

# 广州设计之都黄边村村属权益地块

## 酒店物业租赁合同

出租方：广州设计之都投资运营有限公司

承租方：\*\*\*\*\*

甲方：广州设计之都投资运营 有限公司	乙方：
法人代表： 吴浩鸣	法人代表：
注册地址：广州市白云区鹤龙 街道黄边北路 150 号之一 2202	注册地址：
注册资金： 伍仟万元整（人民 币）	注册资金：
统一社会信用代 码 ： 91440101MA5CUK2K10	统一社会信用代码：
成立日期：2019 年 7 月 12 日	成立日期：
开户银行：	开户银行：
开户账户：	开户账户：
联系地址：	联系地址：
联系电话：	联系电话：
联系邮箱：	联系邮箱：

鉴于：

甲、乙双方确认：广州市白云区鹤龙街黄边经济联合社合法拥有广东省广州市白云区黄边北路“广州设计之都”酒店物业的所有权，甲方依法享有项目的经营管理权 40 年。在签订本合同前，甲方已对项目有关土地权属及性质、规划及报建的现状等作出了详细、合理地解释与说明，并出示了有关文件。乙方确认上述事实，并确认其阅读了权属证明文件及相关资料，了解权属证明文件所载明的内容及权属情况。乙方为一家专业的商业地产运营管理公司。

双方经友好协商，根据《中华人民共和国民法典》和有关法律、法规等相关规定，就乙方租赁上述酒店物业用于开设酒店及配套商业物业，本着平等互利的原则，于 2024 年\*\*\*月在广东省广州市白云区签署本合同，以兹共同遵照执行。

## 词语定义

本合同中出现的以下词语，除非双方另有明确约定外，具有如下的含义：

【租赁场地】指甲方按本合同“第一章第一条”规定向乙方出租的商业物业，包括物业内甲方已投入的设施设备、物资、装饰装修等。

【租赁面积】指按照本合同附件一《租赁场地位置与范围平面图》

【交场日】具体时间以双方签署的交场确认书为准。

【免租期】指自本合同约定的乙方免交租金的期间，暂定为 2024 年\*\*月\*\*日至 2024 年\*\*月\*\*日；2025 年\*\*月\*\*日至 2025 年\*\*月\*\*日；2026 年\*\*月\*\*日至 2026 年\*\*月\*\*日，共三个月

【计租日】指租期内不包含免租期的自然日。

【租期】自交场日开始计算，期限为 240 个月，暂定为 2024 年\*\*月\*\*日至 2043 年\*\*月\*\*日。

【任何租赁期间】是指包括本合同约定的免租期、租期以及期满后的续租期和不定期租赁期在内的一切期间。

【建筑物】指租赁场地所在的建筑物，现名为“广州设计之都郡雅酒店”。

【质保期】指租赁场地、租赁相关区域及设施、设备，自房屋竣工验收备案及设施、设备购买或设施、设备安装验收合格之日（以后者为准）起，按相关规定确定的期限。

【本合同】指此《酒店物业租赁合同》正文及所有附件和补充合同的统称。

【日】指自然日。

## 第一章 租赁场地的位置、租赁面积与用途

**第一条 租赁位置** 租赁场地坐落于广东省广州市白云区鹤龙街黄边北路 150 号之二，其物业性质为商业物业。具体位置见“附件一《租赁场地位置与范围平面图》”所示。

**第二条 租赁面积** 租赁场地的范围见“附件一《租赁场地位置与范围平面图》”由深色框标出的范围。合计租赁面积为 40,965 平方米。

**第三条 租赁用途** 乙方将租赁场地用于开设酒店及配套商业物业用途。

## 第二章 免租期、租赁期限和计租日

### 第一条 免租期

甲方同意给予乙方 3 个月作为免租期，暂定为 2024 年\*\*月\*\*日至 2024 年\*\*月\*\*日；2025 年\*\*月\*\*日至 2025 年\*\*月\*\*日；2026 年\*\*月\*\*日至 2026 年\*\*月\*\*日，分三年给予，共三个月。

### 第二条 租赁期限

租赁期限自交房日开始计算，甲方出租租赁场地的期限为 240 个月，暂定从 2024 年\*\*月\*\*日至 2043 年\*\*月\*\*日。

### 第三条 免租期与租赁期限顺延

如非因乙方原因导致交房日向后延迟的，则免租期、计租日与租赁期限作等日顺延。

#### **第四条 免租期费用**

免租期内，乙方仅无需向甲方支付租金，实际发生的与租赁物业相关的水电等能源性费用与垃圾清运费、物业管理费等，与装修及经营相关的一切费用由乙方自行向甲方指定的物业管理公司缴纳。

#### **第五条 续租**

租赁期满前，如甲方拟继续出租，甲方应将续租的条件在租赁期限届满前提前三个月书面通知乙方，乙方在同等条件下拥有优先承租权。乙方要求续租时，应在租赁期限届满前提前二个月书面通知甲方，逾期不通知视为乙方放弃优先承租权。

### **第三章 租金与税费**

#### **第一条 租金使用范围**

乙方所支付的租金为租赁场地（见“附件一《租赁场地位置与范围平面图》”）的对价。

#### **第二条 结算方式**

**自然月度结算** 租金按每个自然月结算一次。

**首个/末个自然月度结算** 首个或末个结算期不满一个完整自然月度时，按照对应的日租金单价及实际天数计算，日租金单价等于月租金单价除以当月天数。

**跨月度计算** 同一个结算周期内，租金单价存在变动时，分别按各个时间段对应的日租金单价及天数加总计算。

#### **第三条 支付时间**

**首期租金** 乙方在本合同签订当日或签订前向甲方支付首年首月租金即人民币

叁佰零柒万贰仟叁佰柒拾伍元整（3,072,375.00 元）。

后续租金 乙方在每个月的 5 号前（节假日顺延），向甲方支付当月租金，甲方收到租金后，应开具符合税法规定的增值税专用发票给乙方。

#### **第四条 税费**

税费承担 因本合同而发生的一切税费，双方按发生相关税费时的国家规定各自承担。如因一方逾期缴纳相关税费导致另一方无法办理相关税务事项的，逾期缴纳税费的一方应承担违约责任。

税率调整 本合同约定的租金为含税价格，如租赁期内税率调整，按调整后税率为准并执行，税金重新调整，租金含税价不变。

#### **第五条 账户变更**

甲方收款账户如有变更，甲方需在账户变更之日起 3 个工作日内以书面形式通知乙方，否则乙方对此所造成的推迟支付或错误支付租金不负任何责任。

#### **第六条 租金明细**

租金自实际计租日起支付，租赁期内租金 2.乙方应在本合同签订之日起 2 个月内或甲方向乙方交付场地前（以时间在前者为准）向甲方提供相当于首年 3 个月租金，即金额为：玖佰贰拾壹万柒仟壹佰贰拾伍元（¥9,217,125.00 元）的见索即付银行保函，乙方向甲方提供银行保函之日起 12 个月后，第 13 个月向甲方提供相当于首年 3 个月租金，即玖佰贰拾壹万柒仟壹佰贰拾伍元（¥9,217,125.00 元）的租赁保函。（上述保函期不得早于本合同的租赁期届满日）

