

东莞市轨道交通大厦 1 号线网控制中心首层、  
2 号商业办公楼 1-3 层及 3 号地下室 1-2 层



### 租赁合同书

合同编号：ZYSY\_\_\_\_\_

出租方（甲方）：东莞市轨道交通有限公司  
承租方（乙方）： \_\_\_\_\_

2021 年 月



出租方（甲方）：东莞市轨道交通有限公司

地址：东莞市南城街道东莞大道南城段 116 号轨道交通控制中心

法定代表人：

承租方（乙方）：

地址：

法定代表人（或负责人）：

营业执照或身份证号码：

委托代理人：

地址：

邮编：

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经甲乙双方协商一致，订立本合同。本合同由下列文件构成：

- 1、补充协议（如有）
- 2、本租赁合同书
- 3、物业交付确认书
- 4、公开招租文件

上述文件应认为是互为补充和解释的，但如有模棱两可或矛盾之处，以上面所列顺序在前为准。

## 一、物业的位置、面积、租赁期限和装修期

**第1条** 甲方将东莞市轨道交通大厦 1 号线网控制中心首层部分区域、2 号商业办公楼 1-3 层商铺及 3 号地下室负 1-2 层商铺（以下简称“该物业”）出租给乙方做商业用途，该物业位置见附件一平面示意图。该物业地址为：东莞市南城街道东莞大道南城段 116 号轨道交通大厦。

**第2条** 甲方出租该物业的总建筑面积为 26711.64 平方米（具体如下表），总套内面积约 12029 平方米（以上面积为预测面积，最终以产权登记部门实际测量的不动产权证登记面积为准）。租金和物业管理费均按建筑面积计收。

位置	楼层	建筑面积 (平方米)
1号线网控制中心	1F	815.00
2号商业办公楼	1F	540.19
	2F	2459.62
	3F	3801.30
3号地下室	-1F	8041.75
	-2F	11053.78
合计		26711.64

**第3条** 甲方(包括下属主办部门)确定该物业交付日期前将提前10日向乙方发出《物业交付通知书》，乙方在收到《物业交付通知书》后须按通知书中规定的时间到现场与甲方(包括下属主办部门)办理该物业交付手续。交付该物业时甲乙双方按本合同附件二的交付标准移交该物业并签署《物业交付确认书》，《物业交付确认书》中的签署日期为本合同约定的合同起始日及装修期的起始日。

**第4条** 甲方出租该物业给乙方的租赁期限为自租赁合同起始日起计20年(含装修期)，《物业交付确认书》的签署日期为租赁合同起始日。

**第5条** 甲方给予乙方18个月的装修期，装修期从《物业交付确认书》签署日期(即租赁合同起始日)起计，装修期期间免收租金，但乙方需缴交物业管理费、水费、电费及其他应缴费用。

## 二、租金、租赁保证金和税费

**第6条** 乙方承租该物业的租金按建筑面积计收，甲方在计租期(装修期结束之日起计)前3年给予乙方经营扶持，该物业在计租期内具体每年及每月租金金额明细如下表：

计租时间	第1-3年	第4-6年	第7-9年	第10-12年	第13-15年	第16-18年	第19年 (6个月)
每年租金 (元/年)							
每月租金 (元/月)							

(注：若乙方在计租期前10年内出现经营不善而关停的情况，甲方除有权解除租赁合同外，还有权全面接管该物业运营管理并寻找第三方接管该物业，其中折旧处理后的装修转让价款优先偿付甲方在前3年对乙方实施经营扶持措施而减少的租金收入(共计\_\_\_\_\_元，大写人民币\_\_\_\_\_元)。

该物业内的保洁、秩序维护、垃圾清运、专用隔油池清理等费用由乙方自行承担。

租金按月结算，乙方应于每月5日前向甲方缴交当月租金(逢法定节假日则相应顺延)，甲方收到租金后向乙方开具等额发票；租金以银行转账方式转入甲方指定的如下银行账户：

账户名称: \_\_\_\_\_  
银行账号: \_\_\_\_\_  
开户银行: \_\_\_\_\_

**第7条** 乙方须向甲方缴交租赁保证金（以银行转账方式转入甲方上述指定银行账户），租赁保证金共计人民币 3,000,000.00 元（大写人民币：叁佰万元整），分两期缴交，乙方须在本合同生效后缴交第一期租赁保证金人民币 1,500,000.00 元（大写人民币：壹佰伍拾万元整），在装修期结束前缴交第二期租赁保证金人民币 1,500,000.00 元（大写人民币：壹佰伍拾万元整）。乙方不按上述规定时间内缴交租赁保证金的，甲方有权取消乙方中选资格或单方面解除本合同，并没收乙方已缴纳的交易保证金或租赁保证金。合同期满，在乙方无违约和欠缴本合同约定的费用及物业交接完毕的情况下，甲方将租赁保证金不计利息全额退还给乙方。

甲、乙双方约定：本合同生效且甲方向东莞产权投资集团付清租赁服务费用后，乙方向东莞产权投资集团交纳的交易保证金 2,200,000 元（大写人民币贰佰贰拾万元）其中 1,500,000 元（大写人民币壹佰伍拾万元）自动转为本条约定第一期租赁保证金。符合划转条件的，由东莞产权投资集团无息转付给甲方，无需甲乙双方另行通知。交易保证金可足额抵扣租赁保证金（押金）的，则剩余部分无息原路返还；若因乙方违反产权交易相关法规政策、交易规则、公告等有关规定导致交易保证金被扣除，乙方应在交易保证金发生没收或扣收之日起五日内一次性向甲方补足交易（租赁）保证金。

甲乙双方在此特别承诺：本条款所涉及的划转指令是不可撤销的，且无本条款之外任何附加条件。  
**甲方收款账户如下：**

账户名称：东莞市轨道交通有限公司

账 号： 483007611013000135154

开 户 行： 交通银行东莞分行营业部

**第8条** 甲方收到租金后按乙方提供的如下开票信息向乙方开具增值税专用发票：  
名称： \_\_\_\_\_

纳税人识别号： \_\_\_\_\_

地址、电话： \_\_\_\_\_

开户银行及账号： \_\_\_\_\_

因乙方提供的开票信息不准确或不完整而造成增值税抵扣的问题，应由乙方自行承担相关损失，如需甲方协助重新开具发票的，甲方因此而产生的成本费用应由乙方承担。乙方收到甲方提供的增值税专用发票时应书面签收，乙方取得增值税专用发票后未在税法法规规定的认证或抵扣期内及时抵扣进项税额的，甲方将有权拒绝接受乙方的退票、开具红字发票的请求。如本合同发生变更或被解除等情况，乙方如未认证，甲方需要收回原开具的发票时，乙方应配合交还；乙方如已入账或认证，必须

