**附件1 竞投文件封面**

**广电城投686创意园物业招租**

**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**

广州市城视产业运营管理有限公司：

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**

广州市城视产业运营管理有限公司：

我方已阅读《广电城投686创意园物业租赁竞投须知》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 广州市越秀区人民北路686号广东广播中心主楼318、319室物业，面积为203.34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¥ 25000元（大写：人民币贰万伍仟元整），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，则相应抵扣合同租期内部分租金、综合管理费；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、我方未中选的，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）

|  |
| --- |
|  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 |

**授权委托证明书**

（法人或其他组织及个体工商户用）

|  |
| --- |
| 兹授权 为我方委托代表人，其权限是：参加 。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 |

**附件5**

**竞投报价表**

项目名称：广州市越秀区人民北路686号广东广播中心主楼318、319室

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名称** | **竞投（报价）** | **备注** |
| 1 | 拟租赁物业位置 | 广州市越秀区人民北路686号广东广播中心主楼318、319室 |  |
| 2 | 租赁期限 |  | 3年 |
| 3 | 装修期 |  | 无 |
| 4 | 月租金报价（元/㎡.月） |  元/㎡·月 | 首年月租金单价标准不低于90 元/㎡•月 |
| 5 | 租金递增率 | 第二年起，月租金单价标准每年在上一年基础上递增 % | 第二年起，月租金单价标准每年在上一年基础上递增 5 % |
| 6 | 管理费 | 装修期按 / 元/㎡·月自起租日起： 23 元/㎡·月 | 含中央空调，租赁物业的中央空调电费由承租人自行承担 |

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）** | 根据报价的首年月租金为基准，最高竞投租金得50分，与最高竞投租金相比较，每低1%扣0.5分，最低得0分。得分＝50-[（最高竞投租金-竞投租金）/最高竞投租金×100×0.5]。 |
| **2** | **经营业务****匹配程度****（30分）** | 根据承租人经营业务与本项目规划定位相匹配情况，预期对打造国家音乐产业基地和超高清视频产业基地、科技与文化创新的媒体融合园区的贡献及效果等；对比最优（23-30分）,较好（16-22分）, 一般（8-15分）,不符（0－7分）。 |
| **3** | **承租人****综合实力****(10分)** | 根据企业性质，上年度营业收入（如承租人能提供或公开信息能查询到），最近3年参与的项目情况，公司规模等；对比最优（8-10分），较好（5-7分），一般（2-4分），差（0-1分）。 |
| **4** | **承租人资信情况（10分）** | 根据国家企业信用信息公示，法院被执行人信息，银行资信情况等；对比最优（8-10分），较好（5-7分），一般（2-4分），差（0-1分）。 |

**附件7**

**广电城投686创意园**

**物业租赁合同**

甲 方：

乙 方：

合同编号：

物业地址：

计租面积：

租赁期限：

签约地点：

**目 录**

**[名词定义 19](#_Toc529202684)**

**[一 关于租赁物业 20](#_Toc529202685)**

**[二 租期及租金等费用 21](#_Toc529202686)**

**[三 物业移交](#_Toc529202687)** **[23](#_Toc529202687)**

**[四 物业使用 24](#_Toc529202688)**

**[五 物业管理 26](#_Toc529202689)**

**[六 权利限制](#_Toc529202690)** **[27](#_Toc529202690)**

**[七 违约责任 28](#_Toc529202691)**

**[八 合同终止与解除 28](#_Toc529202692)**

**[九 争议解决 31](#_Toc529202693)**

**[十 文件构成及解释顺序 31](#_Toc529202694)**

**[十一 不可抗力 32](#_Toc529202695)**

**[十二 其他 33](#_Toc529202696)**

广电城投686创意园物业租赁合同

甲方：

法定代表人或授权代表：

法定地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人或授权代表：

法定地址：

联系电话：

广电城投686创意园位于广东省广州市越秀区人民北路686号，处于广州越秀区传统CBD核心商圈，稳踞广州传统中轴线起点，总建筑面积约9万平方米，交通便利，具有卓越的地缘优势，商业和生活设施配套完善。甲、乙双方在平等、自愿、互利基础上，就乙方向甲方租赁广电城投686创意园物业的有关事宜，明确双方在租赁使用过程中的权利义务，经协商订立本合同，以兹信守。广电城投686创意园的规划、消防、环评、人民防空、卫生等各项竣工验收备案手续目前正在办理，部分建设施工正在完善。

