

中山市坦洲镇大兴路 121 号怡乐园地上构筑物租赁合同书

(投) 2025-004

甲方（出租方）：中山市坦洲投资开发有限公司

法定代表人：陈庆园

联系电话：86651727

乙方（承租方）：

法定代表人：

身份证号码：**（乙方为自然人时填写）**

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，现就中山市坦洲镇大兴路 121 号怡乐园（以下简称“怡乐园”）地上构筑物租赁一事，经甲、乙双方友好协商，本着平等互惠的原则，为明确双方的权利和义务，一致同意签订如下条款，以便双方共同信守执行。

第一条：租赁地点和面积、用途

1、甲方受托对怡乐园【土地使用权证号：中府国用（2006）第 330274 号】进行管理。甲方现将位于怡乐园的地上构筑物（下称该物业）按现状出租给乙方，作证载功能的配套服务之用，构筑物面积为约 14000 平方米（具体出租物业见附件 1）。

2、乙方知悉构筑物未办理产权证，且未办理建设工程规划许可证，乙方自愿承担因构筑物无产权证及未办理建设工程规划许可证可能产生的一切损失和风险，并承诺不因此要求甲方进行赔偿或补偿。

3、乙方确认甲方已充分说明物业的状况，并且已经实地考察、明确清楚知道该物业的准确坐落位置、建筑面积，并且确定无误。

第二条：租赁期限

1、租赁期限为 20 年（含建设期），租期起始时间按不动产权转功能变更完成之日计算，租赁合同自不动产权转功能变更完成之日起生效。在租赁起始日之日起 5 日内，甲方将该物业按现状交付乙方使用，且乙方同意按该物业的现状承租。

2、在租赁期满、合同被提前解除或合同终止后，甲方有权进行重新招租的准备工作，甲方有权为未来的租户展示物业及对物业进行合理的检查、勘察和维修，乙方应无条件予以配合。

第三条：租金、保证金的计算及缴交

1、年租金为人民币_____元整（¥_____元）。年租金每满五年按上年度租金 5%递增。其中第一年的租金须在乙方对拟开放的公共区域升级改造修缮完成并移交甲方管理后（即签订移交书之日起）10 个工作日内一次性支付完毕。以后年度的租金在每年 6 月 1 日前一次性支付完毕。

2、甲乙双方确认，按以下第（1）种方式支付租金：

（1）甲方同意给予乙方 15 个月免租期，起始时间按不动产权转功能变更之日计算，免租起止时间不因任何理由延长。

（2）不设置免租期。

如乙方逾期支付租金的，逾期期间，甲方有权以所欠租金金额为基数，按全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）的四倍向乙方收取违约金，直至乙方付清之日止。

3、乙方必须在本合同签订之日起 3 天内向甲方一次性支付履约保证金人民币（大写）壹仟万元整（¥10,000,000 元，该保证金不计利息）。其中 800 万元作为建设保证金，按怡乐园整体升级改造工程施工进度分三期（30%：35%：35%）无息退回（不计利息）【第一期：乙方完成怡乐园整体升级改造工程施工报建、取得施工许可证的，甲方退回 30%的建设保证金；第二期：经监理单位核算、乙方完成怡乐园整体升级改造工程施工进度 50%的，甲方退回 35%的建设保证金；第三期：乙方完成怡乐园整体升级改造工程施工、取得联合竣工验收备案登记证的，甲方退回 35%的建设保证金】。剩余 200 万元作为承租保证金，在合同被解除、终止或期满前不予退回，但可在怡乐园整体升级改造工程建设完成后，以四大银行（包括中国工商银行、中国农业银行、中国银行和中国建设银行）保函进行置换。

