

广州市房屋租赁合同



出租人：____广州市第三建筑工程有限公司____

承租人：_____

物业地址：佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民员会广珠路北 63 号

合同填写说明

1. 本合同文本适用于房屋（如住宅、写字楼、商铺、仓库等）、土地租赁。

2. 本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，所有横线处不留空，没有则填“无”或“/”。

3. 双方当事人填写的通讯地址、联系电话、电子邮箱等信息应当真实、准确。

4. 本合同的承租人必须是具备独立民事主体资格的自然
人、法人或其他组织。

广州市房屋租赁合同

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州市第三建筑工程有限公司

承租人（乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同并共同遵守，接受当地房屋行政管理机关的监督、管理。

第二条 甲方同意将坐落在佛山市顺德区伦教镇广珠路北63号的房地产出租给乙方作商业及办公用途使用，建筑面积4152.28平方米，分摊共用建筑面积/平方米，空地的土地面积3441.78平方米（计租面积为3441.78平方米）。租期9年6个月，免租期8个月，首二年无递增，自第三年开始每两年递增3%。

第三条 租赁期内，租金标准如下：

租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币） 元	
	小 写	大 写
年 月 日 至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 元 整
		免租期 8 个月

注：期限超过 20 年的，超过部分无效；（月租金为含税取整价格）。

1.租金按月（年/季/月）结算，乙方在每月的15日前将

本月租金按银行转账或支票的付款方式缴付给甲方。乙方委托合同外其他方付款，应提前通知甲方并取得甲方同意，否则，视为乙方未履行支付租金的义务。

2.甲方收款账户如下：

开户银行：交通银行广州越秀支行

账 号：441160620013002368885

户 名：广州市第三建筑工程有限公司

3.乙方或第三方（本合同中所称“第三方”均指入驻创意产业园的经营者）使用物业所发生的一切费用及因本租赁行为所产生的一切费用（包括但不限于物业管理费、水电费、排污费、网络通讯、空调费、垃圾费、治安联防费、税费等），自承租之日起至乙方交还物业之日止，均由乙方或第三方承担并负责向有关部门或单位缴交，乙方就第三方按期支付费用承担连带责任。若因乙方迟延缴交前述费用导致甲方垫付的，乙方除向甲方支付垫付的费用外，还需要每日按垫付金额的3%向甲方支付违约金。

4.因履行本合同及其补充合同（如有）产生的相关税金、费用，均按有关法规和政府规定，由甲、乙双方各自承担。

5.甲方给予乙方8个月免租期（以首年月租金为标准），免租期自租赁期限起始之日起算；免租期内，乙方（如第三方使用租赁物业的，乙方应确保第三方按本条款执行）仍应按照本条第3款约定缴纳各项费用。如乙方违反合同约定义务和法定义务的，不享有免租期，租金按原承租标准支付，并按本合同第九条约定向甲方承担违约责任。乙方已充分查勘并了解房屋现状及结构安全情况并自愿承租。乙方需要在接收房屋后【8个月】内自

筹资金，结合甲方的要求，进行必要的结构性加固及修缮（以下统称为“修缮工程”），施工前加固方案等资料须经甲方书面审核同意，甲方有权监督，乙方承担一切费用、责任与风险并确保不对房屋主体结构安全造成损害，合同因乙方原因提前解除或期限届满后，修缮工程形成的附属设施及残值无偿归甲方所有。

第四条 保证金及押金约定

1.乙方应于____年__月__日前一次性向甲方交纳本合同约定租期到期前一个月租金的8倍，即人民币¥____元（大写：_____）作为履约保证金；首年月租金的4倍，即人民币¥____元（大写：_____）作为免租期保证金（免租期保证金用于抵扣第9个月开始的租金，直到全部抵扣完为止）；人民币¥50000.00元（大写：伍万元整）作为水电押金。上述履约保证金及押金不能抵作租金、管理费、水电费、违约金、滞纳金、赔偿金和其他欠费。乙方迟延缴交租金及前述各类保证金，应按**4倍LPR（LPR为同期全国银行间同业拆借中心公布的年期贷款市场报价利率，下同）**的标准向甲方支付违约金。若本合同未明确是何种保证金，则保证金系履约保证金、免租期保证金的统称。

2.租赁期满或非因乙方原因导致本合同在租赁期满前解除、终止的，乙方在全部清缴本合同约定租金、各项费用（含违约金）并按合同约定及甲方要求清理场地撤场，经甲方确认无争议事项后10个工作日内，由甲方将履约保证金及押金无息退回乙方。

