

编号：

深圳市坪山区六和股份合作公司

# 集体物业租赁合同

项目编号： \_\_\_\_\_

物业名称：佳华领悦广场商业综合体物业

物业地址：深圳市坪山规划兰竹西路和龙坪  
路交汇处西南侧佳华领悦广场

深圳市坪山区国有资产监督管理局

二〇二一年版

出租人(甲方): 深圳市坪山六和股份合作公司

证件类型: 居民身份证护照统一社会信用代码其他\_\_\_\_\_

证件号码: 99144030006029715XW

通讯地址: 深圳市坪山区坪山街道六和社区正坑路4号2栋

联系电话: \_\_\_\_\_

承租人(乙方): 深圳市百佳华商业管理有限公司

证件类型: 居民身份证护照统一社会信用代码其他\_\_\_\_\_

证件号码: 91440300073376973C

通讯地址: 深圳市宝安区新安街道新湖路2146号佳华名苑1栋401-7

联系电话: 0755-27928236

根据相关法律、法规之规定,在平等、自愿、协商一致的基础上,甲方同意将物业出租给乙方,乙方同意承租该物业。现就物业租赁事宜签订本租赁合同。

甲乙双方在此不可撤销的声明:双方在充分沟通和谈判的基础上达成本合同的所有条款;双方对于本合同的任一条款均已有充分的理解和认识,不存在误解和歧义。

### 第一条 租赁物业基本情况

1.1 甲方出租给乙方的物业坐落于深圳市坪山区规划兰竹西路和龙坪路交汇处西南侧佳华领悦广场房号3栋106、204、306房,租赁形式:整套出租/部分出租,租赁物业交易总面积:1481.98平方米。具体信息详见附件二。

#### 1.2 租赁物业权属状况:

物业办理了不动产权登记证书,不动产权证书编号: \_\_\_\_\_, 物业(是/否)设定了抵押。

物业尚未办理不动产权登记证书,甲方持有:(物业买卖合同/物业租赁合同/深圳市农村城市化历史遗留违法建筑申报回执/其他物业来源证明文件),物业(是/否)设定了抵押。

1.3 租赁物业用于商业用途,商业业态为:(商业综合体/办公楼综合体/酒店/综合市场/独立套间的办公室/独立套间的商铺/其他类),具体经营范围为商业。(如乙方需转变使用功能,须经甲方同意并按政府对产业的有关规定申报,如未按规定申报或申报不通过,甲方可以无条件解除合同,并由乙方承担一切损失。)

1.4 甲乙双方均知晓以上物业权属和使用现状,乙方同意以现状承租,并确认物业现状

能满足乙方租赁用途。

## 第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁物业的期限自 2025 年 12 月 1 日至 2035 年 11 月 30 日止，共计 10 年 0 个月（不得超过法律、法规规定的最长期限）。

2.2 免租期：

乙方享有 18 个月的免租期（含在租期内），具体时间为 2025 年 12 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期外，不论乙方或使用人是否正式使用租赁物业，均应当按照合同约定支付租金。

因乙方严重违约甲方单方解除合同或乙方无合法理由擅自单方解除合同的，甲方有权要求按第三条约定的首月月租金标准向乙方收取免租期内的租金，即免租期内不免租。

乙方不享有免租期，自甲方交付物业之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

## 第三条 租金和租赁保证金

3.1 租赁物业首年月租金单价为 38 元/平方米，首年月租金额为人民币 56315.24 元，（大写：人民币伍万陆仟叁佰壹拾伍元贰角肆分）。

3.2 租金支付时间：乙方于每月 10 日前交清当月租金，不得拖欠租金，逾期未支付，甲方按超过天数向乙方每天加收所欠租金的万分之三作违约金；乙方逾期未支付租金超过履约保证金 80% 或拖欠各项费用（含水电费、各项税费、物业管理费等）金额累计超过 11 万元的，甲方有权单方解除本合同，终止租赁关系，收回物业，不予退还履约保证金，并追究乙方的违约责任。