（1）本合同被解除、终止或期满后（不论因何原因导致合同解除、终止），乙方应按合同约定的期限或甲方要求的期限向甲方交清全部应付的租金及因本租赁行为所产生的一切费用、违约金、损失、赔偿款，并按合同约定的期限或甲方要求的期限交还物业等履行完毕本合同所约定的义务后，乙方已交的承租保证金由甲方在乙方办妥营业执照迁出或注销手续后 30 日内无息退还给乙方，若乙方未能做到上述任一义务，则甲方有权没收承租保证金或要求出具保函的银行兑现保函（如银行不兑现保函的，由乙方

甲方赔付与承租保证金等额的违约金)，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等）。

(2) 合同履行过程中，若发生合同约定甲方有权没收乙方承租保证金情形的，甲方向乙方发出没收承租保证金的通知时，承租保证金由甲方没收，乙方应按甲方要求立即补足承租保证金，或甲方向相关银行兑现承租保函，保函兑现成功的，乙方应按甲方要求提交新的承租保函，如果承租保函无法兑现的，由乙方向甲方赔付与承租保证金等额的违约金。若乙方未能在甲方要求的期限内补足承租保证金的或提交新的承租保函或保函无法兑现时乙方拒绝向甲方赔付违约金的，甲方有权单方解除合同，追收乙方拖欠的租金、违约金、损失、赔偿款，按**第七条第1款**约定收回物业，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等）。

4、如该物业租赁权是通过公开拍卖由乙方竞拍成功，乙方于拍卖会前所缴纳的或乙方已向拍卖人指定账户补足后的竞买保证金足以覆盖承租该物业应支付的履约保证金的，甲乙双方同意乙方已缴纳的足额竞买保证金自本合同签订之日起转为本合同应支付的履约保证金。同时，乙方应配合甲方和拍卖人做好竞买保证金收据原件收回和本合同履约保证金收据开具的相关手续。

第四条：甲方权利和义务

1、甲方提供该物业现有资料给乙方，乙方自行办理生产经营所需证照事宜，办证风险及相关费用由乙方负责。

2、甲方可向乙方宣传国家的有关法规和政策，协调乙方与有关部门的关系。

3、甲方按现状将该物业现有的供电设施、供水设施、基本消防设施（如有）、电梯（如有）提供给乙方使用。

4、怡乐园整体升级改造工程建设期间，甲方有权委托第三方机构审计固定资产投资金额，确保项目足额、保质保量建设完成。

5、甲方有权审核乙方报送的《中山市坦洲镇怡乐园升级改造工程设计方案》和对怡乐园范围内原有树木保护方案等材料。甲方审核通过后，乙方方可开展投资建设。

6、为保障怡乐园升级改造工程质量，由甲方作为全过程工程监管单位。监理、预算审核单位由甲方选取，相关费用由乙方支付。

7、甲方配合乙方办理怡乐园整体升级改造工程建设所需手续。

8、拟开放的公共区域，由乙方建成后移交给甲方管理，但乙方须负责维护、管养拟开放的公共区域（含建筑物、绿化、场地等）至完成怡乐园整体升级改造工程之日止。

9、租赁期限届满后，由甲方整体收回怡乐园（含所有物业、绿化及公共场地等），同时乙方的所有固定资产投资无偿归甲方所有。

第五条：乙方权利和义务

1、乙方负责实施怡乐园整体升级改造工程，包括乙方承租的约 14000 平方米物业以及不属于乙方承租的拟开放的公共区域部分，须按初步设计方案、效果图深化设计（附件 2），建设内容包括约 14000 平方米物业修缮和新建、绿化及公共场地提升改造、灯光亮化等项目的升级改造，建设费用由乙方自行承担。乙方须严格按照审定的建筑方案建设施工，约定拟开放的公共区域提升改造项目施工工期为 10 个月，怡乐园整体升级改造工程施工工期为 15 个月，工期起始时间按不动产权转功能变更完成之日计算。

