

大良君耀广场（原恒大中央广场）部分商铺物业公开 招租项目合同

合同编号：
物业档案：

甲方（出租方）：佛山市新城开发建设有限公司

法定代表人：

地址：佛山市顺德区乐从镇兴乐社区岭南大道南 2 号中欧中心 G 栋负一层自编 147 号（住所申报）

乙方（代理方）：佛山市顺博城市发展有限公司

法定代表人：

地址：广东省佛山市顺德区北滘镇高村村裕和东路 102 号 1 号楼 701（仅作办公用途，住所申报）

丙方（承租方）：

法定代表人：

地址：

联系电话：

甲方对其合法拥有的大良君耀广场（原恒大中央广场）部分商铺物业进行公开招租，乙方受甲方委托代理该物业的招租和租赁过程中甲方的权限，根据公开竞价结果，按照《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿的基础上，订立本合同，以兹各方共同遵守。

第一条 出租物业及其用途

1、出租物业地址：广东省佛山市顺德区大良街道南华社区延年路 9 号君耀广场（原恒大中央广场）5 栋；

2、商铺数量：8 间商铺（5 栋 101、102、103、104、109、110、111、112 室）；

3、出租物业面积：1461.52 平方米，其中：

(单位：平方米)

房号	101	102	103	104	109	110	111	112
面积	174.89	122.21	168.57	174.89	216.62	162.36	233.2	208.78
合计	1461.52							

4、出租物业用途：批发零售用地，其他商服用地，住宿餐饮用地，商务金融用地/商业等相关用途。

第二条 租期

1、租赁期为5年，自物业交付之日起计。如丙方自收到乙方邮件送达的书面交付通知之日起10个工作日内，仍未接收物业，则第11个工作日视为物业已按本合同约定交付完毕且丙方无异议。

2、租赁期满，乙方有权收回出租物业，丙方应如期交还。

第三条 租赁押金

1、本合同丙方须向甲方缴纳首年三个月租金为租赁押金，人民币元，大写：人民币元，该租赁押金须于签订本合同后15日之内一次性付入甲方账户。租赁押金仅是丙方履行本合同义务的保证，过程中不予抵减租金。

2、本合同期满或者终止时，若丙方无违约被扣除押金的情况，甲方将在丙方完成以下事宜并经乙方确认后60日内，办理本合同租赁押金无息退款手续：

(1) 缴清本合同项下全部物业租金、物业管理费及各项水电费等应缴费用；

(2) 物业完整无损，保持室内设施完好，清理完毕垃圾杂物。

3、租赁期满后，若丙方继续租用的，保证金可延续使用；

第四条 租金及支付约定

1、丙方承租的物业，租金单价为元/平方米/月；月租金为元/月；租金总金额元(含税)，大写人民币元整。

2、租金是否递增，□ 否。

租金是否递增，□ 是，按以下标准递增，租金标准具体为：

第一年至第二年每月租金为元(含税，下同)，从第三年起，每月租金每两年递增% (以上年度月租金为基数)。

- (1) 第一年()月租金为¥ 元;
(2) 第二年()月租金为¥ 元;
(3) 第三年()月租金为¥ 元;
(4) 第四年()月租金为¥ 元;
(5) 第五年()月租金为¥ 元;

4、租金支付约定如下：

租金由丙方向甲方按 月度/ 季度/ 年度支付。丙方须于应付租金当月 10 日前将本合同项下 月度/ 季度/ 年度租金付入甲方账户，由甲方向丙方开具等额增值税 普通/ 专用发票。

5、丙方应按本合同约定按时缴纳租金。丙方如拖欠甲方租金超过 45 个日历天的，甲方、乙方除向丙方追索自拖欠之日起租金和违约金外，甲方、乙方亦有权向丙方发出终止合同通知书，并可单方终止本合同。必要时，甲方、乙方可通过法律途径追收丙方欠款。

