租方（下称“**甲方**”）：**广州市番禺区汽车城发展有限公司**

地址：

电话：

承租方（下称“**乙方**”）：

法定代表人：

地址：

电话：

甲方和乙方以下合称为“**双方**”，单独称“**一方**”。

鉴于：

甲方将位于广州市番禺区金山大道东 618 号番禺经开区智造中心 1 号楼户外休息区（商户 3）物业出租给乙方使用。

甲方声明和保证，甲方系根据中华人民共和国法律合法注册成立的独立法人（附件三：甲方营业执照复印件），保证承租物业产权的合法性，并有权将本合同项下的承租物业在合同约定期限内出租给乙方使用，并有能力履行合同约定的义务。

乙方声明和保证，乙方系根据中华人民共和国法律合法注册成立的独立法人（附件三：乙方营业执照复印件），财务状况及信用情况均良好，有完全的法律资格在合同约定期限内承租本合同项下的承租物业且依法开展约定的经营活动，并有能力履行合同约定的义务。

据此，双方在自愿、平等、公平和诚实信用的基础上，经友好协商一致，就承租物业租赁事宜签订本合同如下，以兹共同遵守：

第一条 定义和释义

1.1 定义

1.1.1 **“承租物业”**指本合同项下的租赁标的物。

1.1.2 **“租赁期限”**指甲方依照本合同将承租物业出租给乙方的期限。

1.1.3 **“移交”**指甲方依照本合同的约定将承租物业交付乙方的行为和过程。

1.1.4 **“移交日”**指承租物业完成移交的日期。

1.1.5 **“租赁年度”**指自移交日起每满 12 个自然月的期间。自移交日起至满 12 个自然月止的期间，为第 1 个租赁年度，以后每满 12 个自然月为一个租赁年度。为方便叙述，以下将“租赁年度”简称为“年”。

1.1.6 **“租赁面积”**指承租物业的建筑面积，由双方在第二条加以确认，并作为租金、管理费及其他各项相关费用的计算依据。

1.1.7 **“公共区域”**指乙方承租物业与项目所在地其他业主或租户共用的任何部位，包括门前停车场出入口、共同通道、绿化带等。

1.1.8 **“共用设施、设备”**指供承租物业所在建筑物使用并使其受益，而并非专供项目所在地其他业主或某个特定租户使用并受益而安装的任何设施。

1.1.9 **“业主”**指拥有承租物业所在建筑物的全部或者某部分的所有权的产权人。

1.2 **本合同中，标题仅作方便查阅之用，不得视为有关条款的组成部分，也不得影响对本合同的解释。**

第二条 租赁面积

2.1 承租物业面积：56.8 平方米，具体范围见附件一《承租物业平面图》。

第三条 租赁用途

3.1 乙方承诺承租物业仅用园区餐饮配套及生活配套使用。

3.2 在租赁期限内，乙方可依约依法对承租物业范围内场地和空间享有完整的经营使用权，未经事先征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变承租物业的主体结构、用途。

3.3 乙方承诺在租赁期限内，承租物业只作为园区餐饮配套及生活配套用途，不得自行或允许任何第三方在承租物业内从事国家、地方法律、法规或当地政府禁止、未经许可经营或不予许可经营的行业或项目，以及不得超出承租物业所在地物管公司要求的业态范围。

3.4 乙方承诺承租物业仅用于提供可移动式咖啡服务，以灵活、轻量的经营模式提供高品质休闲配套。乙方必须采用可移动、可回收的模块化设备（如移动咖啡车、集装箱式或拼装式咖啡屋等）进行经营，不得在场地内建设永久性建筑物，不得破坏场地原有结构，设备外观及经营模式须契合园区户外景观风貌。乙方须确保其使用的设备安全合规，符合相关环保及市容管理规定。乙方须配合甲方或园区物管方的统一管理，甲方有权根据园区实际管理需要，要求乙方按需灵活调整设备位置或配合撤场，乙方应予以无条件配合。

第四条 承租物业的移交

4.1 **移交日：**甲、乙双方以签订**《移交确认函》约定之日**作为双方移交日。

4.2 **移交标准：乙方已充分了解承租物业现状（包括但不限于承租物业现有装修及设施状况）并对承租物业现状表示满意和接受，确认承租物业完全满足其承租要求。**甲乙双方同意按照现状移交承租物业，具体移交标准由双方在本合同附件二列明，作为甲方移交乙方时的验收依据。承租物业的移交在当日完成，双方应共同签署《移交确认函》（格式见本合同附件二）。**承租物业移交后，乙方愿意承担承租物业现状存在的瑕疵或缺陷可能对物业使用和经营造成的风险，并不因此而延迟、拒绝履行本合同约定的义务和法定义务。**

4.3 在移交日起 10 个工作日内，甲方配合乙方到相关物业管理部门办理承租物业租赁的相关登记备案手续，乙方将完成租赁备案的合同原件（一份）移交甲方。如因乙方单方面原因，不按有关要求办理相关手续而导致无法正常使用承租物业的，甲方不承担任何责任，乙方仍应当按照本合同的约定履行合同义务。

第五条 租赁期限

5.1 **租赁期限**：承租物业的租赁期限为【3】年，即自____年___月___日至___年_月__日止，自移交日起算。租赁期届满，乙方在合同期内没违约行为的，同等条件下，乙方享有优先承租权。届时如承租物业通过产权交易机构挂牌公开招租的，乙方行使优先承租权时，须按产权交易机构公告的相关要求办理包括但不限于提交承租申请书、交纳交易保证金等意向登记手续（具体以甲方届时的委托产权交易机构公告的交易规则为准），在信息公告期内行权。否则，视为乙方无条件放弃行使优先承租权。

5.2 **免租期**：双方约定，乙方享有__1__个月的免租期，自承租物业移交日起算。免租期内，乙方仅享受租金减免，但仍需承担管理费、公用事业费以及其他应付费。如甲方移交日期迟延，则免租期相应顺延，租金的起始日期相应顺延。免租期与合同履行时间长短有关，因乙方原因导致合同提前终止或解除的，每提前一年（合同终止或解除之日至合同约定的租赁期限届满日，不满一年的，按一年计算），乙方须按合同终止（或解除）当月不享受减免的租金标准向甲方支付相当于__1__个月租金的补偿金（补偿金最高为合同终止（或解除）当月不享受减免的租金标准的__1__个月租金），乙方应于承租物业返还前 3 日内向甲方支付相关的补偿金。否则，甲方有权在履约保证金中予以相应扣减。

第六条 租金及其支付方式

6.1 双方约定，租金支付方式为按月支付，每满__1__年，递增__3__%。具体租金支付标准如下：

起止日期	每月租金（元，含税）	当期总租金（元，含税）
2026 年 月 日——2027 年 月 日		
2027 年 月 日——2028 年 月 日		
2028 年 月 日——2029 年 月 日		

说明：上述租金按摘牌成交价计算填写；以上租金期间为暂定时间，起租时间以《移交确认函》约定之日为准。

6.2 合同签订之日起 7 个工作日内，乙方应先向甲方支付履约保证金（具体标准见 **7.1 款**）；此后，租金按照**第 6.3 款**的约定支付。

6.3 租金支付的一般约定：乙方应在每月 15 日前（如遇节假日顺延）支付本月的租金，即： 1 月份的租金在 1 月 15 日前支付，此后按月以此类推。乙方转账时须在备注栏注明承租物业的地址、租金所属月份。甲方应在收到乙方缴纳的租金 10 日内向乙方提供合法的发票。乙方的开票信息如下：

乙方名称：

乙方的纳税识别码：

公司地址：

电话号码：

开户银行：

银行账号：

6.4 租金、履约保证金及其他所有乙方应付款项均应付至下列账户。乙方应在付款当日通知甲方，并将付款凭证连同详细的付款资料送至甲方。

收款单位名称：

开户银行：

银行账号：

6.5 租赁期内，按照甲方的招商运营方案或优惠方案，如乙方符合相关方案设定的条件可享受相关租金优惠的，则由甲、乙双方另行签订补充协议约定。

第七条 履约保证金

7.1 双方约定，乙方应在本合同签订之日起 7 个工作日内向甲方支付履约保证金，金额为人民币___元（大写：_____整）（**租金金额调整的，履约保证金不予调整**）。在乙方交足履约保证金之前，甲方有权拒绝移交承租物业。如乙方逾期 7 日仍未交足履约保证金的，即构成乙方的根本性违约，甲方有权随时解除本合同，并要求乙方支付相当于首年不享受优惠的 3 个月租金标准的金额作为违约金。

7.2 租赁期满（若双方另有协议约定的除外），在双方结清所有款项且乙方根据本合同的约定返还承租物业、将乙方位于 广州市番禺区金山大道东 618 号番禺经开区智造中心 1 号楼户外休息区（商户 3） 物业的商事登记地址注销或者迁出后，甲方应在收到乙方提供的结清物管费、水电费等费用的证明材料后将履约保证金扣除本合同项下相关款项后的余额无息返还给乙方，但甲方依本合同约定有权不予返还的除外。

