租赁合同

合同版本号：

合同编号：

甲方（出租方）：中山石岐商服开发投资有限公司

地址：中山市石岐街道民科西路 2 号民营科技园管理大厦 219-8 室

联系人：　　电话：

传真：　　邮箱：

乙方（承租方）：

地址：

联系人：　　电话：

传真：　　邮箱：

甲乙双方经过友好协商，本着公平、诚实、信用的原则，在平等自愿、互惠互利的基础上，就物业租赁事宜，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，就下列条款达成一致，签订本合同，以资共同遵守。

一、出租物业

甲方将座落在中山市石岐区民科西路 15 号（地址）的标的用地范围（出租部位）物业，房产证号为 \ 的出租物业（该物业具体范围见附件一）出租给乙方仅作 商业 （用途）使用。该物业出租部位的建筑面积（建筑面积/使用面积/套内面积）共 14620 平方米（实际面积以竣工测量面积为准）。乙方已熟知该物业的实际状况。

标的用地范围：包含标的房屋、标的设施以及绿化设施等，具体范围及面积见附件一。

二、租赁期限、交付物业的日期及免租期

（一）租赁期限为 12 年，自交付日起租。

（二）交付物业的日期

1、交付日：是指标的用地范围内物业及设施通过当地有关部门综合竣工验收合格，并经乙方验收符合进场条件（附件二）后，甲方向乙方交付标的用地范围内物业及设

施的日期。

2、起租日：交付日即为起租日（包含免租期）。

3、甲方在标的用地范围内物业及设施竣工验收前至少1个月向乙方发出场地交付的书面通知。乙方应于当地有关部门综合竣工验收合格起10个工作日内对场地进行验收，验收标准参照进场条件（附件二），如乙方逾期未验收，视为验收完毕。

4、由于项目招商进度要求，要求乙方在中标后7个工作日内提供主题乐园策划方案，标的物交付后三个月内完成主题乐园区域（不少于1500平方米）的二次装修，交付后八个月内商铺开业比例不少于50%，且商铺开业面积不少于5000平方米（以实际竣工测量的商铺净面积为准）。

（三）出租物业需要装修的，免租装修期自交付日起为 12个 月。

三、租金标准及缴付办法

（一）上述物业 月 （月/季度/年）租金单价为（人民币） 53 元/m²，第 4 年租金递增 5%，后续每三年递增 5%。租金按 月 结算，实际起始月租金以甲方确认的竣工测量面积为准。甲方应在每月10日前向乙方开具发票，乙方应于收到发票后 7 个工作日内支付当期租金给甲方，付款方式为 银行转账 。租金交付的日期以乙方将租金实际转账到甲方账户为准，不以甲方开具发票的日期为准。

如起租日或者本合同终止日并非在某月首日或者最后一日，首期租金及其它应付费用与最后一期租金及其它应付费用应按该期实际营业天数在当期总天数中所占的比例折算。

（二）乙方应向甲方缴纳总额（人民币） 2700000 元（大写： 贰佰柒拾万元 ）作为物业租赁保证金。乙方同意租赁保证金由甲方保管，甲方保管保证金期间无需支付利息，且利息收益（如有）归属于甲方。如乙方拖欠租金及其它应付费用，则乙方同意用其缴纳的租赁保证金直接抵扣。

租赁期内，如乙方因其实施的违约行为导致甲方扣除或没收其缴纳的租赁保证金，则乙方须于接到甲方书面通知之日起7个工作日内补足租赁保证金。

在租赁期届满或合法解除合同时，乙方未发生违约责任的，甲方应将租赁保证金本金退回乙方。

（三）甲方银行账户信息如下：

收款单位：_____

收款帐号：_____

开户银行：_____

（四）在租赁期内产生的包括但不限于 水费、电费、物业费 等费用由乙方负担，负担费用的一方应将以上费用单据妥善保管，以便结算。

四、物业安全责任

（一）租赁期内，乙方应履行的安全责任：

1、楼梯和走火通道不得堆放杂物，保持走火通道畅通，不得在上述物业内实施影响物业安全的行为（包括但不限于不得存放易燃易爆等危险物品，不得在砖木结构的物业使用明火炉具等）。如需拉接电线的，且须由持电工证电工操作，残旧或损坏的电线必须及时更换。

2、甲方移交竣工图给乙方后，乙方如需对竣工图原有内容进行调整的，须经甲方书面同意并获得相应行政审批后，方可进行调整。

3、在租赁期间内，乙方为房屋实际管理人，因使用该房屋而发生的所有安全事故责任，都由乙方承担，与甲方无关，前述安全事故包括但不限于因乙方故意或过失造成的高空抛物、坠物、火灾等事故导致甲方或第三人遭受损失的，由乙方负责赔偿损失（包括但不限于第三人的损失、甲方的损失、甲方因维权而产生的评估费、鉴定费、公证费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、因申请财产保全支出的保险费、交通费、执行费等）。

4、乙方应保证不利用所承租的物业进行任何非法活动。

5、乙方负责租赁物业的日常安全管理及突发事件应急处理，建立应急处置预案，并开展演练。对于运营期间租赁物业内发生突发事件，乙方负责处置突发事件并第一时间向甲方通报情况，甲方不承担任何责任，由此造成损失的应由乙方负责全额赔偿。乙方应同时制定租赁物业安保、卫生、消防、环保等相关制度，并报政府相关部门备案。

6、租赁期间，乙方为该物业消防责任人，负责租赁物业范围内消防设施的设计、报建、施工、安装、维护保养工作，若物业范围内的灭火器等消防器材、设施存在已达报废年限等情形导致不符合国家标准的，乙方应及时履行报废、更换等工作，前述消防安全工作所产生的费用由乙方承担。如乙方未能履行前述消防安全职责，造成消防设施损坏或堵塞建筑防火通道等情况发生的一切责任，由乙方承担。如乙方在运营过程中发生一般及以上安全事故或火灾事故，甲方有权启动并履行强制退出机制，甲方有权单方解除合同、不退还保证金且不承担违约责任，乙方承担一切责任。