3.3 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以  现金支付 /  银行转账 /  其他方式 \_\_\_\_\_ 方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下账户：

户名：000139557557

开户行：深圳农村商业银行

账号：深圳市坪山六和股份合作公司

开票信息

法定名称：深圳市坪山六和股份合作公司

纳税人识别号：9144030006029715XW

地址：深圳市坪山区坪山街道六和社区正坑路 4 号 2 栋 201

电话：0755-84512022

开户银行：深圳农村商业银行六联支行银行账号：000139557557

3.4 租金计算：合同期内每3年递增5%

(1) 第 1 至 3 年（自 2025 年 12 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日），每月租金为 56315.24 元，其中免租期 1.5 年，无需缴纳租金。

(2) 第 4 至 6 年（自 2028 年 12 月 1 日至 2031 年 11 月 30 日），每月租金为 59131.00 元；

(3) 第 7 至 9 年（自 2031 年 12 月 1 日至 2034 年 11 月 30 日），每月租金为 62087.55 元。

(4) 第 10 年（自 2034 年 12 月 1 日至 2035 年 11 月 30 日），每月租金为 65191.93 元。

3.5 甲、乙双方签订合同后，乙方需交人民币 112630.48 元（即按 2 个月租金的金额缴交押金）（大写：人民币壹拾壹万贰仟陆佰叁拾元肆角捌分）给甲方作为合同履约保证金。履约保证金待合同期满时，甲乙双方不再续约的，在乙方向甲方交清全部应付租金及因本租赁行为所产生的一切费用，并承担按本合同约定向甲方交还所租赁物业等本合同所约定的责任后，15 日内甲方向乙方无条件不计利息退还履约保证金；否则，不予退还履约保证金。

#### 第四条 租赁期内的特别约定

4.1 甲乙双方应签订附件《深圳市房屋租赁安全管理责任书》（以下简称“《责任书》”），全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。乙方保证按照国家有关法律法规制定消防及安全生产措施，安排专人负责消防及安全生产，严格按照《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》等法律法规规定对生产场所进行检查、规范及隐患整改，如因违法违规生产经营造成安全生产事故，由乙方承担全部法律责任；乙方如有违反安全生产行为，经甲方或者安全生产部门告知拒不整改，造成安全生产事故者，甲方有权单方解除合同并有权追究乙方违约责任；如因乙方违反安全生产法律法规造成有关部门追究房东责任者，甲方受到的罚款等处罚有权向乙方追偿。

4.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的，水费/电费/燃气费/物业管理费/电视费/电话费/网络费用/其他【物业专项维修资金的日常维修金】费用由乙方承担。前述勾选项目以实际发生者为限，且甲方不承担乙方承租租赁房屋期间所产生的任何费用。

#### 第五条 物业的交付与验收

本合同生效之日起至 2025 年 11 月 30 日内，甲方将租赁物业按现状交付乙方使用，乙方同意按现状租赁物业及设施承租。

#### 第六条 物业改（扩）建和装饰装修

6.1 乙方对租赁物业关于改变物业的内部结构、装修或设置对物业结构有影响的设备、

设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先书面得到甲方同意，并按规定应向有关部门办理申报手续后方可施工，且乙方装修不能改变物业主体结构，甲方有权对该方案可能涉及建筑安全或其他问题提出意见，乙方应进行修改。

6.2 装修及改建的报批、验收等手续及有关费用由乙方自行负责，乙方装修及改建必须达到政府或甲方标准或要求，并及时将消防等相关部门的审批，验收合格文件复印给甲方。

6.3 乙方因装修、改建、增加设施设备等施工引起相邻住(用)户权益纠纷的，由乙方自行负责解决。

6.4 乙方自行装修或需要甲方装修所涉及的相关费用由乙方承担。

## 第七条 物业使用

7.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁物业及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

7.2 乙方必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，必须以乙方的名义按本合同约定内容为准办理工商税务注册登记，办妥各项审批手续。获准营业时，将营业执照、税务登记证、消防、环保、卫生等相关审批验收文件复印件提交给甲方。乙方办理营业执照、税务登记等需甲方协助的，甲方予以协助，相关费用由乙方承担。