标准（以 2024 年 1 月 1 日租赁期间开始为例，如下表）：

年期	租赁年限		面积 (m²)	单价 (元/月/平方米)	租金 (元/月)
1	2024.1.1	2024.1.31	40965	¥0.00	0.00
	2024.2.1	2024.12.31	40965	¥75.00	3,072,375.00
2	2025.1.1	2025.1.31	40965	¥0.00	0.00
	2025.1.1	2025.12.31	40965	¥75.00	3,072,375.00
3	2026.1.1	2026.1.31	40965	¥0.00	0.00
	2026.2.1	2026.12.31	40965	¥75.00	3,072,375.00
4	2027.1.1	2027.12.31	40965	¥78.75	3,225,993.75
5	2028.1.1	2028.12.31	40965	¥78.75	3,225,993.75
7	2029.1.1	2029.12.31	40965	¥78.75	3,225,993.75
8	2030.1.1	2030.12.31	40965	¥82.69	3,387,293.44
9	2031.1.1	2031.12.31	40965	¥82.69	3,387,293.44
10	2032.1.1	2032.12.31	40965	¥82.69	3,387,293.44
11	2033.1.1	2033.12.31	40965	¥86.82	3,556,658.11
12	2034.1.1	2034.12.31	40965	¥86.82	3,556,658.11
13	2035.1.1	2035.12.31	40965	¥86.82	3,556,658.11
14	2036.1.1	2036.12.31	40965	¥91.16	3,734,491.01
15	2037.1.1	2037.12.31	40965	¥91.16	3,734,491.01
16	2038.1.1	2039.12.31	40965	¥91.16	3,734,491.01
17	2040.1.1	2040.12.31	40965	¥95.72	3,921,215.57
18	2041.1.1	2042.12.31	40965	¥95.72	3,921,215.57
19	2043.1.1	2043.12.31	40965	¥95.72	3,921,215.57
20	2044.1.1	2044.12.31	40965	¥100.51	4,117,276.34

## 第四章 保证金

### 第一条 保证金金额

租赁保证金金额为人民币陆佰壹拾肆万肆仟柒佰伍拾元整（大写）（¥6,144,750.00元）的现金及玖佰贰拾壹万柒仟壹佰贰拾伍元（¥9,217,125.00元）的见索即付银行保函、玖佰贰拾壹万柒仟壹佰贰拾伍元（¥9,217,125.00元）的租赁保函。为免疑义，本合同项下提及的“租赁保证金”（或“保证金”）是指前述现金部分和银行保函及租赁保函部分的总和。

### 第二条 保证金支付方式

1.乙方已向甲方支付人民币贰佰万元整（¥2,000,000.00），本合同签订当日或签订前支付肆佰壹拾肆万肆仟柒佰伍拾元整（大写）（¥4,144,750.00元），累计向

甲方支付陆佰壹拾肆万肆仟柒佰伍拾元整（大写）（¥6,144,750.00元）作为租赁保证金的现金部分。

3.租赁期满或本合同提前解除，且乙方已按照本合同约定向甲方交还租赁物业及设施设备、结清所有款项（包括但不限于租金、物业管理费、水电费、清理费等应缴费用）及注销租赁合同登记备案、注销以该租赁物业为经营场所/地址的工商登记等全部登记备案手续且乙方退还相关保证金有效票据原件给甲方后的【15】个工作日内，甲方应将租赁保证金扣除本合同项下相关款项后的余额无息返还给乙方，但甲方依本合同约定有权不予返还的除外。

### **第三条 保证金使用范围**

如乙方违反本合同约定的任何条款，甲方可扣除全部或部分租赁保证金（包括扣除现金部分和动用银行履约保函部分），以抵作违约金或抵偿由乙方违约行为造成的甲方的损失或抵销乙方任何应付款项。如保证金现金部分总额因为抵扣而不足6,144,750.00元或保证金银行保函部分总额因抵扣而不足18,434,250.00元时，则乙方应在甲方书面通知之日起30日内补足，否则视为违约，按合同约定承担违约责任。

## **第五章 租赁场地的交付**

### **第一条 约定交场日**

本合同所称交场日期暂定为2024年\*\*月\*\*日。

### **第二条 交场条件**

甲方交付租赁场地时应同时满足下列条件：

- 1、权属合法合规 租赁场地无产权争议，不存在任何财产保全措施；
- 2、规划验收合法合规 向乙方提供“附件四：有关甲方拥有经营权的证明文件”中约定的租赁场地的全部相关验收合格证明文件，以确保甲方交付的租赁场地的合法性；
- 3、硬件设备达标 交付硬件运营良好。
- 4、乙方已取得酒店经营所需资质。

### **第三条 交付通知**

验场通知 甲方应于约定的交场日之前5个工作日书面通知乙方现场查验租赁场地及设备调试。乙方至少应在约定的交场日之前5个工作日书面通知甲方提前查验租赁场地及设备调试。

乙方延期收场 乙方无正当理由拒不按甲方通知的时间前往验场的，视为租赁场地已按约定条件在甲方通知中载明的现场查验的时间实际交付予乙方。乙方逾期60个工作日且经甲方书面催告后在合理时间内仍不予接收场地的，视为乙方根本违约，但甲方有权利要求乙方继续履行本合同并支付租金或选择解除本合同并没收乙方全部租赁保证金，双方协商同意或不可抗力原因除外。

### **第四条 查验场地**

符合交场条件 交付租赁场地时双方应派代表到现场查验，租赁场地符合本合同约定条件的，双方签署《租赁场地移交确认书》并加盖公章予以确认。

不符合交场条件 乙方认为场地不符合交付条件的，乙方有权拒绝接收但应当提交合理的证据及理由，并应当在10个工作日内提出书面异议，详细列明不符的情况，若乙方提出的不符情况不影响租赁场地使用的情形的，乙方接收场地视为正式交付日，相关需要整改的部分，甲方应在限期内做出相应整改直至乙方验收合格。

限期由双方届时协商，如甲方在限期内未完成整改，乙方有权自行整改，费用由甲方承担，由于整改造成出租场地逾期交付的，交房日顺延。如甲方对乙方提出的不符合交付条件的情形存在异议的，双方同意由第三方机构进行确认，若异议部分不影响使用的，该费用由乙方承担；若异议部分影响使用的，该费用由甲方承担。