3.经乙方改造升级后的物业，甲乙双方共同委托第三方安全鉴定机构出具合格的安全鉴定报告（费用由乙方承担）。自验收

合格后，免租期保证金用于抵扣第9个月开始的租金，直到全部抵扣完为止，抵扣完成后，乙方按正常交租。

第五条 物业交付与验收

1.甲方应于____年____月____日前按本合同签订时的现状向乙方交付租赁物业。乙方应当在本合同签订前详细查看物业现有装修、设施及租赁物业所在的公共部分。双方在租赁物业移交当日签订《物业交接及设备清单》后视为交付完成。

2.鉴于本合同签订之前已要求乙方仔细勘验物业并对物业交付状态进行确认后承租，乙方对租赁物业状况符合租赁目的不持任何异议，乙方需按前款约定时间及时办理物业、设施、水电等交接手续。经甲方催告，乙方没有在上述期限内与甲方办理租赁物业的验收、交接手续，视为租赁物业已实际交付，甲方有权要求乙方自合同约定的交付日起支付本合同约定的租金及全部其他费用，并追索因乙方所造成的一切损失。

第六条 物业升级改造及装饰装修

1.若乙方对承租物业进行升级改造及扩、加、改建、室内装修或增加设备，应先向政府部门申报相关立项、施工许可、消防报建手续，并征得甲方书面同意。未取得政府相关批复文件及甲方书面同意，乙方不得擅自对租赁物业进行升级改造及扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备。乙方升级改造及装饰装修应符合《广东省建设工程质量安全管理条例》及当地对升级改造及房屋室内装饰装修安全管理等法律法规规定，不得破坏物业主体结构、承重结构及附属设施，不得对物业和相邻权人造成损害，甲方对乙方提供装修方案审核仅为书面、形式上的，

乙方对所有装修设计、施工安全负有保障义务，并就此引发的一切损害后果承担全部赔偿责任。

如甲方发现乙方擅自对租赁物业进行升级改造及扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备的，或上述行为被当地政府部门要求整改、停止营业的，甲方要求乙方在限定时间内作出整改。不整改或整改不合格的，甲方有权解除合同，要求乙方恢复原状，收回租赁物业，履约保证金不予退还，同时乙方应按合同约定承担提前解除合同的违约责任。如乙方的违法、违规或违约行为对甲方声誉带来负面影响，或导致甲方经济损失，甲方有权追究乙方的责任。

2.乙方取得相关批复文件并经甲方书面同意，乙方对租赁物业进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备的（如为第三方使用需要，则由乙方代第三方申请），按以下规定执行：

（1）乙方自行负责租赁物业装修工程所需的各项报建和验收工作（含消防验收），由此产生的全部费用由乙方承担，合同期满或因故终止、解除时，扩、加、改建部分、室内装修、增设固定设备均无偿归甲方所有，乙方不得拆卸或破坏，且须配合甲方共同验收交接设备设施及办理相关过户手续，否则，按单方违约处理，租赁履约保证金保证不予退还。如因乙方未完善相关报建报批手续被相关部门要求拆除或整改的，乙方需按规定立即执行并承担相应责任，对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

（2）乙方委托的施工、设计、监理等相关单位应为具备相

应资质的合格主体，并应在施工进场前向甲方提供工程施工方案和施工图纸进行备案，该备案程序仅作为甲方对于物业管理的措施，并不免除乙方应承担的审慎性、安全性义务。施工过程中所产生的人身财产的损害，以及施工期间产生的所有费用均由乙方承担。甲方有权对工程进行管理监督，对威胁到房屋主体结构安全的施工行为有权予以制止。装修完毕后，乙方需提供房屋安全鉴定报告、工程验收合格的相关资料及竣工图纸给甲方备案。

（3）乙方装修应遵守甲方的要求及政府部门的装修规定，接受甲方及政府部门监督管理。乙方在施工过程中造成人员伤亡或财产损失的，由乙方自行解决相关纠纷并承担全部赔偿责任；对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

（4）因乙方装修设计缺陷、施工等原因导致无法获得施工许可或无法通过安全、消防验收合格的，由乙方自行承担责任，乙方应支付租金及相关费用不予免除；如上述情况导致乙方不能使用租赁物致使合同目的无法实现的，乙方应将相关事实理由及时书面通知甲方，经甲方同意的，可解除本合同。