7.3 乙方租赁经营期间所发生的一切债务、风险和责任均由乙方自行承担，与甲方无关。乙方应当负责购买承租物业及承租物业内的全部财产的火灾和其他意外保险；因未购买保险所不能补救的财产损失和风险，均由乙方承担，与甲方无关。电梯、消防设施的保养费、维修费、年检费等费用，由乙方负责承担，电梯、消防设施的使用风险由乙方负责承担。同时电梯、消防的相关证件原件统一由甲方保管。

7.4 甲方有权检查租赁物业使用、消防安全等情况。乙方在遵守本合同的前提下享有租赁物业使用权，甲方对乙方的合法经营活动不进行干扰妨碍。

## 第八条 物业维护

8.1 甲方物业维护责任：除双方另有约定的外，甲方负责租赁物业主体结构、外墙、屋面防水等涉及物业土建工程及公共设施设备的维修、维护，并承担费用，乙方改建或扩建的除外。

8.2 乙方物业维护责任：乙方负责租赁物业及与设施、设备使用相关的下列物业维护事项，并承担费用。

8.2.1 乙方虽不拥有产权但独立使用、管理的设施、设备，在保修期满后的日常维护、修理由乙方负责，（也可由甲方提供有偿服务，费用由乙方承担。）因不可归责于乙方事由而存在质量问题除外。

8.2.2 租赁物业及甲方提供的设施、设备如果因乙方原因造成无法使用或故障的，由乙方负责维修或更换。

8.3 关于维护的要求及责任划分，根据工程的实际状况和本条约定的原则确定。

8.3.1 甲方对租赁物业主体、设施设备大修、更换，在合理时间内按国家有关规定完成，并应事先通知乙方，并尽可能在乙方认为合适的时间安排进行，以保证乙方的正常经营不受影响或干扰。

8.3.2 除双方另有约定的外，合同期内，由于甲方未及时履行其责任范围内的物业维护义务，给乙方或任何第三人造成损害，由甲方承担相应的法律责任，经乙方通知后仍未履行物业维护义务的，乙方有权自行维护、维修并通知甲方，所需费用（含设备费、工程费、管理费等所有因此发生的合理费用）由甲方承担。如因上述原因致使乙方不能正常营业的，甲方适当减免乙方在此期间对应的租赁费用。

8.3.3 乙方在经营过程中因维护、维修不当造成的货物毁损、管道设备破裂、消防设施及物业线路损坏，以及给任何第三人造成损害等导致的一切经济损失均由乙方承担。

8.3.4 乙方不得对承租物业配套设施擅自拆改和变造，损坏其使用功能。因乙方擅自拆改、扩建或增添所承租的物业及附属设施，或因乙方和乙方相关人员及客户等原因，造成物业设施损坏的以及其他财产损失和人身伤亡，甲方不负任何责任，乙方应承担全部的修复和赔偿责任。同时甲方有权单方解除合同、收回物业，不予退还履约保证金，并追究乙方的其他违约责任。

8.3.5 乙方堆放货物必须严格按物业地面设计承载重量规定使用，每层设计标准荷载量为\_\_\_\_\_公斤/m<sup>2</sup>。因货物堆放量过重或其他不当行为，造成物业出现渗漏、地沉、断裂等质量问题或安全事故，由乙方负责修复，并承担由此给甲方或第三方造成的经济损失及赔偿责任。

8.3.6 租赁物业出现需维修事项且属于前述约定之甲方维修义务范围的，由乙方直接与物业管理公司对接维修事项，因租赁房屋系商品房且有物业管理公司实施管理，故因房屋维修迟延或不当给乙方造成的损失，甲方有权要求免责，物业管理公司或本小区开发商对乙方损失存在过错的，甲方有义务配合乙方向其索赔。

