**云秀市场片区整体出租项目**

**物业租赁合同**

**出租方（甲方）：佛山市三水区宏益资产管理有限公司**

**承租方（乙方）：**

**鉴证方（丙方）：佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司**

经甲方制定《佛山市三水区宏益资产管理有限公司云秀市场片区物业整体招租方案》并公开对外招租，乙方取得甲方管理的的云秀市场片区物业的改造经营权，甲、乙双方本着平等、自愿的原则，经友好协商，就该片区的租赁、改造、开发等事宜达成如下协议：

**第一条 物业的坐落、面积及现状**

（一）甲方将位于西南街道中山西路3号、5号、9号等物业及9个临建商铺，总建筑面积为10,380.25㎡，详见《云秀市场片区整体招租项目资产明细表》（附件一）出租给乙方。本项目部分物业附带租约，详见《云秀市场片区物业租赁合同清单》（附件二）。

（二）甲、乙双方在订立本合同前已实地勘察过租赁物业，乙方已清楚租赁物业目前的现状，了解部分物业目前仍带有租约并接受因此产生的一切后果。

（三）物业现状及装修、设施设备详见附件《物业及装修、设施设备交付清单》（附件三），该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用以及乙方在本合同租赁期满交还物业时的验收依据。

（四）甲方保证在披露现状基础上，其已取得上述租赁物业的合法产权或者出租管理权，有权出租上述物业。

**第二条 租赁期限、用途**

（一）物业租赁期限从　　年　　月　　日至　　年　　月　　日止。

（二）上述物业的规划定位为市场、办公、配送、双创、物业管理服务及与之相关的商业配套项目 （以乙方办理的营业执照经营范围为准）。乙方根据自身经营需要可部分分拆出租，但不得整体出租、转租、转包给他人使用。

（三）乙方应在甲方移交物业使用之日起一个月内，在佛山市三水区设立项目公司具体运营本合同项下项目（若乙方已是在三水区成立的公司并正常进行纳税申报的除外），乙方不得以任何方式抽逃税源；乙方在三水区设立项目公司后，应当与甲方重新签署合同，新项目公司和乙方共同执行本合同项下的约定义务并承担连带责任。

（四）乙方或物业实际使用者在经营中不得擅自改变物业的用途。如擅自改变物业用途被职能部门勒令纠正甚至处罚，所造成的全部责任（包括但不限于行政责任、赔偿责任和安全责任）由乙方承担。

（五）目前带有租约的租赁物业应继续按照原合同履行，待合同到期或终止后，该物业仍需按照上述限定的经营范围出租。

**第三条 租金、费用、保证金及支付方式**

（一）租金按　 　元/月计算，租金每两年递增5%。每月应缴租金金额详见《租赁期内每月租金缴纳明细表》（附件四）。交付物业面积按产权证上登记的建筑面积计算，临建部分按出租物业汇总表中列明的建筑面积计算。

（二）租金按月支付，每月5-10日为租金结算日（如遇法定节假日，则顺延至节假日后银行的第一个工作日），乙方必须在租金结算日前（不包括10日当天）将租金存入甲方指定的银行账户，由乙方委托银行代缴，丙方代收。如当月10日仍未能扣收乙方租金，则从11日起每逾期一日（以银行划拨到甲方指定账户之日为准），按当月月租金的1%计收违约金〔如产生欠费（包括但不限于租金、违约金、水电费、管理费等），应先将当月欠费缴清后再缴下月欠费〕。

（三）甲方给予乙方6个月的建设期优惠租金，优惠起内甲方只收取月租金的20%。租金优惠分两阶段实施，具体为：第一阶段租赁合同生效后的前三个月；第二阶段完成星级农贸市场和外立面改造工程并按规定验收后的前三个月。