**名词定义**

在本合同、附件及本合同的履行过程中双方签署的有关补充和修正的文件中，除非另有明确解释，相关名词定义如下：

广电城投686创意园（下称“本创意园”）位于广东省广州市越秀区人民北路686号，总建筑面积约9万平方米。

**租赁物业：乙方向甲方承租使用的位于广东省广州市越秀区人民北路686号 （具体位置及范围请见附图）。**

 **现状：**乙方接收租赁物业时，本创意园或租赁物业及设备设施的产权状态、功能状况及实物形态。

 **移交日：**本合同约定的办理租赁物业移交手续的日期。

 **起租日：**装修期后开始计算租赁物业租金的日期。

**装修期：**从租赁期限起始日起至起租日的期间。

 **管理费：□**含/**□**不含中央空调(供应时间为8：30-18：00，超时空调费用另计)具体详见物业管理服务标准。

 **物业管理人：**由甲方指定具有相应资质的物业管理公司对本创意园（包括租赁物业）进行物业管理，现物业管理公司为广州广电城市服务集团股份有限公司，甲方有权在本合同期内变更物业管理人，乙方应就该变更签署相应法律文件予以确认。

 **不可抗力：**本合同生效后出现及妨碍双方中任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是双方不能控制，无法预料，不能避免或克服的，上述事件包括政府行为（包括但不限于规划调整、拆迁、征收、征用、功能改变、强制命令、国有资产划转等）、战争、地震、台风、火灾、水灾或无法预料、不能防止或不能控制的任何其他事件。

**一 关于租赁物业**

1. 甲方为租赁物业的出租人，乙方为租赁物业的承租人。根据本创意园使用和管理的需要，甲方可以委托有关单位或部门处理本合同事务。
2. 租赁物业现有城市规划用途为 。
3. 本合同签订前，乙方已到租赁物现场实地查勘了解，并已清楚知悉租赁物业现状(包括但不限于租赁物面积、四至、物业产权情况、证载用途、消防手续情况、装修标准及设施等），且在本合同签署时已对该租赁物状况详细了解，同意按现状承租该租赁物业；除本合同另有约定外，乙方不得以租赁物存在缺陷为由拖延或拒绝接收租赁物、要求赔偿、要求解除合同、追究甲方有关法律责任。
4. 租赁物业计租面积为 平方米。该计租面积为双方协议确认，作为双方计算租金、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。
5. 其他约定： 。

**二 租期及租金等费用**

1. 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：

 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： )。每天租金的标准按照月租金/30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。

 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/月·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** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**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结束的次日。

1. 乙方自移交日起向甲方缴纳管理费（管理费不包含空调电费），装修期费用标准为 元/月·平方米，即每月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，即每月管理费的金额合计为¥ 元（大写： ）。每天管理费的标准按照月管理费/30计算。租赁期间水、电、煤气、通讯、设备等费用以及安保工作由乙方自行承担并支付。若乙方在装修期内开业，自开业日起管理费按起租日的收费标准收取。管理费已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月管理费金额不变。甲方可根据实际情况调整管理费标准，乙方收到甲方的书面通知后须按甲方调整后的标准缴纳管理费。

租期内管理费标准详见下表（按照当前6%增值税税率计算）：

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

**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）。**甲方收到管理费后，应当出具等额有效管理费增值税发票。若当月10日为国家法定节假日，支付时间顺延至节假日结束的次日。

1. 因承租租赁物业产生的水、电费由乙方承担，向甲方指定的物业管理人交纳。
2. 水电费等有关费用：租赁期间产生水、电费收费标准按甲方指定物业管理人收费标准收取。
3. 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.管理费保证金¥ 元（大写： ）（相当于起租日起首年月管理费 倍），并预缴第一个月租金¥ 元(大写： )和第一个月管理费¥ 元(大写： )。

