附件：

**广州流花展贸中心占用区物业租赁**

**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广州流花展贸中心占用区物业进行公开招租，相关招租信息公告如下：

1. **出租方基本信息**

招租方：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

1. **广州流花展贸中心概况**

广州流花展贸中心是广州的重点商业项目之一，座落于广州市越秀区流花路117号，始建于1974年。广州流花展贸中心处于市中心繁华地段，坐拥广州流花商圈，地理位置优越，交通便利，广州流花展贸中心占地10万平方米，建筑面积约20万平方米，将成为以新会展经济为引领、高端服装贸易为主体，综合配套和服务为支撑，集线上、线下（O2O）贸易、会议展览实施发布、餐饮娱乐文化休闲、创新创业孵化、金融服务等五大功能于一体的一站式体验型消费的“城市综合体”。

1. **招租物业基本情况**
2. **商业条件**

1.维稳衔接期：即日起至2017年3月31日止；

2.租赁期限：不超过5年（含装修期）;

3.装修期：根据租赁期限及其他商业条件，双方议定；

4.租金标准：竞投人租金报价不得低于招租方预期的租金水平；

5.综合管理费标准：50元/㎡/月：包括物业管理费、空调电费、公共水电费、商场整体推广费（不包括乙方自身业务推广的费用）等；其中维稳衔接期和装修期综合管理费标准为38元/㎡/月。

6.履约保证金：相当于起租日起首年3个月的月租金及1个月综合管理费（合同签订之日起7日内缴纳相当于1个月的月租金及1个月综合管理费；起租日15天前缴纳相当于2个月租金或提供与2个月租金等额的银行无条件履约保函)。

7.水电周转金:相当于起租日起首年月综合管理费1倍，合同签订之日起7日内向甲方指定的物业管理人交纳。

8.租赁物业内电费按供电单位收费标准计收并加收10%线路损耗费用；租赁物业内水费按供水单位收费标准收取。

9.鉴于招租方为全场提供无线上网服务，为避免竞投人自行使用的无线路由设备所使用的信道与甲方信道相同或接近而导致干扰的风险，竞投人如需使用无线路由设备，须采购招租方指定范围的型号设备，并经招租方指定部门重新设置后方可使用。

1. **招租物业基本信息**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **物业位置** | **铺号** | **物业面积（㎡）** | **拟招租业态** |
| 1 | 2号馆首层西侧 | F111A | 82.37 | 商业 |
| 2 | 2号馆首层西侧 | F111B | 72.33 | 商业 |
| 3 | 2号馆首层南侧 | 2-1-A023 | 45.96 | 商业 |

具体招租物业信息可到现场咨询、考察。

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、有效存续的企业法人或其他组织；承租人必须能独立承担民事责任、有效存续的法人或其他组织或具有完全民事行为能力的自然人。

1. **承租人选定办法**

（一）本招租项目采用综合评分法确定中选人。

（二）意向承租人根据招租方在官方网站和招租物业现场发布的接收竞投文件公告，选定意向承租物业，制作并按约定时限提交密封的竞投文件。

（三）招租方根据《物业招租公告》流程组织开标工作。

（四）递交竞投文件、评审流程：

1.递交竞投文件：根据接收竞投文件公告，竞投人按约定时限到场递交竞投文件并签到；如竞投人无法递交，可授权他人参加，且须接受招租方评审结果。

2.综合评审：招租方将按照附件9承租人甄选综合评分表中内容对各竞投人递交的竞投文件进行综合评审及评分，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：综合得分最高者为第一候选人，次高者为第二候选人，依次类推。综合得分且经济报价相同的，根据开业响应度，经营业态、品牌与项目吻合程度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。

（五）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。

（六）招租方根据评审结果公开发布《中选人名单公示》。《中选人名单公示》发出后7个工作日内，中选人须按照中选业态与招租方按照《广州流花展贸中心物业租赁合同）》（详见附件10）、《广州市建隆物业管理有限公司物业管理服务合同（广州流花展贸中心）》（详见附件11）版本签订合同。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，没收中选人竞投保证金，并将第二候选人列为新中选人或重新组织招租。

