**城壹汇北京路店物业租赁竞投须知**

根据有关物业出租法律、法规及相关规定，本着公平、公正、公开原则，我司作为招租方拟对城壹汇北京路店物业进行公开招租，相关招租信息公告如下：

1. 出租方基本信息

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司。

1. 城壹汇北京路店概况

　　城壹汇北京路店坐落于广州市越秀区中山四路395号。地处市中心繁华地段，坐拥广州北京路商圈，地理位置优越，交通便利，商业面积约1.3万平方米，定位为运动零售、时尚生活、休闲娱乐、特色餐饮等于一体的现代商贸综合体。

1. 招租物业基本情况
2. 招租物业基本信息

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **位置** | **铺号** | **计租面积（㎡）** | **经营范围** |
| 一层 | 101号 | 157.2 | 商业（轻餐饮） |

1. 商业条件

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **明细** |
| 1 | 招租业态： | 商业（轻餐饮） |
| 2 | 物业编号： | 一层101号 |
| 3 | 计租面积（㎡）： | 157.2㎡ |
| 4 | 租赁期限（年）： | 6年 |
| 5 | 装修期（月）： | 2个月 |
| 6 | 租金递增率（%）： | 第1、2年租金不递增，从第 3 年起每 2 年递增一次，每次在上一年租金基础上递增 7 % |
| 7 | 租金标准（元/㎡·月）： | 首年月租金不低于360元/㎡•月（含税） |
| 8 | 综合管理费标准（元/㎡·月）： | 60元/㎡·月（含税） |
| 9 | 租金保证金（元）： | 相当于首年月租金3倍（含税） |
| 10 | 综合管理费保证金（元）： | 相当于起租日起首年月综合管理费3倍（含税） |
| 11 | 物管合同履约保证金（元）: | 按60元/平方米计算（含税） |

1. 承租人基本条件

承租人必须为中华人民共和国境内注册成立、具备独立承担民事责任、合法存续的法人、其他组织或具有完全民事行为能力的自然人（含个体工商户）。

1. 承租人选定办法
2. 本招租项目采用综合评审法确定中选人。
3. 意向承租人在公告期内根据招租方发布的招租信息，选定意向承租的物业，制作并提交密封的竞投文件。
4. 开标、评审流程：
5. 开标：根据开标告示，由招租方组织竞投人到场对竞投文件进行确认、开标工作，并形成相关记录；如竞投人无法到场，可授权他人参加，且须接受招租方评审结果。
6. 综合评审：招租方将按照附件6的评审内容对各竞投人递交的竞投文件进行综合评审及评分，综合得分最高者为第一候选人，次高者为第二候选人,按综合得分最高者确定中选人。综合得分相同的，按经济报价由高到低顺序排列：综合得分且经济报价相同的，根据业态、品牌定位及对招商推动作用的评审得分高低确定次序，以此类推（根据所占得分权重比例大小的顺序确定比选依据次序），如各项得分均相同的，由招租方评审人员抽签确定投标人名次。
7. 经公开招租只有一个符合条件的报名者，经公示5个工作日无异议后，以不低于招租底价确定租赁价格。
8. 竞投人租金报价不得低于招租方预期的租金水平，否则，招租方有权终止及宣布该次招租行为失败而重新组织再次招租。
9. 招租方根据评审结果确定第一候选人为中选人并发出《中选通知书》。《中选通知书》发出后7日内，中选人须与招租方按照《城壹汇北京路店商铺租赁合同》（详见附件7）和与招租方指定的物业管理公司按照《城壹汇北京路店项目物业管理服务合同》（详见附件8）条款签订合同。如中选人未能按期按照上述合同条款签订合同，招租方有权取消中选人中选资格，并将第二候选人列为新中选人或重新组织招租。

（七） 招租方自发布招租信息之日起，可能会根据项目周边市场租赁价格水平或其他因素，对租赁年限、租金、综合管理费、递增率、装修期等招租条件作出调整或终止该物业的招租，各意向竞投人须完全理解和接受招租方因市场变化而作出的该种调整。

1. 竞投保证金
2. 各意向竞投人须于递交竞投文件前一天，向招租方提交竞投保证金，如未能按要求提交竞投保证金的，招租方将视为不响应招租文件要求而拒绝其竞投文件。
3. 竞投人按以下标准，以银行转账形式向招租方提交竞投保证金：

|  |  |
| --- | --- |
| 拟承租面积（㎡） | 须提交竞投保证金（元） |
| ㎡＜100 | 10,000.00 |
| 100≤㎡＜500 | 30,000.00 |
| 备注：如有特殊情况，以招租方公布的单次竞投保证金金额为准。 | |

收款单位：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

开户银行：中信银行广州北秀支行

银行账号：8110901013900244078

1. 竞投人在提交竞投保证金后，凭银行开具的有效凭证到招租方处领取竞投保证金收据，并将此收据复印件附在竞投文件中，由第三方代为提交竞投保证金的，须在转账时注明，并在领取收据时出具由竞投人签署的有效授权委托书。
2. 中选人的竞投保证金在签署正式租赁合同后自动转为合同租金履约保证金，超出租金履约保证金部分，则相应抵扣租期首月部分租金；未达租金履约保证金要求，则按合同约定补齐余额。
3. 如有下列情况之一的，招租方将没收竞投保证金：
4. 竞投人在中选公示发出后撤回或修改竞投文件的；
5. 中选人未能按租赁合同约定提交履约保证金的；
6. 中选人未能在规定期限内（《中选通知书》发出后7日内）与招租方签署正式租赁合同的。
7. 非中选人的竞投保证金在拟招租物业的《中选通知书》发出后7个工作日内，或拟招租物业当次招选失败（即当次无中选人）后7个工作日内，凭非中选人向招租方退回原竞投保证金收据（或向招租方另行开具竞投保证金退还的收据）及身份证明等文件，招租方以银行转账方式将非中选人提交的竞投保证金无息退还。
8. 竞投文件编制要求
9. 竞投人递交的竞投文件应使用中文，除另有规定外，所使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。
10. 竞投文件要求提交的编制内容（包含但不限于以下）：
11. 竞投文件封面（可按附件1格式提供）；
12. 营业执照、税务登记证等公司证照资料或身份证复印件；
13. 竞投承诺（声明）函（按附件2格式提供）；
14. 《竞投保证金承诺函》（按附件3 格式提供）
15. 法定代表人（负责人）证明书及委托授权书（按附件4格式提供）；
16. 竞投报价表（按附件5格式提供）；
17. 竞投方案、企业综合概况说明及综合资信证明材料等；（可参考附件6承租人甄选综合评分表中的评审项目内容提供，保证客观真实）。
18. 《城壹汇北京路店商铺租赁合同》（按附件7格式提供，以示竞投人同意招租方制订的合同格式和内容等）。
19. 《城壹汇北京路店项目物业管理服务合同》（按附件８格式提供，以示竞投人同意招租方指定的物业管理公司制订的合同格式和内容等）。
20. 竞投人以单位为主体的，封面须加盖单位公章，内页须盖骑缝章；以个人为主体的，封面须签名，内页需签骑缝名。
21. 竞投文件按上述各项要求如实填报并盖章/签字确认，且密封后（竞投人自行在封口处加密封章）按规定递交。
22. 竞投人应提交一正一副的竞投文件，并于竞投文件封面的右上角明确标明“正本”和“副本”。竞投文件“正本”与“副本”有不一致处，以“正本”为准。
23. 竞投人应按照本竞投须知及附件的相关要求编制竞投文件，填写附件格式文件的相关内容，竞投报价等商业条件应不附任何条件，不得增加、变更招租方合同条款。否则，招租方视为竞选人未按照要求竞投，竞投文件作废。
24. 竞投文件递交地址、截止时间

竞投时间为2020年 月 日上午10:00时，请竞投人密切关注且按时将密封的竞投文件递交至广州市越秀区中山四路395号城壹汇北京路店项目部302室。

1. 联系方式

有意向承租本项目招租物业的，可到我司咨询、了解、查勘及领取有关物业出租详细资料、图册。

联 系 人：徐先生；

联系方式：020-83707496；

联系地址：广州市越秀区中山四路395号城壹汇北京路店项目部302室。

1. 其他披露事项
2. 招租物业产权为广州市城投发展控股有限公司所有，现招租方的出租行为已获得授权，承租人须与招租方签署《城壹汇北京路店商铺租赁合同》和与招租方指定的物业管理公司签署《城壹汇北京路店项目物业管理服务合同》。
3. 招租物业城市规划用途为商业。详见穗规验证[2011]107号。
4. 招租方按出租标的现有质量、房屋结构、验收情况、交付使用时的依附于房屋的装修装饰状况和指定用途出租，不包括出租标的内可移动的设施、设备和物品。
5. 招租物业的相关信息资料，意向承租人还可到招租方驻场办公场所查询。招租方披露的信息仅是招租方在发布信息公告阶段掌握的、认为有助于各意向承租人参与竞投工作所提供参考的信息，该些信息表达或会不完善或不完整，各意向承租人须自行对项目的相关情况进行必要的尽职调查和充分了解，对是否承租项目及承租项目后可能发生的费用和存在的风险自行做出充分评估，并独立承担所有风险，招租方对此不承担任何法律责任。
6. 意向承租人应确保在签订本合同前对租赁物业做充分了解，知悉和认可租赁物业的现状，并愿意按现状承租租赁物业。现状的瑕疵属于物业本身的缺陷，意向承租人愿意承担上述瑕疵或缺陷可能对租赁物业使用和管理造成的风险，并不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。
7. 本意向招租项目自发布招租信息之日起，可能会根据项目周边市场租赁价格水平、业态规划调整、意向承租人报名竞争情况、商业条件变化或其他因素影响情况，对租金标准、商业条件等做出调整或终止该项目的招租，各意向竞投人须完全理解和接受招租方因市场变化而做出的该种调整。
8. 意向承租人根据自身经营业态，按相关规定自行办理符合营业要求的相关证照，招租方仅提供协助。
9. 电气系统：1.该商铺改造后可以提供电量为100kw。2. 招租方不另行提供其它的电量供给。3.该商铺有独立计量装置。
10. 供水和排水：1.供水接驳点（管径为DN50）在承租人租赁区内，以现状交付情况为准。2.排水接驳点7个（管径为φ110）在承租人租赁区内，以现状交付情况为准，由承租人在接驳点处加设隔油隔渣装置接至项目首层隔油处理设施。3.本项目共用餐饮隔油池，由餐饮商铺共同承担隔油池维护费用。4.该商铺有独立计量装置。
11. 空调： 招租方提供该商铺供冷管道开启时间为10时至22时。
12. 排油烟：1.该商铺无专属餐饮排油烟立管。2.承租人自行增加排烟系统，须提交实施方案报招租方及物业审核，并保证含油烟废气通过三级油烟处理或采取其它等效措施处理后按国标要求排放。处理标准按合同正文约定为准。
13. 新风：1.该商铺无专属新风系统。2. 承租人自行增设新风系统。
14. 消防：1. 招租方可提供已经具备的相关消防专业图纸。2. 该商铺内的消防设施已经具备自动喷水灭火系统及火灾自动报警系统，按现状进交付使用。3. 承租人按政府相关法规要求，取得《公众聚集场所营业前消防安全检查合格证》 。
15. 弱电：弱电井房有电讯接入点，承租人自行向相关电讯运营商报装。
16. 楼板荷载：本项目楼面均布活荷载标准为3.5kN/m2。
17. 承租方需提供履行租赁合同和物业管理服务合同的连带责任保