## **第五条 约定交房日顺延**

非乙方原因导致租赁场地延期交付的，则本合同的全部期限均按场地延迟交付天数作相应顺延，包括但不限于租赁期限、计租日等。交房日最终以双方所签署的《租赁场地交房确认书》所记载的日期为准，计租周期同时顺延。

# **第六章 相关区域范围及使用**

## **第一条 租赁场地相关区域范围**

租赁场地的外立面、楼顶、门前广场、绿化景观属于租赁场地相关区域范围。

## **第二条 租赁场地相关区域范围使用**

广告使用外立面甲方原有广告位 广告招牌已通过规划、城管等部门审批同意，甲方拥有可转让的独家使用及管理权。乙方应向甲方提出申请使用并支付租金，在使用广告位过程中，需遵守城市管理相关规定的管理要求， 并与项目整体定位、设计风格保持统一，且乙方的广告应经甲方审核同意后方可发布。租赁期间乙方承担广告画面租金、报审备案、设计、制作、电费、维护费用等。

乙方如需在上述租赁场地相关区域范围或租赁场地范围外增加摆放装置、装饰、户外桌椅等，需书面向甲方申请并得到甲方同意后，才能实施。

### **第三条 停车场管理**

停车场由甲方统一管理，每月免费提供 10,000 小时停车位时长，超出 10,000（不含）不到 15,000（含）小时部分，乙方需额外向甲方购买停车票的，具体以公示定价 50% 的价格购买结算。超出 15,000（不含）小时部分，乙方需额外向甲方购买停车票的，具体以公示定价购买结算。

## **第七章 装修、改建**

### **第一条 乙方改建装修**

乙方在租赁期限内如需对租赁场地交付场地范围内的及原有装置、设备设施进行改建、在场内装修、拆除、设置家具、机器、设备设施及商业固定装置等，乙方需经甲方书面同意及审批后，方可实施，相关费用由乙方承担。

### **第二条 影响重要装修改建**

如乙方装修改建影响到租赁场地结构、主机电系统及原有装置、设施的拆除、增设及改建，须征得甲方事先书面同意。相关费用由乙方承担。

### **第三条 乙方涉及政府部门审批改建装修的**

如装修施工图纸及施工方案需经政府有关主管部门审核或批准的，则非经批准乙方不得擅自修改已审核或已批准的装修施工图纸及施工方案。

### **第四条 改建装修物所有权**

在任何租赁期间，乙方对租赁场地所做的装修、改建及增设的设施、设备和商业固定装置的所有权归乙方所有，乙方无需另行支付任何费用予甲方。因双方合同期满解除、不可抗力、乙方违约导致合同解除的情况下，若已构成租赁物业的附属物无法拆除的，视为已归甲方所有，乙方同意不向甲方追索相关装修费等所有费用。因甲方违约导致合同解除的，若已构成租赁物业的附属物无法拆除的，视为已归甲方所有，乙方同意不向甲方追索相关装修费等所有费用。

### **第五条 改建装修责任**

因乙方对租赁场地所做的改建、装修导致任何安全隐患、人身损害、财产损失、政府罚款等一切责任均由乙方承担，甲方因此承担责任的，有权向乙方追偿。

乙方对甲方投入的设施设备进行改建、改造及施工保管造成的设施设备无法正常运行和使用的，由乙方负责维修及承担费用，如无法维修的，乙方应按甲方要求更换经甲方确认的同等设施设备或按甲方确认的设备金额向甲方给予赔偿。

## **第八章 租赁场地设施设备、软装及各类物资的维护保养、 维修与更换**

### **第一节、设备维护、保养**

**第一条** 甲方将提供该酒店设施设备、软装及各类物资（不含第十二章约定的易耗品）清单，乙方盘点并签收后，将承担相应的维护保养义务，并在本合同期满或提前解除时按清单以完好状态返还甲方（按本合同约定报废并更换或自然损耗、老化的情形除外）。

**第二条** 任何租赁期间内，对于酒店物业及甲方投入的设施设备、软装及各类物资（本章以下统称“设施设备”），乙方负责日常维护、保养，乙方承担日常维护保养费用。

**第三条** 乙方应做好设施设备的登记，设立日常管理台账，甲方有权不定期清点相关资产，如有任何损坏、遗失等，乙方有义务通知甲方，并做好相关记录，且乙方应按甲方要求更换经甲方确认的同等设施设备或按设施设备清单列明的金额向甲方给予赔偿。

### **第二节、设备更换与更新改造**

**第一条 更换更新原则** 任何租赁期间内，达到法定报废年限或因自然损耗无法正常使用需要更换的，乙方应通知甲方并负责更换酒店的设施装备（包括甲、乙双

方投入的)并且乙方承担全部费用。对于甲方投入的设施设备,因乙方保管不当、使用不当等原因需要更换的,更换的设施设备型号、规格、性能等应不低于原设施设备的配置标准并需经甲方确认后方可实施,更换更新完毕后需做好台账记录并通知甲方共同验收,乙方不得擅自更换、报废、处置甲方投入的设施设备。

**第二条 设备权属** 对于甲方投入的所有设施设备,因达到法定报废年限或因自然损耗无法正常使用的,该设施设备权属仍为甲方所有,乙方应在通知甲方后,配合甲方按甲方固定资产管理制度进行处置,乙方因此重新购置更换的设施设备,权属归乙方所有;对于甲方投入的设施设备因乙方保管不当、使用不当等原因需要更换的,更换后的设施设备所有权归甲方所有并取代设施设备清单中的原有设备,乙方需在合同期满或提前解除时按清单以完好状态返还甲方;对于甲方投入的设施设备在租赁期限内因维修、添附而形成的复合物,其所有权归甲方所有,乙方需在合同期满或提前解除时按设施设备清单中与原设施设备一并以完好状态返还甲方。

## 第九章 租赁物业的分租、转租、优先续租

### 第一条 乙方分/转租

1.乙方需提前30日向甲方报备后方可将租赁场地分租、转租给第三人,否则视为乙方违约,甲方有权解除合同且租赁保证金不予返还。(双方另有约定的除外)。

2.乙方应承担与分租、转租的第三人的权利义务,并同意相关责任与甲方无关,如因乙方与第三人产生纠纷的,相关纠纷由乙方自行解决,因此给甲方造成损失(如有)的,乙方应予以赔偿。

3.乙方承诺分租、转租的第三方所从事的经营活动应符合酒店及商业配套设施的业态要求,否则视为违反本条第1款约定。

## **第二条 优先续租权与告知**

在租赁期期满前三个月，如甲方欲对外出租租赁场地或租赁场地所在建筑物的全部，应提前通知乙方，乙方享有在同等条件下优先续租的权利。乙方在接到甲方以书面形式发出的任何第三方的租赁条件后，应提前二个月通知甲方是否行使优先租赁权，逾期视为放弃优先租赁权。