除履约保证金外，乙方应按照以下第 种方式提交履约担保：1.提交由第三方法人单位出具的《履约保函》，为乙方履行本合同提供履约担保，担保的范围包括但不限于租金和其他合同款项、违约金、赔偿金、实现权利的费用等；2.无需提交由第三方单位出具的《履约保函》。

1. 甲方有权从履约保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金、占用费、甲方垫付的费用等乙方应支付的全部费用，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。

 在本合同期满终止或提前解除时，乙方向甲方移交租赁物业、无其他违约行为、注销以租赁物业为地址的商事注册登记、并结清租金、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。

1. 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、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：

开户银行：

开户账号：

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. 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。如因乙方原因导致合同提前解除或终止，乙方应赔偿甲方因解除合同造成的印花税损失，具体按提前解除合同的月数\*月租金金额\*印花税率（财产租赁合同按租赁金额千分之一）的标准计算，该费用甲方有权从履约保证金中予以扣除。
2. 其他约定： 。

**三 物业移交**

1. 租赁物业的移交日为 年 月 日。甲方有权推迟移交日，但推迟最多不超过两个月，若推迟移交日，则移交日以移交确认书为准，租赁期限相应顺延。乙方应当在移交日前到甲方驻场机构办理租赁物业移交手续。移交日前，乙方应当依据本合同的约定向甲方缴纳履约保证金、预交租金和管理费等。
2. 乙方在签订本合同前已对租赁物业做了充分了解，知悉和认可租赁物业的现状。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。
3. 其他约定： 。

**四 物业使用**

1. 乙方按现状接收物业后，应当在装修期届满前办妥各项经营手续并开门营业。如因甲方的障碍导致乙方未能在装修期届满前办妥合法经营手续，起租日顺延至该障碍消除之日后第30日，租赁期限相应顺延。
2. 乙方应按以下用途情况使用物业：
3. 在租赁期限内，乙方的经营业态为 ，具体经营用途为 。未经甲方书面同意，乙方不得变更经营业态和经营用途。若经营品牌若为加盟或特许经营，乙方应于开业前向甲方提供品牌授权证明。未经甲方书面同意，乙方不得变更经营业态及经营品牌。
4. 乙方应保证其在该物业内的一切商业活动或非商业活动均符合中国法律、法规及甲方对该物业的管理规定，不得在物业范围内从事违法违规活动。
5. 不得在物业内使用明火。
6. 乙方接收租赁物业后，可以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。
7. 乙方负责办理物业二次装修及经营所需的规划、人防、工商、城管、消防、税务、环保和卫生防疫等相关手续并承担因此产生的费用。甲方应提供必要协助。
8. 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。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 7 个工作日内作出审核意见。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。乙方应于接收物业后20日内向甲方提交装修方案及施工图纸，并进场装修。
9. 本合同履行过程中，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同的权利义务全部或部分转让给第三方。
10. 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。
11. 本创意园公共服务时间为上午 8：30时至晚上18：00时，甲方可因季节变化及经营需要变更调整公共服务时间，乙方如需甲方提供额外服务时间，须经甲方书面同意，超时部分费用另计。
12. 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。
13. 租赁期内，乙方应接受公安、人防、工商、城管、税务、物价、质量技术监督、消防、环保、卫生防疫等相关主管机关的监督检查，承担与之相关的一切责任并支付因此产生的费用。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本创意园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。
14. 乙方承诺不得出现损害国家、社会公众、民族利益、政府形象等违反社会主义核心价值观的行为及舆情事件，否则，甲方有权立即单方解除本合同。
15. 乙方应以其名义对外开展工作。未经甲方书面同意，乙方不得使用甲方及物业产权人品牌（包括但不限于“甲方”“物业产权人”名称或字号、商标、LOGO、企业形象等），不得以甲方、物业产权人名义开展装修改造和招商经营工作。
16. 其他约定： 。