证人。保证人知悉并同意租赁合同的全部条款，自愿为承租方提供连带责任保证担保，并保证按租赁合同约定履行连带清偿义务。保证人保证担保的范围包括：承租方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、费用、违约金、赔偿金、其他应付款项和出租方实现各项债权所发生的一切费用。保证人所承担的是延续性连带责任保证，自租赁合同签订之日起生效。保证期间直至合同项下的全部债务履行期届满之日起两年，分期履行的，各期债务的保证期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。出租方和承租方双方协议变更该合同的，无须经过保证人书面同意，保证人仍对该合同及变更后的内容承担担保责任。

附件： 1.竞投文件封面

2.竞投承诺（声明）函

3.竞投保证金承诺函

4.法定代表人（负责人）证明书及委托授权书

5.竞投报价表

6.承租人甄选综合评分表

7.城壹汇北京路店商铺租赁合同

8.城壹汇北京路店项目物业管理服务合同

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

2020年11月 20日**附件1 竞投文件封面**

**城壹汇北京路店物业招租**

**竞投文件**

竞 投 人： （盖章/签字）

竞投日期： 年 月 日

**附件2**

**竞投承诺（声明）函**

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司：

根据贵司发出的竞投须知及其他相关文件，我方已经详细地阅读并清晰理解了全部物业租赁竞投须知及附件内容，并在此声明并承诺：

一、我方已经详细地阅读并清晰理解了全部竞投须知及附件内容，我方完全理解并同意遵守竞投须知附件内容的各项规定和要求。

二、我方同意招租方对竞投人综合评审的方式和标准，完全理解和接受招租方公布的评审结果。

三、我方承诺及声明，我方于本次招租项目递交的竞投文件所有内容及资料客观真实有效。我方提供的竞投方案对我方有约束力，我方不会反悔。

四、我方承诺及声明，对于我方拟引入的娱乐、文化等主要业态（如有），其经营业态及经营内容涉及的知识产权、版权等为我方自主产权或已得到有效合法授权，不涉及任何知识产权或版权的诉讼和争议。

五、我方完全承诺和同意，如成为中选人，将按竞投文件所列内容及条件按招租方制订的租赁合同的格式和内容与招租方签署订立合同。

竞 投 人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表： （签章/签字）

年 月 日

**附件3**

**竞投保证金承诺函**

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司：

我方已阅读《城壹汇北京路店物业租赁竞投须知》及其他相关文件，本承诺函为《竞投文件》的组成部分。我方拟向贵司承租一层101号商铺，面积为157。2平方米，现我方愿根据竞投保证金有关规定，向贵司提交竞投保证金¥ 30，000.00元（大写：叁万元整），并对以下情况知悉并表示遵守：

一、我方为中选人的，竞投保证金在签署正式租赁合同后自动转为租金履约保证金，超出租金履约保证金部分，则相应抵扣租期首月部分租金；未达租金保证金要求，则按合同约定的补齐余额。我方携《租赁合同》、身份证（个人）或营业执照（单位）及贵司开具的竞投保证金收据原件，贵司向我方开具租金履约保证金发票。

二、如有下列情况之一的，将没收竞投保证金：

（一）我方在中选公示发出后撤回或修改竞投文件的；

（二）如贵我双方签订《租赁合同》后，我方未能按合同约定的期限内按要求提交履约保证金的；

（三）如我方中选，未能在规定期限内（《中选通知书》发出后7个工作日内）与贵司签署正式租赁合同的。

三、我方不中选的，竞投保证金应在在拟招租物业的《中选通知书》发出后7个工作日内，或拟招租物业当次招选失败（即当次无中选人）后7个工作日内，凭我方向贵司退回原竞投保证金收据或另行开具的退回竞投保证金收据及身份证明等文件，贵司以银行转账方式将我方提交的竞投保证金无息退还。我方指定账户：

开 户 名： （开户名须与竞投人一致）

开户银行： （XXXXX银行XXXXX支行）

开户账号：

竞 投 人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表： （签章/签字）

年 月 日

**附件4**

**法定代表人（负责人）证明书**

（法人或其他组织及个体工商户用）

（2020）第 号

|  |
| --- |
| 现任我单位 职务，为法定代表人（负责人），特此证明。  有效期限： 30日历天  附：代表人性别： 年龄： 身份证号码：  注册号码： 企业类型：  经营范围：  单位： （盖章）  年 月 日 |

广州市工商行政管理局监制

**授权委托证明书**

（法人或其他组织及个体工商户用）

（2020）第 号

|  |
| --- |
| 兹授权 为我方委托代表人，其权限是：参加城壹汇北京路店一层101号物业竞投工作相关事宜。  有效期限： 30日历天  附：代理人性别： 年龄： ，身份证号码：  注册号码： 企业类型：  经营范围：  法定代表人（负责人）： （签字）  授权单位（盖章）：  年 月 日 |

广州市工商行政管理局监制

**附件5**

**竞投报价表**

项目名称：城壹汇北京路店一层101号物业

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名称** | **竞投（报价）** | **备注** |
| 1 | 拟租赁物业位置 | 一层101号物业 |  |
| 2 | 租赁期限 | 6年 |  |
| 3 | 装修期 | 2个月 |  |
| 4 | 首月租金报价  （元/㎡.月） | 元/㎡·月 | 首年月租金不低于360元/㎡•月 |
| 5 | 租金递增率 | 第1、2年租金不递增，从第 3 年起每 2 年递增一次，每次在上一年租金基础上递增 7 %。 |  |
| 6 | 综合管理费 | 60元/㎡·月（含税） |  |

备注：各报价人严格根据招租方提供的上述清单格式进行报价。以上报价已包含增值税税款。

竞投人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

**附件 6**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **承租人甄选综合评分表** | | |
| **序 号** | **评 审 项 目(100分）** | **评分标准** |
| **1** | **租金水平 （50分）** | 最高竞投租金得50分，与最高竞投租金相比较，每低1%扣1分。  得分＝50-[（最高竞投租金-竞投租金）/最高竞投租金×100]。 |
| **2** | **业态、品牌定位及对招商推动作用（15分）** | 根据承租人经营业态及品牌与规划定位相符合情况，最优（12-15分）,次优（9－11分）, 一般（3－8分）,不符（0－2分）;对招商起推动作用较大的另加（0－3分） |
| **3** | **对商场客流的推动力 （10分）** | 根据该品牌在商场中的顾客类型以叠加方式进行统计分数：游客（2分）、青少年（2分）、中年人（2分）、商务人员（2分）、家庭（2分）。 |
| **4** | **公司背景（5分）** | 国际品牌经营企业(5分）；国内品牌经营企业(3分）；个体品牌产品经营(1分）。 |
| **5** | **公司规模（5分）** | 根据公司规模情况（可参考分店数量规模等），对比最优(5分）；次优(4分）；一般（2分）；较差（1分）。 |
| **6** | **现有店面形象或升级形象 （5分）** | 高端（5分），中端（3分），低端（1分）。 |
| **7** | **品牌发展的潜力（5分）** | 一线市场（5分），二线市场及繁华商店街（4分），三线市场（3分），普通街铺（2分），小区型店铺（1分） |
| **8** | **产品在市场的受欢迎程度 （5分）** | 根据该品牌商品在市场上受欢迎程度（可参考销售额、购买率及人流）作比较：好（5分），较好（4分），一般（1－3分），差（0分）。 |

**附件７**

**城壹汇北京路店商铺租赁合同**

**（又名广州市房屋租赁合同补充协议）**

甲 　　方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙 　　方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

丙 方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

合 同 编 号： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签 订 日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签 约 地 点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_广州市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**目录**

[**一、 关于租赁物业** 2](#_Toc55830812)

[**（一） 商铺位置** 2](#_Toc55830813)

[**（二） 商铺** 2](#_Toc55830814)

[**（三） 权利限制** 2](#_Toc55830815)

[**二、 物业管理** 3](#_Toc55830816)

[**三、 物业移交** 4](#_Toc55830817)

[**（一） 商铺交付标准** 4](#_Toc55830818)

[**（二） 乙方接收商铺的条件** 4](#_Toc55830819)

[**（三） 交付** 4](#_Toc55830820)

[**（四） 装修期** 4](#_Toc55830821)

[**四、 租期及租金等费用** 5](#_Toc55830822)

[**（一） 租赁期** 5](#_Toc55830823)

[**（二） 租金** 5](#_Toc55830824)

[**（三） 租金支付** 6](#_Toc55830825)

[**（四） 物业管理费** 6](#_Toc55830826)

[**（五） 水电费等有关费用** 6](#_Toc55830827)

[**（六） 保证金** 7](#_Toc55830828)

[**（七） 支付帐户** 7](#_Toc55830829)

[**（八） 送达地址** 7](#_Toc55830830)

[**（九） 税费** 8](#_Toc55830831)

[**五、 物业使用** 8](#_Toc55830832)

[**（一） 经营** 8](#_Toc55830833)

[**（二） 店铺标识** 8](#_Toc55830834)

[**六、 权利义务** 9](#_Toc55830835)

[**（一） 甲方的义务** 9](#_Toc55830836)

[**（二） 乙方的义务** 9](#_Toc55830837)

[**（三） 店铺归还** 10](#_Toc55830838)

[**七、 转让和转租** 10](#_Toc55830839)

[**（一） 甲方的转让** 10](#_Toc55830840)

[**（二） 乙方的转让与转租** 10](#_Toc55830841)