（5）乙方应在免租期内按甲方要求完成厂区升级改造（包括但不限于主体结构、给排水、内外墙体维护及加固、天面、室内外防水、门窗、场地平整、室内外永久水电、消防改造、绿化及环保及安防设施设备，乙方不得以未完成改造要求增加免租期或延迟缴纳租金，否则按违约单方处理。若乙方在合同期内解除合同，乙方不得向甲方追讨厂区升级改造费用，期间所产生的一切费用、纠纷、风险以及法律责任均由乙方承担，与甲方无关，乙方必须无条件退出，甲方有权没收乙方的全部履约保证金、免

租期保证金，即按第九条第四点处理。

七条 双方权利与义务

1.甲乙双方应当履行有关法律法规的规定和义务。

2.甲乙双方应当协助、配合有关部门做好物业租赁、物业安全、消防安全、治安、卫生及生产销售假冒伪劣商品的查处等相关工作。

3.甲方权利与义务

(1) 甲方保证对租赁物业有出租权利，并应按约定时间交付租赁物业给乙方使用。

(2) 租赁期间转让租赁物业时，甲方须提前 60 日书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。

(3) 因政府征收土地或者土地被收储、城市更新改造需要、政府同意的借地借房行为、市政建设需要搬迁、企业改制及租赁物业涉及安全隐患等情形，需要收回租赁物业的，甲方在收到政府有关部门通知后二十个工作日内书面发函通知乙方终止合同，乙方必须自甲方发出书面通知之日起 30 日内无条件腾空租赁物业并交还甲方，乙方租金交至退出物业之日止。在本期租赁期限内，若发生征地收储，按以下条款执行：

①若上述事件发生在前 5 年租赁期间（含第 5 年），且征地收储单位对乙方投入建筑物的修缮及装修费用单独给予补偿，则归乙方所有；若无，甲方无需对乙方给予补偿；其他所有补偿及赔偿包含但不限于被征收土地及建筑物价值的补偿、停产停业损失补偿、搬迁费及临时安置费等全部归甲方所有。

②若上述事件发生在承租的第 6 年及以后，被征收土地及物

业价值的补偿、装修费用补偿、停产停业损失补偿、搬迁费及临时安置费等一切补偿及赔偿归甲方所有,乙方对此不得提出任何异议,甲方无需承担违约责任、对乙方不作任何补偿。

(4) 乙方(含第三方)在办理(或变更)报建、经营证照及有关手续时,甲方应提供力所能及的、现有的相关资料协助,所需的一切费用由乙方承担,乙方在办理齐全与经营相关的证照后方能投入使用。甲方仅承担提供必要的现有资料的义务,不承担乙方的报建、消防、行政审批、用水用电、环保卫生、工商登记、经营证照、租赁登记等与经营有关手续无法办妥或无法办理带来的任何风险、损失和责任。乙方不得以此理由不继续履行合同或要求提前终止合同或者要求赔偿,否则视为乙方单方违约(不可抗力除外),履约保证金不予退还。

(5) 甲方拥有对租赁物业所在建筑名称及其标志的所有权,甲方有权在任何时间改变、替换或取消该名称及标志的权利,而无需给予乙方任何补偿。

(6) 甲方有权对租赁物业进行定期安全检查,甲方有权在预先发出通知后进入物业检查租赁物业使用情况,乙方应予以配合。

(7) 租赁期间,遇到火灾等紧急事态或突发事件时,甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入租赁物业、强行将人员和方便迁移的物品迁出,而无需承担任何责任,甲方有明显过错的除外。由此造成的损失及产生的费用,或因乙方(含第三方)原因导致不能及时进入租赁物业造成他人或乙方自身人身伤亡、财产损失的,乙方承担全部责任。

(8) 本合同期满前 2个月，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者/购房者进入租赁物业查看，并有权张贴有关出租或出售租赁物业的告示。

4.乙方权利与义务

(1) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将本合同项下乙方的全部或部分权利义务（包括但不限于转租、转让、转借他人或调换使用）转让给第三方（建议删除，我方无权要求用于创意园指入驻创意产业园的经营者）。在租赁期内，若乙方将物业用于租赁经营，乙方可以将物业转租给第三方，但同一第三方承租的房屋及空地的单项租赁面积不得超过单项租赁面积的 50%，即房屋面积不超过 50%即 2076.14 平方米，空地面积不超过 50%即 1720.89 平方米，乙方应在次租赁合同签订前向甲方提出书面申请，并将转租合同及相应材料交给甲方审核，取得甲方书面同意后方可与第三方签订转租合同。乙方提交的材料齐备后，甲方应及时审核，如甲方在收到乙方提交的转租合同及齐备的材料后 5 个工作日内未将审核结果书面回复乙方的，视为同意乙方转租。转租合同中约定的承租人的义务应包括但不限于本合同中约定的承租人义务、转租期限应在本合同租赁期限内（超出本合同租赁期限的转租合同无效），转租合同中应明确约定第三方承租人不得再转租，并应按入驻项目对房屋进行合理使用，不得随意改变房屋的用途。转租合同签订后乙方将转租合同复印件加盖公章交予甲方备案存档。