（四）乙方应在合同签订之日内向甲方缴纳（由丙方代收）相当于三倍月租金的租赁保证金 元、诚信经营保证金20万元和水电保证金人民币5万元，共计 元。本租赁保证金兼具担保金和违约金两种性质，在乙方无法支付租金或违约金等相关款项时，甲方有权决定是否以租赁保证金予以部分抵扣，但乙方无权单方主张以租赁保证金冲抵租金等款项。合同期内，如出现租赁保证金被抵扣时，甲方书面通知乙方限期足额补缴，否则甲方有权按乙方违约进行处理。待合同期满，乙方缴清所有费用（包括租金、违约金、水、电费等），相关手续办理完毕，并经甲方验收物业后，甲方负责书面通知丙方将保证金和预交费用免息退回乙方。

（五）为保证乙方在租赁期间能严格按照甲方的要求开展整体升级改造工程，乙方须在合同签订后30日内，向甲方缴纳改造工程保证金￥150,000元。改造期满，乙方的改造工程按规划方案标准完成，并经甲方聘请第三方机构核算乙方对本项目投入改造的金额达到双方约定的750万元后无息退还改造工程保证金。

另外，甲方有权视物业的改造情况向乙方收取其他类型的保证金，保证金的退还手续按前款规定执行。

（六）租赁期内的水、电、燃气、通讯、卫生、清洁、物业管理、税费等费用均由乙方负责承担；原则上，乙方应向相关部门申请设立账户缴纳上述费用；如由甲方或甲方指定单位（丙方）代扣代缴的，乙方应在每月10号前在双方指定的账户内存入足够余额以备扣缴相关费用。

**第四条 增值管理费的标准及缴交方式**

乙方将首层水果批发市场改造成综合性农贸市场后，租金收益会适当提高，当乙方与实际经营户签订的租赁合同应收费用（含租金及管理费）折算租金单价高于120元/㎡/月时，双方共享租金增值收益，由乙方向甲方缴交增值管理费。

（一）增值管理费缴交标准

按乙方与各经营户签订的租赁合同当月应收费用（含租金及管理费）折算租金单价不高于120元/㎡/月（含120元/㎡/月）的，不收取增值管理费；当月折算租金单价超过120元/㎡/月的，超过120元/㎡/月部分，乙方向甲方缴交该增值部分租金的30%。即：

增值管理费=（当月应收费用-铺位面积×120元/㎡）×30%

（二）增值管理费缴交方式

增值管理费按月缴纳，甲方须向乙方开具有效的发票，乙方需于次月10日之前通过银行转账的方式缴清上月增值管理费。

考虑到租赁期前三年是乙方的建设、培育期，免收乙方增值管理费，从租赁合同期第四年起，开始按照租赁的实际情况收取增值管理费。

（三）乙方在租赁期间应诚实经营，不得恶意压低转租赁的单价，不得巧立名目转移收费，不得签订阴阳合同等损害甲方利益行为。甲方有权派驻相关人员跟进项目的转租赁合同签订及租金收取工作且有权与实际经营商户了解情况，并抽取核实次承租人与实际经营商户营业执照登记人是否一致。乙方应向甲方缴纳诚信经营保证金20万元，若甲方发现乙方存在上述行为或违反监督管理制度的，除要求乙方赔偿甲方所受到的损失外，有权按次扣减乙方诚信经营保证金5万元（扣减后乙方应在十五个工作日内补缴），被甲方扣罚三次或以上诚信经营保证金的，甲方有权单方面免责解除合同并没收所有诚信经营保证金。

**第五条 租赁期间税、费的承担**

（一）甲方承担的费用：出租物业的租赁税。

（二）乙方承担的费用：租金；水、电、燃气、通讯、卫生清洁、物业管理费等租赁期间因租赁物业所产生的一切费用以及一切经营性税费。

**第六条 租赁物业的交付**

甲方移交给乙方的部分物业是带租约移交的，具体详见《云秀市场片区物业租赁合同清单》。带租约物业在移交前的物业租金收益归属甲方所有，在移交后的物业租金收益归属乙方所有。