7.3 乙方不得以交付履约保证金为由，拒绝（或延期）缴付本合同约定之租金或乙方应付的其他费用，更不得要求以履约保证金抵付租金、管理费或任何其他应付费用，但双方另有约定除外。

7.4 如乙方违反本合同或相关附件的约定而未能按时支付任何应付款项（包括但不限于租金、违约金、损害赔偿金等），经协商乙方仍未按甲方要求纠正的，则甲方有权采取相关措施（包括但不限于限制物品进出、限制人员进入等）或有权单方面立即解除本合同，并有权将履约保证金直接冲抵乙方应付未付款项（甲方有权自行决定抵扣款项的顺序），如有剩余甲方按 14.1.8 款处理不予返还；如仍不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方继续赔偿。

第八条 其他费用

8.1 物业管理费

8.1.1 双方约定，租赁期间承租物业的管理费由乙方承担，乙方应按月向甲方支付物业管理费用。物业服务期限同租赁期限一致。乙方按建筑面积交纳物业服务费，物业服务费标准如下：_5_ 元/平方米（含税，不含公共水电费分摊及乙方应承担的水电费），即每月物业管理费为人民币 284 元（大写贰佰捌拾肆元整）。

8.1.2 管理保证金：乙方应于本合同签订之日起十天内一次性向甲方交纳相当于 3 个月物业服务费的管理保证金，即人民币 852 元（大写：_捌佰伍拾贰元整_）。本合同期限届满，乙方在履行完本合同所有义务并结清物业管理费、水电费、维修费、能耗公摊费及其他费用，经甲方确认后十天内，将管理保证金无息退回给乙方。甲方收到乙方交纳的管理保证金之日起三个工作日内，应向乙方出具管理保证金收据。若乙方逾期交纳管理保证金的，甲方有权不配合乙方办理物业交付手续直至乙方交纳全部管理保证金。

8.1.3 甲方按上述第一款收取的服务费不包含公共场地及公共设施的大中型检修、更新、改造的费用，以及公共设施设备运行产生的能耗费用、专用设备维护及年检、高低压电缆头绝缘监测、各负荷开关检测等项目的外委年检费用及电力系统中的线、变损耗费用。

8.2 水电费

8.2.1 电费：租赁房屋内独立安装专用电表。该电表仅用于计量乙方实际使用的电力电量（以下简称“用电量”），读数以千瓦时（kW·h）为单位。乙方电费按供电局收费标准计算，用电收费标准将根据供电部门的调整而相应调整。具体计算公式为：

乙方当期应付电费 =[供电局收取的当期总费用 / 当期所有终端用户抄见用电量总和（含公共用电抄见量）] × 乙方当期抄见用电量

具体以甲方计算金额为准。

8.2.2 水费(含污水处理费)：乙方每月以实际水表读数（以单元内独立装表度数为准），按政府用水收费标准向甲方缴纳物业自用部分的水费，具体金额由甲方核算。用水收费标准将根据政府调整而相应调整。

8.2.3 公共水电费分摊：本物业管理区域内的公共水电费分摊，按乙方的物业建筑面积比例另行分摊，甲方根据计算的分摊比例按政府用电、用水收费标准向乙方计收，具体以甲方计算金额为准。分摊计算方式为：

公用部分抄表度数×单价×乙方的物业建筑面积/可收费总面积。

8.2.4 费用支付方式：乙方须在每月 20 日前按时足额向甲方缴纳当期物业服务费及上期水电费、公共水电费分摊，乙方逾期缴费的，甲方将进行书面催告，催告后仍未缴费的，从逾期缴费之日起甲方有权向乙方按每日万分之五计收资金占用利息。

8.3 专用设备服务费：按乙方单元内独立装表度数及公共电费分摊度数计收。专用设备服务费用于甲方转供电环节中高低压配电房所产生的线、变损耗费用，此费用已在 8.2.1 约定的“乙方当期应付电费”中一起计收。

8.5 **施工保证金**：乙方同意在进行装修施工之前，按承租物业所在地物管公司的相关制度和要求提出申请并支付施工保证金，对因该保证金产生的任何纠纷，甲方不承担任何责任。

8.6 **税费**：各方应按照中国法律规定承担各自应承担的所有税费及政府性收费。

8.7 **排污费和垃圾清运费**：乙方应自行负责就其经营活动进行排污处理和垃圾清运等工作并承担相应的费用。如甲方因承租物业所在建筑物不符合国家标准超标排污或未按规定处理垃圾等违反环保法律法规规定受到相关政府部门的罚款或其他行政处罚，乙方应通过合法有效的方式（如通过双方选定有法定资质的检测机构出具检测报告等，**所产生的检测费用由责任方全额承担，双方均无责任的，平均分担**）证明上述责任与其无关，否则甲方有权视为乙方负有责任，乙方应承担全部罚款并根据政府部门的规定予以限期整改，整改期间乙方仍应向甲方全额支付租金，如由此给甲方造成其他损失，乙方应负责赔偿。否则，甲方有权根据**第 14.1 款**的约定要求乙方承担相应责任。

第九条 承租物业的内部改进装修

9.1 由乙方进行的承租物业内部装修工程

9.1.1 乙方对承租物业进行内部装修施工前，应按承租物业所在地物管公司的要求将装修图纸和工程设计方案等提交物管公司审批，同时须提交甲方备案。经物管公司批准后，乙方才能开始施工。审核期内，乙方不得擅自动工，如因物管公司的审核导致乙方未能及时施工的，一切责任和后果与甲方无关。未经甲方明确书面同意，乙方不得擅自改动、破坏承租物业的建筑间隔，或移动、拆除由甲方提供的设施、设备等。

9.1.2 乙方应严格遵守承租物业所在地物管公司的相关装修管理的规定，并阅读承租物业所在地物管公司的装修办理、进场指南，同时雇请有相应资质的施工单位进场施工，并对内部装修的施工单位、内部装修的工程安排进行切实、有效的管理和监督，并自行承担由内部装修产生的全部相关责任和费用。甲方在乙方内部装修过程中给予必要的协助。

9.1.3 根据当地政府的规定，乙方内部装修如需申报审批的，乙方应当向政府相关部门（规划、建设、消防、市政、交通、环保、环卫等部门）申报并取得相关许可后，将相关资料报物管公司备案后才能施工；装修完工后，如需经政府相关部门验收的，则须在验收合格后，将相关资料报物管公司备案后才能投入使用。所有涉及的手续和报批相关费用，由乙方负责办理和承担，甲方予以必要的协助。而且，乙方应向甲方提供政府许可文件和验收合格证明文件的复印件，原件备查。

9.1.4 乙方装修期间，应采取符合规范的安全措施，防范任何安全事故的发生，甲方及物管公司有权对施工现场的施工安全进行监督，对发现隐患有权要求停工整改。一旦发生安全事故，造成的经济损失和一

切责任均由乙方承担，若甲方因此遭致索赔的，乙方须对甲方遭致的一切损失【包括但不限于诉前（诉中）保全费、案件受理费、评估费、鉴定费、公证费、律师代理费、食宿费、差旅费、保函费、公告费等费用在内的全部直接损失，间接经济损失以及行政罚款等】予以赔偿。

9.1.5 消防报批义务

乙方装修前须完成消防设计审查及验收备案，并向甲方提供以下文件：（1）住建部门出具的《消防设计审查合格意见书》；（2）装修材料防火等级检测报告；（3）竣工后的《消防验收备案凭证》。逾期未提交或审批未通过的，甲方有权责令停工并依第 14.1 款追究违约责任。

9.16 消防责任划分

（1）装修期间的消防安全由乙方全权负责，包括施工防火措施、工人培训及现场监管；（2）租赁期内因乙方电路改造、违规储存易燃物等导致消防事故的，乙方承担 100%赔偿责任；（3）甲方提供的公共消防系统故障影响灭火的，经专业机构鉴定属甲方过错的，甲方按直接损失赔偿。

9.17 乙方完全理解并明确同意，乙方违反本条约定或法律规定所造成的一切责任、损失和费用，均由乙方自行承担，如对甲方造成任何损害或损失，乙方应负责全部赔偿。

9.2 由甲方进行的承租物业改进工程

甲方有权自行或许可第三方对公共区域和共用设施、设备等进行修缮、重新装修、改进或改造等（甲方将提前书面通知乙方），乙方不得予以干扰或者阻碍；甲方应保证该等工程不会对乙方的财产或资产造成任何损害，并应采取必要的措施保护乙方在本合同项下的权利不受不当妨碍。任何一方违反上述约定，对另一方造成干扰、损害或者不当妨碍的，应当向另一方承担赔偿责任。但甲方应在满足使用条件后立即恢复相关区域及设施的使用。