（七）招租方自发布招租公告之日起，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**

（一）各意向竞投人须于递交竞投文件前一个工作日，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。

（二）竞投人按以下标准，以银行转账或到广州流花展贸中心4号馆二层物业管理处收费处刷卡缴纳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）** |
| ㎡＜500 | 10,000.00 |
| ㎡≥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：广州银行股份有限公司

银行账号：800248562902012

（三）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。竞投保证金收据名称按缴款单位/个人填列，退款时按原缴款单位/个人退回。竞投保证金收据注明的名称，作为竞投人名称参与竞投，及作为中选者签订正式租赁合同的签约方名称，不得随意修改。

（四）确有特殊原因须由第三方（含公司及个人）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。

（五）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。竞投保证金收据上注明的竞投人名称必须与签订正式租赁合同的签约方一致。

（六）如有下列情况之一的，招租方将没收竞投保证金：

1.竞投人在《中选人名单公示》发出后撤回或修改竞投文件的；

2.中选人未能在规定期限内（《中选人名单公示》发出后7个工作日内）按照招租公告中的合同版本与招租方签署正式租赁合同的；

3.中选人未能按租赁合同约定提交履约保证金的。

（七）非中选人的竞投保证金在招租方《中选人名单公示》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出具竞投保证金收据及身份证明等文件，招租方以银行现金转账方式按原缴款单位/个人银行账户无息退还非中选人提交的竞投保证金。

1. **竞投文件编制要求**

（一）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。

（二）竞投文件要求提交的编制内容（包含但不限于以下）：

1.竞投文件封面（可按附件1格式提供）；

2.营业执照、税务登记证等公司证照资料或身份证复印件；

3.竞投承诺（声明）函（按附件2格式提供）；

4.《竞投保证金承诺函》（按附件3 格式提供）；

5.《开业响应承诺函》（按附件4 格式提供）；

6.《物业接收承诺函》（按附件5格式提供）；

7.企业法定代表人资格证明及有效委托授权书（按附件6格式提供）；

8.竞投报价表（按附件8格式提供）；

9.由招租方开具的竞投人竞投保证金收据和与招租方签订的《正式合同租赁意向书》复印件；

10.竞投方案、个人/企业综合概况说明及综合资信证明材料等；（可参考附件9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）；

（三）竞投人以单位为主体的，封面须加盖单位公章，内页需盖骑缝章；以个人为主体的，封面须签名、加盖指印，内页需签骑缝名、加盖指印。

（四）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。

（五）竞投人应提交竞投文件正本壹份。

（六）竞投人应按照本招租公告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。

1. **竞投文件递交**

自本公告发布起，我司将在官方网站分期、分批发布递交竞投文件日期、地址，请意向承租人密切关注。

1. **招租联系方式**

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：郭小姐，金先生

15989174782，18588892822。

联系地址：广州市越秀区流花路117号4号馆2楼211室

广州流花展贸中心官方网站：[www.liuhua117.com](http://www.liuhua117.com)

花城汇官方网站：[www.mowgz.com](http://www.mowgz.com)

二维码：

![说明: UU]$YC4HDZ_`@9{%J%DR]`0]()![说明: {@EM3}CPRQQ$Q`S$`]O5[PN]()

官方微博 微信公众号

1. **其他披露事项**

（一）招租方已于2016年3月8日在《新快报》A23版、2016年8月4日在《新快报》A17版、广州流花展贸中心官方网站（[www.liuhua117.com](http://www.liuhua117.com)）及花城汇官方网站（[www.mowgz.com](http://www.mowgz.com)）公开发布意向招租信息，意向承租人可自行登陆查询及下载相关文件。

（二）招租物业产权为广州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“市城投集团”）所有，现招租方已承租该物业，具备物业出租资格。

（三）市城投集团已与原承租方广百集团就招租物业整体办理了物业移交手续。

（四）根据市规划局文件批复，广州流花展贸中心1-10号馆使用功能由原会展调整为商贸、餐饮、办公（具体以穗规函【2011】6728号及穗规建证【2011】2784号为准），现正完善相关手续。

（五）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。

（六）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，各意向租赁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作出充分评估，并独立承担所有风险，招租单位对此不承担任何法律责任。

（七）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。

（八）本意向招租项目自发布招租公告之日起，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、商业条件等作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作出的该种调整。