---

配合甲方在增值税发票系统中填写并上传《开具红字增值税专用发票信息表》，以便甲方据此开具红字增值税专用发票。乙方如违反本款约定的，应赔偿由此给甲方带来的全部税款损失。因乙方原因导致甲方错误开具发票并造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任，赔偿范围包括但不限于甲方补缴的税费、税务滞纳金、税务罚款、罚金等。如果乙方将甲方开具的发票遗失，甲方不予重开，甲方可以提供按照税收政策规定实施补救方法所需的相应资料。如甲方发生被税务机关稽查、调查、质询等税务检查事项需乙方配合的，乙方应按照甲方要求予以配合。如乙方发生被税务机关稽查、调查、质询等税务检查事项涉及甲方业务的，应在知悉后 3 日内书面通知甲方。

**第 9 条** 乙方必须按照国家的有关规定依法经营，并缴纳该物业内的经营和工商管理等有关税费，乙方在经营期间由于违反法律法规而产生的一切责任均由乙方自行负责，甲方不负任何连带责任。因乙方在经营期间的违反法律法规行为导致甲方承担责任的，甲方有权解除合同并要求乙方承担全部赔偿责任。

**第 10 条** 甲乙双方须按国家有关规定，向政府有关部门缴纳租赁合同相关的税费。

**第 11 条** 乙方在合同期限内，不得以任何形式和理由向甲方提出降低租金的要求，否则视作违约并按合同约定承担违约责任。

### 三、经营管理要求

**第 12 条** 该物业处于东莞国际商务区核心地段，直接连接地铁 2 号线及莞惠城轨，是东莞首个 TID 项目——轨道交通大厦的重要组成部分，定位为“国潮+地铁”相结合的商业中心。乙方在规划定位、装修设计、招商实施及运营管理时应以“国潮+地铁”商业主基调，需体现出东莞特色元素及较强烈的中国元素（包括中华文化、中国特色技术及工艺、中国特色产品、中国原创设计及风格等），结合年轻一代对国潮风格及产品的需求，展示传统文化、特色文化、特色设计的形态与理念并融入消费者日常生活中；同时需结合轨道交通大厦功能特点，乙方在装修设计时需按“分散+集中”相结合形式，将该物业布置成为一个兼顾地铁科普窗口功能的商业中心，展示地铁发展历史、建设、运营等场景，为市民提供一个认识地铁、体验地铁的实地场景。

**第 13 条** 因该物业商业规划及物业条件限制，合同期内乙方对该物业的商业规划及招商经营时，餐饮业态（指使用天燃气、明火、电锅、电炉进行生产的餐饮店铺，不含茶饮、清吧、咖啡类的店铺）的经营面积累计不得超过该物业总面积的 30%；不得引进单店面积超过 800 平方米（建筑面积）的中式餐饮；不得引进单店面积超过 1000 平方米（建筑面积）的 KTV；不得引进带有赌博或变相赌博性质的游戏厅。

**第 14 条** 乙方须在该物业内引进（含乙方自营）知名品牌“国潮”或“潮玩”风格类的商店，须引进不少于 3 个该类型品牌的商店，经营面积累计不得少于该物业总面积的 30%。承租方在办理物业交付手续后 6 个月内须提供书面商业规划方案及相关证明资料，出租方根据商业规划方案及有关证明资料进行审核和监督落实。

**第 15 条** 乙方对该物业进行商业定位、规划、装修设计及施工时，须在该物业内划出 500 平方米（建筑面积）展示区域，以及在该物业内的公共通道区间集中或分散的形式配建具有地铁元素风格的装修、装饰和实物展示（包含但不限于轨道、地铁列车、盾构机械实体或模型等），该项配建投资预算不能少于 480 万元（由乙方承担），具体内容由甲方提出，乙方须配合落实，无正当理由不得拒绝，否则甲方有权终止租赁合同，并没收乙方已缴交的交易保证金或租赁保证金。

**第 16 条** 乙方对该物业的商业定位及规划方案须在签订本合同后的 6 个月内提交甲方审核，经甲方审核同意后方可开展下一步工作。甲方组织专题评审会进行评审，按下列内容和要求进行审核，审核不通过的，乙方须按要求整改。

审核类别	审核内容
商业定位	1、项目应以“国潮+地铁”为商业主基调，打造国潮 IP 文化主题街区、东莞首个 TID 项目，打造时尚潮流文化的商业天地，打造城市热点。 2、项目应具有鲜明的“国潮”风格及体现“地铁”元素的主题表达方式；各楼层定位及规划主题要合理衔接，分层及分区场景的打造应新潮且互相紧密结合，动线应分明。 3、项目整体主题展示的风格应贯穿室内及室外（含室外下沉广场、地面广场及裙楼外墙），外部形象包装与内部场景风格应连贯并互相呼应。 4、应提供项目整体（含外包装）及各楼层场景规划概念图或效果图（可借助相关设计概念或实际案例进行说明）
业态规划	1、项目总体业态规划应以最时尚概念、最快乐体验、最潮流产品紧密结合为方向，契合商业定位，兼顾写字楼商务配套功能。 2、项目各楼层、各区域的业态分布应主题清晰，各业态比例应搭配合理。其中餐饮业态面积≤总面积的 30%；“国潮”或“潮玩”风格类商店面积≥总面积的 30%，且该类型品牌的商店数量≥3 个。（注：本项目内的餐饮业态不包含茶饮、清吧、咖啡类店铺） 3、应列出计划引进的主力商家或品牌清单（含候补商家、品牌和业态），提供各业态、主要品牌的落位图。
具体业态限制	1、中式餐饮（单店）建筑面积≤800 平方米；。 2、KTV（单店建筑面积）≤1000 平方米。 3、禁止任何赌博或变相赌博性质的游戏厅。
地铁元素展示（不包括配建的 500 平方米）	项目在场景规划及设计中，公共通道区域（含天、地、墙等）中应有适当方式或表现手法揉合地铁风格，使市民在项目中能自然地感受到地铁元素和地铁文化（氛围）气息。