（二）甲方有权不定期对乙方物业进行安全生产检查，乙方应予以配合。如甲方

发现安全隐患并向乙方发出书面整改通知，乙方在收到通知后应按通知要求积极完成整改，如逾期未完成整改，甲方有权责令停业直至完成整改，或可委托第三方进行整改，相关费用及损失由乙方承担。

如受政府安全检查要求停业整改进行安全检查及相关处罚，乙方在收到通知后应按通知要求积极完成整改，如逾期未完成整改，甲方有权责令停业直至完成整改，或可委托第三方进行整改，相关费用及损失由乙方承担。

五、物业保养及维护

（一）范围：乙方应确保标的用地范围内建筑物及其附属设施完好及正常使用，负责所有设备设施的运行维护、保养，并承担日常管理维护费用。乙方应日常管理维护的建筑物及其附属设施包括但不限于：

1、强电设备设施：110KV高压电气设备：高压配电柜、继电保护、高压开关等。

380V/220V电气设备：配电房、配电柜、配电箱、供电线路、室内外照明、泛光照明等。

2、动力系统：柴油发电机组、供排水水泵、恒温恒湿机组、送排风设备。

3、消防系统：防排烟系统、消防水泵、室外消防供水系统、室内外消火栓系统、自动喷水灭火系统、机房消防、灭火器等。

4、弱电设备设施：安全防范系统（巡更系统、BA系统、视频监控系统、门禁系统）。消防系统（自动报警系统、事故广播系统、消防通信系统、气体灭火系统等）。

5、房屋建筑设施：供、排、雨水管道、排污管、化粪池、隔油池、绿化喷淋、消防池、消防栓、排油烟管道及阀门等。玻璃幕墙、钢架结构、楼面楼顶、外墙、地板、天花板、房屋门窗、停车场、广场地面及道路、宣传栏、各类标示等。卫生间、电梯厅、楼梯间的设施。防雷设施。

（二）乙方应对承租物业定期进行除四害、白蚁防治工作，并负责相关费用。须定期对电梯，空调，消防，柴油发电机，避雷等设备进行检查保养维护，并负责相关费用。如乙方与专业保养维护公司签订保养维护合同，属于合同保养维护范围外的日常保养维护也由乙方负责。乙方与专业保养维护公司的保养维护（如电梯保养维护、消防设备保养维护、空调保养维护等）、作业（如白蚁防治、除四害、外墙清洁等）合同需报告甲方，甲方有审核权。

（三）如出租物业及相关设施出现损坏等问题，乙方应按照附件三明确是否在保修期以及保修范围内。如出现保修期内属于保修范围的质量问题，乙方需按附件三约

定方式协调保修单位进行处理，并书面告知甲方。如超出保修期，或虽在保修期内但因保修范围外原因导致物业及相关设施损坏的，乙方应与甲方约定整改时间，并在双方约定整改时间内尽快予以整改并应当承担维修费用；如乙方在甲方书面通知的合理期限内怠于维修的，则甲方可自行委托第三方进行维修，维修费用可在乙方缴纳的租赁保证金中直接扣除；如乙方已缴纳的租赁保证金不足以扣除，则乙方仍须于接到甲方书面通知之日起3个工作日内补足租赁保证金。因阻延甲方维修而使甲方或第三人遭受损失的，负责赔偿损失（包括但不限于甲方因维权而产生的评估费、鉴定费、公证费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、因申请财产保全支出的保险费、交通费、执行费、拍卖费、清场腾退费等）。若因维修原因须临时搬迁的，乙方需积极与甲方配合并及时自行解决搬迁问题，自行承担搬迁的费用。

（四）乙方应合理使用其所承租的物业及其附属设施并进行日常维修养护及管理，乙方还需负责出租物业共用部位（楼盖、屋顶、梁柱等）、共用设施设备（电梯、消防系统、供水供电设备等）、公共区域（道路、绿化、排水设施等）的日常维修养护及管理（包括但不限于润滑保养、参数校准、耗材更换），并建立维护台账留存完整记录。甲方将不定期对出租物业、台账记录等进行检查，对于甲方提出的整改意见需在甲方限期内完成整改。超过限期仍未整改的，甲方有权责令停业直至完成整改，或可委托第三方进行整改，费用由乙方承担。

（五）高压线路、消防、空调、安防、发电机、电梯、空调水质处理等项目的保养维护，设备保养维护应由乙方负责，如根据相关规定须由具备专业资质公司才能实施的，乙方应聘请具备专业资质的公司进行保养维护，费用由乙方负责，如根据相关规定不需由具备专业资质公司就能实施的，应由乙方负责保养维护。

（六）乙方应对甲方正常的物业安全检查、维修、评估、测量等给予协助（若涉及物业相邻权利人的维修需要乙方配合的，乙方应当予以配合）。

六、物业管理

（一）本合同有效期内，未经甲方同意，乙方应保证不擅自对承租的物业主体结构进行改扩、加、拆、改建、装修或增减设施，不擅自改变物业用途。如乙方需对非主体结构进行扩、加、拆、改建、装修或增减设施，在不影响建筑物主体结构的前提下，乙方应符合相关法律法规要求，如因乙方违反相关法律法规要求产生的一切法律责任及财产损失均由乙方负责。乙方改建或装修的任何费用均由乙方承担，与甲方无涉。若有未经甲方确认的影响到建筑物主体结构的改建或装修，乙方应在甲方要求时