第十条 公共区域、共用设施、设备等的管理规定

10.1 停车位管理

乙方在使用停车位时应当遵守停车场的各项管理规定，并服从停车场管理公司的现场管理；因使用停车位产生的费用由乙方自行承担。

10.2 对乙方户外广告的管理

乙方应根据国家相关规范要求并严格按照承租物业所在地物管公司关于户外广告管理的有关规定设置户外广告。如设置户外广告需经政府有关部门批准或需承租物业所在地物管公司审批的，应当取得相关批准；未经批准，乙方不得利用任何部位在承租物业外部（如承租物业的外墙、公共区域等）设置户外广告。乙方应自行负责该广告位的发布审批手续以及日常维修、保养、检查、更新并承担相应的费用；乙方应负责解决、赔偿且使甲方免受乙方未能办理户外广告的审批手续、未能履行户外广告的日常维修、保养、检查、更新责任或任何其他因户外广告的设置而可能令甲方遭受的责任、损失和费用。

10.3 其他区域的广告宣传活动

租赁期内，乙方若需使用承租物业以外的任何区域（如公共区域）进行任何现场展示、产品宣传、抽奖活动、现场表演、指示牌/招牌设置等活动，应按承租物业所在地物管公司有关规定提前进行书面申请，并在得到承租物业所在地物管公司书面同意及向相关政府部门作申请或报备（如需）后方可实施。因上述活动产生的一切费用由乙方承担。

10.4 承租物业的外观

未经甲方和承租物业所在地物管公司明确书面同意，乙方不得擅自改变承租物业的外观。

第十一条 维修及保养、物业管理

11.1 在乙方租赁范围内，由乙方自行购置并安装的任何设施设备，以及虽由甲方在承租物业移交时提供于乙方的、但已经乙方安装或改装后的消防系统、照明系统、动力系统、空调系统等设施设备，以及乙方对承租物业进行的内部装修（包括但不限于装修、装饰和改造等，如地板铺设、墙面加工、吊顶加工等），均应由乙方自行负责检查、维修、养护及更新并承担相关费用。

乙方应负责解决、赔偿且使甲方免受由于乙方未能履行上述义务、责任而可能令甲方遭受的任何责任、损失和费用。

11.2 因乙方原因造成承租物业或者甲方提供的设施设备故障或损坏的，应及时通知甲方进行维修，费用由乙方负责。乙方应自甲方发出支付费用通知后 5 个工作天内予以支付，如乙方逾期支付的，甲方有权按照第七条在履约保证金中扣除，在履约保证金被部分或全部扣除后，乙方应在收到甲方通知的 7 日内按第 7.1 款的标准补足履约保证金；如乙方逾期超过 7 日仍未补足的，即构成乙方的根本性违约，甲方有权立即解除本合同且不承担任何违约责任，并要求乙方按第 14.1.8 条款的约定承担违约责任。

11.3 承租物业单元内的物业管理（包括但不限于安全秩序、保洁等工作）由乙方自行负责并承担费用。租赁期限内，乙方应保持承租物业内部处于安全、良好、清洁的状态。

11.4 经事先通知乙方后，甲方及甲方许可的第三方或承租物业所在地物管公司有权进入承租物业，对物业及其附属设施、设备等进行维修、保养或其他必要的管理措施。乙方应积极配合前述工作；因上述日常保养或故障抢修而引起水、电等共用设施、设备供应的暂时中断给乙方造成的损失或损害，甲方或甲方委托的第三方免于承担赔偿责任。

11.5 如乙方所承租物业出现紧急情况（包括但不限于乙方楼层漏水、漏电跳闸、发生罪案、出现异味、政府部门强制要求进入承租物业等，但无法通知租户负责人或其记录的紧急联系人的情况下），甲方有权在第三方的见证下（“第三方”包括但不限于人民法院、公安机关、居委会等，见证手段包括录像等音视频见证、执法记录仪见证等）进入现场，甲方不承担因此造成的相关损失。

11.6 对因物业服务费用引起的纠纷，甲方有权提起诉讼追讨。

11.7 乙方有下列情形之一的，承租物业所在地物管公司有权暂停提供相关物业服务，甲方并有权不予退回管理保证金：

（1）乙方因违法经营、债权债务等原因致使政府有关部门、法院或仲裁机构责令其停止营业或查封扣押物业及其内财物的；或乙方被指侵害他人合法权益，使甲方被卷入诉讼或行政查处案件的；或债权人上门追讨债务，影响该物业全部或部分正常营业的或造成甲方名誉受损的；或因不正当竞争或虚假宣传等被消费者围堵，影响该物业全部或部分正常营业的或造成甲方名誉受损的；

（2）乙方因违反相关管理规定，且未在甲方或物管公司限期内改正，逾期达三十天的。

11.7.1 以下情况甲方及物管公司不承担责任：

（1）因意外事件、不可抗力或乙方违约导致物业服务中断的；

（2）因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知乙方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（3）因非甲方或物管公司责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

（4）因违法犯罪行为引发刑事或治安案件的；

（5）物业服务区域内如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、强台风、暴雨、救助人命、协助公安机关及司法机关执行任务等突发和紧急事件，甲方或物管公司为维护乙方、物业使用人的人身和财产利益或公共利益，在迫不得已的情况下因采取紧急措施，由此造成乙方、物业使用人财产损失的。

11.8 乙方应遵守承租物业所在地物管公司发布的物业管理规则、用户手册等文件，该文件作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。物业管理规则或用户手册及其修订应张贴于告示栏，一经公示，视为乙方已知悉经公告的管理规则及修订，甲方及物管公司可不再另行通知乙方。

第十二条 转租及转让

12.1 租赁期限内，承租物业仅限乙方自用，未经甲方事先书面同意，乙方不得将承租物业全部或部分转租给任何第三方，或擅自将承租物业转借他人或擅自调换使用，或向任何第三方转让或抵押本合同项下的全部或部分权利。乙方转租的，乙方应当对第三方履行本合同及相关补充协议（如有）项下的所有义务承担连带保证责任，且乙方必须向甲方提供同意乙方对外担保的股东会决议；否则，乙方不得转租。

12.2 甲方有权将本合同项下的所有权利和义务转让给甲方的任何关联企业，上述转让将不构成对于乙方在本合同项下权益的不当影响，乙方需配合办理相关转让手续，且不属于甲方违约。

12.3 承租物业出租前为【有】抵押状态，租赁期间甲方有权自行将承租物业进行抵押而无须取得乙方同意，甲方保证不会因抵押而影响乙方在租赁期间正常使用承租物业。如因甲方将承租物业进行抵押而给乙方造成损失的，甲方应对乙方损失予以赔偿。

12.4 若乙方商事登记事项、经营情况等发生变化，导致实际使用承租物业的人员出现重大变化，乙方应在上述变化发生之日起 10 日内书面通知甲方。乙方逾期不通知的或乙方的前述变化损害了甲方在本合同项下的合法权益或预期利益的，甲方有权书面通知乙方 30 日作出合理的解释并提供相关能够继续履行合同的依据，否则，甲方有权要求与乙方解除合同并要求乙方赔偿损失。

第十三条 乙方的保证与承诺

13.1 乙方应合法经营、自行承担租赁期限内的经营风险以及因经营所发生的一切债权债务，并根据本合同的约定按时支付租金及其他应付费用（包括员工薪酬）。

13.2 乙方应当自行负责在开业前申请办理并取得经营所需的任何政府批准手续及相关的合法性证照，甲方给予必要的协助。上述任何证照取得后的 7 日内，应向甲方出示原件并向甲方提供一份加盖乙方公章的复印件；如乙方和/或其承租方因甲方以外的原因无法及时取得上述任何合法性证照（包括但不限于营业执照等）造成无法开业或被责令停业的，乙方应自行承担由此造成任何经济损失和政府处罚（如有），并且乙方仍应根据本合同的约定向甲方按时、足额支付租金、管理费及其他应付费用。

13.3 乙方保证按当地消防等政府部门或承租物业所在地物管公司的要求，对承租物业内部装修或装修完毕后的验收进行相关报批/备案，在相关验收报批通过后方可开业。

13.4 乙方保证按照国家有关政府部门的要求或标准，严格控制经营过程中产生的废水、废气、废物、及噪音的排放，并自担费用及时进行清理。

13.5 乙方保证向承租物业所属的负有监督管理职责的政府部门报批（如需），确保其安装的设施设备和操作人员的安全，获得验收合格批准后方可开业。

13.6 乙方保证在承租物业内存放的物品符合国家对物品存放要求，禁止存放未经政府相关部门许可存储的易燃、易爆、腐蚀或有毒的化学物品。

13.7 乙方保证尊重、维护、不干扰相邻单位的合法权益。

13.8 乙方保证如需使用承租物业内部之外的区域、空间和设备，包括但不限于外立面、公共部位和共用设施设备等，应当事先征得甲方及承租物业所在地物管公司的同意。

13.9 乙方保证不得损坏承租物业及其附属设施设备，不得存放超过承租物业承重的物品或设施设备（每平方米不得超过【1020】公斤）。不得阻止甲方、承租物业所在地物管公司工作人员因合理原因出入承租物业。