6、甲方按有关部门收费标准向丙方收取水电费，水电费按月度结算。

7、甲方租金、租赁押金、水电费收款账户：

开户行：

开户名：佛山市新城开发建设有限公司

账号：

第五条 物业管理和管理费

租赁物业的物业管理费用单价为¥7 元/平方米/月；月物业管理费用为¥10230.64 元/月。物业管理费用由丙方向甲方按月度支付。丙方须于当月 10 日前将租赁物业的管理费用付入甲方账户，甲方在完成物业管理费后，向丙方提供项目物业管理备案企业开具的等额增值税 普通/ 专用发票。租赁

第六条 物业租用条款

1、在租赁期内，乙方只提供出租物业给丙方作批发零售用地，其他商服用地，住宿餐饮用地，商务金融用地/商业等相关用途使用，丙方应当依法开展经营活动，因丙方自身原因产生的任何包括但不限于经济纠纷、经营风险、劳资纠纷、安全生产责任、违法犯罪行为等均与甲方、乙方无关，甲方、乙方不承担任何法律责任。若因丙方原因使甲方、乙方遭受其他索偿，甲方、乙方有权向丙方追回。

2、丙方已经对出租物业现状作了充分了解，已预见承租物业后可能发

生的情况，愿意按出租物业现状承租该出租物业。

3、丙方必须将出租物业用于本合同约定的用途；不得从事违法犯罪行为；不得将出租物业作为从事危险化学品、易燃易爆等高危行业仓储、生产场所；在租赁期间，丙方应依法合规开展经营活动，未经乙方书面同意，丙方不得随意更改本合同约定出租物业之用途，否则视为丙方根本违约并且甲方、乙方有权单方面终止租赁合同。

4、丙方必须以自己的名义，依照国家法律、法规合法经营，按时交纳国家规定的税费等。丙方经营过程中发生的债权、债务及其他法律责任均由丙方负责承担。

5、丙方在出租物业内进行企业经营，必须自行到相关的政府机构办理有关审批手续，甲方、乙方有义务提供办证的证明资料给丙方以协助丙方办理有关的经营手续，所有工商审批手续的费用由丙方负担。

6、甲方、乙方有权定期或不定期到出租物业进行巡视检查，丙方须给予配合并提供方便。

7、丙方在本合同期内负责物业的清洁、排污防水、安全生产等一切有关费用[包括但不限于电话费、垃圾费、门前卫生三包费、燃气费、天线费、治安费、物业管理费及所有公共设施的使用费等费用（如有）]，如合同终止时丙方拖欠第三方的相关费用，乙方有权从本合同租赁押金中扣减并追讨不足的部分。

8、丙方或其委托经营的第三方若制订商铺管理制度的，应向乙方报备。

第七条 物业装修、修缮与使用

1、乙方向丙方交付出租物业时，出租物业的水、电、建筑等设施可由丙方根据实际情况重新布置，但应符合安全规范，相关费用由丙方自行承担。

2、若丙方对出租物业进行电器安装，须聘请电力主管部门认可的安装队伍进行施工，并与乙方联系接表手续，所需费用由丙方自行承担。

3、在租赁期内，丙方应合理使用、妥善保管其所承租的出租物业及其附属设施。如因使用不当造成出租物业及设施损坏的，丙方应立即负责修复并赔偿经济损失。

4、未经乙方书面同意，丙方不得对出租物业进行结构性的改建、扩建或改造，不得改变物业用途。否则乙方有权责令丙方自行拆除并恢复原状，所需费用由丙方自行承担。

如确需改变物业的内部结构、装修或设置对出租物业结构有影响的设备设施，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得乙方书面同意，

并按政府的有关规定完成有关报批手续并报乙方备案后方可施工。施工过程中如因丙方原因造成甲方、乙方或第三方人身伤亡或财产损失的，由此产生的一切法律责任均由丙方承担。

如丙方的装修、改建方案可能对公用部分及其他相邻用户产生影响，乙方可对该部分方案提出异议，丙方应予修改。修改、装修费用由丙方负责。

5、丙方应妥善使用物业，因丙方使用不当或不合理使用，造成房屋设施设备损坏或发生故障或牵涉到租赁物业以外的其他设备损毁，丙方必须承担有关维修费用或恢复原状或赔偿。若丙方拒不维修、恢复或赔偿，乙方有权代为维修、恢复并向丙方追讨损失，维修、恢复所需费用由丙方承担。