限内还原，还原相关费用乙方负责。

（二）乙方负责租赁物业的日常运营管理，包括但不限于安保、清洁、设施维护、消防安全等全部基础物业服务。乙方应确保具备相关行业资质及保险保障，若选聘具有合法资质的物业管理单位（以下简称"第三方物业"），应在签约后10日内向甲方备案物业管理合同副本。

（三）因乙方或第三方物业的运营行为（包括作为或不作为）引发的任何人身损害、财产损失、行政处罚、邻里纠纷、劳务争议等法律责任，均由乙方独立承担。甲方不参与第三方物业的选聘、监督及考核工作，亦不因此承担连带责任。

（四）乙方保证，其或其所指定的第三方物业所收取的物业服务费的标准应符合相关法律法规和物价、税务等相关政府部门的要求，如违反该保证，乙方或其所指定的第三方物业应立即按照相关法律法规和物价、税务等相关政府部门的要求进行整改并相应开具发票，并积极采取合理措施消除影响，否则甲方由此产生的相应经济损失有权从保证金中将该等损失予以扣除。乙方对7#配套商业承租主体的物业管理费收取不得高于10元/月，具体收取费用以甲乙双方及7#配套商业承租主体后续约定为准。

（五）甲方不因本条款的约定被视为物业管理服务的实际提供方或受益方。乙方承诺不就物业管理事宜向甲方主张任何形式的索赔，且该免责约定在合同终止后继续有效。

（六）乙方应对承租物业的消防、安全保卫工作定期检查，并定期组织人员进行业务培训和演习。需制定突发事件应急处理方案，确保甲方的财产安全。

（七）乙方应合理使用其所承租的物业及其附属设施。如因乙方使用不当造成物业及设施损坏的，乙方应立即将情况报告甲方，由乙方负责修缮及承担相应的费用，若因此还造成甲方其他损失的，乙方还需向甲方承担相应的赔偿责任。

（八）如水、电、燃气等公用事业中断或无法按照约定标准在租期内持续供应（政府原因及不可抗力导致的除外），乙方应按照附件三明确是否在保修期以及保修范围内。如出现保修期内属于保修范围的质量问题，乙方需按附件三约定方式协调保修单位进行处理，并书面通知甲方协商恢复时间。如超出协商恢复时间24个小时未恢复供应，乙方有权进行相关的修复工作，相关费用经甲方确认后可从租金中扣除；如超过协商恢复时间15个工作日仍未恢复供应的，乙方有权终止本合同，甲方应立即退还乙方保证金和已支付但未实际发生的费用，并赔偿乙方由此遭受的所有损失。超出保修期或不属于保修范围的水、电、燃气等公用事业设施由乙方承担日常管理及维保责任。

七、专项条款

由于项目招商限制要求，乙方商业配套部分不得存在以下经营活动：

A.经营面积超过8000平方米的仓储式会员制超市。

B.乙方不得参与、实施或允许第三方在租赁范围内实施以下经营活动：

(i)大卖场、超级市场、仓储式超市、会员式超市或其他超级市场的衍生业态。

(ii)鲜活食品的销售店。

(iii)便利店（单店面积200平方米以上）。

(iv)电器销售店。

(v)生鲜或食品日用百货的自提点、自提设备等（乙方所有或自营的除外）。

(vi)大卖场、超级市场、仓储式超市、会员式超市或其他超级市场的衍生业态及电商的仓库。

（二）由于项目7#配套商业已招商（具体位置范围及面积详见附件四），乙方应确保事项如下：

1、乙方及其指定的物业服务公司（如有）应按时开具发票，且因7#配套商业承租主体为增值税一般纳税人，乙方及其指定的物业服务公司（如有）提供的发票应当为增值税专用发票（发票抬头以7#配套商业承租主体通知为准），否则乙方应赔偿甲方由此遭受的所有损失，甲方有权直接从保证金中扣除相应损失。

2、如7#配套商业承租主体的水、电、燃气等公用事业中断或无法按照约定标准在租期内持续供应（政府原因及不可抗力导致的除外），自水、电、燃气等公用事业中断或未按照约定标准供应之时起至恢复供应前，乙方应赔偿甲方及7#配套商业承租主体由此遭受的损失及其它应付费用，甲方有权直接从保证金中扣除相应损失；如7#配套商业承租主体的水、电、燃气等公用事业超过24小时仍未恢复供应的，甲方或7#配套商业承租主体有权进行相关的修复工作，甲方有权直接从保证金中扣除相应费用；如7#配套商业承租主体的水、电、燃气等公用事业超过7日仍未恢复供应的，乙方应赔偿甲方由此遭受的所有损失（包括但不限于甲方因7#配套商业承租主体解除合同所遭受的经济损失、预期收益损失及承担的费用），甲方有权直接从保证金中扣除相应损失。

3、7#配套商业开业后，乙方除因7#配套商业承租主体不按时缴纳租金、物业管理费等应付费用、违法经营之外任何原因产生意见或纠纷，乙方均不得直接或间接（例

如通过物业服务公司）借用停水停电（正常的政府限水限电除外）或其它任何方式扰乱 7#配套商业正常生产、经营秩序，而应通过正当途径加以解决，否则自水、电、燃气等公用事业中断或扰乱行为发生之日至恢复供应前或扰乱行为排除前，乙方应承担并赔偿甲方及 7#配套商业承租主体因水、电、燃气等公用事业中断或不足而产生的损失（包括但不限于甲方因此向 7#配套商业承租主体赔偿的违约金及一切违约损失，7#配套商业承租主体设备受损的维修费用、食品原料报废，水、电、燃气等中断或未按照约定标准供应期间的经营损失等），甲方有权直接从保证金中扣除相应损失赔偿。