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.开业响应承诺函

 5.物业接收承诺函

 6.法定代表人证明书及授权委托证明书

 7.竞投报价表

8.承租人甄选综合评分表

9.广州流花展贸中心物业租赁合同

10.广州市建隆物业管理有限公司物业管理服务合同

11.广州流花展贸中心拟招租物业信息

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

2016年 8 月 18 日

**附件1：**

**广州流花展贸中心占用区**

**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《广州流花展贸中心占用区部分物业招租公告》及其他相关文件，我方已经详细地阅读并清晰理解了全部招租公告及附件内容，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招租公告及附件内容，我方完全理解并同意遵守招租公告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及其他相关文件。

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《广州流花展贸中心占用区部分物业招租公告》及其他相关文件，本承诺函为《竞投文件》的组成部分。我方拟向贵司承租物业，租赁面积为平方米，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元（大写：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）如我方中选，未能在规定期限内（《中选人名单公示》发出后7个工作日内）按照招租公告中的合同版本与贵司签署正式租赁合同的；

（三）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、我方不中选的，竞投保证金应在在拟招租物业的《中选人名单公告》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，凭退回贵司出具的竞投保证金收据及身份证明等文件，贵司以银行转账方式按我方原缴款账号无息退还我方提交的竞投保证金。

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：**

**开业响应承诺函**

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司：

我方承诺，自贵司发出《中选人名单公示》后，2016年10月1日前完成装饰装修、铺货备货，并按照贵司要求开门营业，否则每逾期一日，向贵司支付违约金一万元。

竞投人：（盖章/签字）

日 期：年月日

**附件5：**

**物业接收承诺函**

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司：

我方承诺及声明，如成为中选人，我方将于租赁合同的约定接收日前，按现状接收租赁物业。如我方未完成本承诺事项，我方负责赔偿。

竞投人：（盖章/签字）

日 期：年月日

**附件6：**

**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）

（2016）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）

（2016）第 号

|  |
| --- |
| 兹授权为我方委托代表人，其权限是：参加 广州流花展贸中心占用区物业招租 （拟租赁物业位置、铺号）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：7**

**竞投报价表**

项目名称：广州流花展贸中心占用区部分物业招租项目

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名 称** | **竞投（报价）** | **备 注** |
| **1** | **拟租赁物业位置****（铺号）** |  |  |
| **2** | **租金报价****（元/㎡.月）** | 按以下第种方式竞投： | 1.租赁期限和租金采用分阶段填报模式；2.竞投人只能选择1种竞投方式，多选或不选视为无效；3.竞投人各阶段租金报价不得低于招租方预期租金水平。 |
| 第1种年（+） | 第一阶段：元第二阶段：元 |
| 第2种年（++） | 第一阶段：元第二阶段：元第三阶段：元 |
| **3** | **装修期****（含在租期内）** | 个月 | 装修期对应月数不得超过租赁期限的年数。 |

备注：各报价人严格根据招租方提供的上述清单格式及要求进行报价。本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8：**

|  |
| --- |
| **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****（55分）** | 根据租金报价及递增率，以租赁期内平均折算月度租金最高报价为基准，得55分，与最高报价相比较，每低1%扣0.5分。得分＝55-[（最高报价-租金报价）/最高报价 ×100 ×0.5] |
| **2** | **开业响应度** **（20分）** | 根据竞投人开业的响应速度和可行性，最优（16-20分）、次优（10-15分）、一般（5-9分）、不符（0-4分）。 |
| **3** | **经营业态、品牌与项目****吻合程度（15分）** | 根据竞投人经营业态及品牌与项目吻合程度，最优（11-15分）、次优（7－10分）、一般（4－6分）、不符（0－3分）。 |
| **4** | **竞投人背景及实力（10分）** | 根据门店数量、销售额、店面形象、产业链配套，最优（8-10分）、次优（6-7分）、一般（3-5分）、不符（0-2分）。 |

**附件9：物业租赁合同**

**广州流花展贸中心**

**物业租赁合同**

**（范本）**

甲方：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

乙方：

合同编号：

签订日期： 20 年 月日

签约地点： 广州市

**目 录**

[**名词定义 2**](#_Toc7360)**2**

[**一 关于租赁物业 2**](#_Toc7175)**3**

[**二 租期及租金 24**](#_Toc335)

[**三 物业接收 27**](#_Toc7564)

[**四 物业使用 28**](#_Toc17481)