(2) 乙方应依时足额交纳租金、保证金及各项费用，逾期缴纳将按本合同第九条的约定承担违约责任。

(3) 乙方应善尽管理者的职责，确保第三方履行本合同及转租合同约定的乙方义务。第三方违反本合同约定则视为乙方违反本合同的约定，甲方有权要求乙方按照本合同第九条约定承担违约责任。

(4) 乙方应负的修缮责任：包括但不限于主体结构、给排水、内外墙体维护及加固、天面、室内外防水、门窗、场地平整、室内外永久水电、消防改造、绿化及环保及安防设施设备等一切维修责任，均由乙方承担；第三方或人为责任造成的损坏，由责任方负责维修。非乙方原因造成的水浸、故障、损坏及报修，乙方也应承担维修责任。

乙方按现状接收租赁物业（详见交接清单），乙方（如第三方使用租赁物业的，乙方应确保第三方按本条款执行）应爱护和正常使用租赁物业及其附属设施设备，发现物业主体结构及外墙自然损坏，乙方应及时通知甲方并积极配合甲方检查和维修，因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿；租赁期内甲方有权随时对租赁物业使用情况进行检查，乙方应积极予以配合。由于乙方或第三方使用不当或故意破坏而造成原有装修设施、设备的损坏或故障，乙方须负责修复，并对造成甲方的经济损失进行赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可经书面通知乙方后，自行或委托其他方代为维修，维修等有关费用由乙方承担。

(5) 在租赁期内，乙方须负责维修保养租赁物业内之设施设备，并负责租赁物业消耗物件（包括但不限于照明光管和灯泡、风机、排气扇、电器开关、门锁、插座、消防器材等）的更换，

乙方在交还租赁物业时应保证前述消耗物件仍能正常使用，因正常损耗而不能使用的可以除外。乙方应做好物业白蚁防治工作，如有白蚁出现，由乙方负责灭治。

公共设施设备（包括但不限于：变压器、专用电房设备、电梯、空调、消防、发电机组、水泵、门禁、监控、化粪池、消防水池等）、承租范围内线路及管道、餐饮专用的隔油设备设施、燃气表及表前管道、水表及表前管道、电表及表前线路等，出现故障、保修及损坏，由乙方自行协调有关单位解决。

（6）乙方须严格按照租赁物业产权证载用途或者合同约定的使用性质进行租用。乙方已清楚知悉租赁物业的水、电表容量等相关情况，乙方在租赁物业内需要安装或使用超过原有水、电表容量的任何水电设施，应事先向甲方书面申请并征得甲方书面同意（如为第三方需要使用，则由乙方代第三方申请），并由乙方负责到有关部门办理增容手续，费用由乙方承担。

乙方日常使用中应切实注意用电的安全，用电设备安装必须符合安全用电要求的限流装置和防漏电开关，不准超负荷、使用三无产品等违规用电，不得违规使用燃气等设备用具，由此而造成的所有损失及后果，全部由乙方赔偿并承担法律责任。严禁未经甲方确认和有关部门批准，擅自拆改水、暖、电、燃气、通信等配套设施。

（7）乙方负责每年对物业内的 10KVA 专变变压器进行维护并承担由此产生的费用，乙方不能就此向甲方主张赔偿损失或减免租金。若乙方需对专变增容，自行承担费用，合同结束时无偿移交给甲方。乙方发现设备、线路异常应及时通知甲方，若需要

对故障设备修复时，乙方应积极配合甲方及相关技术服务人员工作并负责修复所产生的费用（由于自然灾害等因素引致供电中断或发生故障，需进行线路检修或设备调试时，乙方需要自备发电设备解决停电期间的用电问题）。

（8）租赁期间，乙方任命_____为本租赁物业的防火安全责任人。乙方必须与甲方签订《消防安全和环境保护责任书》，明确消防安全责任，落实安全责任人，制定相关安全管理制度，并定期对消防设施设备进行检查，存档备查。乙方（如第三方使用租赁物业的，乙方应确保第三方按本条款执行）使用租赁物业应严格遵守消防、环境保护等相关法律、法规和政策，严格落实甲方和政府部门的管理要求。乙方应与有资质的单位每年签订维修保养合同，对消防系统进行维护保养并承担由此产生的费用，保证系统正常运行；乙方应在维修保养合同签订后10日内交甲方备案。如违反《消防安全和环境保护责任书》的约定或其它因乙方原因引起的安全事故，造成人员伤亡或经济损失的，乙方应当承担相应法律责任，并对造成的损失予以赔偿，对甲方造成影响及损失的，必须追究其赔偿责任。