上表中所述“IP”是指具备市场价值、拥有较高知名度、可以多种形式和领域表现、可以跨平台及多元开发推广、能抓流量（能明显引流）的产品或产品链。

---

**第 17 条** 乙方在该物业租赁期限内，须保证该物业经营团队的核心成员具备商业经营管理经验，经营团队中的项目总经理（项目总负责人）、运营负责人、招商负责人须具备单体面积不少于 50000 平方米综合商业购物中心同类职位不少于 1 年的工作经验。乙方在经营过程中如更换以上核心成员，须在 5 日内向甲方提交该更换人员的从业证明资料，甲方有权对乙方经营团队的核心成员进行从业背景调查，调查结果与乙方提供资料不符的，视为乙方违约，甲方有权解除租赁合同并没收乙方已缴交的交易保证金或租赁保证金。

**第 18 条** 乙方承租该物业后，须在装修期（18 个月）结束前开业经营，且该物业整体出租率（按面积计）不能低于 75%。乙方开业经营后，未经甲方书面同意，不得无故停业。

**第 19 条** 乙方的经营范围必须符合法律法规的规定并办理经营许可证后方可营业，乙方须按有关法律法规自行办理经营所需的合法手续。若乙方未按有关法律法规办理经营所需的合法手续的，甲方有权单方面终止租赁合同，并没收乙方已缴交的交易保证金或租赁保证金。

**第 20 条** 乙方须直接经营管理该物业，未经甲方书面同意不得将该物业整体转租或以联营、合作经营、委托经营的任何方式变相整体转租（或转让合同权利义务）给任何第三方。

**第 21 条** 乙方可根据对该物业的商业规划分割招商出租给不同租户，乙方与其分租租户签订租赁合同后，须在 1 个月内将该租赁合同提交给甲方备案，乙方可将涉及商业秘密的内容屏蔽（但有关租赁保证金和租期的内容除外）。

**第 22 条** 乙方与其分租的租户签订的合同的租赁期限不得超过本合同约定租赁期限的剩余租赁期限，否则，视为乙方违约，且超出部分无效。

**第 23 条** 乙方在经营期内招商分租时，不得采取任何出售或转让若干期限经营权的营销（招商）模式，乙方不得以任何方式和名义一次性提前收取（预收）租户超过 6 倍月租金金额（含押金）的费用。

**第 24 条** 乙方和其分租的租户的经营范围必须符合地铁消防、运营、环保及相关法律法规要求；乙方经营范围的新增、变更必须经甲方审核同意后方可实施，否则，视为乙方违约。

**第 25 条** 乙方对其分租的租户的经营活动承担全部管理责任，乙方须按有关法律法规和本合同的约定对其进行规范管理。

**第 26 条** 乙方及其分租的租户在日常经营行为中，如违反轨道交通大厦物业管理规定，经甲方（包括下属主办部门）发出书面整改通知书后，乙方未在规定期限内予以整改或拒绝整改的，视为乙方违约。

**第 27 条** 乙方及其分租的租户的商业经营活动不能影响轨道交通运营安全，不能干扰地铁运营服务，不能影响甲方的形象和声誉。

**第 28 条** 该物业所在地块与地铁车站之间存在已完成建设的夹土空间通道（在轨道交通大厦 3 号地下室结构边线与地铁西平站结构边线之间），该夹土空间做为公共通道功能与该物业在负 1 层及负 2 层无缝连接为一体。该夹土空间通道（不含地铁车站出入口部分）由乙方负责装修及日常维护，乙方须

---

按有关安全标准对其进行合理使用、规范管理并承担全部管理责任。

**第 29 条** 乙方在日常经营时，须确保该物业内的公共通道处于通畅状态及符合相关安全标准；乙方需使用租赁范围外的下沉广场及地面公共区域举办（促销）活动时，须提前向甲方申请并经甲方审核同意后方可进行；乙方举办的任何活动均不得违反法律法规，不得违背公序良俗。

**第 30 条** 乙方及其分租的租户在经营过程中如有违法行为被运工商、公安、消防、环保、技术监督等执法部门查处，或乙方及其分租的租户的不良经营，直接影响甲方声誉和形象的，甲方（包括下属主办部门）有权向乙方提出限期整改，如乙方未在规定期限内整改完毕的，甲方有权对乙方实施停业整改措施；如乙方拒绝整改的，甲方有权提前收回该物业，并不退还乙方所缴纳的租赁保证金。由此引起乙方与其分租的租户的纠纷，乙方自行解决，甲方不负任何责任。

**第 31 条** 乙方保证该物业仅供商业经营使用，任何人不得在该物业内留宿，并接受甲方的检查。

**第 32 条** 乙方租赁范围内的广告经营权属在租赁期限内为乙方所有。

**第 33 条** 未经甲方书面同意，乙方不得在车站内及车站出入口通道内（该物业范围外）以任何形式开展广告宣传，一经发现，甲方无须通知乙方，立即清除，并追究乙方违约责任。

**第 34 条** 未经甲方书面同意，乙方的雇员或代理人不得利用轨道交通车站的任何地方（该物业范围外）招揽顾客及派发任何小册子或宣传材料。

**第 35 条** 乙方应通过合同、协议规范管理其分租的租户的转租行为，禁止租户将其租赁物业全部或部分再转租他人。如因租户转租而引起的各种纠纷，由乙方承担责任，甲方不负任何责任。由此给甲方造成损失的，乙方承担全部赔偿责任。

**第 36 条** 乙方的雇员及其分租的租户的任何过失或违约行为，视为乙方的过失或违约行为，乙方应承担全部责任（但因甲方管理行为不当而引发的除外）。

**第 37 条** 因该物业与地铁及城轨车站直接连接，如遇车站紧急突发事件，乙方必须无条件服从甲方的管理安排。

**第 38 条** 甲方为预防发生特殊的事件而自行决定作出的管理安排和应急预案，对乙方及租户的商业经营产生影响的，应提前 2 天通知乙方（但因临时发生紧急事件而采取的措施除外），如造成乙方停业超过一天的情况可参照本合同第 79 条约定解决。

#### 四、 物业管理

**第 39 条** 乙方同意由甲方（或其委托的物业管理公司）作为甲方物业的管理部门并与按要求签订物业管理服务合同，服从甲方（或其委托的物业管理公司）的管理和遵守甲方（或其委托的物业管理公司）制定的管理制度，同时遵守甲方（或其委托的物业管理公司）有关部门及分支机构的相关管理制度。