[**五 物业管理 29**](#_Toc32424)

[**六 权利限制 30**](#_Toc8441)

[**七 违约责任 31**](#_Toc28200)

[**八 合同终止与解除 32**](#_Toc12517)

[**九 争议解决 33**](#_Toc21952)

[**十 文件构成及解释顺序 34**](#_Toc7210)

[**十一 不可抗力 34**](#_Toc30057)

[**十二 其他 35**](#_Toc16874)

**广州流花展贸中心物业租赁合同**

甲方：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

住所：广东省广州市越秀区流花路117号内自编4号二层201-212室

负责人：陈强

通讯地址：

电话：

传真：

乙方：

住所：

法定代表人：

通讯地址：

电话：

传真：

邮箱：

 广州流花展贸中心位于广州市流花路117号，总用地面积约10万平方米，交通便利，周边配套设施齐全。自1974年至2008年，广交会每年春秋两季在此举办。广州流花展贸中心是中国华南地区举办展览数量最多、展览规模最大、展览层次最高的展览场所，享誉海内外，是中国对外贸易的窗口。

 就乙方向甲方租赁广州流花展贸中心物业的有关事宜，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。

**名词定义**

 在本合同、附件及本合同的履行过程中各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：

 广州流花展贸中心：即广州城投集团广州流花展贸中心，位于广州市流花路117号，占地面积约10万平方米，现有建筑面积约20万平方米。

 租赁物业：乙方向甲方承租使用的广州流花展贸中心号馆 层 号物业（具体位置及范围请见附图）。

 现状：乙方按现状自行接收租赁物业时，广州流花展贸中心或租赁物业及设备设施的产权状态、功能状况及实物形态。

维稳衔接期：自本合同签订之日起至2017年3月31日。

物业接收日：自本合同签订之日起第10个自然日。

装修期：从租赁期限起始日起至起租日的期间。装修期仅限于乙方用作装修；装修期内，乙方无需向甲方支付租金，但仍需承担该单元的综合管理费及其他费用。

起租日：装修期后开始计算租赁物业租金的日期。

 综合管理费：包括物业管理费、空调电费、公共水电费、商场整体推广费（不包括乙方自身业务推广的费用）等。

 物业管理人：由甲方指定对广州流花展贸中心（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。甲方有权变更物业管理人。

 不可抗力：本合同生效后出现及妨碍各方中任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是各方不能控制，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。根据广州流花展贸中心使用和管理的需要，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。广州流花展贸中心1-10号馆原房屋规划用途包括展馆、洽谈大楼、服务业等，根据广州市规划局文件批复，使用功能由原会展调整为商贸、餐饮、办公（具体以穗规函【2011】6728号及穗规建证【2011】2784号为准），现正完善相关手续。
3. 租赁物业计租面积为平方米。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。
4. 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2017年4月1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。

租期内租金标准详见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| **租赁期限** | **月租金额（币种：人民币）元** |
| **单价（元/平方米）** | **月租金小写** | **月租金大写** |  |
| 年 月 日至 年 月 日 |  | ¥ |  |  |
| 年 月 日至 年 月 日 |  | ¥ |  |  |
| 年 月 日至 年 月 日 |  | ¥ |  |  |

 租金按月支付，乙方应当于每月第10日前支付当月租金。甲方收到租金后，应当出具等额有效租金增值税发票。

1. 乙方自接收物业之日起向甲方缴纳综合管理费，维稳衔接期和装修期费用标准为38元/月·平方米，即每月综合管理费的金额合计为人民币元整（￥元），自起租日起费用标准为50元/月·平方米，即每月综合管理费的金额合计为人民币元整（￥元）。每天综合管理费的标准按照月综合管理费/30计算。综合管理费已含增值税税额。

|  |  |
| --- | --- |
| **租赁期限** | **月综合管理费额（币种：人民币）元** |
| **单价（元/平方米）** | **月综合管理费小写** | **月综合管理费大写** |  |
| 年 月 日至 年 月 日 |  | ¥ |  |  |
| 年 月 日至 年 月 日 |  | ¥ |  |  |
| 年 月 日至 年 月 日 |  | ¥ |  |  |

综合管理费按月支付，乙方应当每月第10日前支付当月的综合管理费，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。