在租赁期限内，乙方是本房屋的实际管理人，承租期间发生的所有安全事故，都由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于：高空抛物、水电燃气使用不当、在屋内摔倒等给乙方自身或其第三人造成人身伤害及财产损失，甲方不承担上述事件的任何责任。

乙方依据创意产业园区规模人群属性和实际情况制定应急预案和安全保卫计划，做好加强人员管理安装监控设备等措施，

专人负责园区的安全及卫生管理，制定好应急预案及安全保卫方案，落实安全责任人，一旦发生问题，能够快速响应，协同应对，同时加强厂区日常及季节性、专项性、节假日的安全监督管理工作；每天安排专人负责厂区卫生打扫、垃圾分类等工作。

（9）租赁期间，如因乙方或乙方人员的原因给租赁物业、甲方或任何其他方带来任何损失、损害的（包括但不限于财产、人身损害、交通事故等），或因遭受自然灾害不可抗力事件、或因盗窃、抢劫等刑事犯罪第三人行为，造成的损失或损害由乙方自行承担并承担全部的法律赔偿责任。若因此造成甲方任何损失或先行垫付的，乙方应赔偿甲方全部损失（若经政府有关部门认定因甲方责任导致的除外）。如上述事故由第三方或其工作人员造成，乙方应承担连带赔偿责任。

（10）乙方（含第三方）在国家法律、法规、政策允许的范围及经政府部门核准登记的经营范围内从事经营活动，乙方严格督促第三方遵守本条款约定。

乙方（含第三方）不得在租赁物业内非法使用、生产、存放危险品以及易燃易爆、有毒、违禁物品和进行任何违法、犯罪的活动。如因乙方（含第三方）涉嫌任何违法、犯罪行为被国家行政执法机关立案调查或查处的，本合同自动终止，乙方应立即将租赁物业交回甲方，结清一切应付款项，并按本合同约定承担违约责任，且乙方对第三方违反各项规定的法律后果承担连带责任，对甲方造成影响的，乙方（含第三方）应负责赔偿，甲方有权保留追究乙方（含第三方）相关责任的权利。

乙方（含第三方）应做好防止噪音、气味、油烟等措施，保

证其经营活动不影响周边居民的正常生活及其他商户的正常经营。如周边居民反映或投诉上述扰民情况，乙方须第一时间无条件停止侵权，如上述情况由第三方造成，乙方应督促第三方进行整改，确保第三方立即停止侵权。因此造成的行政处罚、经济赔偿等一切责任和费用由乙方承担，对甲方造成影响和损失的，乙方负责赔偿。乙方应按照当地街道、居委办的要求做好垃圾处理、垃圾分类、卫生整治等工作，并缴纳相关费用，包括但不限于各类管理费、卫生费、垃圾清运费等相关费用。

(11) 租赁期间，乙方对租赁物业存在的安全隐患应立即整改、消除，不整改或整改不合格的，每违反一次需向甲方支付人民币¥2000.00（贰仟元整）的违约金；整改或整改不合格累计超过3次（含3次）的，视同乙方严重违约，甲方有权解除合同，收回租赁物业，并按履约保证金的2%收取违约金，同时乙方应按合同约定承担提前解除合同的违约责任。

若乙方需要举办相关活动，应征得政府有关部门的许可方能举行，活动的费用、安全等一切责任由乙方自行承担；若对甲方造成影响的，乙方应负责赔偿，甲方有权保留追究承租方相关责任的权利。

(12) 乙方经甲方同意对租赁物业进行改善或增设他物包括但不限于增建物、物业嵌入式装饰家具（不可移动）、地板、天花、空调管道、排水、照明、消防设施等属于附着于租赁物业的附着设施，租赁期满或解除合同时，乙方需按二次装修完毕验收时的状况将租赁物业交还给甲方，且上述附着设施所有权归属于甲方，甲方对乙方在物业内的一切投入不作补偿；乙方（如第三

方使用租赁物业的，乙方应确保第三方按本条款执行)不得擅自破坏或拆除，如甲方要求租赁物业交付恢复原状的，乙方应按甲方要求恢复，费用由乙方承担，并对租赁物业的实际租用日期计至修复后验收完毕之日。乙方未按本条款约定交还租赁物业的，除应按本合同第八条第三款承担违约责任外，如造成甲方损失的，应向甲方赔偿相应损失。