**第 40 条** 物业管理费按该物业建筑面积计收，物业管理费自该物业交付之日起 3 年内为 5 元/平方米/月

---

（不含中央空调费，不含该物业内的保洁、秩序维护、垃圾清运、专用隔油池清理等费用），超过3年后甲方（或其委托的物业管理公司）可根据物价水平变化情况依法合理调整。

**第41条** 该物业用水，甲方（或其委托的物业管理公司）根据供水部门收费标准及乙方实际用水量向乙方计收；该物业用电，甲方（或其委托的物业管理公司）根据供电部门收费标准、乙方实际用电量和正常线路损耗分摊向乙方计收。

**第42条** 水费、电费及其他合同约定费用，均按月结算，甲方（或其委托的物业管理公司）于每月5日前向乙方发出交费通知，乙方须于每月10日前向甲方（或其委托的物业管理公司）缴交当期有关费用（逢法定节假日则相应顺延），甲方（或其委托的物业管理公司）收到后向乙方开具等额发票。

**第43条** 乙方必须认真贯彻执行《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》及东莞市相关管理规定，落实省、市消防局和甲方（或其委托的物业管理公司）所制定的各项消防安全制度、措施。

**第44条** 乙方法定代表人或其指定代表人作为承租物业的消防直接责任人，与甲方签订《出租物业防火消防、全生产、社会综合治理管理责任书》，乙方保证履行，若有违反上述责任书视同违反本合同。同时，乙方必须与其分租的租户签订《消防安全责任书》，所签订《消防安全责任书》必须报甲方备案。

**第45条** 乙方负责所承租物业的安全保卫、卫生、消防工作，按国家、省、市有关法律、法规做好防范措施，同时接受甲方的监督。

**第46条** 乙方承租物业范围内及本合同约定乙方承担管理责任的公共通道（区域）内产生的人身财产责任由乙方承担，甲方不负任何责任。因乙方承租物业内及本合同约定乙方承担管理责任的公共通道（区域）内发生人身财产责任导致甲方承担法律责任的，甲方有权向乙方追偿并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失。

**第47条** 在合同期内，乙方按有关规定划定的设备管理界限承担安全管理责任。

**第48条** 该物业区内负一层连接轨道交通大厦负一层大堂与地铁车站出入口之间的通道，乙方须在国家规定的工作日及常规工作时间段内保持该通道畅通，以及在该物业装修期间及日常经营中保持畅通。

## 五、 物业及设备的交接、维护和装修

**第49条** 该物业的交接时间以甲方（包括下属主办部门）向乙方发出《物业交付通知书》中规定的交接时间为准。若乙方在甲方（包括下属主办部门）发出《物业交付通知书》后未按规定时间到场接收或无正当理由拒绝接收，则在该《物业交付通知书》指定的交接时间内，视为乙方已经接收该物业；且装修期及租赁起始日不作任何顺延，所有合同约定费用应正常支付，一切责任由乙方自行承担；如乙方在《物业交付通知书》规定的交接时间届满后30日内仍未到场与甲方交接该物业的，视作乙方违约并按合同约定承担违约责任。

---

**第 50 条** 甲方出租该物业的交付标准见本合同附件二，双方在确认无误后，双方共同签署《物业交付确认书》办理交接手续，乙方《物业交付确认书》的签署日期即为本合同租赁期限及装修期的起始日。

**第 51 条** 甲方按合同约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后，乙方应在 20 日内迁离该物业并将该物业交还给甲方，乙方同时应将注册地址迁出，移除该物业内部非固定设备。交回该物业时，乙方须将该物业内的固定装修无偿移交给甲方，须将甲方原有设施、设备完好移交甲方，并与甲方办理接收手续。所有甲方原有的设备和器材必须保持正常运作状态，如有争议则由有关鉴定机构审验，如认证设备和器材为正常运作状态，甲方应接受该认证，否则由乙方负责修复、更换或补偿甲方损失。

**第 52 条** 乙方逾期不迁离或不返还该物业的，甲方有权收回该物业，并就逾期部分向乙方收取当期租金标准的双倍租金；乙方逾期不将注册地址或其分租户未迁出注册地址的，乙方应向甲方支付当期租金标准的两倍租金。

**第 53 条** 乙方逾期归还该物业超过 15 日的，经甲方催告后，乙方于 5 日内仍未迁离的，乙方遗留在该物业内的一切物品及装修，视为乙方放弃物品和装修的所有权，甲方有权采取任何方式对其进行处理，由此给乙方造成的损失，甲方不承担任何责任。甲方为处理上述物品和装修的费用，有权向乙方追讨。

**第 54 条** 乙方在使用该物业的过程中，物业或其附属设施发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能有效措施防止损失进一步扩大。乙方未尽上述规定义务，未能及时通知或采取有效措施，导致损失扩大的，按实际损失情况的严重程度由乙方承担维修责任。

**第 55 条** 因乙方使用不当，导致该物业或其附属设施出现妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并自行负责维修。乙方拒不维修的，由甲方代为维修，由此产生一切费用由乙方承担。

**第 56 条** 租赁期内，甲方或乙方对该物业进行改建、扩建的，合同双方应另行签订书面协议或补充协议。本条约定之情形，按规定需经有关部门批准的，应报请批准后方可进行。

**第 57 条** 租赁期内，乙方擅自改变该物业的结构及用途，造成该物业和设备的毁损，乙方应负责恢复原状并赔偿经济损失。

**第 58 条** 由乙方安装的设施、设备由乙方负责维修、保养和更换，所产生的一切费用均由乙方自行承担。

**第 59 条** 乙方不得损坏与该物业相连的公共区的天花板、地面、墙面、柱子的已有装修，不得损坏该物业及公共区等已有各项物业设施和其他公用设施，不得影响其使用及维护，并随时配合甲方对其进行检查和管理。如发现乙方损坏以上设施，乙方应照价赔偿甲方的损失。

**第 60 条** 乙方对该物业进行内部装修的，必须遵守国家、省、市及有关部门制定的有关法规和要求，同时必须符合甲方（或其委托的物业管理公司）制定的管理规定，并接受甲方（或其委托的物业管理

---

公司)的监管。乙方须事先将规划设计方案、装修设计图纸报送甲方审核确定。乙方不得擅自改变原结构及用途,不得损坏甲方的设备、设施及其它财产,如确因经营需要改变甲方原装修结构的,乙方于物业装修施工前,须将有关装修之承包商、设计图纸、材料等提交予甲方审核,取得甲方的书面同意后报政府管理部门及物业管理单位审批通过后方可施工,相关费用由乙方自行承担。同时,乙方须将符合规定的设计图纸及竣工资料移交甲方存档。对未经审批确定或未按审批确定图纸进行的内部装修,视为乙方违约,甲方有权予以强行拆除,并解除本合同,相关拆除费用由乙方承担。