**第七条 乙方的项目改造投入**

（一）云秀市场改造项目

1、乙方需根据《佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区农贸市场升级改造工作方案的通知》、《佛山市农贸市场升级改造建设要求（试行）》和《佛山市市场监督管理局关于印发佛山市农贸市场外观标识设计及应用规范的通知》的要求，对云秀市场进行升级改造，所需投入费用不少于人民币300万元。乙方需按照上述要求出具升级改造方案，最终的改造方案需经甲方审核同意。

2、乙方对云秀市场对云秀市场的改造需按照《明档熟食设计标准》和《餐饮服务食品安全操作规范》要求，烧卤熟肉类冷食类食品的加工制作（包括分切）应在专间内进行。专间设置要求：（1）专间内无明沟，地漏带水封。食品传递窗为开闭式，其他窗封闭。专间墙裙铺设到顶。专间门能自动关闭；（2）专间内设有独立空调设施、专用冷藏设施和专间面积相适应的空气消毒设施。特殊情况只能使用中央空调的，必须在专间空调出风口安装空气净化过滤装置。（3）专间入口处设置具有洗手、消毒、更衣设施（预进间）。

3、乙方对云秀市场改造完成后需按照《佛山市星级农贸市场评定规范（试行）》进行评审，评审结果必须达到三星级或三星以上的级别。

4、乙方必须于2023年元旦前完成云秀市场升级改造并实现试运营。

（二）外立面提升工程。

乙方需根据项目业态的需求，重新对建筑物外立面进行整体规划和灯光亮化。外立面改造方案需结合三水人民体育场周边环境提升工程、人民路“筷子街”改造工程和旧粮仓片区改造工程等周边建筑风格及城市更新改造相匹配，最终的外立面改造方案需经甲方审核同意。项目改造片区外立面提升工程须于2023年6月全部完成。

（三）消防设施建设。乙方需根据项目业态规划方案，重新投入资金对项目范围内的消防设备设施进行整体报建，所需投入费用不少于人民币150万元。消防改造方案需报甲方备案。

（四）用电增容。乙方需根据项目业态规划方案，对本项目进行用电增容，增容后的用电量不少于1000kva，所需投入费用不少于人民币50万元。用电增容方案需报甲方备案。

（五）中山西路3号物业加固工程。中山西路3号物业始建于1962年，为砖混二层结构建筑，需要进行补强加固处理。乙方需聘请有资质的设计单位出具补强加固方案，报甲方审核同意后由乙方出资进行补强加固。所需投入费用不少于人民币150万元。施工完毕后，须对该物业重新进行安全鉴定，鉴定结果需达到安全可使用级别。

**第八条** 改造要求

（一）甲方按前款项目要求对各项目办理验收手续，如该项目由职能部门出具验收资料的，以该验收资料作为验收通过依据。

（二）资金投入的考核 乙方必须在2年内对云秀市场片区改造的实际投入金额不少于人民币750万元。甲方根据乙方提供本项目改造投入的有关账目资料进行核算，包括但不限于施工图设计费、结构加固费用（如有）、建筑安装费、结算编制费、绿化购置、如需报建的前期费用、监理费用（如有）等，其中财务费用不计入改造的实际投入统计，该改造投入额须在接收承租物业后2年内完成投入使用，乙方可以根据实际情况按期或提前完成，甲方在第3个租赁年的前半年进行核算。若乙方改造资金未能按约定投入的，可在核算后3个月内补足改造资金投入，否则，需向甲方支付应投入资金的差额作为违约金，并没收改造工程保证金。

（三）云秀片区建设改造须符合城市规划、建设、卫生、消防等部门的要求并通过相关部门审批。室内装修设计须按国家、省、市正式颁布的技术标准和规范，由乙方委托具备设计资质的单位进行设计。若因乙方原因造成甲方对外承担责任的，甲方有权就承担的一切责任要求乙方赔偿。