## 第九条 转租、续租条款

### 9.1 转租

本合同中乙方属下列第（①）种情况

①商业综合体、办公楼综合体、酒店、综合市场；②独立套间的商铺或办公室；③其他。

9.1.1 上述第①类原则上不得整体转租，允许分割转租 不允许分割转租。

上述第②类允许转租 不允许转租 其他\_\_\_\_\_。

上述第③类允许转租 不允许转租 其他\_\_\_\_\_。

转租合同以及租赁台账报送甲方并按《坪山区股份合作公司物业租赁管理办法》（深坪国

资规〔2020〕2号)报送备案,同时应当符合第9.1.2条的约定。

9.1.2 转租部分的管理工作由乙方负责,包括向次承租方收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。如发生转租行为,乙方还必须遵守下列条款:(1) 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限;(2) 转租租赁物业的用途应书面告知甲方;(3) 乙方应在转租租约中列明,倘乙方提前终止本合同,乙方与次承租方的转租合同应同时终止;(4) 乙方应负责约束次承租人履行租赁义务,对次承租人的违约行为承担责任;(5) 乙方须要求次承租方签署保证书,保证其同意履行乙方与甲方在本合同中有关转租事宜的约定,并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在本合同终止时,转租合同同时终止,次承租方无条件迁离;(6) 无论乙方是否提前终止本合同,乙方因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理;(7) 乙方因转租而产生的税、费,由乙方负责。

乙方违反上述约定,甲方可不予退还合同约定的押金或履约保证金,有权责令恢复原状或单方面解除合同,并重新招租。因违约行为造成甲方经济损失的,甲方有权要求赔偿损失。

9.1.3 乙方经批准转租的,应当与次承租人签订合同中明确次承租人不得再次转租,并将转租合同报送甲方。若乙方未能在转租合同中约定相应条款的,甲方有权单方解除本合同,并不予退还租赁保证金。若乙方造成其他损失的,仍应承担相应损失。

9.1.4 除已有约定的外,如发生转租行为,乙方还必须遵守下列条款:倘甲方依据法律规定或合同约定提前终止/解除本合同,或乙方依据法律规定或合同约定提前解除本合同,乙方与次承租方的转租合同应同时终止;且,本合同解除或终止的,次承租方应无条件迁离租赁房屋。

乙方违反上述约定,甲方可不予退还合同约定的押金或履约保证金,有权责令恢复原状或单方面解除合同,并重新招租。因违约行为造成甲方经济损失的,甲方有权要求赔偿损失。

## 9.2 续租

本合同租赁期限届满,乙方若欲续租的,应于租赁期限届满前6个月向甲方提出书面续租申请。在满足《坪山区股份合作公司物业租赁管理办法》规定条件的,甲、乙双方可进行续约交易,双方就续租事宜达成一致的,应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议;若不满足《坪山区股份合作公司物业租赁管理办法》规定条件的,采用其他交易方式。在同等条件下,乙方享有优先承租权。

9.3 因本项目的用途为商业用途,后续涉及到商户与乙方签署《商铺租赁合同》承租租赁场地,甲方已知悉相关情况并同意乙方后续与商户签署《商铺租赁合同》,乙方的该行为不构成违约,但乙方转租时未履行本合同的约定或有其他损害甲方利益的行为除外。

## 第十条 甲方保证及责任

除本合同另有约定外,甲方的保证及责任为:

10.1 保证在本合同签订生效时，租赁物业没有被依法采取查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施。

10.2 保证该租赁物业在交付后协助乙方办理营业许可及租赁物业装修改造所需的审批手续，需要由甲方提供已有证明文件的，甲方应及时提供。

10.3 帮助乙方落实当地政府给予的各项税费优惠政策。

### 第十一条 乙方保证及责任

除本合同另有约定之外，乙方的保证及责任为：

11.1 保证具有签订和履行本合同的主体资格。

11.2 根据本合同的约定及时足额向甲方交纳租赁费用，按时向相关单位缴纳水费、电费、燃气费及应承担的各项税费。其他网络等通讯由乙方自行向相关单位申办，并承担费用。因乙方未及时交付相关费用，导致双方和第三方的一切损失均由乙方承担或赔偿。