4、乙方确认 7#配套商业所需消防通道及消防门的位置设置（详见附件四，以 7#配套商业开业时实际设置或租期内经消防部门批准的位置为准），乙方应将 7#配套商业消防通道及消防门的位置设置告知相邻第三方，并将相邻第三方同意并确保该等设置及通道的畅通作为房屋使用的必要条件。乙方承诺 7#配套商业在承租期间消防通道及消防门均可正常使用，不受任何第三方的干扰，乙方确保其及任何第三方不会发生占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散的行为，7#配套商业在合理使用该物业及附属消防门、消防通道时发生的任何纠纷，由乙方负责协调解决使之符合消防规定并确保 7#配套商业能正常使用，并承担相关责任及由此产生的所有费用。

5、除非经 7#配套商业承租主体书面同意，乙方不得自行或允许第三方在距 7#配套商业租赁房屋 5 米范围内放置摊位、柜台、隔断，或其它影响顾客视线或 7#配套商业营业外观和商业吸引力或影响 7#配套商业正常经营的物件或装置；在 7#配套商业场地租赁房屋外侧 5 米范围内和招牌位置周围 5 米内，乙方保证不自行悬挂亦不允许第三方悬挂任何非 7#配套商业承租主体的横幅、广告牌及其它悬挂物；且乙方同意在 7#配套商业门头招牌正前方 3 米范围内不设置车辆停放位置。上述具体禁止摆放设置范围见附件五。

如发生上述任一情形，乙方应在 24 小时内采取一切必要行动以排除此等妨害或干扰。若在乙方向甲方发出书面通知后 24 小时内，乙方仍未排除此等妨害或干扰，乙方应承担并赔偿甲方由此产生的损失（包括但不限于甲方因 7#配套商业承租主体解除合同所遭受的经济损失、预期收益损失及承担的费用）直至 7#配套商业承租主体上述妨害或干扰排除为止，甲方有权直接从保证金中扣除相应损失赔偿。

6、乙方应当确保 7#配套商业承租主体所需场地的交通出入口、设施出入口及车道的设置符合有关法律法规的规定，并符合附件四约定；若不符合规定或约定，且在甲

方向乙方发出书面通知后，乙方未按时予以解决的，乙方应承担并赔偿甲方由此产生的损失（包括但不限于甲方7#配套商业承租主体解除合同所遭受的经济损失、预期收益损失及承担的费用）直至上述干扰排除为止。未来对出入口交通的任何限制均构成乙方违约，乙方应承担并赔偿甲方由此产生的损失。

7、乙方应确保其有权向7#配套商业承租主体提供本合同项下的各排油、排烟、排水、排污线路和空调机组、室外制冷机组摆放场地等，并以不影响相邻各方为前提，如需取得相邻各方同意，乙方应负责取得该等同意；若因上述原因而导致与相邻方发生纠纷，乙方应负责平息有关纠纷，并承担并赔偿甲方及7#配套商业承租主体由此产生的任何损失。乙方还应确保前述各排油、排烟、排水、排污线路的畅通及其附属设备的正常运作，且空调机组、室外制冷机组摆放场地具有足够的空间距离，以保证7#配套商业的相关设备能正常运行且具有良好的经营环境。

8、租期内，乙方应不间断地向7#配套商业承租主体提供相关通道和便利以便7#配套商业承租主体维修保养其相关设施、设备和管线（包括但不限于室外机组、排烟管、风管、给排水管、排污管、电线管等），乙方应协调相关商户或物业提供相关通道和便利且不收取任何费用。

9、乙方应确保7#配套商业承租主体可根据其营业需要，自行确定营业时间，并确保7#配套商业承租主体在其营业时间内根据需要正常使用各出入口、各通道、水、电、电梯、空调、盥洗室等公共设施。上述因营业时间差异而导致的问题由乙方负责协调解决，并协调好相邻关系。

10、如乙方在本合同有效期内对7#配套商业全部或部分进行改建或装修，乙方应事先取得甲方及7#配套商业承租主体书面同意。虽有甲方及7#配套商业承租主体同意，但如改建或装修影响7#配套商业承租主体正常开业或正常经营的，在受影响的期间内，乙方应对甲方因7#配套商业承租主体暂停营业所遭受的损失给予补偿，甲方有权直接从保证金中扣除相应补偿。在任何情况下，改建或装修完成后，乙方应确保7#配套商业承租主体可继续使用出租物业且可正常经营，否则，乙方应赔偿甲方（包括但不限于甲方因7#配套商业承租主体解除合同所遭受的经济损失、预期收益损失及承担的费用）及7#配套商业承租主体由此遭受的损失及其它应付费用，甲方有权直接从保证金中扣除相应损失赔偿。改建或装修的任何费用均由乙方承担，与甲方及7#配套商业承租主体无涉。

八、保险

（一）甲方应依法对其出租物业投保财产一切险，并向乙方提供保险单复印件。本合同有效期内，甲方应维持上述保险。保险赔偿金应全数用于修复或重建建筑物或向有关人士做出补偿。

（二）乙方须购买并维持以下运营相关保险，包括但不限于：(1)公众责任险（按双方确认的实际租赁面积）（单次事故保额不低于500万元，单人保额不低于100万元）；(2)雇主责任险；(3)财产综合险（指乙方在本项目上投入的财产）；(4)环境污染责任险（年度累计保额不低于500万元）。乙方购买的公众责任险、环境污染责任险以及其他与甲方有关的保单须将甲方列为附加被保险人，保险凭证应于每年续保后5日内提交甲方。