1. 因承租租赁物业产生的水电费由乙方承担，水费、电费及水电费周转金（￥元（大写：）（相当于起租日起首年月综合管理费一倍，即50元/月·平方米）应向甲方指定的物业管理人交纳。
2. 水电费等有关费用：
	* + 1. 租赁物业以分挂电表量（实际用电量+线耗费：实际用电量的10%）×供电单位收费标准计算，支付电费。
			2. 租赁物业以分挂水表量的实际用水量×供水单位收费标准计算，支付水费。
			3. 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，否则因乙方逾期清缴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收费标准, 乙方不得异议。乙方使用之独立计量表由甲方统一提供。
3. 乙方应当向甲方缴纳履约保证金，其中包括：

1.自本合同签订之日起7日内，缴纳综合管理费保证金￥元（大写：）（相当于起租日起首年月综合管理费50元/月•平方米的1倍）；

2.租金保证金合计￥元（大写：）（相当于起租日后首年月租金3倍）：其中自本合同签订之日起7日内，缴纳租金保证金￥元（大写：）（相当于起租日后首年月租金1倍）；剩余的租金保证金￥元（大写：）（相当于起租日后首年月租金2倍），须在起租日15日前缴纳完毕。

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.按照附件四的内容格式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。

 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。

1. 甲方统筹安排并指定（或变更）办理广州流花展贸中心银行卡POS收单业务的银行，目前是银行。乙方不得擅自与其他银行或机构办理租赁物业的该项业务。甲方统筹安排并指定（或变更）办理广州流花展贸中心电子支付、互联网金融支付（包括但不限于微信支付、支付宝、拉卡拉等）的机构/第三方公司，目前是。乙方不得擅自与其他机构/第三方公司办理租赁物业的该项业务。
2. 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：

 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. 租赁期限届满，乙方如愿续租，应于租赁期限届满前提前三个月以上向甲方提出书面申请，甲方同意续租的，租金和其他租赁条件以双方新订立的合同为准；如乙方未在上述期限内提出续租则视为乙方无续租意愿，甲方有权将租赁物业租予他人；如甲乙双方未能就续租事宜达成一致，乙方应当按本合同约定结清费用并交回租赁物业。
2. 其他约定 。

**三 物业接收**

1. 租赁物业的物业接收日为年月日。乙方应当按照《物业接收承诺函》的承诺，在物业接收日前，自行与租赁物业的占用人办妥物业接收手续，按现状接收租赁物业，妥善处理物业占用人原有纠纷，并承担由此产生的相关费用，确保甲方无须承担任何责任。如乙方未完成本承诺事项，造成甲方损失，乙方应当负责赔偿。如乙方无法在物业接收日前办妥物业接收手续，本合同解除，甲方没收乙方已缴纳的所有费用。

乙方应当依据本合同的约定向甲方缴纳履约保证金，并应当与物业管理人签订物业管理合同或物业管理规约，缴纳水电周转金等。

1. 广州流花展贸中心1-10号馆的物业，市城投集团已与原承租方广百集团整体办理物业接收手续，广百集团及其合作方、原租户、施工方等关联方仍有部分未决诉讼，部分物业（包括本合同租赁物业）仍由原租户或他人（统称“占用人”）占用。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。
2. 其他约定。

**四 物业使用**

1. 乙方按现状自行向占用人接收物业后，乙方应按照《开业响应承诺函》（见附件）的约定完成装饰装修、铺货备货、开门营业，并在开门营业后3个月内办妥各项经营手续。
2. 在维稳衔接期和租赁期限内，乙方的经营业态为，经营品牌为。乙方在租赁物业内进行的经营活动，应当包括上述经营业态的零售服务。
3. 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。
4. 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。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10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。
5. 乙方按照以下第种方式使用租赁物业： 1.自用或转租、分租；2.仅限自用（不可转租、分租）。

约定按本条第1种方式使用租赁物业的，乙方应当将转租或分租的情况及时报甲方备案，向甲方提供包括但不限于转承租人、分租人的主体资料、合法经营资料等。转租或分租变更本合同约定的使用用途的，需经甲方书面同意。