**五 物业管理**

1. 本合同有效期内，乙方应当接受甲方委托的物业管理人对租赁物业的管理服务。甲方及物业管理人有权就本创意园的使用和管理制定各项规章制度，并根据实际情况进行实时修改和调整，在相关平台公布后实施。乙方承诺遵守物业的使用和管理的各项规章制度及物业管理人实施的各项管理措施。
2. 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。甲方负责本创意园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、环境卫生等事项的管理和服务，甲方对各类设备设施维修时，乙方应予以配合。租赁物业范围内乙方单独使用的设备设施，由乙方承担维护维修责任。
3. 本创意园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。乙方承诺所设置的户外招牌、广告栏均合法合规，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。
4. 本创意园的供水、供电、电信接入服务等，由物业管理人统筹管理相关服务，乙方不得自行或另行选择或接入。本创意园红线范围内的停车设施及场地由甲方（或甲方许可的第三人）统筹安排使用，收费办法及有关规定由甲方另行确定。
5. 租赁物业区域内，乙方是安全生产第一责任人，负责治安、消防、环卫、卫生防疫、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。
6. 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，乙方应无条件协助和配合，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。
7. 乙方应合理、合法使用该物业，对其雇员、转承租人、分租人违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。物业管理人由于故意或过失所引起的物业管理责任，由物业管理人自行承担，甲方不因此承担责任。
8. 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的相关责任。
9. 乙方承诺租赁物业内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围，所陈列、销售商品或制作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，不得欺骗顾客，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。
10. 其他约定： 。

**六 权利限制**

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 其他约定： 。

**七 违约责任**

1. 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。

1. 乙方无故提前单方面解除本合同，乙方向甲方缴纳的履约保证金不予退还，并按照履约保证金的一倍向甲方支付违约金。
2. **乙方未能按照本合同的约定支付租金、管理费，每逾期1日，按照应付而未付的租金、管理费的0.03%支付违约金。**
3. 乙方未按本合同约定向甲方缴纳履约保证金，甲方有权要求乙方足额缴纳，经书面催告后，仍未补足的，甲方有权追究乙方违约责任。
4. 乙方违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定，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。
5. 因乙方原因导致甲方对租赁物业产权人/业主方承担违约责任或对任何第三方承担侵权责任和赔偿，乙方应向甲方全额赔偿，如导致甲方被任何单位处罚的，乙方应负责解决，并赔偿甲方因此遭受的损失。
6. **乙方违约的，需按照合同约定承担违约责任。且甲方因追究乙方违约责任所支出的全部费用（包括但不限于诉讼费、执行费、律师费、保全担保费）由乙方承担。**

**八 合同终止与解除**

1. 经双方友好协商一致，可解除本合同并签订终止协议。
2. 甲方与产权人/业主方关于租赁物业的合同提前终止的，甲乙双方同意解除或变更本合同，而互不承担违约责任。甲方与产权人/业主方涉及租赁物业的合同提前终止的甲方应在接到产权人/业主方通知后及时通知乙方，本合同于产权人/业主方确定的合同解除日自动终止，乙方应无条件配合撤出，相关撤场规定见本合同相关条款的具体约定。
3. 乙方因客观条件发生变化，不能继续履行合同的，**可提前30日以上向甲方书面申请解除合同并提交书面证明材料**，经甲方认可的，在乙方交还租赁物业、结清全部费用（包括但不限于租金、管理费、水电费、印花税损失等）后，甲方同意与乙方解除合同，租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十九条约定执行。双方按照本条约定解除协议，如在解除时乙方足额缴纳租金和管理费的期限满一年（含一年）的，甲方全额无息退还乙方的履约保证金；如在解除时乙方足额缴纳租金和管理费的期限不满一年的，乙方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。
4. 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。
5. 有下列情形之一的，甲方可解除本合同，且双方互不承担违约责任：

1.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；

2.因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的；

3.该物业或有关主体因党委或国家机关的行为，而发生征用、拆迁、规划调整、功能改变、强制命令、国有资产划转等原因，导致无法按照本合同继续履行的；

4.因租赁物业规划用途与实际用途不符，而影响乙方继续使用租赁物业的。

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，没收乙方所有履约保证金，要求乙方结清所有费用，无条件收回租赁物，甲方无须就乙方对租赁物投入的资金、装修及其他费用作任何补偿，并要求乙方支付违约金、赔偿损失：