6、丙方于租赁期满或合同终止归还物业时，丙方在本租赁合同期间因装修、翻新而增加的设施设备，可移动部分丙方可自行拆除搬离（如拆除有损出租物业的原有价值的不得拆除或者拆除后由丙方进行修补恢复原状）。如归还物业时，因丙方原因导致出租物业遭遇损坏，丙方应予以赔偿或者恢复原状。

7、丙方承诺承租本合同项下出租物业期间，使用出租物业过程中符合环保要求，并做好排污及防水工程，相关责任及费用属丙方范围内产生的由丙方承担。

第八条 安全责任

1、若因丙方的行为、过失或过错发生任何导致第三方财产损失或人身伤亡事件（可归责于丙方的第三方人身财产损伤、设施设备侵权、因管理不善引发财物偷盗等），从而导致甲方、乙方为丙方的行为向任何第三方作出赔偿，则丙方须向甲方、乙方赔偿其由此产生的全部损失。

2、丙方对承租范围内的各类安全事宜全权自行负责，且丙方需服从政府行政机关对本物业的安全管理（消防、安防、公共卫生政策要求），并与乙方签订《安全管理协议》，明确双方的安全生产管理职责。

3、因丙方分租给第三方，丙方应对第三方的安全生产、经营行为承担连带责任，第三方因安全生产或者其他原因导致他人发生财产损失或人身伤亡事件，按有关法律法规的规定定责处理。

第九条 合同变更、终止

1、除本合同规定外，甲、乙、丙三方不得单方面擅自变更合同内容或终止本合同，如其中一方提出变更或终止本合同，须以书面形式提前两个月通知合同各方，并达成书面协议，经合同各方签署后生效。本合同补充、修改、变更部分应视为本合同不可分割的组成部分。如丙方未在退租日前两个

月以书面形式向乙方提出申请，则甲方、乙方有权没收租赁押金。

2、出现下列情形之一的，各方同意本合同终止：

(1) 本合同约定的租赁期限届满。合同关系自本合同约定的租赁期限届满之日起终止。

(2) 遇国家及地方政府征收、政府收储（含挂账收储）、三旧改造、企业改制、不符合安全鉴定使用等导致本合同无法继续履行情形的。合同关系自丙方收到相关政府部门的书面批复、通知、函告等文书之日或者甲方、乙方书面通知之日起终止。

(3) 因政府部门或甲方、乙方开发建设、升级改造等需要收回物业的，但应当提前90日书面通知丙方。丙方在协议期间因新建、装修翻新而投入的设施设备由各方另行商议处置方式。合同关系自甲方、乙方通知送达之日起的第 91 日起终止。

(4) 因不可抗力的情形出现致使本合同无法继续履行。合同关系自三方协商一致终止本合同之日起终止。

(5) 经甲、乙、丙三方协商一致同意终止合同。合同关系自三方协商一致终止本合同之日起终止。

3、合同期届满或合同终止时，丙方应按期结清相关费用，应于合同终止后 30 日内完成搬迁、清退并向乙方交还物业，30 日届满后物业内仍有丙方物品，经乙方通知，在 30 日内丙方仍不搬迁、清退的，视为丙方放弃物品所有权，甲、乙方有权自行处置。

4、租赁期届满，丙方须清理所租用物业，保证所租赁物业内设施设备完好（正常损耗除外）。

第十条 违约责任

1、丙方存在以下情形之一的，则视同违约，甲方、乙方有权单方终止合同并收回物业，租赁押金不予退还，且甲方、乙方不负任何赔偿责任，由丙方承担一切法律责任及损害赔偿：

- (1) 擅自改变承租资产结构或约定用途的；
- (2) 擅自改变住房用途；
- (3) 拖欠租金或丙方应承担的费用超过 45 天的；
- (4) 故意损坏承租资产的；
- (5) 未按本合同约定的用途使用物业的；；
- (6) 利用承租资产进行非法活动，损害公共利益或他人利益的；