13.10 乙方保证不得违反公序良俗，不得进行可能遭致社会公众反感、厌恶的任何不适当的行为与活动。

13.11 乙方应配合承租物业所在地物管公司组织的对租户消防、安全方面的例行检查，确保实际运营符合国

家和当地法律法规的要求。对于发现的问题，乙方应按承租物业所在地物管公司要求的期限内及时整改。否则，甲方可以直接整改，由此产生的费用由乙方承担。

13.12 租赁期内，乙方是承租物业的安全生产、消防安全、治安保卫、卫生安全及综合治理等各方面的责任人，应当严格遵守包括但不限于《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》以及各级政府颁布的规章、条例、地方性规范性文件等有关安全生产的全部文件要求，自觉做好安全生产、安全用电、防火防盗、疫情防控、消防安全、环保等各项工作，自觉接受甲方对乙方承租安全情况进行的定期或不定期检查、抽查。如甲方或物管公司发现安全隐患要求乙方整改的，乙方应无条件立即进行整改。如经甲方两次书面通知，乙方仍未整改或整改不符合要求的，甲方有权视隐患影响程度保留采取包括但不限于①向负有监督管理职责的政府部门报告②要求乙方停业整顿 ③单方解除本合同并要求乙方根据第 **14.1.8 款**的约定承担相应责任等任一或多项必要措施的权利。同时，因安全隐患所造成的一切财产损失与人身损害均由乙方承担赔偿责任，与甲方无关。若甲方因此遭致索赔的，乙方须对甲方遭致的一切损失（包括但不限于诉前（诉中）保全费、案件受理费、评估费、鉴定费、公证费、律师代理费、食宿费、差旅费、保函费、公告费等费用在内的全部直接损失，间接经济损失，以及行政罚款等）予以赔偿。

13.13 乙方已清楚了解承租物业所在地物管公司的物管约定和要求，上述约定和要求对于承租物业使用人的责任是本合同的一部分，乙方保证按照上述文件要求使用和经营承租物业。

13.14 乙方应在本合同签订时（或移交日前），向甲方提供其（或其法定代表人）与知名咖啡连锁品牌签订的不少于 1 个项目招商/合作/租赁/承包合同复印件（加盖乙方公章）。本合同所称“知名咖啡连锁品牌”，是指业务覆盖全球多个国家、或在国内运营连锁餐饮品牌门店不少于 2000 家的品牌。

第十四条 违约责任

14.1 乙方的违约责任

14.1.1 如乙方未能根据本合同的约定按时、足额向甲方支付租金或其他费用、且未在甲方通知的期限内付清的，从合同约定租金或其他费用支付期限届满之次日起，每逾期一日，甲方有权按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的同期同类贷款市场报价利率（LPR 利率）四倍的标准（按 360 天折算日利率）向乙方收取逾期未付部分款项的违约金。若乙方未按时、足额向甲方支付租金或其他费用持续达 30 日或连续三个月有拖欠租金或其他费用行为，经协商仍未按甲方要求纠正的，甲方有权立即单方面解除本合同，没收租赁保证金、管理保证金并要求乙方根据第 **14.1.8 款**的约定增加承担相应责任，

14.1.2 如乙方违反本合同关于租赁用途、转租的约定，或者损坏承租物业或其附属设施设备的约定，甲方有权通知乙方限期纠正。如乙方在甲方要求的期限内仍未完成纠正的，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，没收租赁保证金、管理保证金并要求乙方根据第 **14.1.8 款**的约定增加承担相应责任。

14.1.3 如乙方在经营过程中从事非法经营，乙方应自行承担由此造成的任何经济损失和政府处罚（如有）；如给甲方或其他承租方造成消极影响和经济损失的，乙方应负责消除影响，并补偿直接损失。同时甲方有权要求乙方限期纠正非法经营行为，如乙方未在限期内纠正，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，没收租赁保证金、管理保证金要求乙方根据第 **14.1.8 款**的约定承担责任。

14.1.4 如乙方违反第 13.1 款至 13.13 款其中任意一条的约定，甲方有权口头或书面要求乙方立即纠正行为，情节严重的，甲方有权通知有关管理部门依法处理，造成甲方直接损失，乙方应全额赔偿；若乙方在甲方要求纠正后 30 日内仍未予以纠正的，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，没收租赁保证金、管理保证金同时要求乙方根据第 **14.1.8 款**的约定增加承担责任。

14.1.5 如乙方违反第九条的约定，甲方有权要求乙方立即予以纠正；如乙方在甲方要求的期限内仍未完成纠正的，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，没收租赁保证金、管理保证金同时要求乙方根据第 **14.1.8 款**的约定增加承担责任。

14.1.6 如乙方没有按约定将备案后的承租物业租赁合同原件移交甲方的，甲方有权要求乙方立即予以纠正，且有权暂时不向乙方提供租金发票，直至乙方向甲方提交备案的租赁合同原件为止。

14.1.7 除上述约定外，如乙方在其他方面违反本合同，甲方有权要求乙方立即予以纠正；如乙方在甲方要求的期限内仍未完成纠正的，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，没收租赁保证金、管理保证金同时要求乙方根据第 **14.1.8 款**的约定承担责任。

14.1.8 如乙方违反约定导致本合同提前解除的，甲方除了按其它条款要求乙方承担违约责任之外，还有权不返还履约保证金、管理保证金以及乙方已经预付的租金及其他任何费用与款项等，如仍不足以弥补甲方的实际损失，则甲方有权要求乙方继续赔偿。

14.1.9 如乙方未按相关规定或物业管理规约、用户手册等文件要求履行其安全生产职责的，甲方及物管公司有权立即制止乙方的违法、违约行为，要求乙方立即予以整改，如乙方拒不停止或拒不改正的，甲方或物管公司有权委托第三方整改，整改费用由乙方承担。若乙方拒不承担的，甲方有权从乙方的管理费保证金中扣除，并要求乙方在 10 个工作日内补足管理费保证金。因乙方或其聘用的第三方的原因造成的安全事故或造成的第三方人身伤害或财产损失，均由乙方承担全部责任和赔偿全部损失，如因此给甲方或物管公司造成损失（包括但不限于财产损失）的，乙方应赔偿甲方及物管公司的损失。

14.1.10 如乙方未能按 13.14 款约定提供相关证明材料，或经查实乙方提供的材料系伪造、变造，或乙方在租赁期内丧失前述品牌运营资质的，视为乙方根本性违约。甲方有权单方面随时解除本合同，且无需承担任何违约责任。合同解除后，甲方有权没收履约保证金，乙方须按本合同第十六条约定立即将承租物业恢复原状并返还甲方。

14.2 甲方的违约责任

除本合同另有约定外，如由于甲方直接原因怠于协调承租物业所在地物管公司的检查、保养义务，影响乙方正常使用承租物业的，甲方应赔偿乙方因此造成的直接损失。

如甲方违反约定导致本合同提前解除的，甲方向乙方支付相当于首年三个月租金金额作为违约金。

第十五条 变更和解除

15.1 经双方协商一致并共同签署书面协议后，本合同可以解除，款项结算及撤场等事宜按书面协议执行。

15.2 倘若发生**第十八条**约定的不可抗力事件，导致任何一方或双方无法履行本合同项下的主要义务持续达 3 个月以上，则任何一方有权书面通知另一方提前解除本合同；上述情形下，任何一方无需向另一方承担违约责任。届时，双方应根据本合同的约定结清各项费用，甲方应将履约保证金扣除本合同项下约定款项后的余额及乙方预付但未实际租赁期间的租金和管理费无息退还给乙方。

15.3 根据**第 14.1 款**的约定，甲方有权书面通知乙方并单方面立即解除本合同，并无需承担任何赔偿责任。

15.4 **如乙方提前解除合同，需提前 3 个月书面通知甲方，或向甲方支付相当于当时不享受优惠的租金标准的 3 个月租金的经济补偿金；双方协商期间的租金、管理费及其他应付费用由乙方承担，且乙方仍需按第 5.2 款约定承担免租期的补偿金。**

15.5 乙方完全理解并明确同意在租赁合同有效期内，甲方有权因对物业进行整体落地改建、重建而提前解除本合同，需提前 3 个月书面通知乙方，或向乙方支付相当于当时 3 个月租金的经济补偿金，同时，甲方应在本合同解除后的 15 日内将履约保证金扣除本合同项下相关款项后的余额无息退还乙方，乙方明确同意除此之外，甲方无需再行承担任何其他责任。

15.6 **甲方承诺在本合同签订时，不存在下述可能导致本合同无法履行的情形，但在租赁期限内，如发生下述任何情形之一的，甲方有权无条件提前解除合同且不承担任何补偿或赔偿责任：**

（1）市政建设或“三旧”改造需要拆迁；
（2）土地被收储；
（3）企业改制；
（4）法律法规调整导致本合同无法实际履行；
（5）承租物业因社会公共利益被依法征收或征用的；
（6）承租物业损毁、灭失或被鉴定机构定为危险房屋的；
（7）非甲方可控因素导致的本合同无法实际履行的其他情形。