[**八、 违约责任** 11](#_Toc55830842)

[**（一） 甲方违约责任** 11](#_Toc55830843)

[**（二） 乙方违约责任** 11](#_Toc55830844)

[**九、 提前解约权** 11](#_Toc55830845)

[**(一） 甲方提前解约权** 12](#_Toc55830846)

[**（二） 乙方提前解约权** 12](#_Toc55830847)

[**十、不可抗力** 12](#_Toc55830848)

[**十一、** **一般条款** 13](#_Toc55830849)

[**（一） 终止或解除的效力** 13](#_Toc55830850)

[**（二） 权限** 13](#_Toc55830851)

[**（三） 可分割性** 13](#_Toc55830852)

[**（四） 完整的协议** 13](#_Toc55830853)

[**（五） 修改** 13](#_Toc55830854)

[**（六） 弃权** 13](#_Toc55830855)

[**（七） 适用法律及仲裁** 13](#_Toc55830856)

[**（八） 保密** 13](#_Toc55830857)

[**（九） 非格式条款** 14](#_Toc55830858)

[**（十） 登记** 14](#_Toc55830859)

[**（十一） 生效** 14](#_Toc55830860)

[**（十二） 文本** 14](#_Toc55830861)

[**（十三） 其他约定： 。** 14](#_Toc55830862)

[**（十四） 附件** 14](#_Toc55830863)

[**附件一：租赁物业位置示意图（阴影区域为租赁物业范围）** 16](#_Toc55830864)

[**附件二：乙方及担保人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等** 17](#_Toc55830865)

[**附件三：商铺交付条件** 18](#_Toc55830866)

[**附件四：客户信息备案表** 30](#_Toc55830867)

[**附件五：公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议（如丙方为公司，需提供此决议文件，如为个人，则不需要提供）** 31](#_Toc55830868)

[**附件六：廉洁协议书** 32](#_Toc55830869)

[**附件七：城壹汇北京路店项目物业管理服务合同** 35](#_Toc55830870)

城壹汇北京路店位于广州市越秀区中山四路395号，总物业商业面积约1.4万平方米，交通便利，周边配套设施齐全。处于广州历史上最繁华的商业集聚地—北京路步行街商圈，周边商业气氛浓厚是广州最传统、最成熟也是人气最旺的商圈之一。

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，就乙方向甲方租赁广州城壹汇北京路店商铺的有关事宜（以下简称“商铺”，商铺定义见下文第**一项（二）**条），现为明确各方在租赁使用过程中的权利义务，各方经协商，订立本合同，以兹信守。

**甲方（甲方）：** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**乙方（乙方）：** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**丙方（担保人）：** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **关于租赁物业**
2. **商铺位置**

商铺所在的物业（简称“物业”）的描述如下：

1. 地址：广东省广州市越秀区中山四路395号。
2. 名称：城壹汇北京路店 。
3. 证载用途：商业。
4. 商场：指位于物业内负一层至五层建筑面积约为14000平方米的包括餐厅和其它零售商家在内的区域（简称“**商场**”）。
5. **商铺**

本合同所称的商铺（简称“**商铺**”）的描述如下：

1. 位置：商铺位于广州市越秀区中山四路395号１楼自编Ａ区101号（具体位置及范围请见附图一）。
2. 面积：计租面积为157.2平方米，该计租面积为各方协议确认，作为各方计算租金、综合管理费及处理本合同相关事务的依据。租赁物业的位置及范围详见附图，图示只作一般识别之用，并不显示租赁物业的面积大小及四至范围。
3. **权利限制**
4. **甲方声明并保证：**
5. 甲方是商场的唯一且合法的使用权人，有权将商铺出租给乙方，并与乙方签署及履行本合同（甲方的使用权证明见附件二）；
6. 在本合同签署生效时，商铺上不存在任何抵押；
7. 商铺实际交付前，甲方应当提供营业执照、建设工程竣工验收合格证明、规划许可、环保许可、一次消防验收给乙方，以便乙方办理在商铺上正常和合法地经营的相关手续；
8. 在租赁期内，乙方可以根据本合同的规定不受甲方和/或物业管理公司干扰地占有和使用商铺，且正常和合法地经营；不会妨碍或限制乙方正常经营店铺以及在本合同下享有的一切权利。
9. **乙方声明并保证：**
10. 乙方必须办妥各项营业手续和政府许可的证照才能营业。
11. 乙方无权对租赁物业产权进行处置。未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业任何部分的产权以及因承租租赁物业而取得的任何权益进行转让或设置保证、抵押、质押等他项权利，不得转让本合同的权利义务。
12. 乙方使用租赁物业的权利不得超过租赁期限。未经甲方书面同意，乙方在有关租赁物业使用的补充协议、文件中设定权利义务的期限不得超过租赁期限，乙方也不得以任何作为或不作为的方式设定或处分其租赁期限之外的租赁物业的使用权利。乙方取得租赁期限届满（包括本合同提前解除的情形）之后租赁物业的任何经营权益，应当返还甲方。
13. 未经甲方书面明确授权，乙方不得以甲方的名义对外签署任何合同、文件或进行任何其他活动，不得实施任何利用甲方信用的行为。
14. **担保人声明并保证：**

丙方为乙方履行本合同的连带责任保证人，丙方知悉并同意本合同的全部条款，自愿为本合同的乙方提供连带责任保证担保，并保证按本合同约定履行连带清偿义务。丙方保证担保的范围包括：乙方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、费用、违约金、赔偿金、其他应付款项和甲方实现各项债权所发生的一切费用。丙方所承担的是延续性连带责任保证，自本合同签订之日起生效。保证期间直至本合同项下的全部债务履行期届满之日起两年，分期履行的，各期债务的保证期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。甲乙双方协议变更本合同的，无须经过丙方书面同意，丙方仍对本合同及变更后的内容承担担保责任。

**4. 外墙广告位**

在租赁期限内，甲方在物业的外墙上甲方指定的位置向乙方提供\_1\_块的招牌位，用于宣传乙方的品牌，甲方不额外收取场地使用的费用。该招牌位上的设计、制作和安装、报批等费用需由乙方承担。该在租赁期限内的日常维护由乙方负责，乙方应确保该招牌位的牢固和安全，并承担该招牌位设施和结构的维护义务和安全责任以及每月向甲方或甲方指定的物业管理人支付招牌使用的电费；同时甲方应保证乙方的招牌不被任何物件遮挡或覆盖。如果由于甲方的原因致使乙方无法正常使用该招牌位，甲方应给予乙方合理的位置调整。

**5. 装修图纸**

乙方在签订本合同之日起12日内须向甲方提交装修围挡方案，经甲方审批同意后，乙方须在3日内将商铺装修围挡制作完成。

1. **物业管理**
2. 甲方指定对城壹汇北京路店（包括租赁物业）进行物业管理的具有相应资质的物业管理公司，现为广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司。甲方有权变更物业管理人。
3. 尽管甲方已经聘请物业管理公司来管理物业或商场，甲方仍应保证乙方在本合同项下的所有权利和义务不受负面影响。
4. **物业移交**
5. **商铺交付标准**

乙方在签订本合同前已对租赁商铺做了充分了解，甲方负责按照附件三中约定甲方负责的该部分设施改造后进行交付，如商铺存在瑕疵或缺陷，乙方应在交付前提出以便甲方整改，乙方未及时提出视为乙方愿意承担上述瑕疵或缺陷可能对租赁物业使用和经营造成的风险，并不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。

甲方在向乙方交付商铺时，商铺应全部达到附件三中约定的商铺设施及技术条件（简称“商铺技术条件”）。

1. **乙方接收商铺的条件**

在下述条件全部满足后，乙方应当接收商铺：

1. 在甲方交付商铺时，甲方应保证商铺已经满足商铺交付标准。
2. 在甲方交付商铺时，甲方或甲方指定的物业管理人与乙方对现场的水、电表进行抄表登记。
3. **交付**
4. 1. 甲方应在 年 月 日前按附件三商铺交付标准移交商铺给乙方，乙方应当在 年 月 日前到甲方驻场机构办理租赁物业移交手续，并按本合同附件四签署商铺交付和接收书，办妥商铺移交手续，商铺具体交付时间以交付和接受书记载时间为准。如双方在 年 月 日仍未签署商铺交付和接收书，双方同意本合同于 年 月 日自动解除，互不承担违约责任，甲方在30日内无息退还乙方已支付的所有款项，包含但不限于保证金、预付租金和管理费等费用，本合同另有约定的除外。

2. 乙方应当在 年 月 日前向甲方缴纳履约保证金、预交租金，并应当与物业管理人签订物业管理合同，缴纳物管合同履约保证金等。

**（四）** **装修期**

1. 装修期自商铺实际交付日期起计算，装修期为 天。在装修期内，乙方仅需按商铺计租面积支付综合管理费、实际消耗的公用事业费用和本合同项下的附件三商铺技术条件涉及的消防放水费、编程接入费，而不必向甲方支付任何租金和任何其他费用。
2. 乙方接收租赁物业后，应当根据使用需要对租赁物业进行适当装饰装修，装饰装修不得弃置现有设备设施系统或降低现有系统的配置和使用功能。租赁期间，该租赁物业内部由乙方使用的设备设施（包括甲方提供和乙方自行添置的）及内部装修的保养、维修、更新均由乙方自行负责，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。
3. 乙方使用租赁物业和进行装饰装修，应当符合租赁物业的城市物业规划用途，如需调整规划，由乙方负责办理相关申报审批手续并承担风险和费用。租赁区域内，甲方提供的物业工程条件详见附件三，乙方须根据附件三向甲方提交相关施工方案，经甲方批准后方可实施，实施费用由乙方自行承担。乙方根据使用需要对租赁物业进行装饰装修，应当将经物业管理人审核同意的方案报甲方，取得甲方书面同意，并办理合法手续后方可实施。甲方应当在收到乙方的装饰装修方案后尽快作出审核意见。乙方自行承担相关费用和责任，如造成甲方损失，应当赔偿。乙方装饰装修时甲方出具的书面同意和相应材料不表示甲方承担上述费用和责任。乙方应于本合同签定后5个工作日内向甲方提交排水点位图、电缆点位图，若逾期4个工作日以内的，乙方同意甲方向乙方的交付商铺时间对应顺延；若逾期超过4个工作日仍未向甲方交图，甲方有权解除本合同，双方互不承担违约责任。
4. 如乙方经营业态属于餐饮类别，则乙方在对商铺施工时，需按广州市政府 95 号令要求增加 相应环保处理措施。餐饮含油污水经隔油隔渣预处理后方能 排放。餐饮含油烟废气必须按国标 GB18483-2001 标准经“运水烟罩+静电除油+活性炭吸附”三级油烟处理或采取其它等效措施处理后方能排放。餐厨垃圾、废油脂和油烟废气处理设施更换出来的活性炭应委托有资质的单位处理。
5. 在装修期间因乙方或乙方委托或聘请的第三方不按规范施工、野蛮施工导致甲方物业受损或违反安全生产责任，甲方有权责令乙方或乙方委托或聘请的第三方中途停工、返工进行整改，乙方须自行承担相关责任和赔偿甲方损失（如有），乙方的装修期不予顺延。
6. **租期及租金等费用**
7. **租赁期**
8. 乙方承租租赁物业的租期为 年，即租赁期限从 年 月 日开始连续计算至 年 月 日止。装修期 个月（含在租赁期限内），从 年 月 日起至 年 月 日，起租日为 年 月 日。乙方承租租赁物业的租金标准如下：
9. **租金**
10. 装修期后租期首年，租金标准为 元/月·平方米，月租金为¥ 元(大写： )。每日租金的标准按照月租金/30日计算。租金已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月租金金额不变。
11. 本租期内租金标准详见下表（按照当前9%增值税税率计算）：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **租赁期限** | **月租金额（币种：人民币）元** | | | | |
| **单价（元/平方米）** | **不含增值税月租金小写** | **月租金**  **增值税款** | **含增值税**  **月租金小写** | **含增值税**  **月租金大写** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