- (7) 合同届满或合同终止后 35 日内未搬离的；
- (8) 对存在的安全隐患不予整改或整改不合格的；
- (9) 因自身原因要求终止合同的。

2、租赁期间，发生以下情况之一，因甲方、乙方原因致使出租物业无法使用的，丙方有权单方终止本合同，甲方需退回租赁押金给丙方：

- (1) 甲方或乙方无正当理由提前收回出租物业的；
- (2) 出租物业被司法机关或者行政机关依法查封、扣押；
- (3) 出租物业具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形；
- (4) 出租物业危及丙方的安全。

3、如合同到期或终止后，丙方无正当理由逾期未撤离，或逾期未到相关部门办结工商地址变更登记（如有）、水电手续（如有）以及其他需变更过户或注销的手续的，经乙方书面催告后，30 日内仍不迁出或进行前述手续变更的，每逾期一日，乙方有权按合同到期或终止时上一月的约定月租金标准（折算为日租金）的 2 倍要求丙方支付物业使用费，物业使用费计算至丙方履行完毕本条约定的义务之日止。

4、合同期内，因第九条第 2 款导致本合同提前终止的，甲、乙、丙三方互不承担违约责任。

5、若一方违约，非违约方有权要求违约方支付为解决纠纷所支出的相关费用，包括但不限于各项诉讼费、律师费、财产保全费、财产保全担保费、评估费、鉴定费、差旅费、调查费等。

第十一条 特别约定

1、本合同租赁期内，丙方必须对经营物业及设施（包括但不限于物业原有水电设施、消防设施、防雷设施及丙方新增的水、电、电器、其他设备设施等）进行日常维修保养，费用由丙方负责。因出租物业未达到良好情况导致的损失，甲方、乙方有权要求丙方赔偿或使其恢复到良好状态。涉及面广、维修费用大的结构性维修，丙方可书面向甲、乙方申请修缮，经查实后，维修费用三方可协商解决。

2、若因本合同第九条第 2 款第 2 项原因，造成本合同提前终止的。甲方、乙方须收到相关政府部门文件（如有）后通知丙方，若政府对征用收回物业进行补偿，相关补偿款中对丙方在协议期间因新建、装修翻新而增加的设施设备补偿归丙方所有，其余补偿款归甲方所有。

3、出租期间，出租物业范围内对外发布广告的权利及收益归乙方所有。

4、丙方应复印营业执照（加盖公章）、法定代表人身份证件交乙方存档。

第十二条 适用法律及争议的解决

1、本合同如有未尽事宜，甲、乙、丙三方按诚信原则及中华人民共和国有关法律法规及政府相关政策协商处理。

2、如因履行本合同产生争议，可由各方友好协商解决；如协商不成，各方同意提交出租物业所在地人民法院解决。

3、若丙方实施破坏承租物业、恶意违约、扰乱招租程序、拖欠租金（物业使用费）（拒不缴交）等行为的，列入区属国有企业招租黑名单，在其他招租物业中不予考虑；构成犯罪的，依法报司法机关追究刑事责任。

第十三条 送达条款

三方确认，就本协议中涉及的各类通知、协议等文件以及发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

1、甲方确认其有效的送达地址为：广东省佛山市顺德区北滘镇高村村裕和东路 102 号 2 号楼。

2、乙方确认其有效的送达地址为：广东省佛山市顺德区北滘镇高村村裕和东路 102 号 1 号楼。

3、丙方确认其有效的送达地址为：

4、三方确认的上述送达地址适用范围包括但不限于：三方非诉时各类通知、协议等文件以及发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

5、任一方的送达地址需要变更时应当向合同其他方履行通知义务，及时向合同其他方发出书面通知，重新确认新的送达地址，否则视为送达地址未变更。

6、在进入民事诉讼程序时，当事人地址若发生变更，应当向法院履行送达地址变更通知义务。若未按前述方式履行通知义务，上述三方所确认的送达地址仍视为有效送达地址。

因一方当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知合同其他方以及法院、一方当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被实际签收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