上述解除的情形发生后，双方应根据本合同的约定结清各项费用，甲方应将履约保证金扣除本合同项下约定款项后的余额以及乙方预付但未实际租赁期间的租金和管理费无息退还给乙方。

15.7 **因政府需要收回承租物业时，甲方在提前 3 个月告知乙方后，乙方须无偿退回承租物业，本合同自行解除，甲方不再另作经济损失补偿。届时，双方应根据本合同的约定结清各项费用，甲方应将履约保证金扣除本合同项下约定款项后的余额及乙方预付但未实际租赁期间的租金和管理费无息退还给乙方。**

第十六条 承租物业的返还

16.1 租赁关系终止（含租赁期届满及提前解除）的，乙方应于租赁关系终止之日将承租物业返还给甲方。返还时的承租物业应当符合能正常使用的状态，即乙方应自行拆除或按甲方指引拆除承租物业中由乙方提供并安装的设施、设备，腾空承租物业，清运建筑垃圾，打扫承租物业至清洁状态等，相关费用全部由乙方自行承担。如乙方改动了承租物业的建筑间隔，或移动、拆除由甲方提供的设施、设备等，乙方应予以恢复。

16.2 乙方按照本合同的约定腾空承租物业后应及时通知甲方进行验收，经甲方对承租物业的返还状态验收合格后，双方应签署一份《承租物业交接确认单》，双方授权代表共同签署该《承租物业交接确认单》后即视为乙方完成承租物业的返还。

16.3 乙方腾空承租物业时不得破坏承租物业的结构以及由甲方（或业主）提供的设施、设备，并且不得影响甲方或其他租户的正常经营，否则乙方应承担相应的赔偿责任。

16.4 如乙方未能按照第 16.1 款的约定将承租物业返还给甲方的，每逾期 1 天，甲方有权按照不超过租赁关系解除时日租金 1.5 倍的标准向乙方收取占用费，乙方对此不持任何异议，并由乙方承担占用期间的物业费和公用事业费等其他费用。

16.5 乙方承诺在租赁关系终止之日起的 45 天内，将承租物业的商事登记地址注销或者迁出。逾期迁出或者注销的，视为未完成承租物业返还手续，从逾期当日起算，乙方每日应向甲方支付 2 元/平方米标准的承租物业占用费，并承担占用期间的公共事业费和甲方直接损失及其他费用。

16.6 如乙方在租赁关系终止之日起的 3 日内仍未按照本合同的约定向甲方返还承租物业的，甲方为避免自身损失的进一步扩大，有权保留采取停用空调、电梯、通信网络等必要措施的权利，促使乙方撤场，相关损失由乙方自行承担。**若乙方逾期返还承租物业达 15 日或无法联系的，甲方有权直接收回承租物业，且视为乙方放弃其承租物业内其一切物品的所有权和其他一切权利，甲方有权自行或委托第三方处理或处置该些物品以腾空承租物业至正常使用后的清洁状态，由此产生的全部费用（包括但不限于公证费、搬运费、仓储费等）由乙方负责承担；同时，乙方不得就此要求甲方给予任何赔偿或补偿。**

第十七条 保险

17.1 乙方对其承租使用承租物业期间可能遭受的风险，除了根据中国法律法规的规定或要求投保之外，还必须投保公共责任险，财产一切险，该两种保险的保险金额总计应不低于人民币【 113600 元】（大写：壹拾壹万叁仟陆佰元整 ）。

17.2 乙方保证及时投保**第 17.1 款**约定的保险，并于其在承租物业开业后 3 日内，向甲方提供加盖乙方公章的保险合同（或保单）复印件。

17.3 乙方保证及时续保**第 17.1 款**约定的保险，确保其投保在租赁期间持续有效。此外，乙方须根据自身情况足额购买其他险种，因乙方未购买或未足额购买保险对甲方及其他方造成损失的，与甲方无关，乙方须全额进行赔偿。

第十八条 不可抗力

18.1 如果不能预见、不能避免且不能克服的事件，比如地震、水灾、火灾和其他自然灾害，战争、暴动和类似的军事行动，民间骚动以及政府的禁运令、禁止令或其他限制和行动（以下统称**"不可抗力事件"**），直接致使一方不能按本合同约定的条件全部或部分地履行其在本合同中义务，遇到上述不可抗力事件的一方（**"受阻方"**），只要同时满足所有下列条件，可以全部或部分免除其违约责任：

（1）受阻方无法履行其在本合同中的义务是由于不可抗力事件直接造成的；

（2）受阻方已尽其最大的努力履行其在本合同中的义务和减少由于不可抗力事件给另一方或公司造成的损失；

（3）在不可抗力事件发生后 7 日内，受阻方应以书面形式通知另一方，并在不可抗力事件发生后的 15 日内向另一方提供有关政府或公证部门出具的证明该不可抗力事件确实发生的书面证明以及陈述延迟履行、部分履行或无法履行本合同义务的理由的说明书。

18.2 如果发生不可抗力事件，双方应根据事件对履行本合同的影响，决定是否修改本合同或解除本合同。

第十九条 保密

19.1 双方承担不向传播媒介或公众或第三方透露本合同的内容的义务。任何方对从对方处得到的所有信息应进行最严格保密，不得将从对方获得的信息再披露给任何第三方，也不得将对方披露的信息用于进行本合同约定目的之外的任何目的。此外，任何方应采用合理的预防措施，以确保仅有因涉及本合同约定目的而合理需要获得该等信息的股东、关联企业、雇员和顾问接触对方披露的信息，并有责任确保其股东、关联企业、雇员和顾问遵守本合同项下的义务，并将此等人员和顾问的人数限制在最小范围内。

第二十条 条款的可分割性

20.1 本合同的条款均为可分割且相互独立之条款，并且，任何条款的无效、不合法或失去约束力，均不应影响其他条款的效力、合法性或约束力。

第二十一条 适用法律及争议解决

21.1 本合同适用中华人民共和国法律（仅为本合同目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）；凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不成，双方同意通过诉讼方式即向承租物业所在地有管辖权的人民法院诉讼解决，由此产生的包括但不限于诉前（诉中）保全费、案件受理费、评估费、鉴定费、公证费、律师代理费、食宿费、差旅费、保函费、公告费等费用均由违约方承担。

第二十二条 通知

22.1 按本合同条款发出的通知均须采用书面形式，并按下述地址发出：

甲方：广州市番禺区化龙镇金山大道东 618 号番禺经开区智造中心 1 号楼 11 层

或甲方书面通知的其他地址。

乙方：

或乙方书面通知的其他地址。

22.2 确定通知有效送达的方法如下：

（1） 经专人送交的通知应于专人送交当日视为有效送达；

（2） 经挂号邮件或快递发出的通知应于寄出日后第 5 日视为有效送达；

（3） 经传真发出的通知应于传送当日视为有效送达。

22.3 双方同意，如一方的公司名称、银行账号、主要办公地点、股东构成发生重大变更等重要事项或一方进入法定破产清算程序时，应按上述约定的方式以书面形式通知另一方。

第二十三条 本合同的生效

23.1 本合同经甲方加盖公章、授权代表签名且由乙方加盖公章、法定代表人或授权代表签名后即生效。

23.2 本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十四条 其他

24.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，应当以书面形式签订补充协议方为有效。本合同补充协议为本合同不可分割的一部分。

24.2 甲乙双方了解并同意，本合同履行过程中，双方按照广州市房管局示范文本签订的《广州市房屋租赁合同》（即备案合同）系格式版本，仅作备案之用，客观上不能完全反映双方交易情况，不构成各方权利义务新的约定，其内容与本合同不一致的，以本合同为准。若因本租赁交易的效力、履行、解释等发生纠纷的，应以本租赁合同作为争议纠纷解决的依据，而非备案合同。

24.3 合同一方未能或延迟行使、或部分行使本合同项下的权利不得被视为其对于本合同项下的其它或全体权利的放弃。任何一方未要求另一方履行义务，或延迟要求另一方履行义务，或要求另一方履行部分义务不得被视为其对另一方履行本合同项下的其他义务的放弃。

24.4 **双方确认在签署本合同时，已充分仔细阅读本合同条款中包含加黑字体及非加黑字体在内的全部条款内容，对各自的全部权利、义务及相关违约的后果和责任均清楚明白，并自愿按本合同的约定严格执行。**