(13)租赁期届满，乙方应将租赁物业按合同约定交回甲方。若甲方对物业进行公开招租，乙方参与竞租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

(14)乙方依据经营规模、人群属性和实际情况制定应急预案和安全保卫计划，做好加强人员管理、安装监控设备等措施，对各种安全问题提前预案，建立协同机制，一旦发生问题，能够快速响应，协同应对。

(15)乙方是群众性活动安全责任人，应严格遵守《广州市大型群众性活动安全管理规定》和其他有关法律法规。乙方需制定群众性活动安全工作方案并交甲方备案。乙方在取得政府部门的许可(如有)后方能举办，活动的一切责任和费用由乙方承担，如对甲方造成影响和损失的，由乙方负责赔偿。

(16)_____为乙方履行本合同全部义务承担连带保证责任，且_____为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民。保证担保范围包括但不限于租金、房屋占用、管理费、水电费、逾期付款利息、违约金、损害赔偿金和甲方实现债权的费用(包括但不限于下列费用:诉讼费、律师费、财产保全费、担保费、评估费、鉴定费、差旅费、公证费、执行费等)，保证期间为主债

务到期之日之日起贰年。乙方如为法人/非法人组织，_____为乙方的法定代表人/负责人。乙方及担保人承诺在合同履行期间具备偿债能力，信用状况良好，无被列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体等不良信用记录，近一年内无重大违约或违法违规经营记录。

☐（个性化条款/勾选为准）如乙方为自然人，需保证本人为本物业的实际承租人，如乙方在租赁物业内设立企业（以下简称“新设企业”）进行经营，该新设企业的法定代表人/负责人必须为乙方本人。乙方办妥新设企业工商登记手续后，应立即报甲方备案。乙方须保证新设企业在办妥工商登记手续后30日内，与甲方签订租赁合同补充合同，将新设企业新增为本合同的共同承租人。

5.乙方如发生重大事项变更、资产处置的（包括但不限于公司合并、分立，股东、实际控制人、法定代表人变更，重大财产抵押、质押的），或乙方或乙方股东、实际控制人、法定代表人发生重大诉讼（包括但不限于涉及金额500万以上的）作为被告（被执行人）时，应自上述情形发生之日起五日内将相关情况告知甲方，如甲方认为上述情况影响乙方履约能力的，甲方有权视情况要求乙方追加履约保证金或提前解除租赁合同，且不视为甲方违约，甲方不承担任何违约及赔偿责任，按乙方单方违约处理。

第八条 合同解除和终止

1.经甲乙双方协商一致可以解除本合同。发生以下情形时，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除本合同，乙方已缴纳的履约保证金不予退还，并要求乙方补缴免租期租金【免租期租金

=[剩余未履行合同月数/总计租时间（144-8）个月]*8*首月应缴租金】（标准按合同免租期租金标准执行），乙方按合同约定承担违约责任；如因此造成甲方损失，乙方还需承担赔偿责任。

（1）擅自将租赁物业转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

（2）拆改结构或改变用途的；

（3）拖欠租金及其他费用超过 60 日的；

（4）利用租赁物业进行违法违规活动或损害公共利益等相关活动的；

（5）故意损坏租赁物业的；

（6）对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

（7）乙方因自身原因，在合同期内提出解除合同的；

（8）法律、法规规定或本合同约定的其他可以收回租赁物业的情形。

2.合同租赁期限届满，自动终止。

3.合同终止后的处理的特别约定（乙方已充分了解，不持任何异议）。

（1）除本合同另有约定外，租赁期届满或本租赁合同因任何原因终止、解除的，乙方应在租赁期届满本租赁合同终止、解除当日将租赁物业和设备交回给甲方（租金计至实际交还之日）。乙方与第三方的租赁等法律关系及债权债务关系由上述双方自行处理，乙方应确保如期交回租赁物业给甲方。第三方未如期退出租赁物业视为乙方逾期交回租赁物业。

（2）若乙方逾期交还租赁物业的，按以下条款执行：

①甲方书面通知乙方在限期内交回租赁物业，乙方在规定期限内交回租赁物的，自租赁期限届满次日起，按租赁物原租赁合同最后一期及新一期公开招租底价就高计算每日租金标准，按实际占用天数向甲方缴交占用费；