1. **租金支付**

租金按月支付，乙方应当于每月第10日前支付当月租金（按含增值税金额支付）。甲方收到租金后，应当出具等额有效租金增值税发票。若当月10日为国家法定节假日，支付时间顺延至节假日的次日。

1. **物业管理费**
2. 乙方自移交日起向甲方缴纳综合管理费，装修期费用标准为 元/月·平方米，即每月综合管理费的金额合计为¥ 元（大写： ），自起租日起费用标准为 元/月·平方米，即每月综合管理费的金额合计为¥ 元（大写： ）。每日综合管理费的标准按照月综合管理费/30日计算。若乙方在装修期内开业，自开业日起综合管理费按起租日的收费标准收取。综合管理费已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月综合管理费金额不变。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **租赁期限** | **月综合管理费额（币种：人民币）元** | | | | |
| **单价（元/平方米）** | **不含增值税月综合管理费** | **月综合管理费增值税款** | **含增值税月综合管理费小写** | **含增值税月综合管理费大写** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

1. 综合管理费按月支付，乙方应当每月第10日前支付当月综合管理费（按含增值税金额支付），甲方收到综合管理费后，应当出具等额有效综合管理费增值税发票。若当月10日为国家法定节假日，支付时间顺延至节假日的次日。
2. 因承租租赁物业产生的水电费由乙方承担，水费、电费及物管合同履约保证金¥ 元(大写： )（按 元/平方米计算）应向甲方指定的物业管理人交纳。
3. **水电费等有关费用**
4. 电费单价按供电单位收费标准计收，计费用电量为实际用电量与损耗电量（含变损和线损）之和。其中，实际用电量按照物业管理人抄表读数计算，损耗电量按实际用电量的10%计算。
5. 水费、污水费按供水单位收费标准计算。由物业管理人收取水费的税费，税费根据开票当期国家税收政策的调整而调整，由乙方自行承担。
6. 乙方按月向物业管理人缴纳所租物业之电费、水费、煤气费(如有)。所租商铺之电、水及煤气消耗量以所租物业铺之独立水、电、煤气表实际显示为依据。
7. 所有本条所述水电费用应于物业管理人向乙方发出缴款通知书之日始计七天内清缴，否则因乙方逾期缴纳费用导致所租物业被停水、电、煤气(如有)等，全部相关责任由乙方自行承担。如因水﹑电﹑煤气表的损坏而引致甲方未能录得准确数据, 物业管理人可按情况合理估算消耗量作为计量依据, 乙方不得异议。乙方使用之独立计量表由甲方统一提供。
8. 本商场共用餐饮隔油池，由餐饮商铺共同承担隔油池维护费用，每年支付一次，乙方应承担的费用为3,600.00元/年（大写：叁仟陆佰元整）。乙方在合同签订后三十日内，支付此首年费用至甲方。如有维护成本上升情况，乙方在收到甲方书面通知后在下一个支付周期内支付调整后的费用。
9. **保证金**
10. 自本合同签订之日起7日内，乙方应当向甲方缴纳履约保证金，包括：1.租金保证金¥ 元（大写： ）（相当于首年月租金 倍）；2.综合管理费保证金¥ 元（大写： ）（相当于起租日起首年月综合管理费 倍）；3. 物管合同履约保证金¥ 元（大写： ）（相当于起租日起首年月综合管理费 倍）。
11. 甲方有权从履约保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金及占用费，乙方应当在甲方扣除后7日内补足履约保证金，否则视为乙方未足额缴纳履约保证金。
12. 在本合同期满终止或提前解除时，由乙方结清租金、综合管理费、 水电费、违约金、赔偿金等与物业使用有关的费用后30日内，甲方将履约保证金余额无息退还乙方，本合同另有约定的除外。
13. **支付帐户**

本合同及相关补充协议履行过程中，除另有约定外，乙方应当支付的租金、综合管理费、违约金（如有）、赔偿金（如有）等均向甲方指定账户支付：

开 户 名：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

开户银行：中信银行广州北秀支行

开户账号：8110901013900244078

甲方变更上述账户或要求付至其他账户，应书面通知乙方。

1. **送达地址**

合同文件履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见、建议或其它函件均需采用书面形式,并按照乙、丙三方在本合同中列明的通讯人、联系地址、电话、传真号码或电子邮箱进行挂号邮寄、传真或电子送达。若一方发生信息变更时,变更方应及时书面通知另方, 在变更通知送达对方之前，按原列明的通讯联系地址进行挂号邮寄，自文件发出后第三日,无条件视为达；按列明的传真号码、微信号和电子邮箱电子送达的文件,自文件发送至上述特定系统之日视为送达之日。

1. **税费**

甲乙双方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、登记费及其它有关费用。乙方负责自行申报及缴纳各种自身经营税项，如出现漏缴、短缴税款的情况，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。

1. **物业使用**
2. **经营**
3. 城壹汇北京路店营业时间为每天上午10:00时至晚上10:00时，甲方可因季节变化及经营需要变更调整营业时间，乙方应当配合遵守该规定时间开门营业。乙方需调整营业时间的，须经甲方书面同意。
4. 有关租赁物业及租赁物业内的人身和物品的安全，乙方自行采取适当的保安措施及向保险公司投保，甲方不负责乙方由此带来的损失。乙方须根据国家标准向有效及合法的保险公司购买租赁场地经营过程中及二次装修必要的保险险种，包括公众责任险、乙方自行投入的资产及乙方经营有关财产的财产保险等，且应保证在租赁期间上述保险持续有效。
5. 乙方应自行妥善处理和承担自身经营过程中产生的纠纷，因乙方经营产生的纠纷对甲方或城壹汇北京路店其他租赁物业造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，造成损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿。
6. 乙方应同意并有责任和义务配合甲方指定的施工单位进入乙方所承租的区域进行统一的场馆WiFi信号的覆盖施工工作，并有责任和义务对甲方已安装在乙方所承租区域的WiFi相关设备、设施和线缆负责保护，不允许任何的随意拆卸或破坏，否则甲方有权要求乙方赔偿相应的损失。
7. 若因正常的公用事业设施检修确实需要暂时中断公用事业供应，甲方应提前通知乙方，并且检修应当安排在夜间或其它乙方认为合适的时间进行，以尽量降低对商铺经营造成的影响。
8. 在租赁期限内，如乙方经营时间延长，甲方将不再提供空调冷水，由乙方自行解决空调供冷问题。如乙方拟在商铺内加设的额外供冷设施(空调)及用电实施方案,须提前报甲方及物业审核批准,同意后方可实施。由此而增加的额外供冷设施的所有费用和责任均由乙方承担。
9. 乙方超出城壹汇营业时间经营所产生的超时物业管理费(包括公共区域的安保、清洁费)另行计收。经营过程中,如需另行调整经营时间,须经甲方书面同意日。
10. **店铺标识**

在整个租赁期内，乙方在商铺内、商铺进口处安装或设置乙方店铺的标识、店 招、或其他宣传设施，乙方无需为此权利支付额外费用，但乙方应当承担该等标识、店招或其他宣传设施的设计、制作、安装、保养及购买保险的费用。乙方对于商铺内部的任何推广性或宣传性的标识、陈列或材料无需取得甲方的同意。商铺周围（包括商铺的外墙上）安装或设置乙方店铺的标识、店招或其他宣传设施须经甲方审批同意后才能安装。如须报政府履行规划审批手续的，由乙方负责报批，经政府相关部门批准后方可实施。

**（三）其他约定：** 。

1. **权利义务**
2. **甲方的义务**
3. 甲方应当自费负责商场公共区域设施及设备的日常维护和保养，将物业维持在与同一城市中同档次物业相当的水平。该等维护和保养包括但不限于物业地基、外墙、外墙玻璃、内部结构、公共区域、公用事业系统及各类管道系统的维护、修理和保养，并确保附件三所列设备和设施的完整和全面正常运作。
4. 甲方可委托具有相应资质的物业服务企业行使物业管理职责，由此产生的物业管理收益归甲方所有。甲方负责城壹汇北京路店各租赁区域范围外公共的供水、供电、电梯、消防、排水、路灯、泛光照明设备设施的管理和维护维修以及治安秩序、绿化、环境卫生等事项进行管理和服务。
5. 甲方物业的供水、供电、电信接入服务等，由甲方委托的物业管理公司统筹管理相关服务，乙方不得自行或另行选择或接入。甲方物业红线范围内的停车设施及场地由甲方或物业管理公司统筹安排使用，收费办法及有关规定由甲方或物业管理公司另行确定。
6. 甲方物业户外广告位置及相关收益归甲方所有。乙方设置户外招牌、广告，应当将设置方案报甲方。未经甲方书面同意，不得擅自设立。如需取得有关行政管理部门审批许可的，还应当在办理相关手续后方可实施，相关手续及费用，由乙方负责。
7. **乙方的义务**
8. 乙方应自负费用维护和保养乙方的自有财产，以及由乙方在商铺上建造或安装的固定装置和设施，但乙方的义务不包括：
9. 由于甲方的疏忽或故意的行为所导致的修理或维护；