11.3 保证按使用规范正常、合理使用租赁物业和设备，不得损坏租赁物业和附属设备。

11.4 乙方对本租赁场所内装修及经营期间安全负完全责任。保证按双方约定的物业维护责任，履行物业维护义务。

11.5 在承租期内，乙方应严格遵守国家有关市场经营管理等法律法规规定，接受并配合各级行政主管部门依法进行的各项职能管理工作。乙方应本着公平合理，诚实守信的原则合法经营，并按营业执照规定的经营范围，自主经营、自负盈亏，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。乙方在经营中产生的债权债务概与甲方无关。

11.6 乙方必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，必须以乙方的名义按本合同约定内容为准办理工商税务注册登记，办妥各项审批手续。获准营业时，将营业执照、税务登记证、消防、环保、卫生等相关审批验收文件复印件提交给甲方。

11.7 建筑物外立面及建筑物内部等非乙方承租物业范围内的广告发布权归甲方所有，未经甲方同意，乙方不得以任何形式占用上述场所进行广告宣传。

11.8 乙方如有违反上述经营约定的，或被吊销营业执照，或经营行为不当等原因被新闻媒体曝光造成恶劣影响的，甲方有权单方解除合同、收回物业、不予退还履约保证金，由此造成的一切经济责任和法律责任均由乙方承担。

11.9 乙方经营易燃、易爆、剧毒等危险品必须遵守国家法律法规的有关规定，并向相关部门进行申报，申报同意后方可经营。擅自经营、转移，储存危险品引发的安全事故，以及在承租期间因装修及使用不当导致发生火灾或其他事故，均由乙方承担一切法律责任和经济责任。由此给甲方造成的一切损失，乙方负责赔偿。

11.10 乙方不得擅自利用甲方名誉从事任何商业活动，否则乙方承担一切后果及一切经

济责任，甲方有保留追诉的权利。

11.11 乙方在从事经营活动的过程中，不得以任何理由、任何借口损害甲方或其它经营者的名誉，否则相关法律责任由乙方承担。

11.12 乙方知晓房屋的权属状态并愿意承担相应的法律后果，后期不得以房屋权属状态为由拒绝支付租金或提出其他异议，房屋权属状态不影响本合同违约责任的承担。

11.13 乙方保证在房屋承租后对用房的实际使用用途、交易方式等符合交易时的事先承诺，不得变更。

## **第十二条 保密条款**

本合同任何一方对本合同内容及本合同谈判和履行过程中所知悉的对方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关（包括法律或有关国家机关授权的单位）和依法聘请的中介机构提供以及依法必须对公众披露外，未经对方书面同意不得向任何第三方透露本合同内容和所知悉的对方的任何商业秘密。违约一方应按照受损方的实际损失承担赔偿责任。

## **第十三条 不可抗力的维修责任**

13.1 不可抗力造成甲方或乙方损失的，双方互相免除责任。在不可抗力事件发生后，不能继续履行合同的一方应立即通知对方，并立即采取相应补救、减损措施，由双方协商决定是否变更或解除合同。租赁物业因不可抗力而灭失的，本合同自然终止，甲方无条件无利息返还乙方履约保证金。

13.2 因不可抗力致使部分租赁物业及甲方拥有产权的设施、设备损坏或不可正常使用，或不可归责于乙方原因而致使租赁物业损坏或不可正常使用的，其修缮、更换的责任由甲方负责使其恢复正常使用的功能。

13.3 如因上述原因致使乙方不能正常营业的，甲方不向乙方收取此期间对应的租赁费用。如导致乙方部分不能正常营业，该部分按实际面积占租赁总面积的比例在不能正常营业期间免交租赁费用。

## **第十四条 合同的解除**

14.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

14.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业：

(1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日的；

(2) 存在违反安全生产行为，经甲方或者安全生产部门告知拒不整改；或者已经造成安全生产事故的；

(3) 擅自拆改、变动物业主体结构或装修改（扩）建其他设施的；

(4) 以行贿、欺骗、串通投标等非法手段承租物业；

(5) 擅自改变租赁物业用途的或擅自将租赁物业转租给第三人的；

(6) 利用租赁物业从事违法活动的；

(7) 在合同履行期内，因乙方原因，致使租赁物业有被依法查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的情形；