2、乙方保证，怡乐园整体升级改造工程的固定资产投资约 4000 万元（不含乙方、分租户、使用方自行经营的设施、设备），其中拟开放的公共区域（即除约 14000 平方米物业外的其他区域，功能分区见附件 2）提升改造项目的投入约 1000 万元。如甲方委托的第三方机构审计固定资产投资金额结果显示未达到项目要求的，乙方应按甲方要求限期完成整改后方可开展经营活动。

3、怡乐园整体升级改造工程的立项、施工图设计、预算、施工、结算、验收等工作，由乙方负责，费用由乙方自行承担。为保障怡乐园升级改造工程质量，由甲方作为全过程工程监管单位。监理、预算审核单位由甲方选取，相关费用由乙方支付。

4、乙方应在拍卖成交之日起 60 个日历天内制定《中山市坦洲镇怡乐园升级改造工程设计方案》和对怡乐园范围内原有树木保护方案等材料报甲方，由甲方审核通过后方可开展投资建设。

5、拟开放的公共区域，由乙方建成后移交给甲方管理，但乙方须负责维护、管养拟开放的公共区域（含建筑物、绿化、场地等）至完成怡乐园整体升级改造工程及移交至甲方管理之日止。

6、怡乐园整体升级改造工程完成后，约 14000 平方米物业由乙方负责经营、管理

及维护，乙方自负盈亏。租赁期间，约 14000 平方米物业的日常维修、保养等及其费用（包括物业管理费）由乙方负责。

7、怡乐园整体升级改造完成后，乙方配合甲方办理新建建筑物不动产权证。

8、甲方提供现有的供电、供水、消防等设施不符合乙方使用时，乙方应书面向甲方提出申请并经甲方书面同意后，由乙方自行向相关部门申请安装及负责其所需费用。新增设施可移动部分的产权属乙方所有，租赁期满、合同被提前解除或合同终止后由乙方负责搬离及相关费用；新增设施不可移动部分（包括但不限于装饰装修、水电管道、消防管道等）的产权，租赁期满、合同被提前解除或合同终止后无偿归甲方所有，甲方有权自行处置新增设施不可拆除部分，且无须向乙方作出任何补偿。

9、乙方在怡乐园整体升级改造工程施工建设、约 14000 平方米物业内的生产经营及开办的企业必须按照行业的规定和要求，办理好各种手续、证照并遵守国家法律法规，确保依法依规使用物业，不得违法施工、违法建设、违法用地，在施工建设、生产经营过程中产生的一切事项（包括但不限于安全生产、安全管理）及费用（税费、水电费用、工资、福利、劳保等）一概由乙方负责，与甲方无关。乙方在未领取营业执照及相关所需证照前，不得在物业内进行经营性运作，否则甲方有权通知有关部门停止乙方行为，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

10、怡乐园整体升级改造完成后的 5 年内（自怡乐园整体升级改造完成后的第二年 1 月 1 日起计算），乙方须有 3 年达到营收 6000 万元/年，并依法纳税。

11、租赁期间，对甲方所提供使用的供电设施、供水设施、基本消防设施等（如有），乙方必须负责上述设施的维修、保养、年检等工作及费用支出，租赁期满、合同被提前解除或合同终止后，乙方将甲方提供的上述设施按甲方通知要求或符合甲方认可的的状态交给甲方。乙方对甲方提供的上述设施，如不进行年检或年检不合格而被有关部门停用时，由乙方自行承担由此造成的损失，同时乙方应负责维修以及重新申请年检以及所有费用，由此造成甲方的损失（包括第三方索赔、诉讼费、律师费、采取补救措施的费用及开支等）亦由乙方负责赔偿。

12、租赁期满、合同被提前解除或合同终止后（不论因何原因导致合同解除、终止），乙方应交还场地、物业给甲方，乙方在物业中所投入的已形成附合的装饰装修物无偿归甲方，且甲方无须向乙方作出任何补偿，如甲方要求乙方应拆除自有财产，乙方须自行拆除或者向甲方交还符合甲方认可状态的物业。