转租分租不改变乙方在本合同中的地位，也不减免乙方的任何责任和义务。乙方与转承租人、分租人就本合同的履行承担连带责任。

1. 本合同履行过程中，乙方在结清全部费用并取得甲方的书面同意后，可以将本合同的权利义务全部转让给以其为法定代表人的经营主体，承接本合同的履行，乙方与该经营主体就本合同的履行承担连带责任。
2. 广州流花展贸中心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。
3. 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,并与甲方指定的物业管理人签订《物业管理服务合同》、《环境安全管理协议书》、《消防责任书》、《安全生产责任书》、《道路安全责任书》、《计划生育责任书》、《维稳综治目标管理责任书》、《廉洁协议》。甲方及物业管理人有权就广州流花展贸中心物业的使用和管理制定各项规章制度（包括但不限于本合同签订时向乙方出示的《广州流花展贸中心物业管理规约》、《广州流花展贸中心装修手册》等），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. 甲方可以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。甲方负责广州流花展贸中心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维护、绿化、环境卫生。
3. 广州流花展贸中心的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。
4. 广州流花展贸中心的供水、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。广州流花展贸中心红线范围内的停车设施及场地由甲方或物业管理人统筹安排使用，收费办法及有关规定由甲方或物业管理人另行确定。
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、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。
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相关责任。
9. 其他约定。

**六 权利限制**

1. 租赁物业全部或部分产权转让时，甲方应当提前3个月书面通知乙方；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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

甲方无故单方面提前解除本合同，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. 乙方未按《开业响应承诺函》约定开门营业的，每逾期1日，乙方须向甲方支付违约金壹万元。开门营业后，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（如为维稳衔接期或装修期，则按月综合管理费的10%计算）。
2. 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。
3. 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。
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. 其他约定。

**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. 乙方因自身原因不能继续经营的，可以提前1个月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）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五十二条约定执行，乙方已缴纳的履约保证金在合同解除后30日内一次性无息退还，甲方不追究乙方的违约责任。
3. 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。
4. 有下列情形之一的，甲方可解除本合同，且各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.因城市规划建设或“三旧”改造需要拆迁的。

3.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：
2. 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；
3. 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；
4. 逾期缴纳租金或综合管理费、水电费超过30天；
5. 未按本合同约定缴纳履约保证金超过30天的；
6. 未按《开业响应承诺函》约定开门营业超过10天；
7. 每自然年度内未按指定营业时间营业超过5次。
8. 本合同期满终止或提前解除时，乙方及物业使用人应在10日内（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，乙方未按约定将租赁物业移交的，甲方有权采取由公证部门见证等有效措施收回租赁物业，乙方应承担由此产生的费用并向甲方支付租赁物业的占用费，每日的占用费为本合同期满终止或提前解除时日租金的两倍。
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、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；

2.乙方应当补缴维稳衔接期、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。

1. 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，各方应协商解决，协商不成，可依法向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。
2. 各方一致同意，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. 下列文件构成各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，各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。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。各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，由各方自行承担。
2. 非因甲方或物业管理公司之过失，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、综合管理费及其它费用的义务，也不因此受到任何影响：

1.进行必要的该商场或商场的维护维修工程，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商场配套设备及/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，以及该商场内外、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.因广州流花展贸中心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.广州流花展贸中心任何部分之损坏或因水满溢流，或沟渠满溢，或甲方在该租赁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.该租赁物业由于电、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，需控制广州流花展贸中心客流，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.为提高广州流花展贸中心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. 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。本合同中所列各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，由各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。

（以下无正文）

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.客户信息备案表

4.履约保函

（本页为签署页）

甲方：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司（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：

附件1：

**租赁物业位置示意图**

****

**本次租赁物业为2号馆西南侧**

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：

**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。**

附件4：

**履约保函**

**致:**广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

 应的申请，（下称“本公司”）就与贵方签定的《 租赁合同（合同编号： ）》（以下简称“《租赁合同》”），向贵方出具此不可撤销的履约保函。
 1、将严格执行《租赁合同》有关条款，若不能正常执行合同，出现合同中规定的违约情况，贵方有权凭广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司出具的书面索赔通知正本向本公司提出索赔（索赔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），本公司将会在五个工作日内将赔付款项支付至索赔通知指定的账号。