## **第三条 优先续租条件**

甲方向乙方以书面形式发送多份第三方租赁条件的，乙方有权选择优先租赁的条件。甲方自向乙方发出拟成交第三方的租赁条件至乙方明确做出是否行使优先租赁权的意思表示期间内，任何第三方购买条件如发生任何改变，甲方应将改变后的完整租赁条件重新以书面形式通知乙方，乙方的承诺期限应重新计算。乙方在承诺期限内做出的行使优先租赁权的意思表示，即视为乙方的承诺。

**第四条** 如甲方需按照届时的国有企业物业租赁管理有关政策法规规定履行物业出租公开交易手续导致乙方无法行使优先续租权利的，不视为甲方违约，乙方承诺不因此向甲方主张任何责任。

# **第十章 转让与权利负担**

## **第一条 信息告知**

在任何租赁期间，如租赁场地全部或部分被出售，甲方应在出售前3个月通知乙方。

## **第二条 信息披露**

甲方保证在签订本租赁合同前，已准确、如实、无遗漏地将租赁场地所负担的权利瑕疵全部披露给乙方。

### 第三条 签约前抵押

如租赁场地在本合同签署之前已全部或部分由甲方或产权人向他人抵押，甲乙双方达成以下约定：

**信息告知** 为保证本合同之有效性，甲方保证向抵押权人披露出租租赁场地之全部事宜。

**合同继续履行** 抵押权人同意合同履行 甲方积极与产权人及抵押权人沟通，积极协调抵押权人书面同意甲方以本合同条款将租赁场地出租予乙方，确保乙方的租赁权不受影响，并承诺实现抵押权时本合同继续履行。乙方同意接受并配合办理相关手续。

### 第四条 签约后抵押、出售或分割出售

如租赁场地在本合同签署之后全部或部分由甲方或产权人向他人设置任何形式的权利负担或所有权发生转移，双方达成以下约定：

**信息告知** 甲方保证将设立权利负担或所有权发生转移之全部事宜，应提前1个月以书面形式告知乙方。甲方积极与产权人及相关权利人沟通，积极取得相关权利人愿意受本合同全部条款约束的书面承诺。

**合同继续履行** 甲方积极与产权人及相关权利人沟通，积极取得权利人或新所有权人依本合同的规定继续不间断地履行本合同，并确保乙方按本合同规定可享有的所有权益不因场地权利负担的设立或所有权转移而发生变更。甲方在得知产权人完成上述设立权利负担或所有权转移行为后的三十日内向乙方提供有关文件正本的复印件存档备案。

**合同不能继续履行** 本合同签署后，如因甲方或产权人将租赁场地设置权利负担或项目整体出售后，权利人或新所有权人要求不能继续履行本合同的，或产权人将租赁场地整体或部分收回，或场地被整体或部分征收的，乙方有权解除本合同，双方应就前述事宜发生之日前的租金据实结算，乙方应付清全部应付未付租金及其他应付费用，甲方无息退还乙方缴纳的保证金，并按照产权人或政府部门等相应主

体向甲方支付的关于租赁物业所有赔偿金额向乙方赔付相应费用。

## 第十一章 员工接收

**第一条** 在本次合作中，乙方需无条件接收在 2024 年\*\*月\*\*日前入职并目前仍在职的酒店员工共\*\*\*名，相关员工的名单详见本合同所附的附件。甲方在此保证，这些员工均在酒店工作期间与甲方签订了正式的劳动合同，且其权益受到法律保护。

**第二条** 乙方保证在本合同签订后 10 个工作日内与上述员工签订正式劳动合同并办理有关手续，并承诺 6 个月内不解除劳动合同，且乙方在接收这些员工后，应保证他们的合法权益得到充分保障，包括但不限于工资福利、社会保险、工作条件等方面的权益不低于乙方接收前的标准。乙方应按照国家法律法规和相关政策的规定，为这些员工提供合理的工作条件和劳动保障。但若经乙方调研发现存在违法用工、未签订劳动合同等违法行为，乙方将不受该条款限制。

**第三条** 如果乙方在接收和安置这些员工的过程中及后续履行劳动合同过程中，出现了任何劳务纠纷或法律问题，甲方不承担任何责任。所有的纠纷和问题均由乙方全权负责处理，甲方不承担任何连带责任。但若相关纠纷事实实际发生在乙方接收之前的，由甲方负责处理解决，乙方不负任何责任；若因此导致乙方涉诉或损失，乙方有权向甲方追责。

**第四条** 甲方有权对乙方的处理情况进行监督和检查，以确保员工的合法权益得到充分保障。如果乙方未能妥善处理相关纠纷或问题，甲方有权要求乙方进行整改或采取其他必要的措施，以保障员工的合法权益。

**第五条** 乙方需确保员工的薪资待遇、工作时间、休假制度等符合国家法律法规的规定，不得拖欠员工工资、福利等待遇。如有违反，乙方需承担全部法律责任。



## 第十四章 甲方已签订的酒店有关合同处理

对于甲方已签订的与酒店有关的合同，乙方承诺无条件继续履行合同剩余年限，并配合甲方与相应合同相关方签订权利义务转让三方协议；三方协议签订后，相应合同均由乙方履行并承担费用、责任，甲方对合同后续履行事宜不承担任何责任。有关合同详见附件清单。

若甲方在协议签订之日起一个月内未能组织协调乙方与【保利酒店管理有限公司】签订三方协议，则甲乙任一方均可解除本合同，双方互不承担违约责任；如【保利酒店管理有限公司】在签订三方协议后存在拒绝乙方接收、管理等行为的，乙方可按三方协议追究【保利酒店管理有限公司】责任，甲方应督促、协调【保利酒店管理有限公司】积极履行三方协议。

**第一条** 如果合同未到期且是按月支付的，乙方承诺继续履行剩余年限。合同期限内，乙方将按照合同规定按月支付相关费用。

**第二条** 如果合同未到期且已支付全额，乙方同样承诺继续履行剩余年限。与第一条不同的是，乙方应将甲方已支付而尚未履行期间部分的金额于三方协议签订后 10 个工作日一次性支付给甲方；如不需要签订三方协议的，则在本协议签定之日起 10 个工作日内一次性支付给甲方。

## 第十五章 预收款

对于酒店因经营需要的预收款，为确保酒店的正常经营，在乙方正式接收酒店后，甲方将预收款余额将转入乙方指定账户，继续作为有效款项使用。

**第一条** 双方明确，截至 2024 年\*\*月\*\*日，酒店预收款共\*\*元（大写： ）。其中\*\*\*款\*\*元（大写： ）；\*\*\*款\*\*元（大写： ）；\*\*\*款\*\*元（大写： ）。

(详见附件，具体以甲方支付给乙方前双方共同确认的清单明细为准)