九、续租、退租

（一）优先承租权

租赁期届满后，若乙方严格履行本合同义务，未出现违约行为且满足甲方相关要求的情况下，乙方可向甲方申请续约，并在和其他意向承租方同等条件下有优先承租权，乙方应在本合同租赁期届满前不少于6个月书面向甲方提出续约申请，如乙方未按时提出续约申请则视为放弃续租权。如该物业按规定实行公开招租，乙方在同等条件下享有优先承租权，乙方继续租赁的，乙方需按届时相关规定办理竞租、租赁相关手续。

（二）优先购买权

1、乙方行使优先购买权的应遵守相关法律法规及地方性规定，如因乙方不符合相关法律法规及地方性规定或未履行相应审批、招投标、公开交易程序等无法行使优先购买权的，则视为乙方自行放弃优先购买权。

2、租赁期限内，如甲方转让所出租物业的，须提前 30 个日历天书面知会乙方，并征询乙方是否行使优先购买权。

（三）退租

1、乙方在合同终止或解除合同后应在 7 个日历天内交还上述物业，包括但不限于交付上述物业的钥匙、办理物业交接、水、电、物业服务费结清等手续。

2、本合同期满或者解除后，乙方应在合同期满或者解除后 20 个日历天内办理登记的所有证照的迁址或注销手续。未在合同约定的期限内办理登记的所有证照的迁址或注销手续的，乙方须向甲方每日支付当月租金总额【10】%的违约金，给甲方造成损失的，乙方需要承担赔偿责任。

3、本合同期满或者解除后，双方不再签订续租合同的，乙方必须无条件退回该物业给甲方，乙方应按照第【1】种方式履行退房义务。

①除乙方自行添置的可移动物品外，一切嵌装在物业结构或墙体内的设备和装修（包括但不限于地面、墙身、天花、门、窗、电线、水管等），乙方一律不得拆走，且甲方不予以补偿。清场时需清理物业内可移动垃圾，如不清理的，清理费用由乙方在租赁保证金内扣除。

②按照甲方要求恢复上述物业，乙方需拆除一切嵌装在物业结构或墙体内的设备和装修（包括但不限于地面、墙身、天花、门、窗、电线、水管等），且甲方不予以补偿。若乙方没有按照合同约定自行拆除，甲方因拆除产生的费用由乙方承担；如乙方未按甲方书面通知要求及时支付乙方应承担的拆除费用，则甲方有权直接用乙方缴纳的租赁保证金予以抵扣，不足部分，乙方另行支付至甲方指定银行账户。

4、乙方在退回该物业时，必须在合同终止或者解除后 5 天之内变更或者注销该物业全部相关的工商、税务、卫生等与物业有关的登记，乙方未履行该约定造成甲方或第三人损失的，乙方应予赔偿。

乙方必须缴清乙方应付的所有费用，甲方有权在租赁保证金中扣除所欠费用，不足部分乙方仍应负责及时缴纳；若因乙方不及时缴纳相关费用导致甲方损失的，乙方应当赔偿甲方的损失。

5、乙方必须依照本合同的约定，按时向甲方退回物业并办理交接手续，如逾期不退，从约定退房的次日起算，乙方须向甲方每日支付当月租金总额【10】%的违约金，直至乙方实际退房之日止。如上述违约金不足以赔偿甲方所遭受的实际损失的，乙方则按实际损失进行赔偿。

6、本合同期满或者解除后，乙方没有按照约定退回物业的，逾期 7 日以上视为乙方放弃在上述物业内物品的所有权，甲方有权强制收回上述物业并处理乙方遗弃在物业内的所有物品，甲方无须作出任何赔偿，乙方应承担甲方因清理工作产生的费用。

十、解除条款

（一）物业租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同、没收保证金，收回租赁物业并不承担赔偿责任，且甲方有权按租赁剩余期内租金总额的【30】%且不少于租赁保证金向乙方收取违约金，乙方应赔偿甲方维权所支出的费用（包括但不限于甲方因维权而产生的评估费、鉴定费、公证费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、因申请财产保全支出的保险费、交通费、执行费、拍卖费、清场腾退费等）：

1、未经甲方书面同意，将承租物业全部转租或转借给同一主体；

2、未经甲方书面同意，拆改变动物业结构；

3、损坏承租物业，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

4、未经甲方书面同意，改变合同约定的物业租赁用途；

5、利用承租物业存放危险、易燃、易爆等违禁物品或进行违法活动；

6、逾期未缴纳按约定应当由乙方交纳的租赁保证金等各项费用（租金除外），且在甲方书面要求的合理期限内仍不缴纳的；

7、拖欠租金累计 2个月 或以上的；

8、乙方违反本合同的其他约定，经甲方催告后，未在甲方指定期限内完成整改。

（二）物业租赁期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同：

1、因上述物业部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的。

2、上述物业危及承租人的安全或者健康的。

（三）提前解除

合同期内，如属乙方原因提前终止租赁关系（包括退租、更名等原因）造成本合同中途终止的，乙方需向甲方支付三个月租金（按通知发出之日前十二个月的月平均租金计算）作为违约金，并且甲方有权直接没收乙方已缴纳的保证金（乙方已缴纳的租赁保证金将自动转化为违约金）。

十一、违约责任

（一）乙方逾期交付租金给甲方的，每逾期一日，按逾期应交未交租金的【2】‰缴付违约金给甲方。

（二）在履行本合同期间，如乙方逾期拖欠租金累计 2 个月并发生乙方失去联系、乙方拒不回复、失踪等情况，则上述物业内乙方所有物品归甲方处理，乙方不得追究任何法律责任和经济赔偿。

（三）物业租赁期间，乙方如发生违约情况，则由甲方发出催租、解除租赁合同、消防和安全等相关通知。

十二、免责条件

（一）租赁期限内，凡属政府实施城市建设、旧城改造等政府行为原因，需要征用、拆迁上述物业或落实国家有关物业政策时，双方应无条件按有关政策执行，并终止本合同，互不承担违约责任。合同自甲方书面通知送达乙方时终止。因以上原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，多退少补。如乙方未按甲方书面通知要求