（四）乙方在保证建筑安全的前提下且履行相关手续后，可以对房屋外墙进行装修，对房屋内的间墙、楼板、水电设备等进行拆除、修缮、改建、结构加固及必要的功能整合，但不得破坏原来的主体结构（包括但不限于梁、柱等）。

（五）改造工程的施工质量必须达到国家、省、部颁发的施工标准和技术规范的要求，乙方对工程的质量负全责，承担因工程质量引起的一切经济法律责任。

**第九条 物业管理**

（一）租赁期内，乙方负责租赁物业的安全管理，在此发生的各种安全事故、用工责任等，均由乙方承担，甲方不负责。若事故给甲方带来损失的，甲方有权就相关损失向乙方索赔。

（二）租赁物业范围内的广告牌由乙方设置及办理报建手续，乙方承担相关安全责任。直至租赁期满为止，广告牌的经营权及收益权归乙方所有。

（三）租赁期内，物业的日常性使用维修及其费用由乙方承担，如未及时维修造成甲方或第三方损失的，由乙方承担赔偿责任。

（四）经营出租物业规定

1、乙方将租赁物业进行分拆出租时，应当与次承租人签订租赁合同，原则上应按月或按季度收取次承租人的租金，租赁合同的终止日期不得超过本租赁合同约定的终止日期。并根据本合同约定用途限定次承租人的经营范围和业态，并规定次承租人不得将租赁物业再行转租。

2、乙方通过转租赁获得的租金金额低于本项目应缴纳的租金金额或拟采取一次性收讫次承租人租金超过一年的，必须书面告知甲方备案。

3、乙方收取次承租人租金后无法履行相应义务或乙方中途撤场的，由此引发的一切法律责任由乙方承担，如甲方因此遭受损失或者产生额外费用的，乙方应当全额赔偿。

4、乙方必须于每月10日前将上月乙方与次承租人新签订的租赁合同原件报一份给甲方备案，乙方须保证租赁合同真实有效。

（五）本项目规划定位定位为市场、办公、配送、双创、物业管理服务及与之相关的商业配套项目，甲方可根据相关职能部门要求，协助乙方办理相关经营许可手续及提供相关协办证明资料；如出现产权不清等属于甲方的问题，导致无法办理相关经营证照的，乙方可追究甲方的责任及造成的损失。不属于规划范围内的，甲方不承担责任。

（六）乙方需按照《佛山市食品药品监督管理局关于印发集中交易市场食用农产品相关管理制度的通知》的文件精神开展市场经营管理，按照政府部门有关“创文、创卫”等专项整治活动的要求进行规范管理，并积极配合甲方及政府相关职能部门的检查工作。

（七）乙方在租赁期内需履行合理的保障义务，既要合理保障物业的安全，也要合理保障物业范围内经营者及其他人员的人身、财产安全；在乙方租赁期内发生公共安全事故的，甲方无需承担任何责任，由乙方及实际经营者承担相应法律责任。

**第十条 其他需披露的事项**

**（一）妥善处理云秀市场楼上用户进出通道问题**

中山西路9号土地〔土地证号：佛三国用（20140100247）〕的地上建筑物包括本项目拟出租的物业、区国资局的中山西路9号云秀市场C座首、二、三层以及中山西路9号的四至八层住宅物业。因此，乙方在实施项目改造时，不得对商户和居民的进出造成影响，如需要进行通道调整的，必须征得商户和住户同意。

**（二）关于临时建筑的报建问题**

本项目范围内的部分物业属于临建物业，乙方可能面临被行政指令拆除并重新办理报建手续的风险，乙方接受上述风险以及不利的后果。

**（三）原水果批发市场租户的安置问题**

本项目的云秀水果批发市场在三水运营有一定历史，云秀市场升级改造方案必须保留水果批发场市场功能，乙方须提前做好市场调查工作，批发市场铺位应集中及交通方便，同时满足愿意回迁的现有水果批发商户继续经营水果批发需求，并给予其优先租赁权。