(8) 违反《坪山区股份合作公司物业租赁管理办法》，或情节严重受到政府主管部门查处督办的。

(9) 达到本合同其他条款约定甲方可单方解除情形的。

14.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

(1) 因甲方原因，未按约定时间交付租赁物业达 30 日的；

(2) 不履行应当由甲方承担的维修义务，致使乙方无法使用租赁物业超过 60 天以上的，因非甲方原因导致的除外；

(3) 在合同履行期内，因甲方原因，致使租赁物业有被依法查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的情形，造成乙方无法正常使用租赁物业。

14.4 在本合同期履约期内，如本房产被列入城市更新计划、土地整备计划或纳入征收拆迁范围及其他有关拆迁的事项时，此种情形下：(1) 甲方须自获知上述信息之日起 15 天内书面通知乙方；(2) 甲方根据需要确定本合同是否应当提前解除，甲方选择合同提前解除时，应当提前一个月通知，甲方须向乙方退还履约保证金，乙方在一个月到期后搬离；(3) 乙方必须服从并配合政府相关单位的拆迁工作，乙方可获取的补偿仅包括相关政策文件明确规定属于承租人的停产停业补偿等，属于房屋权利人所有的补偿与乙方无关，相关政策文件未有明确时如乙方有异议应当先行搬离，争议事项后续通过法律途径解决；(4) 乙方投资的生产设备和经营性搬迁补偿款归乙方所有。

14.5 在合同签订前，已获知被列入城市更新计划、土地整备计划或纳入征收拆迁范围及其他有关拆迁的事项时，乙方自行承担由拆迁带来一切经济损失。拆迁工作开展时，乙方必须无条件服从并配合政府相关或者其他单位的拆迁、搬迁工作。

14.6 在合同履行期内，租赁物业交付前，如甲方单方强制解除本合同（本合同约定了解除权的除外），甲方应无利息退还乙方履约保证金，并对因此给乙方造成的损失给予相应的赔偿，如存在预付的款项应一并退还。

14.7 在合同履行期内，租赁物业交付前，如乙方单方强制解除本合同（本合同约定了解除权除外），甲方可不予退还履约保证金。

## 第十五条 租赁物业返还

15.1 租赁期满未能续约或因解除合同导致合同终止时，乙方必须在合同终止之日起【15】日内搬出承租物业内的全部可移动的物品，并将承租物业设施以正常运行、适租状态完整归还甲方。

除双方另有约定的外，合同终止之日起【15】日内视为合理迁离期，在合理迁离期内，乙方无需向甲方支付房屋占用费，但双方另有约定的除外。

若本合同系因乙方严重违约致甲方解除合同，或乙方无正当理由擅自解除合同而终止的，乙方不享有合理迁离期，在合同终止日 24 小时前未迁离的，从终止日的次日起，需按本合同约定支付逾期房屋占用费。

如乙方逾期不迁离、不腾空、不交还租赁物业的，甲方将就逾期部分从乙方逾期搬离之日起，按逾期天数每天向乙方收取的房屋占用费，并自行处置乙方留置在租赁物业内的所有物品，如造成甲方经济损失的，乙方还应承担赔偿责任。如承租物业设施毁损与《物业交接单》不符，乙方应负责恢复原状。乙方不恢复，甲方有权自行恢复，并直接从乙方交纳的履约保证金中扣除恢复费用，不足部分由乙方在恢复工程验收合格之日以现金方式一次性付清，乙方逾期未付的，甲方有权按同期银行贷款利率标准加收利息。承租物业内有余物的，均视为乙方放弃余物的所有权，甲方有权自行处理。

逾期迁离期间的房屋占用费，按合同解除或终止日所在月份的月租金 1.1 倍标准（即月租金数额\*1.1）计（按当月自然日折算日占用费），逾期超过 1 年的，逾期第二年在第一年的房屋占用费的基础上上浮 5%，以此类推，每年在上一年房屋占用费的基础上上浮 5%。