**第二条** 预收款的目的是用途：预收款是酒店为了满足经营需要而提前收取的款项。相关预收款只能用于预收款所涉业务用途，且该业务后续产生的费用由乙方负责。如后续预收款需退回的，乙方应配合退回；因乙方擅自使用预收款导致酒店经营损失或需承担责任的，相关责任均由乙方自行承担。

## 第十六章 酒店债权债务

乙方应在酒店接收前开办银行账户，并在正式接收时启用新账户作为酒店经营及收付款的独立账户。特别指出，下文提及“正式接收”是指乙方正式具备经营酒店的特殊资质，酒店经营主体由甲方变更为乙方的时间。关于酒店移交前后的债权债务承担问题，双方约定如下：

**第一条** 债权：在乙方正式接收酒店前，酒店所有已产生的营业收入归甲方所有，均与乙方无关；乙方正式接收酒店后，酒店产生的营业收入归乙方所有，但在乙方接收酒店前已形成的应收款项归甲方所有，甲方有权收取，如相关债务人将前述款项支付给乙方的，乙方应在收到前述款项之日起3个工作日内支付给甲方。

**第二条** 债务：在乙方正式接收酒店前，酒店已产生的债务由甲方承担，但根据本合同约定需要由乙方承接的有关合同债务、预收款涉及的债务等各类债务及乙方需对甲方承担的债务由乙方承担；乙方正式接收酒店后，酒店经营产生的各项债务、费用均由乙方自行承担，与甲方无关。

**第三条** 账户用途：甲、乙双方各自开办的银行账户均与对方无关。账户的所有权独立，但如果有任何违法行为或涉及洗钱、恐怖主义资金等不法活动，银行有权进行调查和冻结账户。在使用银行账户时，应遵守相关法律法规，确保账户的合法性和安全性。

**第四条** 账户安全：双方应采取必要的安全措施，确保账户信息不被泄露或被非法使用。

## 第十七章 租赁场地的返还

**第一条** 场地返还

无论因何种原因导致合同终止，乙方应按照租赁场地返还时的租赁场地现状归还场地，但是不损坏建筑物主体结构的前提下，乙方有权拆除属于乙方增设的设施设备、商业固定装置等，但已构成租赁物业的附属物无法拆除的，视为已归甲方所有，乙方不得拆除且乙方保证拆除后的设备设施等不少于甲方交付时的数量（具体数量以双方所签署的交场确认书为准），保证相关设施设备可以正常使用，否则乙方应按照双方签署的交场确认书所列相应设施设备的金额向甲方予以赔偿；如租赁物业建筑主体、结构、墙体、硬装等方面有损坏的，乙方应负责修复至完好状态，乙方拒绝修复的，甲方有权自行修复并在租赁保证金中扣除相应费用。

## **第二条 搬迁日期**

因合同期满终止的乙方享有 30 日的免费搬迁期限，双方应办理书面交接手续。

因甲方违约导致本合同终止的，乙方及其指定的第三方享有 30 日的搬迁期限，该期间不计租金。

因乙方违约导致本合同解除的，乙方及第三方应当在 30 日内交还租赁场地，该期间按届时租金标准计租金。

## **第三条 遗留物处置**

乙方超过搬迁期仍未搬迁完毕属于乙方及第三方的财物，则视为乙方抛弃物，甲方可自行处置，因此产生的相关费用及责任由乙方承担。

## **第四条 注册地址迁出**

若乙方将租赁物业地址用于工商登记注册或在其他部门进行登记，在双方终止租赁关系时，乙方需在搬迁日期内将前述登记地址办理完毕变更或注销手续。

# **第十八章 拆迁安置补偿**

## **第一条 通知征收场地**

在签订本合同前的任何时间，甲方未收到任何政府主管部门有关租赁场地或租

赁场地的土地使用权可能被征收的通知。签订合同后，如果租赁场地全部或部分根据《中华人民共和国城乡规划法》及其它有关法律、法规和规章，被当地政府征收而用于市政建设或其它，甲方应在接到征收通知后五日内书面告知乙方。

## **第二条 征收场地补偿**

在任何征收程序中，乙方同意由甲方单独主张其享有的补偿，但乙方有权向甲方提出征收补偿要求，甲方应代表乙方与拆迁单位进行谈判。在拆迁的情形中，若涉及与乙方相关的拆迁谈判会议的，乙方有权参会，但主要谈判以租赁地块的产权人以及甲方为主。当甲、乙单方或双方无法就拆迁补偿问题与拆迁单位达成一致时，双方友好协商或通过法律途径进行解决。

## **第三条 其他**

如现行法律法规规定未明确承租人可享有单独的征收补偿请求权或因征收征用机关征收征用租赁场地而产生的补偿请求权仅赋予所有权人的，则甲方与乙方按照征收征用机关所给予的补偿分配问题另行协商；如有涉及乙方部分的，甲方应支付给乙方，具体以拆迁单位的拆迁补偿方案为准。

## **第四条 解除合同**

如双方因租赁场地被全部或部分征收而解除合同的，甲乙双方互不负违约责任。

# **第十九章 物业管理与保险**

## **第一条 乙方物业管理**

对于乙方使用的租赁场地及相关区域，由甲方指定的物业公司进行物业管理，具体费用以相关物业管理合同为准。

## **第二条 能耗费用独立**

甲方配合乙方向当地有关部门申请将水、电、燃气空调及采暖等能耗费的缴费单位登记及变更为乙方。

如需通过甲方向有关部门缴纳前述相关费用的，甲方应该有独立计量乙方能耗使用的计量表，且按表依据政府物价部门规定的价格收取相应费用，同时向乙方提供等额可用作抵扣的一般纳税人增值税专用发票。

### **第三条 保险**

乙方应向一家已获得营业登记且声誉良好的保险公司，投保和维持保险清单所述的保险，并在保单上指名甲方为“附加被保险人”。乙方应自行或通过其指定的保险经纪人，确保所有该等保险每年续展，且乙方应确保在该等保险规定的期限内，及时支付保险费和其他应付款项。