**第十一条 合同的变更、解除与终止**

（一）租赁期满合同终止。

（二）双方可以协商变更或终止本合同。

（三）甲方有下列行为的，乙方有权单方解除合同，向甲方索赔：

1．逾期一个月不能提供物业的；

2．因产权或经营权问题造成争议未能解决的。

（四）乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，保证金不予退还，收回租赁物业并向乙方索赔：

1.乙方因违法经营被政府部门责令停产停业的；

2.乙方自身经营陷入停滞或负债严重，无力继续经营；

3.乙方因经营环境变化等因素向甲方提出提前终止本合同；

4.租赁期满后，乙方拒绝按照合同约定移交租赁物业的；

5.乙方违反本合同约定将整个项目或物业整体转租的；

6.逾期支付租金、水电费、物业管理费或租金违约金（包括但不限于不属于甲方承担的其它费用）超过一个月及以上的；

7.乙方违反本合同约定用途使用租赁物业或逾期完成物业升级改造工程，且经甲方三次书面催告仍拒不整改的；

8.利用租赁物业进行违法活动，损害公共利益或其他严重损害甲方、他人利益的；

9.未在规定期限内，向甲方提交相关经营证照的（包括但不限于怠于办理或因证件不齐全、不真实而无法办理的）；

10.对存在的安全隐患不予整改或整改不合格的；

11.故意损坏租赁物业并拒绝在规定时间内进行修复的；

12.擅自对公用梯间、公用通道、公用设施进行任何形式占用的；

13.拒绝配合政府职能部门或甲方要求完成创文工作任务；

14.因乙方原因在2023年元旦前未能完成市场改造并试业或在2023年6月前未能完成外立面改造工程的。

（五）乙方应于租赁合同期满或合同提前终止、解除之日起10日内完成营业执照、税务登记证等登记地址迁移或证件注销。逾期未办理的，乙方所缴纳的保证金不予退还；如造成甲方损失的，乙方还应承担损害赔偿责任。

**第十二条 租赁物业的收回**

（一）经双方友好协商同意提前终止合同的，甲方按合同终止时的现状收回物业，若双方另有约定的，按约定执行。交还物业时，乙方应理清与其他承租者的相关租赁事项（包括但不限于正在生效的铺位租赁合同、相关租金、押金、水电费等），尚未完工的维修工程由乙方承担维修责任和维修费用。在乙方理清所有租赁事项后，甲方应在30天内全额无息退回租赁保证金给乙方。因移交不清造成的纠纷与经济损失，由租赁双方各自承担相关责任，具体情况按双方约定执行。

（二）因乙方原因提前终止合同的，乙方所缴纳的租赁保证金不予退还。乙方应在合同提前终止（解除）之日起30天内撤场退出，并全额缴纳租赁经营期内发生的水电费及相关一切费用后，甲方收回所有物业。乙方所投入的包括可搬移的设备及设施可自行搬走，如甲方有意保留的可与乙方协商按照市场评估价值进行补偿，其它固定装修部分资产（包括但不限于监控系统、中央空调、分体空调、电梯、供水、供电、消防系统等设备设施）无偿归甲方所有。如乙方不按约定的时间交还租赁物业，由此产生的一切责任和费用（包括但不限于占用费、公证费、财物保管费、诉讼费、鉴定费、差旅费、律师费、物业还原费等）均由乙方承担。同时，乙方应在撤场前负责清退其转租的次承租人，对于已清退次承租人并交还给甲方的空置物业，由甲方另行招租，乙方按照终止合同当月的租金标准赔偿12个月租金作为甲方重新招租期间物业的租金损失；对于无法清退次承租人的物业，由甲方继续承接出租，但如次承租人按照转租合同在剩余租期内应缴纳的租金金额低于乙方按本合同约定应向甲方缴纳租金金额的，则乙方应将租金差额部分一次性赔偿给甲方。如乙方一次性收取次承租人租金的，乙方应将剩余租期的租金一次性赔偿给甲方。