**第 61 条** 该物业的装修方案,乙方须根据乙方提交甲方审核同意的商业定位及商业规划方案进行设计,经甲方审核同意后方可实施,甲方组织专业人员或第三方机构对乙方装修方案及投资金额进行评审。乙方提交的装修方案除常规图纸资料(如整体和局部效果图,施工图等)外,还应提交相应的工程投资进度表(含工期进度比例及对应的支付比例等计划),甲方根据上述资料监督乙方装修投资情况及装修进度。

**第 62 条** 乙方对该物业公共区间(不含分租或乙方自营商铺内部)的装修投资不能少于 3000 万元(该投资不含该物业装修设计费、乙方自营商铺装修费用、乙方对其分租商铺的装修补贴费用,不含本合同第 15 条所指的配建投资项目 480 万元)。在装修施工前,乙方需向甲方缴交 1000 万元的装修质量保证金以保证按装修方案实施,甲方有权监督乙方装修投资情况及装修进度,将根据装修进度分 5 期退还保证金(按每完成 20% 工程退还 20% 保证金的标准实施,完成工程比例根据装修方案中的工程投资进度表对比装修现场实际进度确定)。若乙方未按标准投入装修或未按装修方案实施,甲方有权没收该项保证金、没收租赁保证金并终止租赁合同。

**第 63 条** 乙方对该物业的全部投资(如增加设备、工程改造、装修等)及与政府相关的一切审批手续办理等行为所产生的费用,均由乙方承担。

**第 64 条** 乙方和其分租的租户在租赁物业内进行装修属地下 1—2 层的,应遵守地下空间装修规范。乙方分租租户的装修设计及施工方案应当提交给甲方(或其委托的物业管理公司)备案。

**第 65 条** 乙方和其分租的租户在物业装修过程中必须严格确保甲方设施、设备的安全,不得更改、损坏或遮挡各项消防安全设备设施,装修过程中给甲方造成损失的,乙方应承担全部赔偿责任。

**第 66 条** 租赁物业的用电、给排水不能超出甲方规定的配置标准。

**第 67 条** 乙方对该物业的装修,必须自行办理有关装修、消防、卫生、环保、质检等报批报建手续,经主管部门验收通过且经甲方确认后才可投入使用,甲方就乙方办理前述报批报建手续给予合理支持和协助。物业装修完毕后,必须经主管部门验收通过和甲方检查合格后,方能营业。

**第 68 条** 在租赁期间,乙方对该物业进行的装修及安装的设施、设备(包括但不限于物业装修、消防系统、通信系统、电路系统等)享有使用权,合同终止后,乙方应完好、无偿移交给甲方。

**第 69 条** 如甲方在本合同期提出使用乙方对该物业的装修和安装的设施、设备(包括但不限于物业装

---

修、消防系统、通信系统、电路系统等），乙方应给予支持和协助。

## 六、甲方的权利、义务和责任

**第 70 条** 甲方应按约定的交付标准为乙方提供该物业及相关配套设施和经营条件，保障乙方正常经营。

**第 71 条** 甲方有权根据需要重新命名该物业区连接的车站站名和出入口名称及更改物业编号。而无须对乙方作出任何补偿，也不因此构成合同的终止或合同条件的改变。甲方在行使该权利时，应至少于 7 天前通知乙方。

**第 72 条** 除合同约定和法定要求外，甲方不得干涉乙方在该物业范围内正常的经营活动。

**第 73 条** 甲方拥有租赁物业的所有权，乙方承租的物业只是取得租赁期内物业使用权，而非所有权或处置权。

**第 74 条** 因市政规划、轨道交通运营需要，甲方有调整该局部租赁物业的位置、租赁起始时间、面积和终止部分租赁物业经营的权利，乙方必须接受；乙方应在接到甲方书面通知后规定时间内完成调整，由此对乙方经营造成影响由甲乙方双方协商解决。该物业一旦和今后轨道交通车站的功能和市政规划发生冲突而需要撤除或部分撤除的，甲乙双方应共同协商处理。

**第 75 条** 甲方有权定期会同乙方和各有关部门进入该物业，以检查乙方是否有违反租赁合同及相关管理规章的情形，乙方必须配合。

**第 76 条** 甲方有权对该物业内轨道交通设备进行检查、维修及保养，乙方必须配合，并不得收取任何费用。由此对乙方经营造成的影响，由乙方负责，甲方不承担任何责任。

**第 77 条** 甲方必须保持物业场地所在建筑物的结构安全。该物业交付时由甲方提供的公共设备设施，由甲方负责维修保养，维修保养费用由甲方承担。

**第 78 条** 因突发事件或其他任何特殊情况，甲方有权按有关规定控制轨道交通车站客流，由此对乙方经营产生的影响，甲方不承担任何责任，但甲方应将该负面影响减至最低。

**第 79 条** 如因轨道交通运营需要等特殊原因，甲方有权要求乙方停止营业，甲方的行为并不视作甲方违约；停止营业且连续时间达到 1 天或以上时，甲方须按实际停止营业时间相应扣除乙方该期间的租金和其他应缴费用；若因甲方原因导致乙方停止营业超过 15 天以上的，由甲乙双方再共同协商处理方法。

**第 80 条** 甲方有权以书面授权的形式委托其认为合适的单位，在甲方明确的授权范围内，以甲方名义行使甲方的权利和义务。甲方就前述事项应以书面形式通知乙方。

## 七、乙方的权利、义务和责任

**第 81 条** 乙方承租的物业只是取得合同有效期内该物业的使用权，乙方不得将该物业做任何形式的抵押。除合同约定外，甲方对乙方在该物业内合法正常的经营管理活动不得进行干涉。

---

**第 82 条** 乙方需按本合同期限规定交付租金及其他应缴费用，甲方不承担通知和催缴的义务。如乙方未按本合同期限规定交付租金及其它应缴费用，须向甲方支付延迟违约金。支付标准为：每延迟一日，乙方应向甲方支付拖欠费用千分之一的延迟支付违约金。如逾期三十日未能交付租金、物业管理费、水电费或其他应付费用（无论是否已获正式催缴通知）或累计拖欠费用达一个月租金的金额，视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回该物业，没收乙方缴纳的租赁保证金并要求乙方补缴拖欠费用，同时要求乙方承担违约责任。