（2） 由于甲方在商铺实际之日交付前未能达到商铺交付标准所导致的修理、添加设施或改进；以及

（3） 对甲方未能履行其在本合同项下的义务进行的纠正。

1. 乙方商铺内，乙方是安全生产第一责任人，负责治安、消防、环卫、卫生防疫、计划生育、安全生产、廉洁从业等管理责任，配合和协助政府相关职能部门开展区域联防联动和综合整治。
2. 甲方（或甲方许可的第三人）对租赁物业范围内非乙方自用的设备设施、管线进行管理、维护、维修、改造、新增时，乙方应协助和配合，提供穿越、借道等便利。按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法利益。
3. 乙方应合理、合法使用该物业，对其雇员、转乙方、分租人违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。物业管理公司由于故意或过失所引起的物业管理责任，由物业管理公司自行承担，甲方不因此承担责任。
4. 乙方有责任积极配合处理煤气泄漏、漏电、火灾、水灾、水管爆裂、协助公安机关执行任务等涉及公共安全的突发事件，甲方免予承担因采取积极措施而产生相关责任。
5. 乙方承诺租赁商铺内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围，所陈列或销售商品不得有任何侵权行为，不得侵犯消费者的权利及损害消费者的其他利益，不得出售假冒伪劣、违禁/违法、过期、变质商品，不得欺骗消费者，商品标识必须符合国家规定，并必须按照中国法律规定承担销售方责任，甲方不因此承担任何责任。
6. 乙方应自行妥善处理和承担自身经营过程中产生的纠纷，因乙方经营产生的纠纷对甲方或城壹汇北京路店其他租赁物业造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，造成损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿。
7. 乙方应同意并有责任和义务配合甲方指定的施工单位进入乙方商铺内进行统一的商场WiFi信号的覆盖施工工作，并有责任和义务对甲方已安装在乙方商铺区域的WiFi相关设备、设施和线缆负责保护，不允许任何的随意拆卸或破坏，否则甲方有权要求乙方赔偿相应的损失。
8. 乙方应当自费负责附件三商铺交付标准所包含的设施和设备的日常维护与保养。
9. **店铺归还**
10. 在本合同终止或解除后十五(15)天内，商铺内的全部装饰装修及设备设施（乙方自行添置用于经营并未形成添附的除外）无偿移交归甲方所有，乙方不得拆除、毁损或提出赔偿、补偿的要求。装饰装修应当保持当时状况，设备设施应当保持功能完好。乙方有权拆除并搬走带有乙方标识方案的所有标识、店招或其他宣传设施。
11. 在搬迁过程中，如乙方给商铺或物业造成任何损害，乙方应进行合理修复，如无法修复的，乙方须赔偿甲方损失。
12. 若在本合同终止或解除十五(15)天后乙方仍然占据商铺，则自本合同终止或解除日后的第十六(16)天起，甲方有权按终止或解除日所在的租赁年度的日基本租金和日综合管理费标准的2倍向乙方收取占用费。
13. **转让和转租**
14. **甲方的转让**

租赁物业全部或部分产权转让时，甲方应当提前书面通知乙方；租赁物业全部或部分产权抵押时，甲方应确保不影响本合同的履行。租赁物业产权转让时，乙方不主张优先购买权。

甲方可以将本合同的权利义务一并进行转让，但应当提前30日书面通知乙方。转让后，受让方继承甲方在本合同中的权利、义务。

1. **乙方的转让与转租**

乙方承租租赁物业仅限自用，未经甲方书面同意，不可转租、分租。

1. **违约责任**
2. **甲方违约责任**

甲方应保证其对租赁物业的使用权真实、合法、有效。如果因甲方不具备租赁物业使用权导致本合同（全部或部分）不能履行或被人民法院、仲裁机构、有关行政部门依法认定为无效或被撤销，甲方应当赔偿乙方的损失。

甲方无故提前单方面解除本合同，应当全额退还乙方的履约保证金，并按照履约保证金的一倍向乙方支付违约金。

若甲方违反本合同的其他约定，并且在乙方将该违约情形书面通知甲方后的六十(60)天内该违约情形仍持续的，乙方有权解除本合同并要求甲方赔偿乙方因此遭受的经济损失。

1. **乙方违约责任**
2. 乙方违反本合同关于营业时间约定的，每违反一次，应当按当月租金的10%向甲方支付违约金（如为装修期，则按月综合管理费的10%计算）。
3. 乙方未能按照本合同的约定支付租金、综合管理费，每逾期1日，按照应付而未付的租金、综合管理费的0.1%支付违约金。逾期超过30天，甲方有权采取相关管理措施（包括但不限于停止对租赁物业供水供电、限制物品进出、限制人员进入等），由此产生的责任由乙方承担。
4. 乙方未按本合同约定缴纳履约保证金，甲方有权要求乙方足额缴纳，经书面催告后，仍未补足的，乙方应按照履约保证金的20%支付违约金。
5. 乙方违反本合同的其他约定，甲方有权书面通知乙方要求限期整改。乙方未能限期整改，甲方将再次书面通知限期整改并要求乙方支付相当于一个月租金的违约金。
6. 因乙方违约导致本合同提前解除的，相关事宜处理如下：
7. 乙方已交纳的租金、综合管理费、履约保证金不予退还，本合同解除前欠缴的租金、综合管理费、水电费、违约金等应当补交，给甲方造成损失的，应当赔偿；
8. 乙方应当补缴租赁物业装修期的使用费，该部分费用相当于租赁物业首年月租金×装修期月份数；
9. 乙方应当按照本合同的约定交还租赁物业；
10. 乙方就租赁物业的物业使用所签署的全部合同文件终止履行，乙方自行结清有关债权债务，确保甲方收回租赁物业时无任何纠纷遗留。
11. **提前解约权**
12. 经双方友好协商一致，可解除本合同并签订终止协议。
13. 有下列情形之一的，双方均可解除本合同，且各方互不承担违约责任：
14. 因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；
15. 因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的；

**(一）** **甲方提前解约权**

1、乙方在使用租赁物业过程中有下列情况之一，甲方有权单方面解除本合同：

1. 违反本合同第五部分“物业使用”或第六部分“权利义务”的规定，经甲方两次书面通知限期整改但仍未改正的；
2. 违反本合同第一条第(三)部分“权利限制”的规定，经甲方书面通知限期整改但未改正的；
3. 逾期缴纳租金或综合管理费、水电费超过30天；
4. 未按本合同约定缴纳履约保证金超过30天的；
5. 未能按约定进场装修，经甲方书面通知2次仍未改正的；
6. 除因政府的原因导致未取得消防安检证,营业执照,食品流通许可证等无法开业的外,未能按约定开业的，经甲方书面通知2次仍未改正的；
7. 乙方每自然年度内未按甲方指定营业时间营业超过5次。

在本合同签署后，乙方将依赖本合同的租赁期而对商铺投入一笔可观的资金用于装修商铺、安装设备并运营其业务。乙方运营的任何意外终止或暂停都将给乙方带来严重的损失。因此，甲方同意除本合同明确允许的情形外，甲方不以任何理由或方式提前解除本合同。

**（二）** **乙方提前解约权**

1. 租赁物业因不可归责于乙方的事由部分或者全部毁损、灭失，致使本合同目的不能实现的，乙方有权解除本合同。
2. 乙方自起租日起未满6个月的，因自身原因不能继续经营的，可提前15日以上向甲方书面申请解除合同，在乙方交还租赁物业、结清全部费用（包括但不限于租金、综合管理费、水电费等）并经甲方同意后，乙方可与甲方解除合同，租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第六条第（三）款约定执行，乙方已缴纳的履约保证金作为甲方二次招商等费用的补偿，不予退还。
3. 乙方自起租日起已满6个月的，因自身原因不能继续经营的，可提前15日以上向甲方书面申请解除合同，在乙方交还租赁物业、结清全部费用（包括但不限于租金、综合管理费、水电费等）并经甲方同意后，乙方可与甲方解除合同，租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第六条第（三）款约定执行，甲方按照提前解除合同的月数\*月租金金额\*印花税税率（租赁合同总金额的1‰）的标准计算，扣除甲方已缴纳的印花税后，将履约保证金余额退还乙方（无息退还）。

**十、不可抗力**

在本合同的有效期内，如果任何一方由于完全不能预见、不能控制并不能克服的原因（例如暴乱、恐怖袭击、战争、火灾、洪水、地震或其他意外事故或天灾）（简称“不可抗力事件”），而无法履行本合同的，则根据不可抗力事件的影响程度，该方在不可抗力事件持续期间可以全部或部分免除责任。受不可抗力事件影响的一方应及时通知对方，并应在合理期限内提供不可抗力事件发生的证明。

1. **一般条款**
2. **终止或解除的效力**

若本合同根据其条款终止或被解除，则自终止或解除日起，本合同的所有条款均不再对本合同各方具有法律约束力，但明确规定效力不受本合同终止或解除影响的条款除外。除双方另有书面约定外，本合同的终止或解除不影响各方在本合同终止或解除时或之前已产生的权利和义务。

1. **权限**

本合同每一方均在此声明并保证：该方具有充分的权力签署和履行本合同；该方已采取所有必要的行动授权签署和履行本合同；本合同构成该方合法、有效和具有约束力的义务，可根据其条款对该方执行；且本合同仅在甲方与乙方之间设立本合同规定的租赁关系。本合同的任何内容均不应被视为或解释为在双方之间设立任何其它关系，包括但不限于委托、代理、合伙或合资关系。

1. **可分割性**

若本合同的任何规定被任何仲裁机构或法庭判定为无效，该无效判定不影响本合同任何其他条款的效力。

1. **完整的协议**

本合同包含双方截至本合同日期的所有有关本合同事宜的最终的完整的协议。任何之前的有关该等事宜的协议、通信或意向书均不具备解释或修改本合同条款的效力。

1. **修改**

本合同仅可以以书面形式经双方合法授权代表签署进行修改。乙方在商铺内的员工无权修改本合同或放弃乙方在本合同项下的任何权利。

1. **弃权**

任何一方对于本合同任何规定的放弃权利均不应被视为是对本合同任何其他规定放弃权利，也不应被视为该方在此后对相同规定或其他规定的违约放弃权利。一方对于任何行为的同意或批准不应被视为对此后的该等行为无须再取得该方的同意或批准。任何一方在本合同项下的弃权都应以书面形式经该方的合法授权代表签署后方有效。