15.2 租赁物业交还时，除乙方自有可以移动的物品能搬走外，其余乙方非移动设施设备、改建扩建的建筑物或临时建筑物，乙方承诺放弃其所有权利，并无偿由甲方自行处理。

15.3 租赁期满后，乙方对于租赁物业的所有投资，甲方不做任何补偿。

## 第十六条 违约责任

16.1 合同双方应严格履行本合同所约定的义务，任何一方不履行或者不完全履行本合同所约定的条款，则视为违约，违约方应向守约方支付违约金（违约日起算），给守约方造成损失的，还应赔偿守约方所遭受的损失。如超过 30 日，违约方的违约行为还未改正或补救的，守约方有权选择解除本合同，并要求违约方赔偿全部经济损失，本合同另有约定的除外。

16.2 本合同中逾期付款类的违约责任，以未付款为基数按照每日按月租金的 0.3‰（万分之三）的标准计算逾期付款违约金。

16.3 本合同中非付款类的违约行为，一方违约行为未改正或未补救，违约方应向守约方支付相当于违约时三个月租赁费用的违约金，给守约方造成损失的，还应赔偿守约方所遭受的损失，同时守约方有权选择解除本合同。

16.4 甲乙双方任何一方的联系方式、名称、信用代码或身份证号码、地址的改变必须及时书面通知对方，对方必须及时登记备案。

16.5 乙方违反本合同约定第十一条乙方保证事项的，例如违反交易前承诺未按规定用途使用租赁房屋的，或者经相关产业主管部门核实，在房屋承租后对用房的实际使用用途、交

易方式等不符合交易时事先承诺等情形的，甲方有权单方解除本合同，终止租赁关系，收回物业，不予退还履约保证金，若乙方造成其他损失的，仍应赔偿相应损失。

16.6 合同若双方没有违约情形或者出现不可抗力情形的，原则上不得解除合同。因一方违约，而另一方单方解除合同的，应当提前 30 日内发出解除通知，合同自书面通知载明的解除之日起解除。

16.7 根据合同登记的联系方式联系不上对方的，一方书面文件按照合同登记联系方式发出后 5 日内没有收到对方回复的，未及时回复方视同违约方，按照 16.3 方式处理。

16.8 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

### 第十七条 争议解决

17.1 因本合同的履行而产生争议的，应通过友好协商解决；协商不成的，应当先向街道办事处相关部门进行调解；调解不成的，各方均同意向租赁物业所在地人民法院提起诉讼解决。

17.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

### 第十八条 通知

18.1 本合同任何通知、主张、承诺、要求、请求或其它联系均应采取书面形式方为有效，否则其它任何形式承诺均为无效，且不承担任何法律责任。书面文件可面呈，也可以传真、挂号信或特快专递进行递送。

18.2 本条约定的任何通知、主张、承诺、要求、请求或其它联系若以书面呈递送，以收到对方确认件时生效；若以信件或特快专递递送，则从投递时起五日后生效。若任何一方改变收件地址，应立即以书面形式通知对方，否则另一方以本合同确定的地址送达视为有效送达。

18.3 通知按以下方式送达：

甲方的地址及收件人： 深圳市坪山区坪山街道六和社区正坑路 4 号 2 栋 201

甲方收件人联系方式： 张志发 13928426755

乙方的地址及收件人： 深圳市宝安区新安街道新湖路 2146 号佳华名苑 1 栋 401-7

乙方收件人联系方式： 办公室 0755-27928236

### 第十九条 合同的变更

19.1 本合同条款内容与《坪山区股份合作公司物业租赁管理办法》规定相冲突，或者本合同未约定的，甲乙双方一致同意以《坪山区股份合作公司物业租赁管理办法》相关规定为

准。

19.2 非经协商一致，任何一方不得擅自变更本合同约定内容。各方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