②乙方不能按规定时间交回租赁物的，占用费分段计算：自租赁期限届满次日起至规定期限届满之日，按租赁物原租赁合同最后一期及新一期公开招租底价就高计算每日租金标准，按实际占用天数向甲方缴交占用费；自规定期限届满次日起，按原租赁合同最后一期每日租金标准的 **1.5 倍**，按规定期限届满次日起计算占用天数向甲方缴交占用费。

③甲方根据本合同第八条第 1 款约定通知乙方解除本租赁合同的，乙方应按通知要求交还房屋，若乙方逾期交还房屋的，则每逾期 1 日，应按原租赁合同最后一期每日租金标准的 **1.5 倍** 向甲方支付占用费；若乙方延期清退，经甲方催告后 **15 日内** 仍未交还房屋并自行搬离租赁物业内物品的，则视为乙方已弃租并丢弃租赁房屋内的物品，并同意甲方对租赁物业内物品自行处置，甲方可强制回收租赁物业，强制回收方式包括但不限于甲方自行开锁、自行清理租赁物业内物品、拆除构建物、添附物、装修附属物、重新出租。甲方无需承担任何赔偿责任，乙方应承担因此而对甲方造成的直接损失和间接损失(包括但不限于入屋清理费用、物品保存费用和未能继续租赁的损失)，租金及违约金计至甲方实际处置完毕之日。如因乙方未妥善处理与第三方的法律关系或债权债务关系、未如期交回物业等造成甲方损失的，由乙方向甲方承担赔偿责任，甲方有权通过法律途径追究乙方相应

的法律及经济责任。

(3) 如乙方在承租期内拖欠租金超过 5 次及以上，或乙方（含法人及其实际控制企业、关联方）在租期内被列入甲方或甲方上级集团物业租赁履约失信清单内时，或乙方在租赁期限内存在违反本合同、补充协议（如有）约定等任何违约情形的，乙方丧失同等条件下优先承租的权利。

4. 乙方或第三方以甲方租赁物业地址为注册地址申办公司营业执照及其他证照的，因租赁期届满、本合同终止等原因应交回租赁物业时，乙方及第三方应在交回租赁物业之日前向市场监督管理部门及其他相关部门注销以租赁物业地址注册的公司营业执照及其他证照。如乙方未如期办理注销或未能监督第三方如期办理注销的，每逾期一天，乙方应按本合同约定的租赁期内最后一个月租金的 5% 向甲方支付违约金。如第三方未如期办理注销的，乙方应在甲方通知之日起 3 天内到街（镇）出租屋管理服务中心办理转租合同备案的注销且应出具不再向第三方提供租赁物业作为经营场所、第三方已不在租赁物业经营的证明并提供给相应的市场监督管理部门，如乙方未按约定办理该手续的，每逾期一天，乙方应按本合同约定的租赁期内最后一个月房屋租金的 5% 向甲方支付违约金。如造成甲方其他损失的，乙方及第三方应对甲方的一切损失承担连带赔偿责任。

第九条 违约责任

1. 甲方无正当理由，未按本合同约定时间向乙方交付租赁物业导致乙方无法使用租赁物的，每逾期 1 日，应按首月日租金的 4 倍 LPR 标准向乙方支付违约金；乙方向甲方发出书面交付催告

之日起，甲方无正当理由仍未交付超过 30 日的，乙方有权解除合同。若双方未办理交房手续，且超过合同约定甲方交房时间三天以上乙方没有提出异议的，视同甲方已按合同约定的时间完成交房手续。

2.乙方逾期交付租金、保证金或其他费用的，每逾期 1 日，应按逾期交付款项金额的 4 倍 LPR 标准向甲方支付违约金；逾期超过 60 日的，甲方有权解除合同、没收履约保证金并要求乙方按第八条第 1 款的计算方式补缴免租期租金（标准按合同免租期租金标准执行）。

3.租赁期内，如乙方违反本合同第七条第四款约定及其他乙方相关义务的，甲方有权提出限期整改，乙方在甲方要求期限内仍未整改完成或者整改不符合要求的，则甲方有权解除合同并不承担违约责任，乙方已交付的保证金不予退还。如上述乙方行为对物业、甲方或第三人造成损失的，乙方应负责赔偿。

4.租赁合同期内，因法定不可抗力因素或经甲乙双方协商一致可以提前解除或终止本合同履行，任何一方均不得擅自解除或终止。解除通知须陈述事实与理由，以书面方式作出，并提前 60 日以书面方式按本合同约定的方式向对方送达。经协商一致解除合同的，违约责任按协商方式处理；未经协商一致，任何一方单方解除合同的，按以下规定处理：