2、本保函自开立之日起生效，有效期（保证期限）至《租赁合同》期限届满后两年止。任何索赔均须于本保函有效期届满前送达本公司。

3、本公司进一步同意，《租赁合同》的任何条件发生变化、补充或修改，本公司承担本保函的责任也不改变，有关上述变化、补充或修改也无须通知本公司。

4、因本保函发生的任何争议，协商不成，向广州市越秀区人民法院提起诉讼。

 保证人：

年月日

**附件10：**

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

**广州市建隆物业管理有限公司**

**物业管理服务合同**

**（广州流花展贸中心）**

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

**合同编号：穗建隆物管合字（ ）第 号**

**合同甲方：广州市建隆物业管理有限公司**

**合同乙方：**

**签订时间： 年 月**

甲方：广州市建隆物业管理有限公司

住所地：广州市流花路117号广州流花展贸中心15号馆2楼

邮编：510000 电话：020-26080103

乙方：

住所地：

邮编： 电话：

根据年月日，广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司与乙方签订的《广州流花展贸中心物业租赁合同》（以下简称“《租赁合同》”）的约定，乙方承租使用广州市越秀区流花路117号广州流花展贸中心 物业。在乙方使用该物业期间，甲方按照本合同约定向乙方提供物业管理服务。甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

1. **租赁物业基本情况**

乙方租赁使用的物业位于广州市越秀区流花路117号广州流花展贸中心 物业，该物业计租面积平方米（以下简称“租赁物业”）。

1. **管理服务期限**

乙方的物业管理服务期限自年月日起至年月日止；若出租人与乙方的《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。

1. **管理服务内容**
2. 负责该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。
3. 负责该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。
4. 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。
5. **管理费用**
6. 物业综合管理费的计算标准及支付方式以乙方与广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司签订的《租赁合同》为准。
7. 综合管理费中已包括租赁区域以外的公共部位、公共设施设备的能耗费用。
8. 综合管理费的支付方式:按照租赁合同相关条款执行；乙方需于每月10日前（如遇节假日则顺延至首个工作日）前向甲方缴交上月应付的上月水、电费（含线路损耗费）及其它有偿服务费。

乙方的水电费付款应支付至甲方以下帐户：

开 户 名：广州市建隆物业管理有限公司

开户银行：中国工商银行广州以太广场支行

开户账号：3602 0873 1920 0057 195

1. 因乙方使用该物业而产生的水费、电费及其他应交费用，由乙方按实际发生额于交纳当月物业管理费同时交纳至甲方上述账户。其中，电费按供电单位收费标准计收并加收10%线路损耗费用；水费按供水单位收费标准收取。
2. 乙方须于本合同签订时一次性向甲方支付水电费周转金为人民币元（相当于1个月综合管理费）。
3. 有偿服务费用：由甲方另行制订收费标准。
4. **甲方的权利和义务**
5. 依据本合同约定向乙方收取管理费、水电费及其他费用。
6. 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。
7. 按照本合同约定的内容提供共用部分内的物业管理服务。
8. 建立健全物业管理机构和物业管理档案资料。
9. 向乙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。
10. **乙方的权利和义务**
11. 遵守甲方制订的《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，按时交纳管理费用、水电费及一切其他应交费用。
12. 合理、合法使用该物业，对其雇员违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。
13. 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。
14. 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。
15. 承担租赁物业内的消防安全责任。
16. **违约责任**
17. 任何一方违反本合同的约定，均应承担违约责任。
18. 乙方逾期交纳水电费及其他费用的，从逾期之日起每日按应交费的千分之三交纳违约金。
19. 对乙方违反本合同及物业管理规章制度的行为，甲方有权采取公示、批评、规劝或其他有效方式予以纠正。
20. **其他约定**
21. 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，甲方免予承担因采取积极措施而产生相关责任。
22. 本合同未尽事宜，按照乙方与业权人签订的《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。
23. 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。
24. 本合同是双方的真实意思表示，乙方对合同的所有条款已知悉并同意接受。
25. 本合同在执行中如发生争议，双方协商解决，协商不成，可向该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。
26. 本合同自签署盖章之日生效。
27. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等效力。

附件1．环境和安全管理协议书

2．消防责任书

3．责任书

（以下无正文）

合同盖章签署栏

甲方：广州市建隆物业管理有限公司 乙方：（盖章）

法定代表或授权代表： 法定代表或授权代表：：

签约日期： 签约日期：

**附件11：**

**广州流花展贸中心拟招租物业信息**

****

**本次租赁物业为2号馆西南侧**