24.5 本合同连同附件正本一式 6 份，其中甲方执 4 份；乙方执 2 份，同具法律效力。

附 件：

附件一：承租物业平面图

附件二：承租物业的移交标准及移交确认函（格式）

附件三：甲乙双方营业执照复印件、法定代表人身份证明文件（含法定代表人身份证明书、法定代表人身份证）、代理人授权书（含代理人的身份证，如需）

附件四：租金明细表

附件五：安全生产经营管理协议书

附件六：番禺经开区智造中心用户手册

（以上无正文）

甲方： 广州市番禺区汽车城发展有限公司

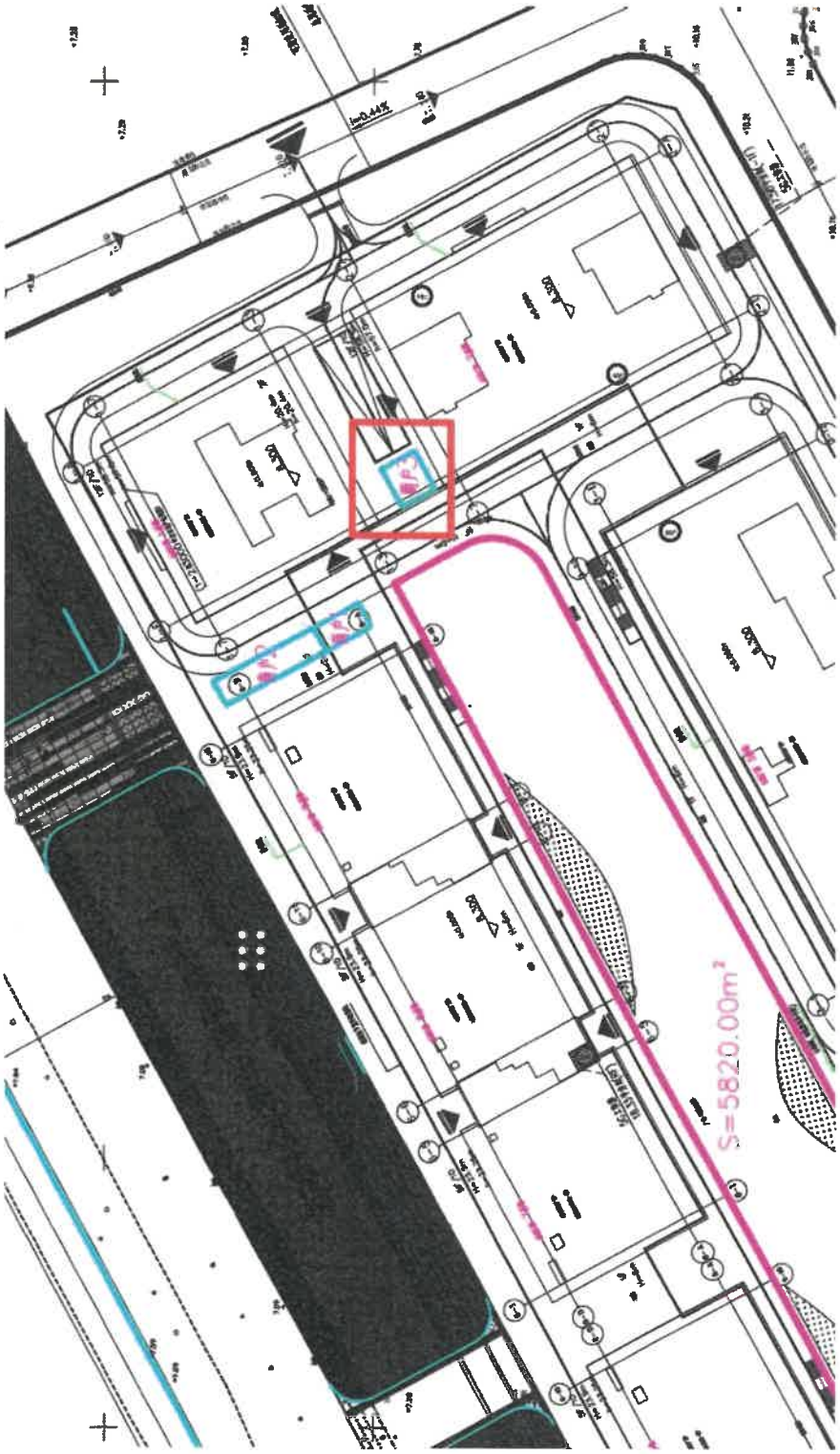
授权代表：

乙方：

授权代表：

附件一：承租物业平面图

（图示只作一般识别之用，并不以此计算承租物业的面积大小）



附件二：承租物业的移交标准

（空地现状交付使用）

移交确认函（ 格式）

经过双方的共同验收，现双方对承租物业的移交事宜确认如下：

（1） 承租物业的移交时间为【2026】年【 】月【 】日。

（2） 甲方移交的承租物业符合双方签署的《物业租赁合同》中约定的移交标准。

特此确认！

甲方：**广州市番禺区汽车城发展有限公司**

签字代表：

日期：

乙方：

签字代表：

日期：

附件三：

甲方营业执照复印件

乙方营业执照复印件

乙方法定代表人身份证复印件

附件四：租金明细表

双方约定，租金支付方式为按月支付，每满 1 年，递增 3%。具体租金支付标准如下：

起止日期	每月租金（元，含税）	当期总租金（元，含税）
2026 年 月 日——2027 年 月 日		
2027 年 月 日——2028 年 月 日		
2028 年 月 日——2029 年 月 日		

附件五：安全生产经营管理协议书

甲方（出租方）：广州市番禺区汽车城发展有限公司

乙方（承租方）：

甲方将位于广州市番禺区金山大道东618号番禺经开区智造中心1号楼户外休息区（商户3）物业出租给乙方使用。现甲乙双方根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》等有关法律、法规及政策，贯彻“安全第一，预防为主”方针，依照“谁承租、谁负责”的原则，确保承租期间安全生产经营，经双方协商一致签订本协议。

一、双方的责任与义务:

(一)甲方的责任与义务:

1.甲方出租的物业,应符合国家有关法律,法规和规章,并具备出租时确定使用内容的安全生产经营条件。

2.甲方有权对物业内的生产经营单位进行安全生产监督，根据有关法律、地方性规定文件，监督乙方按照国家有关规定办理装修施工、设计、消防、环保等报批手续。

3.甲方应督促物业所在地的物管公司做好上级主管部门有关治安消防、疫情防控、安全环保通知的告知宣传、应急预案和消防安全演练工作。

4.甲方有权自行或委托物业所在地的物管公司进入物业内进行安全检查，检查包括但不限于乙方经营所涉及的安全生产管理制度和责任落实情况、用电、消防、机械等设备设施维护管理情况、安全生产宣传教育情况、现场危险隐患排查等，有权检查督促乙方执行有关安全生产方面的工作规定，对乙方不符合安全的行为进行制止、纠正并发出安全整改通知书。

5.自行或委托物业所在地的物管公司对物业所在项目的共用部位、共用设施设备、特种设备等公共安全进行监督检查,对同一场所范围内多家承租单位的安全管理工作统一协调。

6.对安监、消防、质监等相关部门检查发现的事故隐患或不安全因素,按照安全管理职责落实整改或督促乙方进行整改。

7.发现乙方存在安全生产、消防安全、特种设备安全等存在隐患时,及时督促乙方整改,并及时向所在地的安监、消防、质监等相关部门报告。

8.乙方在租赁期内如发生国务院《特别重大事故调查程序暂行规定》所规定的特大事故，甲方有权督促乙方立即通知当地政府和公安部门，要求相关部门派人保护现场;并有权要求乙方提供事故调查书面结论及处理意见。

9.甲方有权对乙方进行安全技术知识和安全工作指导。

(二) 乙方的责任与义务

1.乙方是承租物业的安全生产、消防安全管理、卫生安全及综合治理的直接责任人，如乙方与实际使用承租物业者不一致的，则乙方有义务督促实际使用者按照本协议履行安全生产、消防安全管理、卫生安全及综合治理之义务。

2.乙方装修期间应雇请有相应资质的施工单位进场施工，并对内部装修的施工单位、内部装修的工程安排进行切实、有效的管理和监督，采取符合规范的安全措施，防范任何安全事故的发生。

3.乙方不得擅自拆除、变更物业防护设施及标示，不得损坏或影响物业消防设施的正常运作。

4.乙方经营过程中需使用电、水源，应事先与甲方或物管公司取得联系，不得私拉乱接。中断作业或遇故障应立即切断有关开关。

5.乙方接受甲方的监督、检查（定期或不定期），对甲方提出的安全整改意见应及时有效排患整改。如经甲方两次书面通知，乙方仍未整改或整改不符合要求的，甲方有权视隐患影响程度保留采取包括但不限于①向负有监督管理职责的政府部门报告②要求乙方停业整顿 ③单方解除本合同并要求乙方根据第14.1.8款的约定承担相应责任等任一或多项必要措施的权利。

6.乙方经营过程中发生人身伤亡、电线路和设备事故或危及生产运行的不安全情况，应立即报告甲方和物管公司，并积极配合调查。

7.乙方各类作业人员必须具备相应安全技术素质，特种作业人员必须持有有效的特种作业操作证方准上岗，所使用的特种作业设备必须取得有效的特种作业设备强制安全检验合格证，方准现场使用。

8.乙方承租物业(场所)的装修(改造)和设备安装,须符合有关技术标准和安全生产,消防安全规定，不得破坏、改变建筑结构。凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工,按国家有关规定办理。