13、租赁期限届满、合同被提前解除或合同终止后，由甲方整体收回怡乐园（含所有物业、绿化及公共场地等），同时乙方的所有固定资产投入无偿归甲方所有，甲方无需作出任何经济性补偿或赔偿。

14、项目建设及经营涉及的工程、税务、劳动合同及薪酬福利（包括社保、公积金等），乙方应严格按照法律法规和合同执行，由此产生的责任、费用均由乙方负责，乙方须妥善处理一切相关的纠纷、诉讼、经营性争议或涉维稳性问题及采取相应的积极性措施进行化解。如乙方怠于处理上述问题导致严重的群体性涉维稳事件或对社会造成不良影响的，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第八条第 5 款的规定执行。

15、乙方（含乙方分租户、使用方）纯属以租赁性质租赁该物业，乙方（含乙方分租户、使用方）须依法依规经营，并自负盈亏。在生产经营过程中所发生的债务、纠纷、仲裁、诉讼等一概由乙方及其分租户负责，与甲方无关。如因乙方（含乙方分租户、使用方）原因导致甲方遭受损失的，乙方须赔偿甲方的一切损失。乙方不得将本项目对外融资借贷、担保等，不得将场地、建筑物向任何机构、单位或个人作任何转让、抵押、担保、留置或赠与等物权处分行为，不得以场地、建筑物作为仲裁、诉讼保全之担保。否则，视为乙方违约，并按照第八条第 11 款的规定执行。

16、乙方（含乙方分租户、使用方）不得在物业内进行或利用该物业进行任何违法活动或不道德活动，不得在物业内生产、出售假冒伪劣商品，不得欺诈、聚赌及出售违禁品，否则一切后果由乙方（含乙方分租户、使用方）自行承担，并视为乙方违约，甲方有权按照本合同第八条第 5 款的规定执行。

17、乙方（含乙方分租户、使用方）生产经营过程产生的垃圾及废弃物品等，符合规定的由当地环卫部门负责清运，（含乙方分租户、使用方）负责清运费；当地环卫部门不予清运的部分，由（含乙方分租户、使用方）自行处理并负担相关费用。若（含乙方分租户、使用方）违规处置垃圾及废弃物品，造成环境污染、被投诉等现象而拒不改正的，视为乙方违约，按**第八条第 5 款**规定执行。

18、乙方（含乙方分租户、使用方）在租赁期间需要负责预留路位、门前三包、噪音控制、设备设施安装检测维护、消防安全、用电安全等，不允许超过租赁范围使用（需严格遵守相关职能部门制定的行业标准和规范要求），乙方（含乙方分租户、使用方）违反本条款约定的，视为乙方违约，甲方有权按照本合同**第八条第 5 款**的规定执行。

19、乙方在租赁期间需要按照以下第(2)种方式承租该物业：

(1)、租赁期间，乙方不能转租和分租。

(2)、租赁期间，乙方可以分租，但应事先通知甲方相关分租事宜并取得甲方书面同意，且乙方分租应与分租户签订租赁合同并向甲方提交租赁合同正本或再次加盖乙方与分租户公章的租赁合同复印件用作备案，乙方与分租户约定的租赁用途原则上不得超出本合同租赁用途约定的范围、约定的承租期限不得超出本合同租赁期限约定的范围。

乙方违反本条款约定的，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第八条第5款的规定执行。

20、租赁期间，对甲方所提供的电梯（如有），乙方应指定一名工作人员配合甲方及电梯管理人做好电梯管理工作，发现电梯故障时应及时联系甲方及电梯管理人处理，同时在现场做好故障警示，避免发生故障后仍有人员进入电梯区域。否则甲方有权禁止乙方使用电梯，且乙方应赔偿因其疏忽造成甲方及电梯管理人所遭受的额外损失，同时甲方有权单方解除本合同、没收承租保证金或甲方向相关银行兑现承租保函，如果承租保函无法兑现的，由乙方向甲方赔付与承租保证金等额的违约金，无条件收回场地、物业，追收乙方所欠租金、违约金及相关费用，已收取的租金不予退还（即若有超出乙方实际使用物业时间对应的租金作为乙方应付甲方的违约金）。