（三）因不可抗力或政府征收（包括但不限于镇街征收，拆迁安置、原职工安置、城市规划、旧房改造、危房拆除等原因），甲方有权单方终止合同，但应至少提前三个月以书面形式通知乙方，并免除乙方三个月的租金。合同终止所产生的损失各自负责。乙方应按甲方指定日期退出租赁物业，并向甲方交付租赁物业。逾期未退出或交付的，则视为乙方严重违约，甲方除有权单方行使合同解除权并没收保证金外，同时有权按原租金标准的双倍计付租赁物业占用费。

（四）合同自然结束的，在租赁期满三个月前，双方填写《物业移交验收清单》，该清单作为乙方在租赁期满交还物业时的验收依据，乙方应结清各项费用及清理场地（包括广告招牌和临时设施的拆卸等）后，将物业完好归还给甲方，并保证物业按租赁期间的使用功能满足基本的出租条件；如乙方归还物业时达不到验收标准的，乙方须承担相应的赔偿责任。

（五）合同结束时，乙方应理清与其他次承租人的有关租赁事项，因乙方租赁事宜所产生的一切纠纷，由乙方承担，与甲方无关。

**第十三条 乙方须履行的义务**

（一）乙方须承诺按甲方制定的《云秀市场片区物业整体招租方案》执行，并严格按照相关要求及时间节点对项目进行改造。

（二）乙方租赁期间应当按照区政府相关职能部门关于“平安佛山”、“平安三水”等专项整治活动的要求进行规范管理，并每年购买公众责任险等相关险种，完善视频监控和人面识别等安防设施设备，既要合理保障物业的安全，也要合理保障物业范围内经营者及其他人员的人身、财产安全。

（三）乙方在租用过程中，不得私自整体转租给他人，不得将水果批发市场或改造后的农贸市场进行分包。如将物业分租给他人，分租期不得超过承租人的合同期限，在分租后乙方需将与次乙方签订的租赁合同等相关资料提交甲方备案，与承租人签订合同的商铺（档位）次承租人必须与实际经营商户的营业执照登记人相一致。否则，甲方有权终止租赁合同，没收租赁保证金。

（四）乙方租赁前已知悉本项目部分物业带租约，乙方若提前与带租约的租户解除租赁合同的，所产生的赔偿责任由乙方自行承担。

（五）若现时的出入口需调整，乙方自行与政府各职能部门或邻近物业业主商议本项目出入口的设置或重新报建问题。

（六）乙方在租赁期内应接受当地政府职能部门及甲方的正常检查、监督和管理，并注意做好“三防”（防火、防盗、防事故）工作。如因违反有关规定造成事故，所有责任由乙方承担并赔偿甲方的一切经济损失。

（七）在租赁期内，乙方要做好门前“三包”，注意环境卫生和清洁。乙方须按有关部门的要求做好各项环境卫生和清洁工作，自觉遵守和执行甲方依法制订的各项规章制度，经营场所公约等规定，接受甲方或甲方委托的第三方统一管理，履行消防、用电、公共卫生及安全责任的规定，自觉接受有关部门的检查、监督。

（八）乙方在租赁期间应当遵守《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规，切实保障职工的劳动待遇，如发生劳资纠纷、工伤事故，由乙方依法负责处理并承担全部责任。