1. **适用法律及仲裁**

任何由本租约所引起的争议，如在争议发生后三十(30)天内无法协商解决的，任何一方均有权将该等争议提交物业所在地人民法院管辖。

1. **保密**

在本合同的有效期内及本合同终止或解除后，除非征得另一方书面同意，任何一方不应向任何第三方披露本合同中的任何内容和另一方的业务信息（例如与乙方对商铺的规划、设计、装修和装置有关的信息）。双方在此承认向任何第三方披露以上内容会给另一方造成重大损害。尽管有以上规定，任何一方可将本合同披露给其因职责而应得到该等披露的员工、顾问、律师、会计师、承包商、贷款人以及商铺的抵押权人或买方，但应确保该等人士或机构对本合同保密。乙方亦可将本合同提交给相关政府部门以办理所需的政府许可和执照。本条的规定在本合同终止或解除后仍有效。

1. **非格式条款**

双方确认本合同条款经双方协商和谈判而达成，不构成任何一方的格式条款。

1. **登记**

甲方应负责本合同在相关政府部门的登记备案，登记费用由各方按照相关政府部门的要求承担。甲方应在本合同签订日期后三十(30)天内完成该等手续，并向乙方提供租赁登记证的一(1)份复印件。

1. **生效**

本合同自双方签字盖章后在文首所列签订日期生效，自租赁期到期终止或本合同提前解除日解除。

1. **文本**

本合同正本一式捌份，自签署之日起生效。甲方执肆份，乙方执贰份，丙方执贰份，具有同等法律效力。

1. **其他约定： 。**
2. **附件**

本合同包括下列附件，该等附件是本合同不可分割的一部分：

附件一：租赁物业位置示意图

附件二：乙方及保证人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等

附件三：商铺交付条件及其附图（给水点位图、排水点位图、电缆点位图）

附件四：客户信息备案表

附件五： 承租方公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议（如丙方为公司，需提供此决议文件，如为个人，则不需要提供）。

附件六：廉洁协议书

附件七：城壹汇北京路店项目物业管理服务合同

（以下无正文）

（本页为签署页）

甲方：　　　　　　（签字或盖章）

负责人或授权代表：

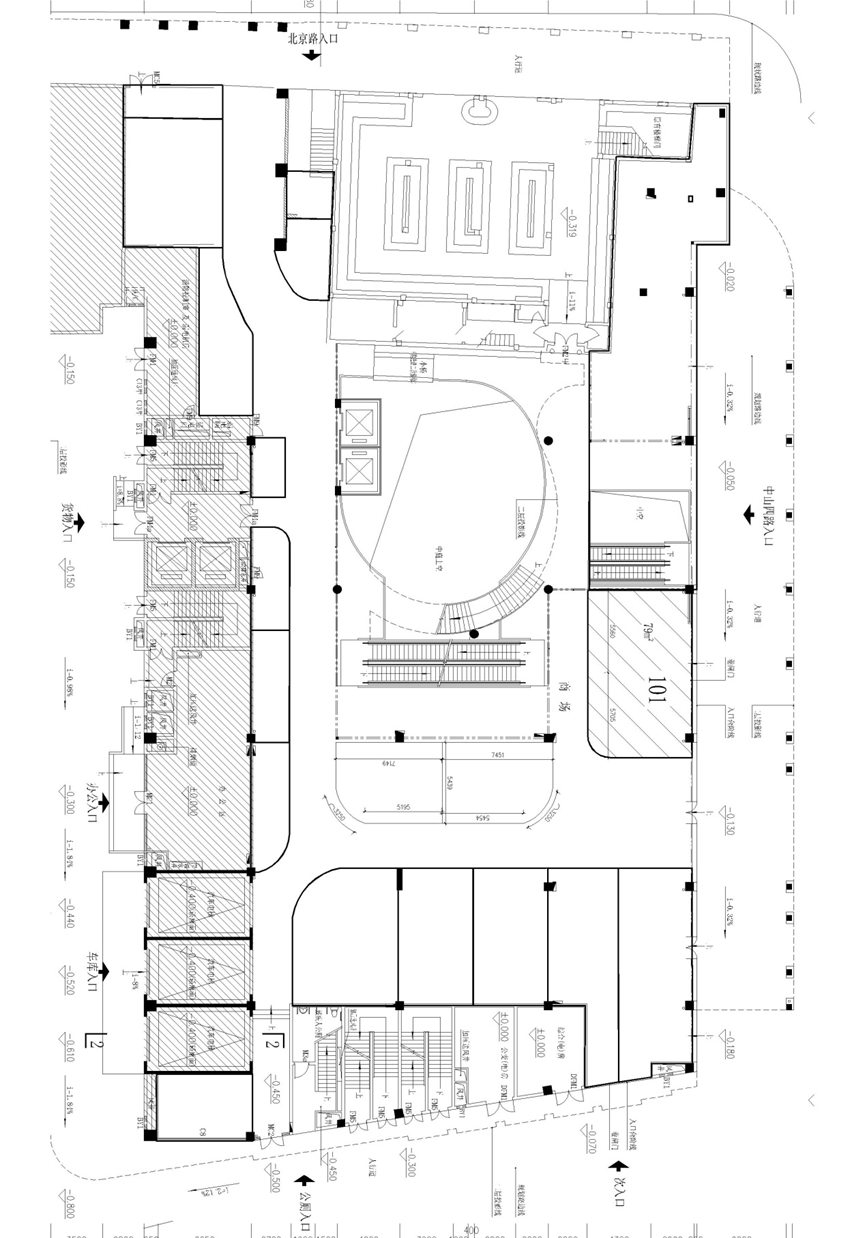
乙方：　　　　　　（签字或盖章）

法定代表人或授权代表：

丙方：　　　　　　（签字或盖章）

法定代表人或授权代表：

**附件一：租赁物业位置示意图（阴影区域为租赁物业范围）**

****

**附件二：乙方及担保人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等**

**附件三：商铺交付条件**

**商铺交付条件**

**（内含共\_\_\_页）**

商铺应达到下述技术条件。

1. **供水**：甲方将管径DN50mm的自来水管接到商铺内，水压不小于0.25Mpa，并安装独立水表。
2. **排水**：甲方在商铺内提供7个排水接口，接口管径不小于100mm。
3. **中央空调**：按现状提供中央空调，空调供冷时间为10:00至22:00,制冷温度符合国家对商场运营规定温度不低于26度。
4. **甲方加装的空调和设备外机：**在商铺附件或商场屋面的指定位置（指定位置见附图）提供不少于6M2的空间或接地面积，供乙方安装空调和空调设备室外主机。
5. **新风口和排风口**：乙方自行负责开设新风口和承担相关费用，商铺之外墙上的排风口、空调的新风口设计和施工方案需经甲方审批同意后方能实施。
6. **供电**：甲方提供100KW和三相五线铜芯（380V/220V，50HZ，100KW）YJV专用电缆（一路供电），并且多预留3米电缆线。并为乙方单独设置电表计量。
7. **消防系统**：1、甲方已具备一次消防验收。2、乙方承租商铺后，可使用铺内消防设施，如需改动相关消防设施，涉及的消防报验及改造等费用由乙方承担。3、如因乙方改造商铺内消防设施导致商铺无法正常使用，相关整改费用及责任由乙方负责。4、如非因乙方改造原因引起的，甲方负责按照消防规范进行整改，费用由甲方承担。5、乙方改造后的消防系统，并入大厦总的消防系统，乙方承担放水费、接驳费。
8. **电话**：由乙方自行在甲方层间弱电房拉线，并自行向通信营运方报建开通。
9. **招牌**：甲方提供独立的招牌位置供乙方安装店招，具体报批手续与相关费用由乙方自行承担。
10. **门面和外墙**：商铺外立面及室外台阶、外墙、地坪的装修达到设计或附图中的效果，乙方的装修方案须经甲方审批同意后方能实施。。
11. **隔断**：甲方按商铺现状交付乙方使用，不作后续任何打拆装修，乙方若有特殊要求须自行负责完成，乙方的装修方案须经甲方审批同意后方能实施。
12. **拆除**：甲方按商铺现状交付乙方使用，乙方负责拆除租赁区域内不用的隔断及管线（包括空调管道，通风管道，水管，电线管等），乙方在拆除租赁区域内的相关设施设备需先经甲方同意后方能拆除，乙方并清除所有垃圾。
13. **结构承重**：商铺的结构安全，楼面均布活荷载标准为3.5kN/平方米。
14. **地面**：甲方按商铺现状交付乙方使用，不作后续任何打拆装修，乙方若有特殊要求须自行负责完成，乙方的装修方案须经甲方审批同意后方能实施。
15. **内墙**：甲方按商铺现状交付乙方使用，不作后续任何打拆装修，乙方若有特殊要求须自行负责完成，乙方的装修方案须经甲方审批同意后方能实施。
16. **屋顶及屋顶系统**：甲方按商铺现状交付乙方使用，不作后续任何打拆装修，乙方若有特殊要求须自行负责完成，乙方的装修方案须经甲方审批同意后方能实施。
17. 商铺需结构完好、不存在有从其他区域（包括但不限于从楼板、墙面、室外等） 至商铺渗水或漏水等现象。
18. 其他约定： 。

**附件四：客户信息备案表**

**客户信息备案表**

|  |  |
| --- | --- |
| 客户名称（公章） |  |
| 纳税人识别号（即税务登记证号） |  |
| 公司地址 |  |
| 公司电话 |  |
| 联系人 |  |
| 联系人移动电话 |  |
| 开户银行 |  |
| 银行账号 |  |
| 是否为一般纳税人 | **□**是 **□**否 |
| 备注：  一般纳税人请另提供:1营业执照复印件;2.开户许可证复印件;3.一般纳税人证明复印件。以上资料均须加盖企业公章。 | |

**发票类型：**

**□请开具增值税专用发票。**

**□请开具增值税普通发票。**

**(邮箱: ,手机号码： )。**

以上开票信息及发票类型一旦确认不再变更，如变更需在合同约定交费期前7个工作日书面通知我司。

**附件五：公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议（如丙方为公司，需提供此决议文件，如为个人，则不需要提供）**

**附件六：廉洁协议书**

**廉洁协议书**

甲方：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

乙方：

丙方：

为保障甲方、乙方和丙方在业务往来中的合法权益，促进企业党风建设、廉洁从业，预防商业贿赂和不正当竞争，按照《中华人民共和国合同法》和有关法律法规、廉洁从业的相关规定，经甲乙丙三方协商一致，自愿签订本协议。甲乙丙三方一致确认，本协议效力及于乙方、丙方与甲方的所有业务往来关系的全过程，包括但不限于招投标、商务谈判等采购环节及合同签订、履行环节等。