1.违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定，经甲方两次书面通知限期整改但仍未改正的；

2.违反本合同第六部分“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.未能按约定开业的，经甲方书面通知2次仍未改正的；

7.因乙方原因导致甲方被租赁物业产权人/业主方要求承担违约责任或导致甲方被任何单位处罚的。

1. 本合同期满终止或提前解除时，乙方及物业使用人应在本合同期满/终止之日（本合同另有约定除外）将租赁物业移交甲方，租赁物业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。

 乙方应积极配合甲方进行相关的交接及善后工作，不得因本合同期满终止或提前解除而不履行配合义务，如因不配合交接及善后工作，给甲方造成损失的，乙方应当进行赔偿。

1. 本合同期满终止或提前解除后，乙方未按约定的期限将租赁物业移交的，应按本合同期满终止或提前解除时日租金的两倍向甲方支付租赁物业的占用费，该占用费的收取不影响延期期间占用物业所产生的所有应缴费用、违约金等的支付。同时，甲方有权采取有效措施（包括但不限于由公证部门见证等）收回租赁物业，租赁物业内乙方未搬离的货物、物品及未形成添附的设施设备等将被视为遗弃物，甲方有权在本合同期满终止或提前解除之日起30日后自行统一处理，由此产生的费用由乙方承担，乙方不得追究甲方处置遗弃物的任何责任。
2. 因乙方违约导致本合同提前解除的，相关事宜处理如下：

1.乙方已交纳的租金、管理费、履约保证金不予退还，本合同解除前欠缴的租金、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；

2. **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的 倍。**

3.乙方应当按照本合同的约定交还租赁物业；

4.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，否则甲方有权向乙方追讨因乙方原因造成甲方的所有损失。

1. 本合同期满或提前终止之日起15天内，乙方须向有关部门变更、注销任何乙方以该租赁物业作为登记注册地址之用途的手续，办理备案租赁合同的注销，并向甲方出示相关证明。若乙方未能按约定时间完成前述约定，乙方须赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于因延迟将该租赁物业交付予新租客而需承担的违约金、中介费和律师费。甲方有权不向乙方退还各项保证金，直至乙方完成前述之约定。
2. 其他约定： 。

**九 争议解决**

1. 在本合同履行过程中如发生争议时，双方应协商解决，协商不成，可依法向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。
2. 双方一致同意，本合同的签订、效力、解释、履行，以及争议的解决等均适用中华人民共和国（不含港澳台地区）法律。
3. 其他约定： 。

**十 文件构成及解释顺序**

1. 下列文件构成双方之间签订本合同的全部内容，且每一文件都应作为本合同不可分割的一部分，并互为补充和解释。如各文件之间发生矛盾或冲突，则按下列文件先后排列顺序进行解释：

1.本合同的补充协议或补充合同；

2.本合同及附件；

3.本合同的其他组成部分。

 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》，用于租赁备案，不构成双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。必要时，任何一方都有权在租赁备案时要求对方按照本条约定进行确认。

1. 其他约定： 。

**十一 不可抗力**

1. 遇有不可抗力的一方，应立即书面通知对方，并应在15天内，提供不可抗力详情及合同不能履行或者部分不能履行或者需要延期履行理由的有效证明文件。双方在不可抗力事故停止后或影响消除后应当立即履行合同义务。因不可抗力造成的各自损失，由双方自行承担。
2. 非因甲方或物业管理人之过失，或因下列甲方无法控制事故，甲方不承担任何赔偿责任。本合同规定乙方缴付租金、管理费及其它费用的义务，也不因此受到任何影响：

 1.进行必要的物业维护维修工程，如各项公共设备、设施、装置必要的维修保养，以及非甲方原因致使物业配套设备及/或市政设施(包括但不限于水、电、煤气等)的暂时停止使用；

 2.由于地震、火灾、风灾、水灾等自然灾害或恶劣天气或不可抗拒之外力灾害，以及本创意园内外、檐顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何部分的泄煤气、泄电、泄水及潮湿及其中偶发事故等原因而引起的损失；