21、乙方若为非坦洲镇企业的，须在签订本合同之日起60日内在坦洲镇注册成立由乙方作为股东的全资独立法人企业。新注册成立的全资独立法人企业、乙方须与甲方签订补充协议，由新注册成立的全资独立法人企业承接本合同中乙方的所有权利与义务。若乙方未在限期内成立全资独立法人企业的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除本合同，没收履约保证金及收回该物业，且无须向乙方作出任何赔偿或补偿，乙方应无条件积极配合交还该物业。

22、乙方及其分租户需依法依规按照属地的行业标准和职能部门的规范要求开展经营活动，经营业态必须符合相关主管部门的环保要求，严格控制经营过程中产生的油烟、臭气、噪音及污水的排放，乙方需负责门前三包和不允许超过租赁范围使用。

第六条：其他约定

1、乙方租赁甲方的地上构筑物只能作证载功能的配套服务之用【禁止经营再生资源堆放、利用或回收场所、废品回收站、足浴、KTV（量贩式的除外），并须符合当地行业经营的有关要求】，不能改变用途，否则视为乙方违约，按第八条第4款规定执行。

2、乙方（含乙方分租户、使用方）不得在租赁范围设立私人会所，包括实行会员制的场所、只对少数人开放的场所、违规出租经营的场所，乙方（含乙方分租户、使用方）不得在租赁范围以“园中园”进行变相经营，以及法律、法规禁止的其他情形。

3、乙方（含乙方分租户、使用方）在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关安全生产制度，积极做好消防、安全生产工作。甲方有权对安全生产进行检查，乙方不得无理拒绝，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担，并按照第八条第5款处置。

4、乙方（含乙方分租户、使用方）在租赁期间如遇特殊情况（如恶劣天气、火灾或台风等），必须严格执行中山市三防办及相关部门发布的各级应急响应要求，同时服从政府及甲方工作人员的安排，做好防护措施，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担，并按照第八条第5款第（5）点处置。

5、怡乐园整体升级改造工程的建筑方案需提请中山市国土空间规划委员会（历史文化名城保护委员会）控制性详细规划专业委员会审议，乙方应按照审议通过的建筑方案进行建设。因怡乐园整体升级改造工程的建筑方案审定时间暂无法预计、存在不确定性，甲、乙双方届时可根据实际情况协商签订合同补充协议，协议约定相应延长怡乐园整体升级改造工程施工工期。

6、怡乐园整体升级改造工程建设内容约定的需修缮和新建的约14000平方米物业，具体建设面积不得超过规划变更后确定允许建设的最大面积；以通过中山市国土空间规划委员会（历史文化名城保护委员会）控制性详细规划专业委员会审议、报建最终审核通过的面积为准。成交租金不作调整。

7、乙方在本合同生效前的前期投入（包括但不限于《中山市坦洲镇怡乐园整体升级改造工程设计方案》、对原有树木保护方案、拍卖准备等前期所有投入）均由乙方自行承担，乙方不得要求甲方赔偿或补偿其前期投入。

8、乙方在拍卖成交后需对怡乐园东面的围墙进行美化升级改造，美化效果须与怡乐园升级改造效果协调一致。

9、乙方应优先引进一线品牌和极具影响力的重大项目，且须有 40%业态自营。

10、乙方需规划、建设约 2000 平方米展厅。

第七条：租赁期届满和提前解除的处理

1、租赁期限届满或提前解除本合同之日起 7 日内（不论因何原因导致合同提前解除），乙方应将注册于物业地址的所有证照注销或迁出物业地址，并将已办妥的注销证明或迁移地址后的新执照原件交付甲方验核，并向甲方提供注销证明或新执照的复印件（复印件加盖乙方公章）予以留存。同时乙方须将物业全部清空（乙方在物业中所投入的已形成附合的装饰装修物除外）。