对于上述三方在合同中明确约定的送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书，由于其在合同中的约定，也应当视为送达。

7、纠纷进入诉讼程序后，如当事人应诉并直接向法院提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向法院提交确认的送达地址为准。

第十四条 其他约定

- 1、本合同一式柒份，甲方执贰份，乙方执叁份，丙方执贰份。
- 2、本合同自甲、乙、丙三方法定代表人或授权代表人签字（签章）并加盖公章之日起生效。本合同任何条款的修改、补充，均需经甲、乙、丙三方协商一致后，以书面形式作出并由三方签字盖章确认，方可生效；任何一方单方面手写修改或口头修改，均不产生效力。

第十五条 合同附件

- 附件：一、交付使用确认书；
二、安全生产管理协议；
三、车位图纸及清单。

第十六条 合同各方已详细研读本合同各条款，对本合同条款理解并认同。

（以下无正文，为签章页）

甲方（出租方）： 佛山市新城开发建设有限公司

法定（授权）代表人（签章）：

签订日期： 年 月 日

经办人：

校对人：

乙方（代理方）： 佛山市顺博城市发展有限公司

法定（授权）代表人（签章）：

签订日期： 年 月 日

丙方（承租方）：

法定（授权）代表人（签章）：

签订日期： 年 月 日

签约地点：佛山市

佛山市顺博贸易有限公司

附件一

场地交付使用确认书

根据 佛山市新城开发建设有限公司（以下简称“甲方”）、
佛山市顺博城市发展有限公司（以下简称“乙方”）与
（以下简称“丙方”）签订的《大良君耀广场（原恒大中央广场）
部分商铺物业公开招租项目租赁合同》的相关条款，甲乙丙三方
在____年____月____日_____对出租标大良君耀广场（原恒大中
央广场）部分商铺物业；商铺数量 8 个（5 栋 101、102、103、104、
109、110、111、112 室）；租赁面积为：1461.52 平方米）进行了交
接。

三方确认：场地现状符合交接条件，即日起正式向丙方移交。
(以下无正文)

甲方(盖章)：

佛山市新城开发建设有限公司

法定代表人：

日期： 年 月 日

乙方(盖章)：

佛山市顺博城市发展有限公司

法定代表人：

日期： 年 月 日

丙方(盖章)：

法定代表人：

日期： 年 月 日

附件二

安全生产管理协议

乙方：佛山市顺博城市发展有限公司

丙方：

为共同认真做好安全生产工作，加强安全责任意识，预防安全事故的发生，确保项目全体职工的生命财产安全及良好的生产作业环境，根据《中华人民共和国安全生产法》及其他有关安全生产的法律法规的要求，按照“一级监督一级，一级对一级负责”的原则，特制定如下安全责任书。

一、安全生产工作责任目标

1、安全生产目标

- (1) 不发生安全事故，将事故的发生率降低；
- (2) 死亡、重伤事故为零；重大火灾事故为零；重大设备事故为零；
- (3) 安全管理责任事故发生率为零；
- (4) 安全事故隐患整改率 100%；
- (5) 确保年度安全投入足额保障。

2、安全生产教育目标

- (1)安全生产第一责任人、安全负责人和安全管理人员培训考核合格率 100%；
- (2)“三级”安全教育率 100%；
- (3)保证所有作业员工接受安全教育，安全教育培训参加率、合格率为 100%。

3、职业健康目标

- (1)、工作场所危害因素达标率为 100%；
- (2)现场职业危害因素检测合格率 100%；

(3) 急性中毒事故为零。

二、安全工作责任内容

1、丙方的总经理是项目安全生产第一责任人，对安全生产工作全面负责，切实履行安全责任，全面负责安全管理工作。安全生产第一责任人应当对本安全责任书约定的安全工作、培训、演练、例会等所有行为以及所有的消防设施、器材、安全标志等进行监督管理，并须对丙方应承担的违反安全责任的违约责任以及其他法律责任承担连带保证责任。