### **第四条 保险证明**

甲方有权随时要求乙方提供和出具该等保险的保单及最近一次支付保险金的发票。

## **第二十章 甲方的权利和义务**

### **第一节 甲方的权利**

**第一条 收取租金** 甲方按照本合同规定按时收取乙方的租金。

**第二条 硬件调整** 甲方有权对租赁场地外的工程、设备进行合理调整，但在行使该种权利前应提前不少于7个工作日书面通知乙方（特殊情况、紧急情况除外），并确保乙方的正常经营和利益不受损害。

**第三条 场地设施设备监督** 甲方有权对乙方按照本合同约定使用租赁场地等进行监督，并有权在不影响乙方正常经营、提前2个工作日书面通知乙方的前提下（特殊情况、紧急情况除外），进入租赁场地进行检查、核实等工作。

**第四条 制止危险** 甲方有权对乙方损害租赁场地的行为予以制止。如该行为对甲方产生损失，则甲方有权要求乙方承担赔偿责任等违约责任。

**第五条 要求赔偿** 除本合同明确约定的违约行为及违约责任外，甲方对乙方其

他违反合同约定的情况，有权要求乙方依法承担违约责任。

**第六条 享受政策** 甲方作为物业提供方，有权利享受涉及政府招商引资应有的政策优惠。

**第七条 消防安全** 乙方在租赁期间需承担安全生产、消防安全、综治维稳。乙方应服从甲方对其安全生产、消防的监督检查。甲方有权定期查看租赁物业情况，对发现的安全隐患等问题提出整改意见，乙方应及时进行整改。

## 第二节 甲方的义务

**第一条** 甲方保证享有本合同项下物业的占有、使用、收益和处分的权利，甲方完全有权向乙方出租该租赁物业。

**第二条** 租赁物业正式移交前，甲方应结清物业所有应由甲方承担的费用（包括但不限于水电费等）。任何人以任何名义提出的租赁物业移交前涉及物业的费用、债务及纠纷与乙方无关，由甲方负责处理。

**第三条** 甲方无正当理由不得对乙方的经营范围内的正常合理使用进行任何干涉和阻挠/妨碍或设置障碍。乙方拥有租赁物业的独占使用权，不受甲方或任何第三方的干扰。

**第四条** 甲方应当对项目的主体结构部分及其他公共服务设施进行定期检查和必要的维护维修，使其处于良好的适租状态。

**第五条** 甲方可依据运营管理的实际情况，制定、公布、修改或取消现行项目运营管理的所有相关规章制度和管理办法。该等规章制度由甲方或物业管理公司在项目内适当的公共地方张贴通知或布告即构成甲方对乙方的有效通知。

**第六条** 甲方应积极配合乙方办理经营、装修所需的或可能发生的工商注册、环保、水、电、通讯、消防、卫生及其他政府规定的申请报批手续，因办理报批手续产生的相关费用由乙方承担。

**第七条** 本合同约定的其他权利义务。

## 第二十一章 乙方的权利和义务

### 第一节 乙方的权利

**第一条 使用权** 按本合同约定享有租赁物业充分的使用权。

**第二条 自主经营** 乙方可按照自主经营、自负盈亏的原则经营使用租赁场地，乙方有权决定租赁范围内的经营运作方式等并同时承担相应的经营责任。

**第三条 搬运货物** 乙方有权在特设的货物装卸台、通道及货梯在政府有关部门规定的时间范围内装卸及运送货物。乙方有权将租赁场地内属乙方所有的家具、设备及装置等搬离租赁场地（本合同另有约定的除外）。

**第四条 享受政策** 乙方作为运营方，有权利享受涉及政府招商引资应有的政策优惠（如有）。

**第五条** 乙方的一切债权、债务及经济法律纠纷与甲方无关。

### 第二节 乙方的义务

**第一条 抵押违约隔离义务** 乙方不得将租赁场地设定抵押、担保、保证。否则视为乙方的根本违约。

**第二条 债务隔离** 乙方在本合同履行期内的债权、债务及法律纠纷与甲方无关。如乙方给甲方造成纠纷损害和损失，乙方应对甲方的经济损失给予相应的赔偿。

**第三条 按时交纳费用义务** 乙方须按本合同规定以支票或转账形式缴交租金等约定费用。费用缴交日若是公众假日，则顺延至假日后的第一个工作日。乙方按照甲方提供的账户、账号支付。

乙方支付水、电、燃气、通讯、环卫等费用，按照相关管理部门的要求支付并获取发票，如因乙方延迟缴纳以上费用，所导致的一切后果，均由乙方自行承担。

**第四条 安全使用义务** 乙方不得在租赁场地地面放置超过设计荷载的设备、物品，并保证荷载分布均匀。否则因荷载不均匀造成甲方租赁场地的损坏，由乙方负责修缮并自行承担相关损失。

**第五条 保洁安全义务** 乙方负责租赁区内的场地保洁、货品安全以及按照本合同约定对租赁场地及设备设施的使用管理责任。

**第六条 维护结构保证消防** 乙方因经营需要可在经营范围内进行布局调整及间隔，所进行的装修或增加设备工程，以不影响租赁场地主体结构，不阻碍消防通道及不违反国家有关法规为前提，否则由此引发的一切纠纷和经济责任和损失由乙方自行负责，如对租赁场地及设施设备造成损失的，乙方应予赔偿。上述调整、装修及增加设备等均不导致租金的增加。

**第七条 消防报建报审** 乙方或乙方指定的第三方对租赁场地的任何装修、改建所涉及的包括但不限于工程和消防报审、验收等由乙方自行负责并承担相关费用，甲方给予必要的、合理的配合。

乙方应自行取得租赁场地内该区域相关功能有关的消防部门、环保部门、卫生防疫部门等的审批同意，并取得以上部门的审核意见书，需要甲方配合时，甲方予以必要的、合理的配合。

**第八条 维修保养** 在租赁期间，根据合同相关约定乙方负责甲方投入的及乙方自身新投入的设备设施维修与保养，并承担相应费用。

**第九条 经营业态** 乙方承诺具备经营酒店的特殊资质或于租赁合同签订之日起6个月内获取经营酒店的特殊资质。在租赁期间，乙方保证以租赁场地进行酒店业态经营。未经甲方书面同意擅自变更经营业态的或未按约定取得经营资质的，视为根本违约。

**第十条 经营责任** 乙方保证商品与服务的质量，由于乙方侵害消费者权益或其他违反法律法规之行为导致第三方直接或间接损失的，乙方除承担对于第三方的一切赔偿责任外，还应赔偿给甲方造成的经济损失（如有）。

**第十一条 安全管理** 乙方须严格做好自身的消防、治安等工作，因乙方责任而造成的消防、治安及其他事故造成损失以及由此引发的侵权等责任的，由乙方负责全部承担。乙方保证在租赁物业内存放的物品符合国家对物品存放要求，禁止存放

未经政府相关部门许可存储的易燃、易爆、腐蚀或有毒的化学物品。

**第十二条 员工责任** 乙方应依法聘用、管理自身员工（包括临时雇佣的人员），若乙方员工造成自身的损害或致使第三人人身或财产损失的，或因此而引起的一切纠纷，均应由乙方承担，与甲方无关。

**第十三条 客户安全责任** 在租赁物业内，乙方要保证进入其内的任何客户之安全责任，避免发生滑倒摔伤等各种非客户之责任的侵权情形发生，若发生此类情况造成甲方承担责任的，甲方承担后有权向乙方全额追偿。

**第十四条** 乙方须按时缴纳租金、物业管理费（按物业管理公司规定的收费标准收取）及其他相关费用。

**第十五条** 如租赁期限内乙方变更公司名称或由乙方其他关联公司作为承租方的，须持加盖公司公章的书面申请进行办理并应同时办理租赁物业的租赁保证金及其他相关费用的收款凭证的名称变更手续；如因乙方未完成收款凭证的名称变更手续，导致租赁保证金及其他相关费用开具的名称无法对应而无法退还的，因此造成的一切损失及后果由乙方自行承担。