**第 83 条** 在合同租赁期间，乙方是该物业的经营管理者和直接责任者，乙方必须遵守国家、省、市相关法律、规定及本合同约定，不得违反甲方（或其委托的物业管理公司）依法制定的管理规定。一旦出现乙方违反相关法律、规定、约定等情形，并对公共秩序、公共安全、公共利益、国有资产、轨道交通名誉造成严重危害（损害）的，甲方有权解除合同，收回该物业，同时乙方应依法承担相关法律、经济责任。

**第 84 条** 未经甲方书面同意，乙方不得擅自占用非租赁区域的空间和面积。

**第 85 条** 乙方及其分租户的项目名称、商号不得使用“轨道交通 2 号线、地铁 2 号线、2 号线、轨道交通大厦、轨道大厦、轨道交通线网控制中心”等导致公众误认、混淆的字样经营自身的业务，不得使用“东莞轨道交通、轨道交通大厦”等导致公众误认、混淆的标识，否则均视为乙方违约。

**第 86 条** 未经甲方书面授权或同意，乙方不得借用、使用甲方的名义开展商业经营或其它任何活动，乙方在该物业经营中与客户的接触只代表乙方，如出现借用或使用甲方名义的，一经查实，不论是否对甲方构成损失，甲方有权单方解除本合同并要求乙方承担违约责任，由此引起的经济、法律责任由乙方承担。

**第 87 条** 合同期内，乙方不得减少注册资本；乙方股权、股东、法定代表人发生变更时，须在变更登记 2 天之内书面通知甲方。

**第 88 条** 乙方不遵守本合同规定的其他方面的义务所构成的违约行为，乙方须承担违约责任并赔偿因此对甲方造成的损失。

## 八、合同的变更、终止

**第 89 条** 甲乙双方在履行该合同期间，有关合同内容的增加、减少或修改，均须取得双方的协商一致，并达成书面协议。

**第 90 条** 本合同有效期内，若发生政府征用、收购、收回或拆除该租赁物业的，甲乙双方应依法协商处理。

**第 91 条** 租赁期满后，合同自然终止，甲方对该物业重新公开招商，在同等条件下乙方具有优先承租的权利。

**第 92 条** 乙方在签订本合同后 6 个月内未能向甲方提交该物业的商业定位及规划方案且未能提供被甲

---

方认可的正当理由的，或乙方向甲方提交该物业的商业定位及规划方案未通过甲方审核，乙方拒绝整改且未能提供被甲方认可的正当理由的，甲方有权单方面解除租赁合同并退回乙方已缴交的租赁保证金（不计利息），甲方不承担乙方因此造成的其他损失。

**第 93 条** 乙方对该物业的装修方案（包括效果图、施工图、工程投资进度表等）未按乙方提交甲方审核同意的商业定位及商业规划方案进行设计，或未按配建要求进行设计，乙方拒绝整改且未能提供被甲方认可的正当理由的，甲方有权单方面解除租赁合同并退回乙方已缴交的租赁保证金（不计利息），甲方不承担乙方因此造成的其他损失。

**第 94 条** 乙方由于自身原因需提前解除合同时应提前 2 个月以书面形式通知甲方，在此情况下视作乙方违约，甲方有权直接将租赁保证金作为违约金扣除，租赁保证金不够扣除的，甲方仍有权进行追偿。

**第 95 条** 甲方按合同约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后，乙方应立即清缴全部合同约定费用及其他应缴费用，乙方应按本合同的约定交还该物业给甲方。

**第 96 条** 合同期内，如乙方被人民法院裁定指定管理人或宣告破产或无清偿能力，若乙方因此影响正常经营且未按时交纳租金及其他应缴费用的，甲方可立即解除本合同并不给乙方任何补偿。在此情况下，甲方解除本合同的决定，将不损害或影响甲方已采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

**第 97 条** 甲方按合同约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后，甲方有权直接从租赁保证金扣除下列费用：合同约定的违约金，损害赔偿金，乙方应支付的租金等所有合同约定乙方应给付的费用。租赁保证金不够扣除的，甲方仍有权进行追偿；租赁保证金仍有剩余的，甲方应在乙方交还该物业后的三十天内将余额不计利息地退回乙方。

## 九、违约责任

**第 98 条** 乙方有下列行为，甲方有权根据实际情况，要求乙方支付相当于本合同租赁物业一个月当期租金 20% 的违约金；在甲方向乙方发出书面纠正违约通知书的 10 个工作日内，乙方仍未纠正违约行为，视为乙方违约，甲方有权向乙方主张违约金。乙方未支付违约金的，甲方有权从乙方的租赁保证金中扣取（并要求乙方重新补足租赁保证金）：

- 1、乙方违反甲方运营管理、商业（商铺）管理及物业管理有关规定，未造成严重后果的，经甲方发出书面整改通知书后，未在规定期限内整改或拒绝整改的。
- 2、未经甲方书面同意，乙方擅自占用租赁物业范围外的空间或面积的。
- 3、未经甲方书面同意，乙方擅自改变该物业用途的。
- 4、未按《物业交付通知书》要求与甲方办理物业交付手续并接收该物业的。
- 5、乙方就该物业的经营行为违反法律、法规及公序良俗，并被官方媒体曝光，且直接对甲方声誉造成负面影响的。
- 6、乙方与其分租户签订租赁合同后，未在 1 个月内将该租赁合同提交甲方备案的。
- 7、乙方与其分租户签订的合同的租赁期限超过本合同约定的租赁期限的。