## 第二十条 说明

20.1 本合同各条款的标题仅为阅读方便而设，并不构成协议的组成部分，也不对条款的内容或解释构成任何限制或影响。

本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

20.2 本合同违约责任所涉及的“租赁费用”均以当月应支付租赁费用为标准。

20.3 合同有效期内，双方发生争议并通过协商或向法院起诉时，除争议条款外，双方应继续履行本合同其他条款。

20.4 甲乙双方可以按照本合同规定的原则签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

20.5 本合同所指“租金”、“费用”均为□含税价不含税价，如有关部门须办理出租手续等应缴纳的一切税费（即开发票的税费）均由□甲方乙方承担，但双方应协助对方办理相关的手续。

乙方承担税费的方式为：甲方向乙方出具发票的同时，向乙方出具发票上记载的税费金额的收据，乙方需在支付“租金”、“费用”的同时，向甲方支付收据上的税费金额（注：需分成两笔付款，一笔是租金，一笔是税费）；另，甲方即使未收到乙方支付的某笔税费金额，其后仍向乙方出具后续月份的发票的，不应视为甲方对乙方需承担税费的放弃。

20.6 如乙方办理证件需要与甲方签订在出租屋管理部门备案的合同的，各方一致认可在出租屋管理部门备案的合同不作为各方权利义务的约定，各方仍以本合同约定为准。

## 第二十一条 合同签署、备案

21.1 本合同所有附件均为本合同重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

21.2 本合同自各方签字盖章之日起生效，一式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，各街道物业租赁管理部门执壹份备案，每份具有同等法律效力。

## 第二十二条 未尽事宜

本合同生效后，下列形式的文件及补充协议，构成本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力：

- (1) 本合同签订生效后，一方送达对方的加盖公章并经对方确认的文件。
- (2) 本合同签订生效后，因未尽事宜或变更、确认合同履行有关事宜而签订的、有各方

法定代表人或特别授权委托代理人签字或加盖双方公章的，以补充协议、会谈纪要、备忘录、确认书等各种形式表现的合同性文件。

(3) 一方向对方出具并加盖公章的以承诺书、保证函等各种形式表现的文件。

### 第二十三条 其他

为确保合同内容合理、合法、公平、公正，促进坪山区物业交易良好健康发展，本合同中的灰色部分不得删改（空白处需要填写部分除外），其余部分经甲、乙双方协商同意可根据实际需要适情修改。

甲方(签章):

委托代理人(签章)

签订日期: 2025年12月5日



乙方(签章):

委托代理人(签章)

签订日期: 2025年12月5日



## 附件：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

### 《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

(1) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任；

(2) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

(3) 承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

(4) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料 and 信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：(签章)

受委托人 管理人：(签章)

联系电话：

2025年12月5日



承租人：(签章)

联系电话：

2025年12月5日



附件二：租赁物业明细表

序号	座/单元	性质	用途	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	3 栋裙楼	商业		01	106	486.91
2	3 栋裙楼	商业		02	204	504.04
3	3 栋裙楼	商业		03	306	491.03
合计						





## 补充协议

甲方：深圳市坪山六和股份合作公司

乙方：深圳市百佳华商业管理有限公司

甲、乙双方于 2025 年 12 月 5 日签署了《集体物业租赁合同》（以下简称原协议），现双方在平等、自愿协商的基础上，就原协议约定事项补充约定如下：

- 一、原协议生效日为深圳创健科技实业有限公司房屋租赁合同的生效日。
- 二、原协议先决条件包括深圳市百佳华商业管理有限公司已履行其於上市規則項下的責任，包括但不 限於獲得相關股東批准。
- 三、根据原协议内所付的所有款项均为预付款，在原协议生效后可用作抵扣租金。
- 四、本协议为原协议之补充，以上条款将取代协议的相关条款，除此之外，其它均按照原协议继续执行。
- 五、本協議為乙方履行上市規則所需補充協議，除上述外，原協議內容不受影響，繼續有效。

本协议一式二份，甲、乙双方各执一份，具备同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文，为签署页）

甲方：深圳市坪山六和股份合作公司

代表人：

日期：2025.12.24



乙方：深圳市百佳华商业管理有限公司

代表人：

日期：24-12-2025