2、如乙方逾期搬迁的，甲方有权在无须另行通知乙方的情况下单方自行收回场地、物业，并按照本合同终止当日租金的标准向乙方追讨逾期搬迁期间的场地占用费，场地占用费自合同终止的次日计算至甲方实际收回物业之日止，此外，乙方需要向甲方支付违约金（**违约金计算方式：乙方应向甲方支付的场地占用费的 30%**）。若因乙方逾期交还物业造成甲方延迟向新租户交付该物业的，乙方还应向甲方赔偿损失（包括但不限于租金损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等）。甲方收回物业时乙方遗留在租赁物业上包括但不限于装饰装修、不可拆卸的水电及消防等设施、绿化、树木、办公设施、设备、桌椅、文具等一切物品，甲方有权自行处理（包括但不限于清拆、搬迁、清理、变卖等），如涉及仓储管理上述物品的，乙方应自行承担相应的费用，乙方自愿承担上述处理结果的责任，且无异议。

第八条：违约责任

1、乙方自签订合同后超过 3 天不向甲方足额缴交履约保证金的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同并将该物业另作安排，乙方不得争议。

2、租赁期间，若乙方提出提前解除合同的，需提前 30 天通知甲方并经甲方同意，且乙方应提请甲方收回物业，并完成办理相关移交手续及结清相应的费用后，才能终止合同，否则视为乙方违约，甲方有权按照**第八条第 5 款**的规定执行。若甲方同意乙方提前解除合同，对于乙方已交承租保证金，甲方可单方决定无息退回乙方或予以没收处理，对于乙方提交的承租保函，甲方可选择向相关银行兑现承租保函，如果承租保函无法兑现的，由乙方向甲方赔付与承租保证金等额的违约金。若甲方提出提前解除合同，需提前 30 天通知乙方，乙方收到通知后应配合甲方做好终止合同的相关手续（包括但不限于：（1）甲乙双方按照乙方实际使用租赁物的时间结算租金，乙方要补足租金的，乙方

在甲方通知后补足租金，甲方需要退回多收的租金的，在扣除乙方应交或拖欠的物业管理费、水电费、电梯及消防设施等设施的维修费、维保费、违约金、损失等后剩余款项由甲方退回乙方；（2）乙方应在甲方要求的期限内将物业交还甲方，执行本合同**第七条第1款**约定；（3）若乙方存在违约行为需要向甲方支付违约金或者赔偿甲方损失的，应在甲方要求的期限内支付违约金及赔偿款；（4）处理完毕上述第1-3项工作后，甲方无息退回乙方已交承租保证金，若未处理完毕上述第1-3项工作的，甲方有权暂不予退还已交承租保证金），除此以外甲方无需承担任何其他违约责任。

3、乙方逾期支付租金，视作违约行为，逾期期间，甲方有权以所欠金额为基数，按全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）的四倍的标准计收乙方违约金。乙方逾期45天以上未支付应缴租金，甲方有权解除本合同，收回场地、物业并没收乙方承租保证金或甲方向相关银行兑现承租保函，如果承租保函无法兑现的，由乙方方向甲方赔付与承租保证金等额的违约金，甲方有权追收乙方所欠租金、违约金（**违约金按本条约定的计算方法计算至合同解除之日止**）及相关费用，由此产生的一切责任及经济损失（包括租金损失、第三方索赔、中介费、律师费等）全部由乙方承担。