9.乙方发生安全生产、消防安全、特种设备安全等事故时,及时向甲方和物管公司报告，并无条件按照要求提供相关资料，不得隐瞒不报、谎报或者迟报，不得故意破坏事故现场、毁灭有关证据。

10.乙方在生产经营中有关安全管理要求:

（1）乙方应自觉遵守甲方或物管公司制定的各项安全管理制度和规定；要加强员工的安全教育、劳动纪律、治安教育,使全体员工懂得火灾报警、初始火灾扑救、逃生等知识；

（2）做好承租物业内部安全、环保、防疫、维稳工作，租赁期内要设有安全生产、消防管理专责组织或机构或管理人员，向甲方或物管公司提交安全生产及消防安全责任人员的名单及相关信息资料，落实安全生产和消防安全责任制；

（3）组织制订消防及突发事件（包括地质灾害、恐怖袭击、疫情报告、火灾及安全事故等）的应急处置方案并定期组织演练（含积极参与物管公司的应急消防演练），严格落实疫情防控措施；

（4）乙方应妥善管理员工,严禁员工在禁烟区域内吸烟，切实抓好内部下班“三件事”（切断电源、清理杂物、关好门窗）的自查、自检工作，防止发生失火、失窃和人员伤亡事故；

（5）严禁违章动用明火。因生产需要使用动火,须到防火监督部门登记备案,经认定许可后方可使用，严禁在宿舍,仓库,办公场所区域内使用。承租物业为商铺时，如需使用燃气，应合法报装，并安装可燃气体报警装置，保障其正常使用；

（6）严禁生产,储存有毒,有害,易燃,易爆物品；如生产确需使用的须经安监,消防,环保,公安等部门批准,方可使用,并制订严格的管理制度,实行定点存放,专人负责；

（7）乙方使用物业时，应留有足够的安全出口，保持出入口的畅通；严禁封闭,堵塞,占用疏散通道和安全出入口；严禁在生产、经营的建筑物内设置员工宿舍；

（8）不得随意变更物业,场地的用途和破坏建筑物的结构,在铺设,装修水,电,煤,气,线路或管道时,不得违反安全规定；

（9）乙方应当在有危险因素的场所和有关设施、设备上，设置明显的安全警示标志；应当为其相关人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育相关人员按照使用规则佩戴、使用；

（10）乙方应当采取合法合规措施防治污染，相关设施应当符合经批准的环境影响评价文件的要求，不得擅自拆除或者闲置。如乙方属于实行排污许可管理的企业，应当按照排污许可证的要求排放污染物；未取得排污许可证的，不得排放污染物；

（11）乙方装饰装修使用的建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家标准；没有国家标准的，必须符合行业标准。人员密集场所室内装修、装饰，应当按照消防技术标准的要求，使用不燃、难燃材料。电器产品、燃气用具的产品标准，应当符合消防安全的要求。电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理规定；

（12）乙方不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物；

（13）乙方应当保持消防供水、消防通信、消防车通道等公共消防设施的完好有效。在停电、停水、截断通信线路时有可能影响消防队灭火救援的，必须事先通知当地消防救援机构；

（14）本协议中未列举的其他安全生产责任，乙方应当严格按安全生产有关的法律法规规章以及规范性文件规定执行。

二、违约责任

1.租赁期内，乙方不服从甲方安全监管的，甲方有权通知乙方限期纠正，如乙方未在甲方要求的期限内完成纠正的，甲方有权单方面解除租赁合同，并要求乙方按租赁合同第 14.1.8 款的约定承担相应违约责任。

2.由于乙方制度不落实，责任不分明，员工违章操作，擅自施工，擅自超负荷用电、改变物业主体结构、设施等违反安全管理要求的，所造成的一切财产损失与人身损害均由乙方承担赔偿责任，与甲方无关。若甲方因此遭致索赔的，乙方须对甲方遭致的一切损失（包括但不限于诉前（诉中）保全费、案件受理费、评估费、鉴定费、公证费、律师代理费、食宿费、差旅费、保函费、公告费等费用在内的全部直接损失，间接经济损失，以及行政罚款等）予以赔偿。

3.若乙方转租承租物业的，则乙方须对承租物业的实际使用者履行安全生产及消防安全管理之行为承担不可撤销的连带赔偿责任。

三、管辖权

本协议执行过程中，如发生争议，由双方协商、调解解决；若经协商、调解不能解决争议的，任何一方可以向不动产所在地人民法院提起诉讼。因诉讼而产生的费用，包括但不限于由此产生的包括但不限于诉前（诉中）保全费、案件受理费、评估费、鉴定费、公证费、律师代理费、食宿费、差旅费、保函费、公告费等费用均由违约方承担。

四、期限

本协议有效期限:自租赁合同签订之日起至双方租赁关系终止或解除之日止。

五、其他

1.本协议一式 6 份，甲方执 4 份；乙方执 2 份，经双方授权代表签字盖章后生效。

2.本协议签订地点：广州市番禺区。

（本页无正文，为签署页）

甲方：广州市番禺区汽车城发展有限公司

授权代表：

乙方：

授权代表：

年　月　日

附件六

番禺经开区智造中心园区用户手册

第一章　定义及物业情况

第一条　物业服务方是指：番禺经开区智造中心的开发商广州市番禺区汽车城发展有限公司选聘的物业服务企业。

第二条　租户是指：番禺经开区智造中心的客户（租赁人、使用人）。

第三条　业主是指：番禺经开区智造中心的所有权人广州市番禺区汽车城发展有限公司。

第四条　物业名称：番禺经开区智造中心。

第五条　物业位置：广州市番禺区金山大道东618号番禺经开区智造中心。

第二章　物业管理服务内容

第一条　在物业管理区域内，物业服务方提供的物业管理服务包括以下内容：

一、该物业共用部位的监测或维护和管理。

该物业主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、绿化用地及其他共用部位的监测、日常维护和管理（不含大中修）。

二、该物业设备设施的日常维护和管理，定期保养及维修（不含大中修，也不含应由业主或租户负责的维护、维修）。

三、承担该物业共用部位的消防安全责任，制订并落实该物业的消防管理制度，定期检查消防管理制度的执行情况。

四、共用绿化区的维护和管理：定期对绿化植物、花木进行修剪及更新。

五、该物业共用部位包括门厅、楼梯间、走廊通道等共用区域的环卫管理；该物业外观环境装饰及节日装饰布置。

（1）负责该物业公用洗手间的清洁;

（2）负责该物业共用部位的“四害”灭杀工作;

（3）负责该物业生活垃圾的统一收集及清运工作;

（4）负责该物业外墙清洗。

六、保安管理：维持该物业公共秩序，实行二十四小时安全监控、巡逻、门岗执勤等。

七、水、电管理:

提供该物业共用部位及公共设备设施用水、用电。

八、该物业装饰装修管理服务。

九、车辆、通道、停车等方面的管理。

十、水、电等代收代缴服务。

十一、其他:

（1）处理投诉;

（2）受理租户对该物业物业管理工作的咨询。

第二条 租户可委托物业服务方对其承租物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 双方的权利和义务

第一条 物业服务方的权利义务

一、物业服务方可以在确保业主和租户共同利益的前提下，不时为该物业的日常管理事宜制定、变更或废除有关物业管理的规章制度，并以书面形式通知租户或予以公示。物业服务方应保证上述规章制度不违反国家法律法规、物业服务方与业主签订的物业管理合同和本手册的规定。

二、物业服务方可将本手册第二章第一条规定的物业服务中的部分内容委托给第三人实施，但不得将该物业的整体物业管理责任全部转让给第三人。

三、经事先通知，物业服务方可临时关闭该物业内的通道、门、窗等，或临时停止通讯、水、电、公共走道空调、照明、排水、排污等设备设施的运行，但因处理消防、保安等紧急情况无法事先通知的除外。

四、经事先通知，物业服务方可进入租户单元内了解物业的使用情况、检查物业的建筑结构及配套的设备设施和进行必要的维修保养，租户应予以配合。物业服务方在行使上述权利时，应尽量减少给租户带来的不便。

五、如发生意外事故或紧急情况，危及人身或财产安全或影响该物业正常运作时，物业服务方有权不经租户同意而采取紧急避险行动，如破门窗进入租户单元内排除险情等，但物业服务方在采取紧急避险行动后应及时通知租户，租户应及时到达现场。如物业服务方采取的紧急避险行动有利于租户财产或单元内留存的第三方财产的安全，则物业服务方采取紧急避险行动造成的单元内门、窗、锁具损坏及租户其他损失，由租户承担；其他损失，视受益情况和过错责任等按法律规定承担或分担。

六、除本手册另有规定外，如租户违反本手册规定的，物业服务方有权要求其改正，租户应在物业服务方限期内予以改正，租户拒不改正或未在物业服务方限期内改正的，物业服务方有权采取有关措施制止租户的违约行为，由此给租户和任何第三人造成的损失由租户承担。