1. 甲乙丙三方责任
2. 严格遵守国家法律法规和廉洁从业规定以及相关行业行风建设的纪律和规定。
3. 严格执行合同，自觉按合同办事。
4. 三方的业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定或双方约定除外），不得损害国家和企业利益。
5. 发现对方在业务活动中有违反廉洁从业规定或本协议约定的行为，应及时提醒和纠正对方。
6. 发现对方在业务活动中有严重违反廉洁从业规定的行为，有权向对方主管部门或有关部门举报。
7. 甲方应遵守下列条款
8. 甲方、甲方工作人员及其亲属不得以暗示或任何形式向乙方、丙方索要或收受回扣、提成、现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。
9. 甲方及其工作人员不得参加乙方、丙方安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙方、丙方向甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。
10. 甲方及其工作人员不得以任何理由要求、暗示或接受乙方、丙方和相关单位为其在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。
11. 甲方工作人员不得在乙方、丙方报销应由甲方或个人支付的任何费用。
12. 甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人不得以个人借用（包含甲方借给乙方、丙方或乙方、丙方借给甲方）等名义与乙方、丙方或乙方、丙方工作人员发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。
13. 如果乙方、丙方向甲方工作人员提供第三条第（一）至（五）款所指的内容，甲方工作人员应拒绝对方；对于无法拒绝的，应及时向甲方纪检部门举报，电话举报：26080687；网络举报：jjjcs@gzcijy.net。
14. 乙方、丙方应遵守下列条款
15. 乙方、丙方不得以任何形式向甲方及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。
16. 乙方、丙方不得以任何理由邀请甲方工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动；不得为甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。
17. 乙方、丙方不得为甲方工作人员在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。
18. 乙方、丙方不得以任何名义为甲方工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。
19. 乙方、丙方或乙方、丙方工作人员不得以借用（包含甲方借给乙方、丙方或乙方、丙方借给甲方）等名义与甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。
20. 甲方工作人员主动向乙方、丙方索要或要求乙方安排和提供第三条（一）至（五）款所指的内容，乙方、丙方应予以拒绝，并向甲方纪检部门及时举报。
21. 违约责任

甲乙丙三方工作人员如违反本协议，按照管理权限，依据有关法律法规和相关规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

1. 如甲乙丙三方有违反国家法律法规和廉洁从业规定的其他行为，参照本协议约定执行。
2. 本协议经三方盖章后生效，一式捌份，甲方执肆份，乙方执贰份，丙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

负责人：

日期：

乙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

丙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

**附件七：城壹汇北京路店项目物业管理服务合同**

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**城壹汇北京路店项目物业管理服务合同（ ）**

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**合同编号：**

**合同甲方：**

**合同乙方：广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司**

**合同丙方：**

**签订时间： 年 月**

甲方：

通信地址：

邮箱地址：

法定代表人： 电话：

乙方： 广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司

通信地址：

法定代表人： 电话：020-

丙方:

通信地址：

邮箱地址：

邮编： 电话：

根据 与甲方签订的《城壹汇北京路店商铺租赁合同》（合同编号： ）（以下简称“《租赁合同》”）的约定，甲方承租使用 。在甲方使用租赁物业期间，乙方按照本合同约定向甲方提供物业管理服务。甲乙丙三方在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

**一、租赁物业基本情况**

甲方租赁使用的物业位于 物业（以下简称“ 租赁物业”），租赁物业计租面积 平方米。

**二、管理服务期限**

物业管理服务期限自 年 月 日起至 年 月 日止；若《租赁合同》终止或变更物业管理人的，则本合同同时解除或终止，双方互不承担违约责任。

**三、管理服务内容**

1、负责租赁物业所在的物业管理区域内共用部分建筑物及附属设备设施的维护与管理。

2、负责租赁物业所在的物业管理区域内共用部分公共秩序、交通、消防、环卫等事项的管理和服务。

3、甲乙双方确认的工程界面和物管界面，租赁合同有约定的，以租赁合同为准；租赁合同未约定的，以本合同为准。

**四、相关费用及支付方式**

1、电费单价按供电单位收费标准计收，计费用电量为实际用电量与损耗电量（含变损和线损）之和。其中，实际用电量按照乙方抄表读数计算，损耗电量按实际用电量的10%计算。

2、水费、污水费的价格按供水单位收费标准计收。不含税部分平进平出，乙方不收取差价，因增值税进销税率不同所产生的税费，由甲方承担。

3、中央空调的运行时间以乙方物业服务中心公示的时间为准，甲方在公示的时间外如需使用中央空调，则需按项目统一的收费标准缴交中央空调使用费。

4、有偿服务费用：由乙方另行制订收费标准。

5、所有本条所述电费、水费及其它有偿费用，甲方需于每月10日前（如遇节假日则顺延至首个工作日）向乙方缴交。因甲方逾期缴纳费用导致所租物业被停水、电等，全部相关责任由甲方自行承担。如因水、电表的损坏而引致乙方未能录得准确数据，甲方同意乙方按甲方原有的使用数据情况合理估算消耗量作为计量依据。乙方收到甲方缴纳费用后，应当向甲方出具与缴费金额相符的发票。

6、本合同及相关补充协议履行过程中，除另有约定外，甲方应当支付的水电费、履约保证金、违约金（如有）、赔偿金（如有）等均向乙方指定帐户支付：

开 户 名：广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司

开户银行：中国银行股份有限公司广州城北支行

开户账号：727672137664

乙方变更上述帐户或要求付至其他帐户口，应书面通知甲方。

**五、履约担保**

1、自本合同签订之日起七日内，甲方应当向乙方缴纳履约保证金¥ 元（按 元/月.平方米），乙方开具相应的票据，该费用如在首次签订《物管合同》时已支付，续签合同时自动转为新签合同履约保证金，不再重复收取。乙方有权从履约保证金中扣除甲方逾期欠缴的水电费及其它有偿费用，甲方应当在乙方扣除后7天内补足履约保证金，否则视为甲方未足额缴纳履约保证金。

2、在本合同期满或提前终止时，由甲方结清水电费、违约金等费用后，甲方凭乙方开具的履约保证金票据原件向乙方申请无息退还履约保证金余额，本合同另有约定的除外。

**六、甲方权利义务**

1、遵守乙方制订的《管理规约》、《装修手册》等各项物业管理规章制度及管理服务标准，按时交纳水电费及一切其他应交费用。

2、合理、合法使用租赁物业，对其雇员违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。

3、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设备设施或改变其使用功能。如造成损失，负责赔偿。

4、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法利益。

5、定期检查清洗排油烟管及净化设备，保障空气环境及公共安全。

6、承担租赁物业内的安全生产、消防安全和治安安全责任。

7、甲方指定(姓名： 身份证号： ,姓名： 身份证号： ，姓名： 身份证号： )作为履行本合同的代表。

**七、乙方权利义务**

1、依据本合同约定向甲方收取水电费及其他费用。

2、根据法律、法规的规定及《租赁合同》的要求制订《管理规约》、《装修手册》等各项物业管理规章制度及管理服务标准。

3、按照本合同约定的内容提供共用部分内的物业管理服务。

4、建立健全物业管理机构和物业管理档案资料。

5、向甲方提供房屋自用部位、自用设备设施的维修养护及清洁卫生等有偿服务。

**八、 违约责任**

1、任何一方违反本合同的约定，均应承担违约责任。

2、甲方逾期交纳水费、污水费、电费，从逾期之日起每日按应交费的千分之一交纳违约金。

3、甲方未按本合同约定足额缴纳履约保证金，乙方有权要求甲方足额缴纳，经书面催告后，仍未补足的，甲方应按照履约保证金的20%支付违约金。

4、对甲方违反本合同及物业管理规章制度的行为，乙方有权采取公示、批评、规劝或其他有效方式予以纠正。

**九、其他约定**

1、甲乙双方均有责任积极配合处理煤气泄漏、漏电、火灾、水灾、水管爆裂、协助公安机关执行任务等涉及公共安全的突发事件，乙方免予承担因采取积极措施而产生相关责任。

2、合同期内甲方使用物业产生的水电费及其他有偿服务结算以乙方服务中心每月出具的《收费通知单》或《催费通知单》为准，在乙方送达甲方之日起两日内，甲方未提出异议，则视为甲方接受该费用，并按此进行缴费扣款。

3、合同履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见和建议等，除以书面形式送达甲方外，还可以邮寄或电子邮件形式送达甲方。本合同中所列通信地址和邮箱地址为送达的地址，如有任何一方的通信地址、邮箱地址、电话或履行本合同的代表发生变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，按原通信地址和邮箱地址发出的邮件视为送达。

4、丙方为甲方履行本合同的连带责任保证人，丙方知悉并同意本合同的全部条款，自愿为本合同的甲方提供连带责任保证担保，并保证按本合同约定履行连带清偿义务。丙方保证担保的范围包括：甲方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、费用、违约金、赔偿金、其他应付款项和乙方实现各项债权所发生的一切费用。丙方所承担的是延续性连带责任保证，自本合同签订之日起生效。保证期间为本合同项下的全部债务履行期届满之日起两年，分期履行的，各期债务的保证期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。甲乙双方协议变更本合同的，无须经过丙方书面同意，丙方仍对本合同及变更后的内容承担担保责任。

5、本合同未尽事宜，按照甲方与甲方签订的《租赁合同》内的约定执行；如有其他争议，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

6、在本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

7、本合同是双方的真实意思表示，甲方对合同的所有条款已知悉并同意接受。

8、本合同在执行中如发生争议，双方协商解决，协商不成，可向租赁物业所在地人民法院起诉。诉讼期间，除有争议正在提请裁决的条款外，本合同的其他条款应当继续履行。

9、本合同自签署盖章之日生效。

10、本合同一式陆份，甲方执壹份，乙方执肆份，丙方执壹份，具有同等效力。

附件：1.环境与安全管理协议

2.廉洁承诺书

3.甲方及丙方身份证复印件，或工商营业执照、法定代表人身份证等

4.公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议

（以下无正文）

合同盖章签署栏

甲方（签字或盖章）： 乙方(盖章)：广州市建隆物业管理有限公

司越秀分公司

法定代表人或授权代表： 负责人或授权代表：

签约日期： 签约日期：

丙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表：

签约日期：

**附件1：环境与安全管理协议**

**环境与安全管理协议**

**甲方: (以下简称甲方)**

**乙方: 广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司 (以下简称乙方)**

甲方租用 从事 ，建筑面积为 平方米。

为了加强本物业的环境、消防安全和安全生产管理工作，预防火灾、爆炸、中毒等生产安全事故和环境污染事故发生，保障人员人身财产和国家财产安全，明确甲、乙双方的环境、安全管理责任和义务，依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国环境保护法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《广东省安全生产条例》、《广州市安全生产监督管理规定（试行）》及国家、省、市安全生产法律法规的相关规定，遵循平等、公平和诚实信用的原则，双方就环境安全管理协商达成一致，订立本协议∶