 3.因失窃或保安或其它类似的原因引起的损失；

 4.因本创意园内其它承租者和人员或任何第三者的原因及施工引起的损失或损坏。

 5.任何部分之损坏或因水满溢流，或沟渠满溢，或甲方在该物业内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人的人身、财产的伤害及损失。

 6.由于电梯、自动扶梯、防火和安全设置、空调及设备和广场其他设备停止运作而造成对乙方或其他人的人身或财产的损害或损失。

 7.由于电、煤气和水供应上的损失、故障、爆炸及停止而造成的损害或损失。

 8.因特别或突发事件，需控制本创意园客流，对乙方经营造成影响或损失的。

 9.因上级部门进行消防等安全检测造成甲方服务中断。

 10.为提高本创意园的整体形象而进行改造，修缮工程所造成甲方服务中断。

 11.不可抗力因素造成或其他非甲方所能控制因素造成。

 12.非甲方过错导致的行政当局行为和公用事业服务提供者行为。

1. 其他约定： / 。

**十二 其他**

1. 本合同内容为合同双方机密商业协议，甲、乙双方承诺对全部内容保持最高机密性，不会向任何第三方以任何形式泄露其中任何内容。
2. 乙方在此承诺，其将依照适用法律规定，配合甲方对其在本合同签订后及履行期间或获知的一切非公开的媒体信息（含从本创意园内获知）加以保密。

为本合同之目的，“非公开的媒体信息”是指：依照适用的法律法规，基于本创意园包含传媒单位特殊性而由传媒单位或本创意园其他使用人占有或实际拥有的各项图纸、内部文件、内部工作流程、非公开的媒体资料、未获授权向公众播发的舆情信息等关乎社会公共利益，且在某一时间段范围内仅限于特定人员知晓或掌握的非公开信息。

保密条款具有独立性，不因本合同的终止或解除而失效。

1. 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，应当书面形式送达对方。本合同中所列双方的通信地址为送达的地址，如有任何一方的联系人、地址、电话或传真变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，按原通信地址发出的邮件视为送达。
2. 本合同未尽事宜，由双方另行协商并以书面方式约定。
3. 本合同正本一式陆份，自签署之日起生效。甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

附件：1.租赁物业位置示意图

 2.承租人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等

3.安全生产责任书

 4.廉洁协议书

 5.客户信息备案表

甲方：

法定代表人或授权代表：

年 月 日

乙方： （签字或盖章）

法定代表人或授权代表：

年 月 日

 附件1：

**租赁物业位置示意图**

****

附件2：

**承租人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等**

附件3：

**安全生产责任书**

甲方：

乙方：

乙方向甲方承租广州市 路 号 物业，计租面积为 平方米。为了加强此场地（以下简称本单位）及本物业的安全生产管理工作，预防火灾、爆炸、中毒等安全生产事故发生，保障创意园人员人身财产和国家财产安全，明确甲、乙双方的安全管理责任和义务，依据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《中华人民共和国安全生产法》及广东省地方和国家法律法规的相关规定，特签订本责任书：

1. 乙方从业人员应具有相应的资质，并组织安全生产教育，承担安全生产责任，对本单位及雇请人员操作不当引起的火警火灾、爆炸、中毒或其他造成人身财产损失的事故负全面责任。甲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。
2. 乙方应贯彻“安全第一、预防为主”的安全管理工作方针。乙方负责人对本单位的安全生产管理全面负责，负责建立、健全本单位安全管理责任制；制定安全管理制度和操作规程，督促、检查本单位的安全管理工作，及时消除安全事故隐患；组织制定本单位的安全事故应急救援预案并演练，对雇请人员进行安全教育，使其自觉遵守各项安全管理规定，确保安全经营。一旦发生安全事故应及时、如实报告有关部门。
3. 乙方必须对本单位包括消防器材在内的安全设备设施进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常有效。维护、保养、检测应当作好记录，并由有关人员签字。
4. 乙方应加强防火措施，按规定配备足量、有效消防器材（每50平方米宜配置2个灭火器和2个防烟防毒面具），并放置于容易取到的位置。
5. 乙方进行装修前，应向甲方或甲方指定的物业管理人提出申请，面积超过50平方米的，还应向政府消防部门提出申请，并经审批后方可进行装修。
6. 乙方承诺并遵守政府法律、法规所规定的内容，并对不符合以下规定所造成的后果负责，包括：