的合理期限内退回物业，则乙方须每日按日租金即月租金/30天的2倍支付违约金至乙方实际退回物业时止。

（二）因不可抗力原因造成本合同无法履行或部分不能履行的，甲乙双方互免承担责任，并应终止合同或变更相应条款。

十三、租赁税费

上述物业在租赁期内需要缴纳的税费，双方同意按第（1）种方式进行：

1、由甲、乙双方按政府有关规定各自承担应付的税费。

2、由乙方全部承担。

3、由甲方全部承担。

十四、送达条款

甲乙双方确认以本合同约定的通讯地址为双方之间书面文件往来及涉及仲裁、诉讼时仲裁机构、法院送达相关材料的送达地址，相关材料送达至上述地址即送达。一方变更地址或联系电话的，应以书面形式在变更地址或联系电话当日通知对方。

十五、廉洁条款

1、甲、乙双方应当自觉遵守国家、地方法律法规以及本协议的约定，在合同的订立、履行过程中廉洁自律。

2、甲方及其工作人员均不得以任何形式向对方索要和收受回扣等好处费。

3、甲方工作人员应当保持与对方的正常业务交往，不得接受对方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在对方报销任何应由其个人承担的费用。

4、甲方工作人员不得参加可能对公正开展业务有影响的宴请和娱乐活动。如甲方工作人员确因实际情况须参加宴请、进行娱乐活动的，须事先得到相关部门的批准。

5、甲方工作人员不得要求或者接受对方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

6、乙方不得接受甲方工作人员介绍的家属或者亲友从事与合同相关的业务。

7、乙方应当通过正常途径开展相关业务，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等，或给甲方工作人员报销其个人费用，或邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性娱乐场所，或为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

8、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守本廉洁条款的乙方，在同等条件下

考虑优先与乙方续租。

9、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员等不正当竞争行为的，甲方有权解除本协议并追究乙方相关的法律责任。

10、双方负有不向传播媒介、公众或任何第三方透露本合同及本合同履行过程中双方的往来函件内容的义务。本条项下的保密义务在本合同届满或提前终止后仍对双方有约束力。

十六、其他约定

（一）本合同履行过程中如发生争议，甲、乙双方应及时协商解决。协商不成时，任何一方均可依法向物业所在地人民法院提起诉讼。

（二）本合同未尽事项，甲、乙双方可另行议定补充相应条款，经双方签名盖章后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

（三）本合同一式 4 份，甲方执 2 份，乙方执 2 份，并自双方签署生效。

（四）甲、乙双方协议的补充条款如下：

1.乙方应缴租金标准如下：

20 年 月 日至20 年 月 日，月租金为 53.00 元/月；

20 年 月 日至20 年 月 日，月租金为 55.65 元/月；

20 年 月 日至20 年 月 日，月租金为 58.43 元/月；

20 年 月 日至20 年 月 日，月租金为 61.35 元/月。

2.在租赁期间内，乙方为物业实际管理人，租赁范围内发生的所有安全事故，都由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电使用不当，或任何第三方在租赁范围内受到的人身伤害，甲方都不承担任何责任。