4、若乙方（含乙方分租户、使用方）因本合同**第六条第1至第2款**的行为而导致本合同终止时，甲方有权单方解除本合同、并没收乙方承租保证金或甲方向相关银行兑现承租保函，如果承租保函无法兑现的，由乙方方向甲方赔付与承租保证金等额的违约金，甲方有权收回场地、物业，由此而产生的一切损失及法律责任一概由乙方负责，与甲方无关。

5、乙方（含乙方分租户、使用方）有下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同、没收承租保证金或甲方向相关银行兑现承租保函，如果承租保函无法兑现的，由乙方方向甲方赔付与承租保证金等额的违约金，甲方有权无条件收回场地、物业，追收乙方所欠租金、违约金及相关费用，已收取的租金不予退还（**即若有超出乙方实际使用物业时间对应的租金作为乙方应付甲方的违约金**），且乙方应赔偿甲方因此遭受的一切损失（包括但不限于第三方索赔、律师费、诉讼费、保全费、行政处罚金、采取补救措施的费用）：

（1）由于乙方（含乙方分租户、使用方）原因致使物业被国家有关执法部门查封达一个月以上的；

（2）乙方（含乙方分租户、使用方）无证、无照经营的；

（3）乙方（含乙方分租户、使用方）有违反本合同除**第六条第1至第2款**以外其他

约定（包括但不限于未经批准建设、违法建设、乱搭乱建、不符合安全生产要求等）或不履行本合同的行为，在甲方发出要求乙方纠正该等行为的书面通知后 15 天内未按要求完成整改的；

（4）乙方（含乙方分租户、使用方）的生产经营活动违反相关法律、法规，遭受行政处罚或者停止营业的；

（5）乙方（含乙方分租户、使用方）在租赁期间遇到特殊情况（如恶劣天气、火灾或台风等），拒不执行中山市三防办及相关部门发布的各级应急响应内容规定的，或拒绝服从甲方工作人员的安排的（如甲方要求乙方立即停工停业，但乙方仍擅自生产经营的）；

（6）乙方（含乙方分租户、使用方）违反法律法规政策规定的；

（7）乙方（含乙方分租户、使用方）存在过错或管理不善致使经营性资产毁损或灭失的。

6、由于国家和当地政府的政策性调整或征用、征收物业(地段)，或对物业(地段)进行改造及自然灾害而导致双方终止合同时，不作双方违约论处（乙方支付租金至合同终止之日止），甲方有权提前解除本合同并收回场地、物业，但应当在收回场地、物业前 **30天**书面通知乙方，乙方将无条件给予配合，双方互不作补偿，若乙方无违反本合同约定的，甲方退回乙方已交未退的履约保证金（不计利息），届时乙方接到甲方通知后必须无条件按甲方通知内容执行。

7、如乙方在物业注册或登记企业住所的，本合同被解除、终止或期满的（不论因何原因导致合同解除、终止），自解除、终止或租赁期届满后 7 个工作日内，乙方将商业登记住所迁出或注销企业，逾期迁出或注销的，视为乙方违约，甲方有权没收乙方的承租保证金或甲方向相关银行兑现承租保函，如果承租保函无法兑现的，由乙方向甲方赔付与承租保证金等额的违约金，同时，乙方逾期迁出或注销期间，**按照对应的场地占用费的 30%向甲方计付违约金**，直至乙方完成住所迁出或企业注销之日止。

8、若乙方在建设期间出现资金链断裂的情形，无法继续建设，应提请终止合同、无条件交还场地，甲方不承担任何责任，且不对乙方已投入、已形成（含已支付或未支付）的费用和投资成本进行赔付，并按第八条第 2 款执行。

9、乙方若未能按约定在 10 个月内完成拟开放的公共区域提升改造项目建设及移交

管理的，每逾期一天须按第一年租金的万分之五缴纳违约金；乙方若未能按约定在 15 个月内完成怡乐园整体升级改造工程的，每逾期一天须按第一年租金的万分之五缴纳违约金。