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、香蕉水等易燃易爆危险物品以及各类剧毒物品。

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.遵守安全用电管理规定，严禁超负荷使用电器，以免发生事故。严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路；从事电业、电气焊作业的人员，必须持有“上岗证”；动火作业时，应到服务中心申请审核同意后方可实施。

6.严格按营业场所用火、用电、用油的安全管理要求，租用场所内严禁使用明火和超负荷用电。

7.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消防安全技术和电气安装技术相关规定。

8.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.禁止在约定的经营场所内使用明火煮食。

10.严格控制在经营区域的不安全行为。

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.严禁违反其他物业管理公司安全生产管理的相关内容。

1. 乙方应指定安全管理员，呈报物业管理人备案。
2. 乙方应当履行下列消防安全义务：

1.制定并落实消防安全管理措施和消防安全操作规程。

2.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。

3.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。

4.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。

5.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。

6.保证疏散通道、安全出口的畅通。不得占有疏散通道或者在疏散通道、安全出口上设置影响疏散的障碍物，不得封闭安全出口，不得遮挡安全疏散指示标志。

7.按照创意园划定和设置停车泊位停放车辆，不得占有、堵塞消防车通道。

8.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。

9.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。

10.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；

11.依照国家有关规定投保火灾险和公众责任险。

12.法律、法规和规章规定的其他消防安全义务。

1. 乙方进行室内装修、装饰时，必须向物业管理人提出书面申请，经批准后方可动工。室内装修、装饰应当采用不燃、难燃的材料。更改或加装安装电气设备和线路时，必须向物业管理人提出申请，经批准后，严格执行有关电气安装标准，符合消防安全要求施工。严禁乱接临时用电线路。
2. 甲方工作人员定期组织或协助政府消防、安全生产主管部门对乙方的经营场所进行安全生产检查。对不符合消防安全和安全生产管理规定，及时发出整改通知书。乙方对物业管理人发出整改通知书或政府消防、安全生产主管部门开具的消防及安全生产问题处理意见书的，乙方应在限期内进行整改。逾期不整改的，物业管理人有义务上报政府主管部门对其处罚，所产生的后果由乙方自行承担。
3. 凡违反上述条款造成火灾或安全生产事故的损失和责任，由乙方负全责，甲方保留追究乙方法律责任的权利。
4. 本责任书一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自各方签名并盖章之日起生效。

（以下无正文，为合同编号： 签署页）

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表：

日期：

乙方： （签字或盖章）

法定代表人或授权代表：

日期：

附件4：

**廉洁协议书**

甲方：

乙方：

为保障甲方和乙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《中国共产党纪律处分条例》、《中华人民共和国公职人员政务处分法》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》和有关法律法规、廉洁从业的相关规定，经甲乙双方协商一致，自愿签订本协议。甲乙双方一致确认，本协议效力及于乙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. 甲乙双方责任
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. 双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安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙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（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与乙方或乙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（电话：020-26080687；邮箱：jjjcs@gzcijy.net）举报。
14. 乙方应遵守下列条款
15. 乙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. 乙方或乙方工作人员不得以借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）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，乙方应予以拒绝，并向甲方纪检部门及时举报。
21. 违约责任

甲乙双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. 如甲乙双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. 本协议经双方盖章后生效，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表：

日期：

乙方： （签字或盖章）

法定代表人或授权代表：

日期：

附件5：

**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[[1]](#footnote-0)：**

**□增值税专用发票**

**□增值税电子普通发票**

**(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2：

招租位置平面图



1. 注：履约保证金发票统一提供增值税电子普通发票。增值税电子普通发票法律效力、基本用途、基本使用规定等与税务机关监制的增值税普通发票相同。 [↑](#footnote-ref-0)