**第十六条** 乙方依照合同约定的经营项目进行合法使用，不得从事本合同第一条约定以外的其他用途，不得从事任何损害租赁物业公共秩序或公共利益的行为。

**第十七条** 乙方保证合同签署后6个月内取得依法经营所需的所有资质与许可（其中酒店经营资质需在合同签订之日起6个月内取得），保证商品与服务的质量，对所售商品实行三包，由于乙方侵害消费者权益或其他违反法律法规之行为导致第三方直接或间接损失的，乙方除承担对于第三方的一切赔偿责任外，还应赔偿给甲方造成的经济与名誉损失。

**第十八条** 乙方保证不无故闲置租赁物业（包括无故停止营业）、保证租赁物业外部形象的整洁、有序和协调，否则，甲方保留随时拆除或搬离的权利，且费用由乙方承担。

**第十九条** 乙方保证不得违反公序良俗，不得进行可能遭致社会公众反感、厌

恶的不适当的行为与活动。

**第二十条** 乙方须合理科学地使用甲方提供的物业及设施，如因乙方原因造成甲方损失，由乙方负责赔偿。

**第二十一条** 乙方已清楚了解广州设计之都项目相关管理制度，包括但不限于前期物业服务协议、物业装修手册等约定和要求。上述文件对于物业使用人的责任是本合同的一部分，乙方保证按照上述文件要求使用和经营租赁物业。

**第二十二条 品牌承接** 乙方承诺承接甲方（或甲方关联方）与保利酒店管理有限公司签署的《广州白云设计之都郡雅酒店项目委托管理合同》合同编号【设计之都-QT-[2020]-015号】（包括补充协议及合同附件，以下简称“原合同”）及甲方（或甲方关联方）为经营酒店已签署的相关合同，甲方（或甲方关联方）将原合同中的权利义务概括转移给乙方，乙方同意接受，具体以甲方（或甲方关联方）、乙方及保利酒店管理有限公司另行签订的有关合同约定为准。

**第二十三条** 本合同约定的其他权利义务。

## 第二十二章 违约责任

**第一条** 乙方未按本合同约定按时足额向甲方支付/补足任何应向甲方支付/补足的费用（包括但不限于租金、租赁保证金、易耗品存货金额、赔偿款、违约金等）的，自逾期之日起，每逾期一日，乙方应按应付未付金额的万分之五向甲方支付滞纳金；逾期超过【60】日，甲方有权选择没收租赁保证金（包括动用其中的银行保函部分，下同）并解除合同，或选择继续与乙方履行合同，若甲方选择继续与乙方履行合同，甲方有权要求乙方按应付未付金额的千分之三向甲方支付违约金，直至乙方交清租金为止。

**第二条** 乙方违反本合同项下任何约定义务的，甲方有权向乙方发出书面整改通知函并要求乙方限期整改，乙方未在甲方要求的时间内整改的，每逾期一日，应

按当月租金标准的万分之五向甲方支付违约金；逾期超过【60】日，甲方有权没收租赁保证金（包括动用其中的银行保函部分）并解除合同。

**第三条** 对于本合同约定乙方需通知甲方或取得甲方同意后方可实施的行为，乙方违反约定擅自实施的，每发生一次，甲方有权要求乙方支付人民币 3000 元/次的违约金，且甲方有权向乙方发出书面整改通知函，乙方未在甲方要求的时间内整改的，按本章第二条承担违约责任。

**第四条** 乙方出现本合同第二十三章第五条下约定情形的，甲方有权单方解除本合同、没收租赁保证金（包括动用其中的银行保函部分）。

**第五条** 如乙方违反本合同第二十一章第二节第二十二条关于品牌承接的义务（包括但不限于乙方拒绝承接《广州白云设计之都郡雅酒店项目委托管理合同》及其补充协议和附件、乙方承接前述合同后未妥善履行其合同义务等情形），则因此产生的一切责任、损失均由乙方承担，如因此导致甲方（或甲方关联方）需向保利酒店管理有限公司或有关单位承担违约责任、赔偿款的，甲方有权全额向乙方追偿并直接在租赁保证金中予以抵扣，租赁保证金不足以抵扣的，乙方应另行予以赔偿。

**第六条** 如因乙方与第三人的纠纷导致甲方正常营运受到影响，或导致甲方向第三人承担赔偿责任，或因乙方违反本合同约定给甲方造成损失的，乙方应赔偿由此给甲方造成的所有损失（包括但不限于由此导致的甲方直接、间接经济损失，甲方诉讼或仲裁维权所支出的全部费用等）。

**第七条** 如乙方没有按约定将备案后的租赁合同原件移交甲方的，甲方有权要求乙方立即予以纠正；如乙方在收到甲方通知后【30】日内仍未将已备案租赁合同移交甲方的，甲方有权暂时不向乙方提供租金发票，直至乙方向甲方提交备案的租赁合同为止。

**第八条** 无论任何原因，乙方未能按期将符合本合同约定状态的租赁物业交还甲方的，则每逾期一日，乙方应向甲方支付相当于本合同约定日基本租金【2】倍

的违约金及物业管理费等相关费用作为租赁物业的占用费，并承担占用期间的其他相关费用，甲方有权直接在租赁保证金中予以抵扣；若租赁保证金不足以抵扣由此产生的占用费及占用期间的其他相关费用的，甲方有权要求乙方支付超出部分的占用费及占用期间的相关费用。同时，甲方或物业管理公司有权采取换锁、控制人员从租赁物业进出、阻止乙方继续开业经营等措施。甲方亦有权选择自行或委托任何第三方将租赁物业恢复至交付时原状，由此产生的费用由乙方承担。

**第九条** 对于本合同约定的乙方应向甲方支付的各项应付款项、赔偿款、违约金等款项，甲方有权按照第四章第三条的约定，直接在租赁保证金（包括银行履约保函部分）中扣除，扣除后乙方应按照约定及时补足租赁保证金金额。

## **第二十三章 合同的补充、变更、解除和终止**

### **第一条 补充协议**

在本合同履行过程中，经甲乙双方协商同意，可签订补充协议共同遵守。

### **第二条 不可抗力解除合同**

由于不可抗力因素导致任何一方无法履行合同的，不视为违约，双方互不追究责任。但遇有不可抗力的一方有责任采取一切合理的措施减少因不可抗力造成的损失。

### **第三条 退还保证金**

本合同租赁期限届满，且乙方没有续租的，本合同终止。在本合同租赁期限届满或解除时，租赁保证金按照本合同第四章的约定处理。

### **第四条 合同提前解除**

如果乙方利用租赁场地开设的酒店经营第1年开始，连续3年亏损的，甲方可同意解除本合同及其相关的附属文件，乙方缴纳解除合同当月租金的2倍租金作为违约金。除此之外，乙方对此不承担其他违约责任，乙方承担违约责任后，甲方返