10、若约 14000 平方米物业在经营期间空置率达到 60%或以上，且持续时间超过 6 个月的，视为乙方已无法经营，乙方须在甲方要求的期限将场地和建筑物无条件交还，甲方不负有相应责任，且不对乙方已投入、已形成（含已支付或未支付）的费用和投资成本进行赔付。

11、乙方不得将本项目对外融资借贷、担保等，不得将场地、建筑物向任何机构、单位或个人作任何转让、抵押、担保、留置或赠与等物权处分行为，不得以场地、建筑物作为仲裁、诉讼保全之担保，所有法律责任由乙方自行承担。若经发现存在上述行为的，甲方有权单方解除合同，无条件收回场地、建筑物，乙方的已投入的所有固定资产投资无偿归甲方所有，已收取的租金和剩余履约保证金不予退还（对于承租保函部分，甲方向相关银行兑现，若无法兑现，乙方应向甲方支付与承租保函等额的违约金），且乙方应赔偿甲方因此遭受的一切损失（包括但不限于第三方索赔、律师费、诉讼费、保全费、行政处罚金、采取补救措施的费用）。

12、若出现以下情形，甲方没收存量的建设保证金：

- （1）若工期起始日开始计算至 6 个月内乙方仍未进场装修施工；
- （2）若出现乙方因非不可抗力等原因在 15 个月内中途退场、单方终止合同的；
- （3）若乙方出现违反相关法律、法规、拖欠工人工资等情形的。若存量建设保证金不足以抵偿造成的甲方损失的，甲方有权向乙方索偿；
- （4）合同约定的可以没收建设保证金的其他情形。

13、在生产经营过程中所发生的债务、纠纷、仲裁、诉讼等一概由乙方负责，与甲方无关。

第九条：双方代理人及联系资料

甲乙双方在履行合同过程中发出的书面文件可按下列地址进行邮寄，物流信息显示送达的视为文件已送达。如任何一方需要变更联系人及联系地址的，需提前通知对方，未提前通知的，该方仍可按下列地址邮寄书面文件。

甲方指派陈庆园为履行本合同过程中甲方的联系人及代理人，联系地址：中山市坦洲镇大兴路 121 号，联系电话：86651727。

乙方指派_____为履行本合同过程中乙方的联系人及代理人，联系地址：_____，联系电话：_____。

第十条：争议的解决

1、本合同的签订、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中华人民共和国的法律。

2、本合同履行过程中，甲、乙双方如发生争议，应协商解决；协商不成的，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十一条：附则

1、本合同如有未尽事宜，甲、乙双方可在互利互惠的基础上协商另行补充。

2、本合同一式四份，甲、乙双方各执二份，具有同等的法律效力。

3、本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

4、签署本合同时，乙方为企业法人时，应出示其企业法人营业执照副本、税务登记证副本及其经营其业务所应持有的政府许可证照、法定代表人的身份证件等复印件，非法定代表人签署时还需要提供代理人身份证件复印件及代理人授权（委托）书以及甲方要求提供的其他证明资料，作为本合同附件。乙方为企业法人的分公司时，应出示其营业执照副本及其经营其业务所应持有的政府许可证照、负责人的身份证等复印件，非负责人签署时还需要提供代理人身份证件复印件及代理人授权（委托）书以及甲方要求提供的其他证明资料，作为本合同附件。乙方为自然人时，应向甲方提供其身份证件及其他甲方要求提供的其他证明资料等，作为本合同附件。

第十二条：甲方收取租金资料

开户名称：中山市坦洲投资开发有限公司

银行账号：44050178120100000419

开户行名：建设银行坦洲支行

附件：1. 怡乐园物业出租示意图

2. 怡乐园初步设计方案、效果图

甲方（盖章）：中山市坦洲投资开发有限公司

法定代表人/负责人/代理人（签名）：

乙方（盖章）：

法定代表人/负责人/代理人（签名）：

合同签订地：广东省中山市坦洲镇

签订日期： 年 月 日