（九）在租赁期限内，甲、乙双方应对与本合同及任何一方有关事宜保密，双方出于履行其在本合同项下义务而必须透露的除外。

（十）乙方保证营业执照及相关经营许可证在租赁期限内持续有效。

**第十四条** 经甲乙双方协商，在本合同期满前三个月内，乙方同意甲方在出租物业处拉挂横幅招租。

**第十五条** 乙方在物业租赁期间无拖欠租金等重大违约行为的，在租赁合同届满前再次公开招租时拥有同等条件下的优先承租权。若乙方确定行使优先承租权的，原则上不再享有免租装修期。具体手续按鉴定方要求办理。

**第十六条 违约责任**

（一）甲方如未能按期向乙方交付租赁物业的，每逾期一天，应当按照逾期交付物业月租金的 1 %向乙方支付违约金；逾期超过 1 个月的，乙方有权解除本合同并追究甲方违约责任。

（二）甲方在租赁期内无故终止合同造成乙方损失的，乙方有权要求甲方作出赔偿。

（三）乙方逾期缴纳租金及其他相关费用款项的，每逾期一天，应当按照逾期付款金额的 1 %向甲方支付违约金。

（四）合同解除或终止后，乙方未按约定时间交还物业的，甲方有权没收租赁保证金，届时乙方除应按合同终止前的租金标准的2倍向甲方支付物业占用费外，还需要按合同终止前的租金标准日万分之五向甲方支付逾期违约金。逾期交还物业超过10日的，甲方有权自行收回物业（包括进入物业，处理物业内资产及装修等），由此所造成的一切损失均由乙方自行承担。

（五）因乙方的违约行为，甲方向乙方主张权利所产生的律师费、诉讼费、查档费、差旅费等有关费用概由乙方承担。

（六）项目开展后，甲方将参照乙方在项目规划方案中承诺的标准对乙方进行考核，考察期为3年。若甲方发现乙方未能达到承诺标准的，则视为乙方违约，甲方有权对乙方作出处罚：

**1.未达云秀市场升级改造要求的。**截至项目运营后第一年年末，云秀市场升级改造未达到承诺标准的，乙方须自甲方书面确定其违约之日起至改造达到承诺标准日止，每月支付违约金，违约金按20000元/月计算。

**2.未达项目推广活动次数的。**项目运营后第二至第三年为甲方对乙方项目的推广活动次数考核期。若项目推广活动次数低于承诺标准的，乙方须自甲方书面确定其违约之日起30日内一次性支付违约金，违约金按15000元/次计算。

**第十七条 其他约定**

（一）若临时建筑被政府相关部门的行政指令勒令拆除的，经核实并双方协商一致后，双方签订剔减相应临建物业租赁关系的补充协议，甲方核减相应临建物业的租金，双方损失各自承担。

（二）非乙方原因所致，相关建设规划或北江大堤管理处等职能部门不批准对中山西路3号物业进行改造，令到乙方不能对其进行补强加固，造成乙方不能正常经营的，经核实并双方协商一致后，双方签订剔减相应该物业租赁关系的补充协议甲方核减该物业的租金，双方损失各自承担。

（三）甲、乙双方现确认如下通讯方式，任何一方变更通讯方式都应书面告知对方，否则以本合同约定通讯方式为准，任何一方向对方通讯地址送达材料均视为有效：

（1）甲方地址：

 联系人： 联系电话：

（2）乙方地址：

 联系人： 联系电话：

（四）本合同所有附件为合同不可分割的一部分。

（五）本合同未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定，经双方共同协商，可签订补充协议。补充协议与本合同具同等法律效力。

（六）本合同履行期间发生争议纠纷的，双方应协商处理，协商不成的交由租赁物业所在地法院管辖。

（七）本合同一式四份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。

附件一：《云秀市场片区出租物业汇总表》；

附件二：《西影片区物业租赁合同清单》。

附件三：《物业及装修、设施设备交付清单》；

附件四：《租赁期内每月租金缴纳明细表》；

甲 方：（盖章） 乙 方：（盖章）

法定代表人： 法定代表人：

经办人： 经办人：

联系电话： 联系电话：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

 鉴证方：（盖章）

法定代表人：

经办人：

联系电话：

签订日期： 年 月 日