---

**第 99 条** 乙方有下列情形之一，甲方有权解除合同，收回该物业，没收租赁保证金，造成甲方其他损失的，乙方应予赔偿。

1、出现违反相关法律、法规和合同约定等情形，并对公共秩序、公共安全、公共利益、国有资产、轨道交通名誉造成严重危害或损害的。

2、乙方拖欠租金、物业管理费、水费、电费、违约金及其它应付费用总计达到该物业当期一个  
月租金的。

3、逾期 30 天没有缴纳应付款项的。

4、未经甲方书面同意，乙方擅自将该物业整体转租或以联营、合作经营、委托经营的任何方式  
变相整体转租（或转让合同权利义务）给任何第三方的。

5、乙方就该物业在经营过程中出现重大安全责任事故的。

6、乙方未经甲方书面同意，对该物业主体结构进行更改或改建的。

7、乙方未按经甲方审核同意的装修方案进行装修施工，经甲方发出书面整改通知书后，未在规定  
期限内整改或拒绝整改的。

8、乙方未经甲方审批同意，擅自对该物业进行装修的。

9、违反甲方制定的轨道交通运营管理、商业（商铺）管理及物业管理有关规定，造成严重后果  
的。

10、未经甲方书面授权或同意，乙方在商业经营过程中借用、使用甲方名义开展商业经营或其它  
任何活动的。

11、乙方使用“轨道交通 2 号线、地铁 2 号线、2 号线、轨道交通大厦、轨道大厦、轨道交通线  
网控制中心”等导致公众误认、混淆的字样经营自身的业务，使用“东莞轨道交通、轨道交通大厦”  
等导致公众误认、混淆的标识，经甲方发出书面整改通知书后，未在规定期限内整改或拒绝整改的。

12、乙方在经营期内招商分租时，采取出售或转让若干期限经营权的营销（招商）模式的，或者  
一次性提前收取（预收）租户超过 6 倍月租金金额（含押金）的费用，经甲方发出书面整改通知书后，  
未在规定期限内整改或拒绝整改的。

13、乙方自办理该物业交付手续之日起 18 个月内仍未开业经营或已开业经营但整体出租率（按面  
积计）未达到 75%，且未能提供被甲方认可的正当理由的。

14、未经甲方书面同意，乙方开业经营后，无故停业连续 15 天以上的。

15、乙方对该物业内公共区间（不含分租或自营商铺内部）的装修投资未达到 3000 万元人民币（该  
投资不含该物业的装修设计费、乙方自营商铺装修费用、乙方对其分租商铺的装修补贴费用，不含本  
合同第 15 条所指的配建投资项目 480 万元），经甲方发出书面整改通知书后，未在规定期限内整改或  
拒绝整改的。

16、乙方在该物业经营期间，擅自改变原经甲方审核同意的商业定位、规划方案、业态比例，经  
甲方发出书面整改通知书后，未在规定期限内整改或拒绝整改，且未能提供被甲方认可的正当理由的。

17、乙方未按本合同要求提供该物业经营团队核心成员相关商业经营管理经验证明资料，或在经

营过程中更换核心成员时未同时提交该更换人员符合经营要求的从业证明资料，或乙方提供的证明资料与甲方的背景调查结果不符，经甲方发出书面整改通知书后，未在规定期限内整改或拒绝整改的。

18、合同期限内，乙方减少注册资本，或乙方变更股权、股东、法定代表人未在规定时间内书面通知甲方的。

**第 100 条** 非因乙方原因，若甲方未按合同约定单方提前解除合同的，需赔偿等额于乙方所交租赁保证金金额的违约金给乙方，并按评估情况赔偿乙方在剩余租赁期限内的装修损失。

**第 101 条** 合同履行过程中，由于一方违反本合同的约定或违反国家有关法律法规而导致本合同无法履行，即为单方违约（不可抗力因素除外），则本合同终止。任何一方单方违约，除另有约定外，应向另一方赔偿直接经济损失，该损失包括但不限于因追讨欠款或违约金而增加的人员费用、法律费用及其它合理费用。

## 十、其他

**第 102 条** 在租赁期内由于不可抗力引致该物业被损毁及不能正常使用时，如甲方未能在六个月内将该损毁修复（该期间不收取租金），甲乙双方任何一方可向对方发出书面通知，要求终止本合同。在此情况下，本合同将告终止，甲方将租赁保证金不计利息全额退还给乙方（在乙方无其他违约及欠缴应缴费用的情况下）。甲乙双方均不可向对方要求任何赔偿。“不可抗力”指在本合同签署生效后发生的、本合同签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍本协议任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、流行病、罢工，以及根据中国法律或一般商业惯例认作不可抗力的其他事件。

**第 103 条** 甲乙双方对基于本合同获取的对方的商业信息，均有保守秘密的义务，除对方书面同意或法律强制性规定外，双方均不得以任何形式对外披露该等信息。本条款下保密义务的期限不受本合同期限的限制。

**第 104 条** 本合同如有未尽事宜，双方可协商作出补充约定。补充约定与本合同具有同等效力。

**第 105 条** 本合同的签订、效力、解释，履行和争议的解决均受中华人民共和国的法律管辖（为本合同的目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区的法律），甲乙双方在履行合同中如发生纠纷，应通过双方协商解决，如协商不成，甲乙双方可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

**第 106 条** 约方的通信地址以本合同约定为准，甲乙双方以本合同约定地址向对方发出挂号信或特快专递后的第 6 天视为送达。通信地址如有变更，变更方应在变更之日起 10 天内书面通知对方，变更方以约定的地址向对方发出挂号信或特快专递后的第 6 天视为送达。

**第 107 条** 本合同签约地为东莞市。

**第 108 条** 本合同由甲乙双方法定代表人或其授权代表签署并加盖公司印章后正式生效。

**第 109 条** 本合同正本一式 贰 份，合约方各执壹份，副本一式 壹拾壹 份，甲方执 陆 份，乙方执 肆

---

份，东莞产权投资集团执壹份用于存档备案，每份均具有同等法律效力。

本合同书附件：

附件一、物业位置示意图

附件二、物业交付标准

附件三、《出租物业防火消防、安全生产、社会综合治理管理责任书》

附件四、合同谈判会谈记录复印件

附件五、东莞产权交易集团有限公司发出的签约通知书复印件

附件六、乙方租赁保证金收款凭证复印件

附件七、甲乙双方营业执照复印件

附件八、乙方法定代表人证明书

附件九、乙方法定代表人身份证复印件

(本页无正文)

甲方：东莞市轨道交通有限公司

乙方：

法定代表人：

(或授权代表) (签字或签章)

法定代表人(负责人)：

(或授权代表) (签字或签章)