2、丙方应建立、健全安全生产责任制。

3、丙方应认真贯彻落实党和国家有关安全生产、劳动保护的法律、法规、规范、标准、制度以及上级有关安全生产的指示、规定。

4、丙方应及时发现施工/生产中不安全问题，组织制定有效措施，立即进行整改，及时消除安全隐患。

5、丙方应对职工定期进行安全生产教育和培训，对新职工进行岗前安全生产教育培训和操作规程培训。丙方对职工的培训记录资料自培训完之日起一日内向甲方提交备案。

6、发生事故后丙方应立即向乙方以及相关部门报告，组织抢救，保护现场，配合事故的调查，组织编制和落实整改措施。

7、丙方应定期召开安全生产例会，对所提出问题应及时解决，或按规定权限向乙方有关领导或部门提出报告，支持、指导安全管理人员的工作。丙方召开的例会记录资料等需要向乙方提交备案。

8、丙方应配备齐全的消防设施、器材、安全标志，并定期检验维修，确保完好有效。丙方应确保丙方员工以及施工人员掌握灭火器的使用、灭火、防火、报警等常识。

- 9、丙方应实施安全标准化，建设项目安全文化。
- 10、丙方应切实保证对安全生产的投入，将安全投入纳入成本管理，严格落实安全措施经费的提取，落实措施经费的使用，保证安全生产在人、财、物等方面的投入，对重大隐患和薄弱环节要亲自主持落实整改，及时消除安全生产隐患。
- 11、丙方应组织、制定、批准、发布各项安全管理制度、安全技术规程、安全技术措施计划案。
- 12、丙方应组织、制定、实施和完善安全生产事故应急救援预案，与乙方成立应急救援小组，定期进行演练。一旦有安全事故发生，应立即启动安全事故应急预案并严格执行。
- 13、丙方应建立健全安全生产管理机构，充实专职安全管理人员，提高专职安全管理人员的素质；检查、督促各副职、履行安全生产职责及安全工作开展情况，保证安全工作的正常开展。
- 14、丙方应完善日常安全工作的记录，安全信息应汇总做好台账并定期向乙方汇报。
- 15、丙方应自觉接受安全生产主管部门的监督检查，及时部署完成各项安全生产任务；若安全生产主管部门责令整改的，丙方必须限期整改。
- 16、丙方应严格执行国家、政府部门的有关安全管理制度，避免一切安全事故发生。非乙方原因导致发生任何安全责任事故的，丙方承担一切法律、经济责任，与乙方无关。若由此导致乙方损失的，丙方应赔偿乙方的全部损失。

三、附则

- 1、本安全责任书一式伍份，乙方执叁份，丙方执贰份；均具有同等法律效力。
- 2、本安全责任书自乙丙双方盖章之日起生效。
- 3、丙方必须严格遵守本安全责任书，如有违反本安全责任书给乙方造成损失

的，乙方有权视丙方情节轻重要求丙方赔偿损失并承担由此产生的一切后果。

(以下为签署页)

乙方(盖章)：

佛山市顺博城市发展有限公司

地址：广东省佛山市顺德区北滘镇高村

村裕和东路 102 号 1 号楼 701

电话：

传真：

日期： 年 月 日

丙方(盖章)：

地址：

电话：

传真：

日期： 年 月 日

附件三：租赁物业范围示意图

5栋首层面积图

比例:1:300



大良君耀广场（原恒大中央广场）部分商铺物业清单

序号	移交单元名称	所在楼栋/楼层	建筑面积 (m ²)	专有建筑面积 (m ²)	公摊建筑面积 (m ²)
1	5 栋 101 室	5 栋首层	174.89	88.81	86.08
2	5 栋 102 室	5 栋首层	122.21	62.06	60.15
3	5 栋 103 室	5 栋首层	168.57	85.6	82.97
4	5 栋 104 室	5 栋首层	174.89	88.81	86.08
5	5 栋 109 室	5 栋首层	216.62	110	106.62
6	5 栋 110 室	5 栋首层	162.36	82.45	79.91
7	5 栋 111 室	5 栋首层	233.2	118.42	114.78
8	5 栋 112 室	5 栋首层	208.78	106.02	102.76