七、在任何情况下，物业服务方对租户、其雇员、来访者和其他人存放在该物业内、停车场内或该物业其他部分内的任何物品、财物一概不承担任何责任。

八、在物业服务方已按合同约定履行了公共区域设施设备的定期检修、安全警示标识设置及日常安保巡逻义务的前提下，物业服务方对任何第三方在该物业内的行为而造成租户及其雇员、代理人、顾客、来访者和其他人的人身伤害、死亡或财产损失、损坏一概不承担任何责任。

九、物业服务方应于该物业交付时向租户提供《用户手册》、《装修指南》等资料，说明该物

业的状况，空调、照明、用电、消防等使用注意事项，园区物业管理规定，装修规定等内容。

十、有权处理一切物业服务方认为并经业主授权的对园区物业管理有关的事项。

第二条 租户的权利义务

一、租户有权就物业服务方的物业管理服务向物业服务方提出意见和建议。

二、租户应遵守物业服务方根据本手册第三章第一条第1款规定制定的有关该物业物业管理的规章制度，并配合物业服务方做好该物业的物业管理工作。租户确认并知悉该物业现行的物业管理的规章制度，并保证全面遵守。有关该物业物业管理的规章制度对租户具有约束力，租户违反则构成违约。

租户不得以物业服务方未提供优质服务或未妥善履行物业管理职责，或其他用户未遵守有关物业管理的规章制度为由违反本手册或上述物业管理规章制度。

三、单元内的财产和人身安全由租户自行负责，租户承诺物业服务方无需对非因物业服务方原因造成的自然灾害、水灾、火灾、盗窃、租户自有设备设施故障等造成的人身损害、财产和其他损失承担任何法律责任。为此租户应采取必要的保安措施和购买相应的保险。

四、租户使用物业时，应遵守国家和地方关于安全生产、消防、治安保卫、劳动保护及职业病防治的安全法律法规，租户承担单元内的消防安全责任，租户的法定代表人/负责人为该单元的消防安全责任人。租户应认真做好单元内及与该物业相连接部分的防火防盗工作，并积极配合物业服务方做好该物业的消防安全工作。

基于预备避险和安全消防管理需要，租户应于开始使用物业后七个工作日内或有关装修、装置完成后三个工作日内将单元内的安全系统设置及其性能书面通知物业服务方，如租户变更上述装修、装置时亦同。

五、租户应妥善处理物业与相邻物业之间的通风、采光、维修、通行、卫生等关系，不得妨碍他人正常办公、损害他人的合法权益。教育和督促员工维持该物业的整洁、卫生、安静和畅通。

六、租户应赔偿因其雇员、代理人、聘用的第三方和客人在该物业内的一切行为给物业服务方

及其雇员、代理人、该物业的其他业主、租户或使用者造成的人身损害、财产或其他损失。

七、租户应指定一至两名经常在使用物业驻场办公的负责人，代表租户与物业服务方进行日常事务及紧急事件的沟通，租户应将该负责人的姓名及电话通知物业服务方，如有变更，应及时通知物业服务方。

八、租户在收到政府相关部门及业主就本物业发出的通知，其中涉及全体用户及物业服务方的，应及时书面通知物业服务方并作出相应说明。

九、租户负责该物业内部的清洁卫生工作，保持该物业内部清洁完好（自然折旧而引致的损毁除外），其中包括但不限于地面铺设、内部粉饰或墙壁、地面、天花板的其它表面材料，以及各种不动产附属物，如门窗、电器线路及电器设施等的清洁完好。如属于租户或其客户对该物业造成损害的，物业服务方修复的费用由租户承担。

十、租户不得自行或允许他人在该物业的地面放置超过设计荷载的物品。

十一、租户不得及不能允许他人在产业用房、车库内留宿。

十二、租户须自行办理该物业的电话线及宽带网络等设施，并自行承担相关费用。

十三、租户不得擅自改变该物业的结构及用途，如因使用需要对该物业进行扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备，必须事前把施工方案报送物业服务方，经物业服务方书面同意。重新装修费用和扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备等相关费用由租户承担，如依法需要取得相关行政部门审批、许可的，租户须在办理了相关手续后方可实施。物业服务方有权对工程进行监督，施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项按物业服务方的规定执行。

十四、租户不得对该物业内、外承重墙、梁、楼板进行违章凿、拆、搭占，不得损坏该物业建筑结构，不得破坏楼层电梯前室、公共通道的原有装修，不得破坏楼层的消防设施及违反政府有关消防条例及规定，如有损坏必须赔偿损失。租户装修如涉及水、电、煤气、消防、通讯、空调及排污等系统的接驳、更改或搬移，必须事前取得物业服务方的书面同意，且须由具有资质条件的专业

施工单位进行施工，费用由租户支付。

十五、租户不得在单元内安装或使用超过水、电表容量的任何水电设备或储存存放武器、弹药、硝石、火药、有毒化学品及其它危险品、违禁品或进行其它易燃、易爆、有毒的违法危险活动。

十六、在未得到物业服务方书面同意前，租户不得及不得允许他人在该物业外墙及公共地方登挂广告、招牌或海报等。

十七、使用期内（包括装修期间），租户为该物业的防火安全责任人。租户必须负责做好该物业内的防火、防盗等安全工作，如因租户疏忽导致的责任事故，租户负全部赔偿责任并承担一切后果，物业服务方不承担任何责任。租户应在签订物业租赁合同的同时签订《消防安全责任书》。

十八、如因租户过错原因造成火灾、水浸而导致公共地方及邻近的单元受损，则租户须负责修复及承担赔偿直接损失的责任。尽管有前述约定，双方均同意，各自购买的保险应作为损失补偿的第一渠道。保险理赔后仍有不足的部分，再根据过错责任原则由责任方承担。物业服务方应在事故发生后协助租户向其保险公司提供必要的证明文件。

十九、租户对其租赁物业内因自身使用不当、人员管理疏忽（如未关窗、未锁门、私拉电线）、不可抗力等所引起的财产损失、损坏和人身伤害、死亡责任，物业服务方对前述责任不负任何责任。这里的财产包括但不限于所有家具、固定设备、装置、货物、动产、样品、个人财物等。租户应对上述物品自行出资购买足以保障全部价值的全部保险。租户对其所有的雇员、代理人、顾客和来访者在该物业内的一切行为负有管理义务，如因租户、其雇员的故意或过失而未尽管理义务，导致物业服务方损失，由租户承担全部责任。

二十、在物业租赁合同有效期内租户转租房屋的，须先征得业主书面同意，并提前至少 3 天告知物业服务方，向业主结清转租前的物业管理费、水电费（含公摊）等费用。转租后的相关费用，由承接方向业主交纳。租户与承接人需到物业服务中心办理相关手续，否则，租户对承接人的违约行为负连带责任。

第四章　物业管理服务质量

第一条　房屋外观：房屋外观整洁完好，标识明显，无任何违规搭建物。

第二条　设备运行：设备完好、运行正常，定期维护保养。

第三条　共用部位、共用设施设备：共用部位及设施设备维护、运行良好，无事故隐患，记录完整，按时保养或检查。

第四条　环境卫生：公共场地（如公共楼梯、走道、地下室等）保持清洁；环卫设备齐全完好，垃圾定时收集，日产日清；化粪池及灭“四害”按国家标准执行。

第五条　绿化：专人养护和管理，定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

第六条　交通秩序与车辆停放：维持本物业管理区域内的交通与车辆停放秩序正常，对违章行驶及乱停乱放车辆的行为采取相应措施控制，保持园区内道路畅通。

第七条　保安：24 小时不间断保安服务，根据巡逻路线定期巡视园区；监控系统 24 小时保持待机状态，保安 24 小时在岗监控。

第八条　消防：有详实的安全防火方案，有明确的消防巡检制度并有效实施；对消防系统定期检查，按消防规定定期保养；每年进行消防知识宣传一次，每季度组织防火检查一次，消除火灾隐患，落实消防责任制，组织园区义务消防队。

第五章　保险责任

第一条　公共场地及公共设施的保险由物业服务方投保。

第二条　租户的自身财产与人身安全的保险由租户自行办理并承担相关保险费，物业服务方不承担租户人身及财产的保险、保管责任。

第六章　其它事项

第一条　在物业服务方已按照行业规范履行了应尽职责（如定期巡检、及时报修、合理劝阻）的前

提下，对于因下列情形导致的损失，物业服务方不承担赔偿责任:

(1) 因地震、雷击、台风、洪水等不可抗力事件;

(2) 因租户或其雇员、访客的故意或重大过失行为;

(3) 因治安或刑事犯罪案件（如盗窃、抢劫）所致损失，但物业服务方应在事后提供必要的协助（如监控调取）;

(4) 因供水、供电、供气、通讯等市政单位原因导致的供应中断，但物业服务方获悉后应及时向相关单位反馈并向租户通报。

第二条 本手册由物业服务方制定及发布，租户自承租物业之日起应遵照执行。物业服务方对本手册内容拥有最终解释权，物业服务方征得业主同意后可修订本手册，本手册及其修订应张贴于告示栏，一经公示，视为租户已知悉经公告的手册及修订内容，物业服务方及业主可不再另行通知租户。