通讯地址：东莞市南城街道东莞大道南城段 116 号

通讯地址：

轨道交通控制中心

邮政编码：

邮政编码：

电话： (0769) 22802884

电话：

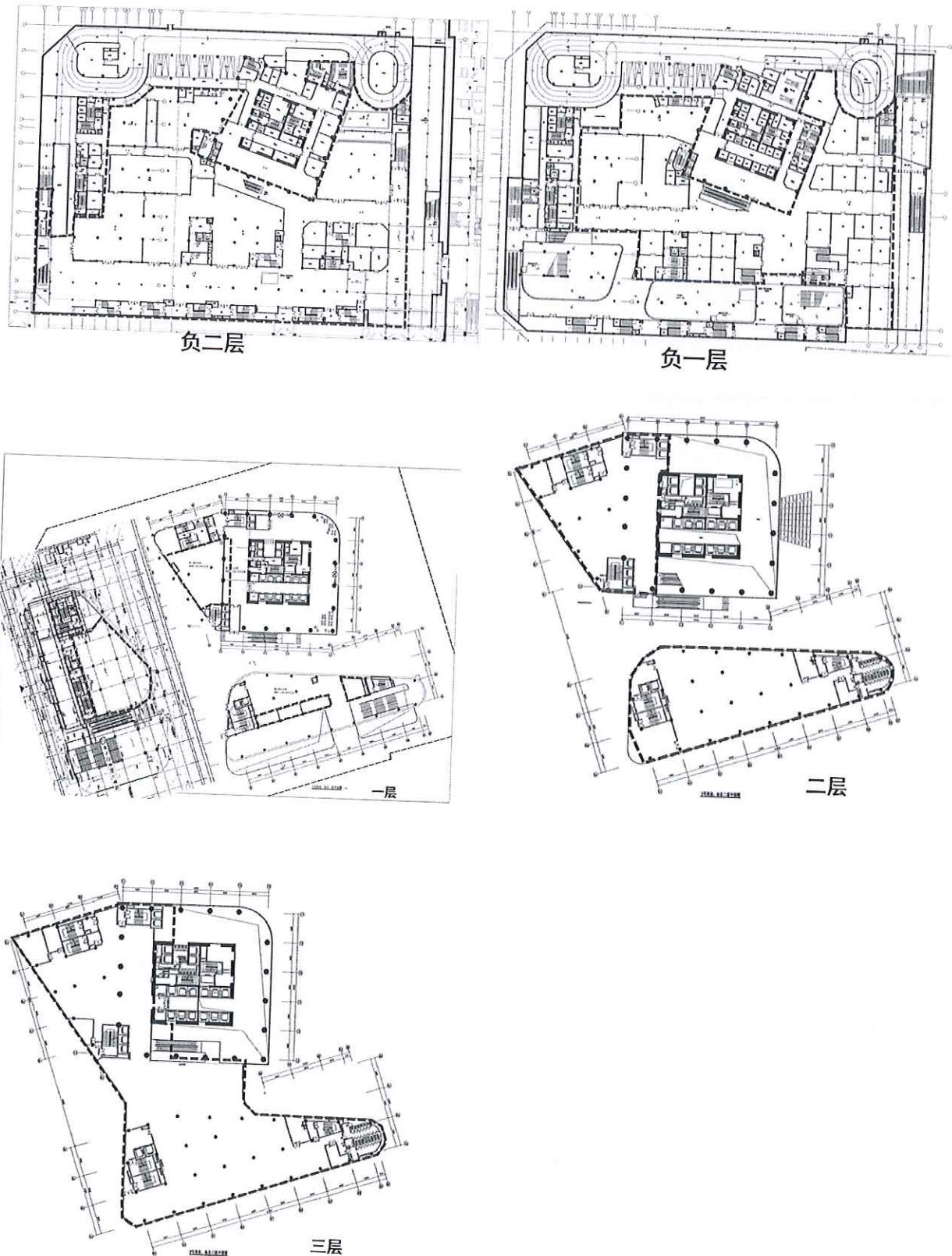
传真：

传真：

年      月      日

年      月      日

附件一：物业位置示意图（红色线框部分，仅作示意，具体以现场实际为准）



---

## 附件二：物业交付标准

该物业按甲方原设计标准以现状交付，部分内容如下，具体内容以甲乙双方签署的《物业交付确认书》确定。该物业的装修及基本设施按甲方原设计方案提供，天花、地面和墙体毛坯；中央空调入户；配电房提供强电、弱电接口；管井设备房提供供水接口；提供天然气接口（由乙方自行申报开通）；提供一体化隔油设备；提供2部客梯、2部货梯、6组（对）扶梯，1部消防梯；消防工程按甲方原设计方案通过审核及验收，按现状交付。

附件三：

## 出租物业防火消防、安全生产、社会综合治理管理责任书

甲方（出租方）：东莞市轨道交通有限公司

乙方（承租方）：

为认真贯彻执行《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》和有关加强社会综合治理相关法规和制度，落实省、市和东莞轨道交通有限公司所制定的各项消防、生产安全、社会综合治理制度、措施，确保乙方所承租的甲方场地的相关消防、生产安全、治安的法规，经双方协商特制订本责任书以明确双方责任，预防事故。

一、甲乙双方必须加强学习国家、省、市有关的消防、生产安全、治安法规，加强组织或参加消防、生产安全、治安知识学习。学法、知法、守法。

二、甲方任命乙方负责人为所承租的甲方物业的防火、生产安全、治安的责任人，乙方接受任命，同时要指定属下各级防火、生产安全、治安的责任人承担相关责任。

三、甲方负责制定有关消防、生产安全、治安的规定，甲乙双方必须共同遵守，乙方要制定相应落实措施。

四、乙方必须接受有关管理部门和甲方的消防、生产安全、治安的监督、指导、检查，如有整改要求，必须认真执行如不服从整改建议，甲方有权终止其租赁协议。

五、乙方必须按通知参加甲方组织的消防、生产安全、治安的知识学习和相关内容的演练，如缺席，甲方将作出相应处罚。

六、乙方对承租的甲方场地内的各种消防设施和器材负有保护责任，如出现非正常原因的损坏和遗失现象，必须按价赔偿。

七、乙方如违反国家、省、市的消防、生产安全、治安的法规，不遵守甲方制定消防、生产安全、治安的规定，甲方可对乙方作出解除租约处理。

八、乙方如因违反国家、省、市的消防、生产安全、治安的法规，不遵守甲方制定消防、生产安全、治安的规定导致发生事故，乙方承担全部责任。

甲方管理责任人：\_\_\_\_\_

乙方管理责任人：\_\_\_\_\_

---

年   月   日

年   月   日

附件四：合同谈判会谈记录复印件

附件五：东莞产权交易集团有限公司发出的签约通知书复印件

附件六、乙方租赁保证金收款凭证复印件

附件七：甲乙双方营业执照复印件

附件八、乙方法定代表人证明书

附件九、乙方法定代表人身份证复印件