**一、甲方环境和安全管理的权利和义务：**

1.甲方应合法经营，遵守有关环境、安全生产的法律法规要求，贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针。建立、健全本单位安全生产责任制；制定安全管理制度和操作规程，督促、检查本单位的环境和安全管理工作，及时消除环境和安全隐患；组织制定本单位的环境和生产安全事故应急救援预案并演练，对聘用人员进行环境和安全教育，使其自觉遵守各项环境和安全管理规定，确保安全经营。一旦发生环境和安全事故应及时、如实报告乙方及有关部门。

2.遵守乙方环境、安全生产管理制度和劳动纪律。服从乙方的环境和安全生产管理，不服从管理导致的环境和生产安全事故的，由甲方承担主要责任，乙方有权就事故造成的损失，向甲方索赔。

3.甲方应指定安全管理人员，负责日常安全管理事务，并报乙方备案。

4.接受政府相关职能部门、乙方等单位环境和安全检查人员依法实施监督检查，对检查发现的安全隐患和环境问题，落实人员，及时整改，不得以任何理由拒绝整改或设置障碍。

5.由于甲方安全措施不力造成事故的和因此而发生的费用，由甲方承担。

6.甲方对乙方发出整改通知书或政府环境和安全生产监督管理职能部门开具的整改通知书书或挂牌督办内容，甲方应在限期内进行整改。逾期不整改的，乙方将采取停产、停电、停水等管控措施并上报政府环境、安全生产监督管理部门或主管部门对其处罚。

7.甲方必须对安全设备进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常运转。维护、保养、检测应当作好记录，并由有关人员签字。

8.甲方在进行室内装修、装饰前，必须向乙方提出书面申请，经批准后方可动工；面积超过50平方米的，还应向政府消防部门提出申请，经审批后方可进行装修。装饰应当采用不燃、难燃等符合国家相关规范及标准的材料。

9.电气设备、线路安装应符合国家标准或者行业标准。更改、加装、安装电气设备和线路时，必须向乙方提出申请，经批准后，方可进行施工。施工完成后，经甲方验收合格后方可投入使用。

10.应当对从业人员进行环境法规培训和安全生产教育培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能，了解事故应急处理措施，知悉自身在安全生产方面的权利和义务。

11.应当教育和督促从业人员严格执行本单位的安全生产规章制度和安全操作规程；并向从业人员如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施。

12.必须依法参加工伤保险，为从业人员缴纳保险费。

13.必须为从业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、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用，及时制止违章行为。

14、按规定配置消防设施、器材，并指定专人维护管理，保证消防设施、器材的正常、有效使用。

15.有权拒绝乙方的违章指挥和强令冒险作业；发现直接危及人身安全的紧急情况时，有权停止作业或者在采取可能的应急措施后撤离作业场所。

16.除上述规定外还应遵守以下法律、法规所规定的内容：

（1）严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施和救生设施；严禁擅自动用消防水源。

（2）严禁占用、遮挡安全疏散指示标志、堵塞消火栓、安全出口、消防车通道、疏散通道；不得封闭安全出口，不得遮挡安全疏散指示标志。

（3）严禁经营和贮存烟花、爆竹、炸药、雷管、汽油、天那水、油漆、酒精等危险化学品。

（4）严禁在经营区域内或室内、外、江边等地方燃放烟花、爆竹。

（5）从事特种作业的人员（如电工作业、电气焊作业的人员等），必须持有相关特种作业证件；从事动火等危险作业时，应到甲方申请，审核同意后方可实施。

（6）严格遵守营业场所用电、用气的安全管理要求。严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路。

（7）遵守安全用电管理规定，租用场所内禁止使用电取暖器，禁止对电动车充电，禁止超负荷使用电器；充电式的电气设备在充电时应有专人管理，禁止使用各类违反国家有关规定电气设备。

（8）电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设，必须符合国家有关的安全技术和电气安装技术相关标准、规范。定期做好电器产品安全性能维护，按电气使用规定做好定期检修。

（9）禁止在约定的场所内使用明火煮食。

（10）严格控制和纠正在租赁区域内人员的不安全行为。

（11）禁止在本场所超出经营范围经营或超出场所限制人数经营。

（12）开展消防安全宣传教育和消防知识培训，定期进行灭火技术训练。

（13）进行经常性的内部防火安全检查，及时制止、纠正违法、违章行为，发现并消除火灾隐患。

（14）按规定设置安全疏散指示标志和应急照明设施，保证应急照明等设施处于正常状态。

（15）按照甲方划定和设置停车泊位停放车辆，不得占有、堵塞消防车通道。

（16）从事餐饮行业商铺，每季度必须聘请具有相关资质单位至少进行一次油烟管道清洗，并及时提交油烟清洗记录给甲方备案。

（17）火灾发生后，及时报警、迅速组织本场所人员进行扑救和人员疏散。不得不报、迟报、谎报火警，或者隐瞒火灾情况。

（18）火灾扑灭后，及时保护现场，接受事故调查并如实提供火灾事故情况。未经公安消防机构许可，不得进入、撤除、清理火灾现场。

（19）每天下班前应有专人检查安全环境，做到下班后，经营场所断水、断电、关窗锁门；

（20）依照国家有关规定投保火灾险、公众责任险和安全生产责任保险。

（21）严禁违反广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司安全生产管理制度的相关内容。

（22）遵守国家相关环境法律法规的要求，严格执行乙方在环境体系文件中的各项要求，对曾经是否有过违反环境要给乙方以明确说明。

（23）认真贯彻国家、地方及上级有关环境的方针、政策，严格执行环境的法律法规、规定、标准。

（24）减少废物产生，请勿在乙方所辖物业内乱丢垃圾，废弃物应按本公司的要求分类,将其投入到相应的垃圾桶内。为了尽可能的减少对环境的危害，鼓励大量使用可再回收利用且对环境无危害的环保型包装材料，工作完毕应保持地面清洁。

（25）所有相关方车辆应作好维修保养以控制减少废气和噪音的产生，进入乙方所辖物业装卸货物的过程中请主动关闭引擎，严禁鸣笛，尽可能减少废气和噪音的排放，降低对环境的污染。

（26）根据环境管理的要求，严格管理化学危险品，要求提供乙方化学危险品的供应商要在危险品容器明显处帖示或标示危险品标示，对使用该化学危险品过程中可能或经常发生的危险要明确告知乙方，对使用中要注意的特别事项要进行明确说明。

（27）减少污水产生，并适当控制排放污水。

（28）善用资源（水、电、燃油等）。

（29）严禁违反法律、法规和规章中的其他规定。

**二、乙方的环境和安全管理的权利和义务：**1.负责在甲方承包、承租期间定期或不定期的安全生产监督检查，包括设备设施、消防器材、环境等。对不符合环境、安全生产管理规定的，应及时发出整改通知书。

2.向甲方提供本单位的环境、安全生产规章制度，并要求甲方从业人员学习和贯彻执行。

3.负责对甲方采购的安全、消防用具的材质、使用情况进行监督。

4.对甲方自带的不符合安全要求的设备、工具、安全用具、安全防护用具，有权禁止甲方使用。

5.对甲方承租（承包）过程中进行监督检查和管理，对违规、违章、违反劳动纪律的现场进行制止，甲方拒不停止前述行为的，每次扣除甲方押金（或装修保证金）的10%。如甲方逾期不整改的，服务中心将采取停业、停电、停水等措施并上报政府主管部门对其处罚。

6.乙方负责公共消防设施、器材、消防安全标志、疏散通道、安全出口、消防车通道等公共安全设备的维护。

8.发生紧急情况时，乙方有权对甲方承租区域的门、窗等设备设施进行强拆和破坏，所产生的费用和损耗的器材由甲方承担。

9.按照规定，负责督促承包（承租）单位为从业人员办理工伤保险。

10.火灾发生后，及时报警、迅速组织本场所人员进行扑救和人员疏散。

**三、其他**

1.甲方押金（或装修保证金）被扣除后不足60%时，甲方应在三日内补足乙方押金（或装修保证金）数额，否则乙方有权采取有效措施强行停止对甲方供水、供电、供气，由此引起的一切后果均由甲方承担。

2.本协议作为承包、承租合同的附件，同承包、承租合同同时生效、同时终止。未尽事宜，另行协商。

3.本协议一式陆份，甲方执壹份，乙方执肆份，丙方执壹份，均具有同等法律效力。

**甲方（盖章） 乙方（盖章）广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司**

**法定代表人（或授权代表）签字： 负责人（或授权代表）签字：**

**签署日期： 签署日期：**

附件2；廉洁承诺书

**廉洁承诺书**

为保证双方在业务活动中坚持守法、公平和诚信的原则，防止各种违法违纪和不廉洁行为的发生，共同维护双方在业务往来中的合法权益，根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和廉洁方面的有关规定，本供应商自愿与广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司（以下简称“建隆公司越秀分公司”）在签订合同的同时，作出如下承诺：

（一）严格遵守国家有关工程建设、物资采购、招标投标等市场经济活动的法律法规、政策以及廉洁建设规定。

（二）不以任何形式向建隆公司越秀分公司及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（三）不以任何理由邀请建隆公司越秀分公司工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动以及提供通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（四）不为建隆公司越秀分公司工作人员在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（五）不以任何名义为建隆公司越秀分公司工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

（六）本供应商发现建隆公司越秀分公司工作人员明示或暗示要求收受贿赂，将及时向建隆公司纪检室举报。

（七）本供应商如有违反本承诺的，建隆公司越秀分公司有权终止合同的履行且不承担违约责任。

承诺单位：

日 期：

附件3:甲方及丙方身份证复印件，或工商营业执照、法定代表人身份证等

附件4：公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议

**公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议**