还乙方支付的保证金。

在乙方无违约行为的情况下，如果由于乙方原因需要提前解除合同，乙方应提前3个月书面通知甲方，在此期间乙方仍应按合同约定支付租金及其他费用，3个月期限届满后租赁保证金的现金部分甲方不予退还，保函部分无息退还乙方；如乙方未提前3个月书面通知甲方而擅自解除合同的，租赁保证金（包括保函部分）全部不予退还。

**第五条** 乙方出现以下任一情形时，甲方有权在以下情形发生后向乙方发出书面通知单方解除本合同，本合同自甲方书面通知到达乙方之日起解除：

1. 乙方因违反国家法律和规定受到政府相关职能部门的查处的，导致乙方不能履行本合同义务，或给甲方造成严重声誉损失，或导致甲方被采取行政强制措施或行政处罚的；

2. 乙方因破产、清算、解散或任何类似程序导致本合同目的无法实现的；

3. 未经甲方同意，乙方擅自改变租赁物业用途的；

4. 未按约定，提前30日通知甲方，乙方擅自将租赁物业转租、分租、转让给第三方，或未经甲方书面同意向第三方提供担保、抵押或设置任何权利限制措施的；

5. 乙方迟延支付本合同项下租金、物业服务费及其他相关费用等全部应付未付费用超过【60】日或迟延支付额度超过一个月租金额度的；

6. 乙方严重违反本合同或法律法规规定的其他事项，导致本合同无法继续履行的。

## 第二十四章 不可抗力与情势变更

### 第一条 不可抗力定义

本合同所称不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。包括但不限于自然灾害、战争、社会动乱等事件。

## 第二条 其他不可抗力定义

本合同签订后若由于国家法律法规及政策的原因，致使此租赁场地经营不能获得政府批准或被撤销，属于不可抗力。

## 第三条 不可抗力应对

若出现上述不可抗力事件引致租赁场地被损毁及不能使用时，甲乙双方应按各自责任承担修复责任。在此期间，甲方不应收取乙方租金。如甲乙双方任何一方未能在90日内履行本合同规定的修复义务，另一方有权发出书面通知，要求终止本合同。在此情况下，本合同终止之日起计算30日内，双方应协商解除合同，乙方迁出租赁场地。甲方或乙方均不可向对方要求任何其他赔偿。

如甲方未履行本条款约定的修复义务，乙方有能力修复的前提下，乙方可选择在书面通知甲方后由乙方进行修复，由此产生的修复费用，在租赁场地正常使用后，从乙方应付甲方的租金中扣除。

## 第四条 重大情势变更定义

本合同中情势变更是合同签订后甲、乙双方无法预见、非因不可抗力造成的且不属于商业风险的重大变化，继续履行将对合同的一方或双方明显不公或合同目的无法实现的情形。具体包括但不限于：政府在租赁场地范围相邻或周边范围进行大型的工程改造、租赁场地所在地的地市级政府对于城市规划的调整并可能使租赁场地经营能力下降的、其他不属于商业风险及不可抗力所造成的重大客观情形的变化。

## 第五条 重大情势变更应对

本合同履行过程中，如遇重大情势变更致使合同无法正常履行，或继续履行将对一方严重不公平的，双方应视具体情况适当变更或解除合同，以保持履约双方利益上的基本公平。

## 第二十五章 其他

**第一条 利息计算** 本合同项下所涉及的利息（如有发生），按以全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算。

**第二条 争议解决** 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交租赁场地所在地人民法院提起诉讼。

**第三条 适用法律** 本合同适用中华人民共和国的法律、法规（不包括港、澳、台地区）。

**第四条 代理人签署盖章** 本合同由双方法定代表人或委托代理人在本合同所载日期签署盖章后生效，代理人签署的，需提供法定代表人的授权书。

**第五条 通知形式** 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他联系往来，必须采取书面形式，并送达联系地址或双方书面通知的其他地址。

本合同中所列甲乙双方的通讯地址如有变更，变更方应在变更之日起7日内书面通知对方。否则，按原联系地址发出的通知视为送达。

**第六条 信息保密** 双方同意，任何及一切从本合同产生或与之有关的资料、信息，包括双方之间所进行的讨论本身、任何及一切有关租赁场地的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为本合同项下之保密资料。除本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许使用上述保密资料，也不得未经另一方书面同意，向除其及其任何关联公司中需要知道上述保密资料的高级职员、雇员、代理人或代表以外的任何人或任何第三方披露或允许披露上述保密资料。

**第七条 合同份数** 本合同一式柒份，双方各执叁份具有同等效力，一份留作租赁备案之用。

**第八条 补充合同与附件效力** 本合同的补充协议及附件是本合同的组成部分，

具有同等法律效力。补充合同涉及对本合同相关条款进行修正的，仅就被修正的条款发生效力，不影响本合同其他条款的效力。

**第九条 物业管理** 甲方委托的物业管理公司制定的任何关于租赁场地及建筑物的管理规定与本合同相关内容冲突时，以本合同的约定为准。本合同若有未尽事宜由甲乙双方再行协商。

**第十条** 本合同所有章节及标题名称，仅用作指引阅读使用，不构成对相应章节内容的约束。

**第十一条** 甲乙双方同意签字盖章并确认缔约过程中不存在欺诈、胁迫等法定原因导致合同无效、可撤销或效力待定的情形。

（以下为签字页，无正文）

甲方：广州设计之都投资运营有限公司

乙方：

法定代表人/授权人：

法定代表人/授权人：

附件一 《租赁场地位置与范围平面图》（签约前提供）

附件二《物业权属有关证明文件》

附件三 保险

保险范围	保险金额	投保和维持得到责任
<p>财 产 一 切 险 初期建设与后来建设和改造期间的一切险：建筑物</p>	<p>建筑物价值</p>	<p>乙方</p>
<p>机 损 险 甲方交付的机器设备</p> <p>财 产 一 切 险 初期建设与后来建设和改造期间的一切险：物品、仓储存货</p> <p>机 损 险 乙方建造的机器设备</p>	<p>机器设备的价值</p> <p>物品、仓储存货的价值</p> <p>机器设备的价值</p>	<p>乙方</p> <p>乙方</p> <p>乙方</p>