3.乙方在租赁期内若产生劳动纠纷、侵权纠纷等，相关责任均由乙方自行承担，一律与甲方无关。

本合同保证金按【202 】年【 】月【 】日交纳的【 】元（单号： ）及【202 】年【 】月【 】日交纳的【 】元（单号： ）为本合同约定的租赁保证金。

4.甲方给予乙方 12 个月免租装修期，租金从起租日起 12 个月后开始计收。

甲方（签章）：

法定代表人或授权代表：

联系地址：

联系电话：

邮箱地址：

签订日期：

乙方（签章）：

法定代表人或授权代表：

联系地址：

联系电话：

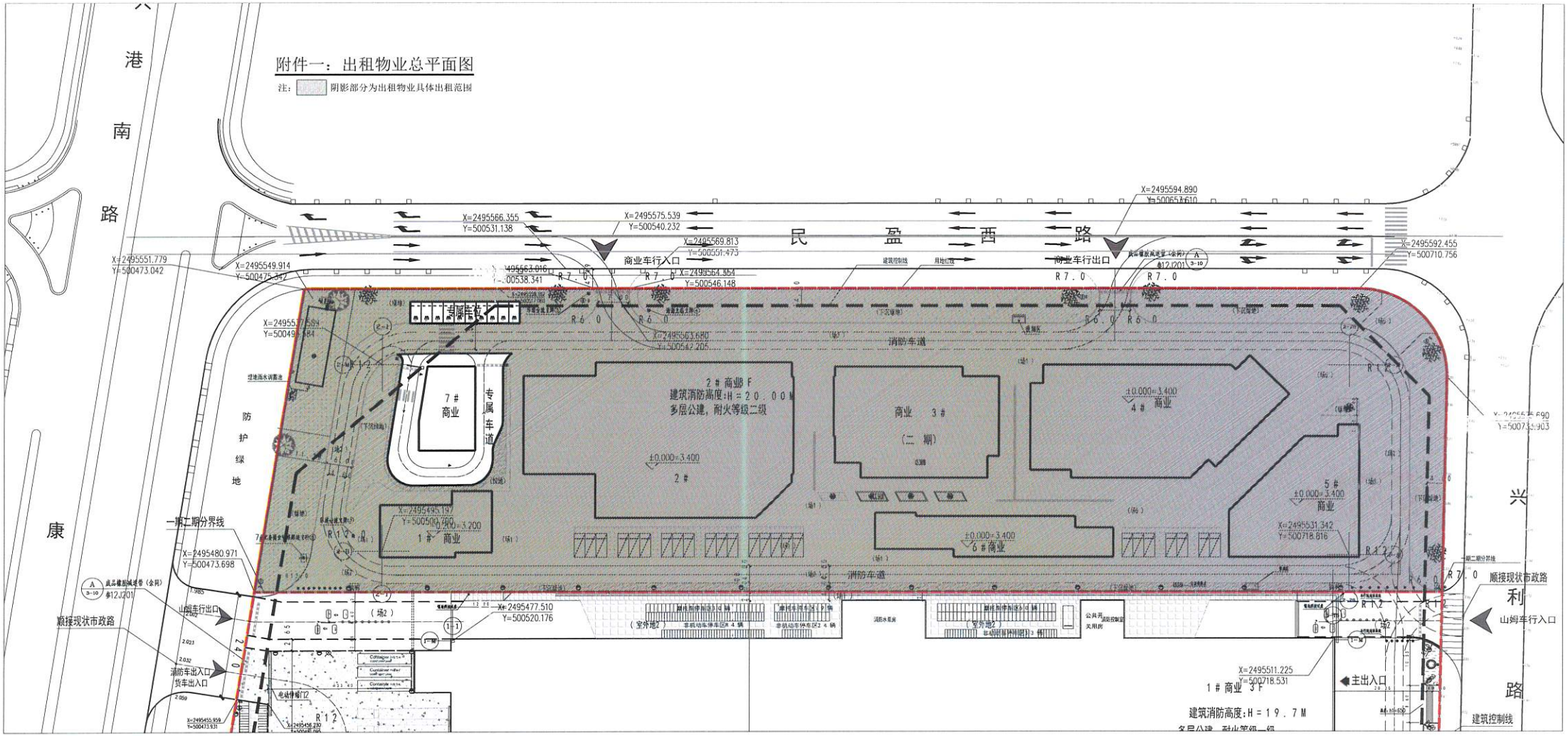
邮箱地址：

签订日期：

签署地点：

附件一：出租物业总平面图

注：阴影部分为出租物业具体出租范围



附件二：进场条件

（进场条件未尽事宜由双方后续协商补充）

甲方应在交付日前实现下述进场条件，甲方交付场地，双方交接后乙方进场：

（一）甲方已按本协议附件一所约定的要求完成施工工作；

（二）乙方应自行办理标的房屋装修的所有要求的相关手续。甲方应提供下述证件：

1.土地使用证书（含备注页、宗地图）；

2.竣工验收备案证明；

3.建设用地规划许可证；

4.建设工程规划许可证；

5.建筑工程施工许可证；

6.建设期内环保可行性报告批复；

7.消防设计审核意见书；

8.完成消防系统验收合格或者消防备案（根据法律规定确定采取消防验收或消防备案手续）的证明；

9.规划验收合格证；

10.建设工程综合竣工验收备案证明书；

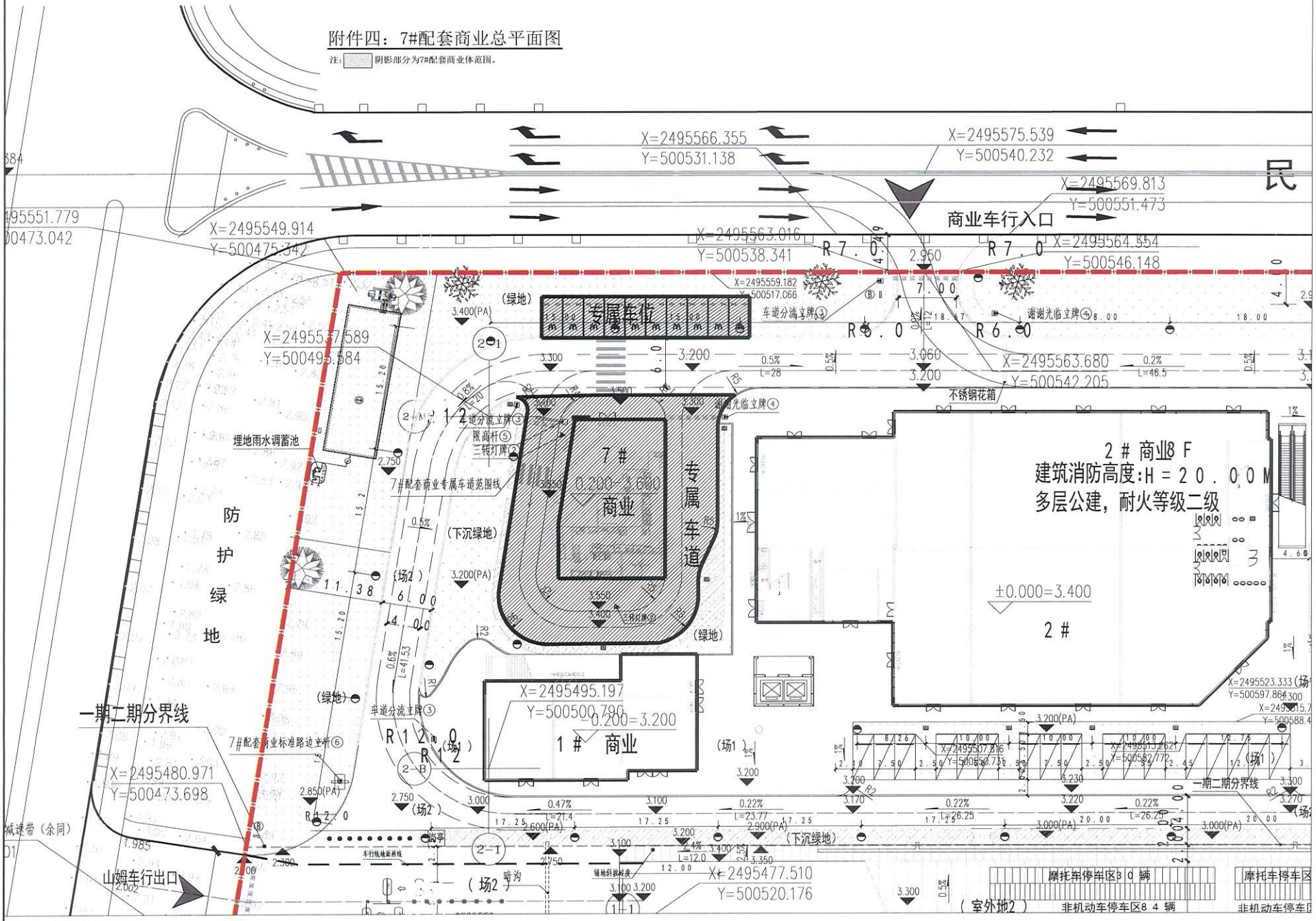
11.施工图审图意见合格书。

附件三：保修清单，包括保修期以及保修范围

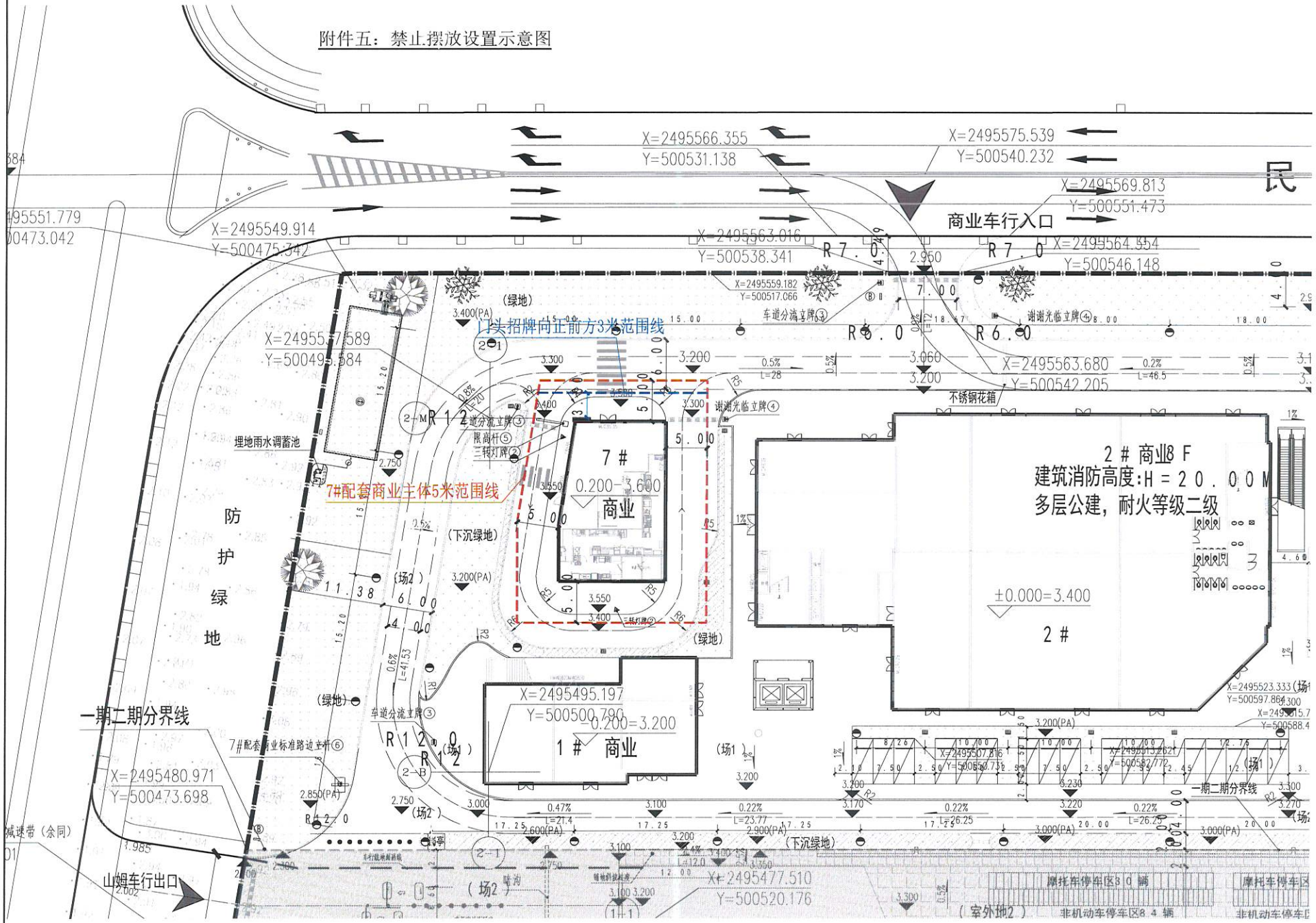
（保修清单以后续甲方提供为准）

附件四：7#配套商业总平面图

注：阴影部分为7#配套商业体范围。



附件五：禁止摆放设置示意图



注：1. 红线范围内：除非经7#配套商业承租卡体书面同意，乙方不得自行或允许第三方在距7#配套商业租赁房屋5米范围内放置摊位、柜台、隔断，或其它影响顾客视线或7#配套商业营业外观和商业吸引力或影响7#配套商业正常经营的物件或装置；在7#配套商业场地租赁房屋外侧5米范围内和招牌位置周围5米内，乙方保证不自行悬挂亦不允许第三方悬挂任何非7#配套商业承租主体的横幅、广告牌及其它悬挂物。

2. 蓝线范围：禁止在7#配套商业门头招牌正前方3米范围内设置车辆停放位置。