（1）甲方违约提前终止本合同的，应当提前 60 日通知乙方，甲方退回履约保证金，乙方不得向甲方主张任何其它权利。

（2）甲方违约提前终止本合同的，如未能提前 60 日通知乙方，甲方除了退还履约保证金外，另需支付 1 个月租金作为违约

金（按照该情形发生当月租金标准计算）给乙方，乙方不得向甲方主张任何其它权利。

（3）乙方违约提前终止本合同的，应当提前 60 日 通知甲方，并征得甲方的书面同意，且不得向甲方追究基础设施及前期装修投入的补偿，甲方没收乙方履约保证金，乙方还应按照按第八条第 1 款的计算方式补缴免租期租金。

（4）乙方违约提前终止本合同的，如未能提前 60 日 通知甲方，并征得甲方的书面同意，且不得向甲方追究基础设施及前期装修投入的补偿，甲方除了没收乙方履约保证金外，乙方另需支付相当于 1 个月租金作为违约金（按照该情形发生当月租金标准计算）给甲方，且还应按照第八条第 1 款的计算方式补缴免租期租金。

（5）乙方向甲方交还租赁房屋之前的租金需按本合同约定的租金标准继续缴交。

（6）因甲方再行租赁需资产评估及公开招租，如乙方单方解除合同未提前 60 日 将解除通知向甲方书面送达的，除执行前款违约责任之外，乙方须向甲方另行支付 2 个月租金（按照该情形发生当月租金标准计算）作为代通知金予以补偿。

（7）如乙方未书面作出解除通知，但以实际行为弃租或违法转租的，按前款（3）、（4）和（5）项合并约定的违约金标准向甲方赔偿。乙方违法转租的合同对甲方不产生法律效力，乙方以上各项违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

第十条 不可抗力

1. 不可抗力是指本合同签署后发生的、签署时不能预见的、

其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍全部或部分履约的事件。

2.如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本合同项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知另一方，并在其后的15日内提供有关证据。双方应协商公平解决办法，可据实解除合同，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。

第十一条 争议解决

1.本合同履行中发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方均可向广州仲裁委员会提出仲裁。

2.如因一方违约引发诉讼而造成另一方为此支付的诉讼费/仲裁费、调查取证费、律师费、担保费、公证费、评估费、差旅费等合理费用均由违约方承担。

第十二条 凡本租赁物业在租赁过程中的一切口头承诺、解释、商业广告、文件往来等资料与本合同不一致的，均以本合同约定为准。

第十三条 本合同自双方盖章、签字之日起生效。

第十四条 本合同一式陆份，甲方、乙方各执贰份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，送壹份给广州产权交易所有限公司留存。

第十五条 双方约定其他事项：

乙方公开招租时提交的《承租方案》作为本合同附件，为合同不可分割的组成部分，承租期内，乙方必须严格按照承租方案执

行。

第十六条 通知与送达

1.一方发送给另一方的通知,可采用当面递交、邮寄、短信、微信、电子邮件或于本合同项下租赁物业外张贴等方式送达。

2.甲方确认其送达地址为: 广州市第三建筑工程有限公司;
收件人: 胡静; 联系电话: 020-83816633/13922299361; 微信号:
13922299361; 电子邮箱: /。

3.乙方确认其送达地址为: _____; 收
件人: _____; 联系电话: _____; 微信号: _____;
电子邮箱: _____。

4.双方均确认,任何一方变更上述送达信息的,应在变更之日起3日内以书面形式通知另一方;任何一方接到对方发出的变更通知之前,该相对方的送达信息仍以先前的送达信息为准。

5.任何一方指定的送达信息有误、变更或拒绝接受造成通知不能实际送达,发送方的通知只要按照接受方最后指定的送达信息发出,该通知即被视为有效送达;因通讯联络方式失效造成的损失和责任由变更方或拒收方承担。

6.双方确认诉讼文书送达按本条款约定方式执行。

附件: 1.乙方营业执照或身份证复印件

2.房屋交接及设备清单(含房产证平面附图)

3.有关部门地址电话一览表

4.消防安全和环境保护责任书

5.廉洁协议

(以下无正文)

甲方（签章）

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

日期： 年 月 日

乙方（签章）

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

日期： 年 月 日

附件一

乙方营业执照或身份证复印件

附件二

房屋交接及设备清单

房屋交付 使用前有 关设备、 物品名称	数量	质量	房屋腾 空移交 后有关 设备、物 品名称	数量	质量

上述所列的房屋内设备在本合同签订之日移交乙方使用。

甲方签名（盖章）： 乙方签名（盖章）：
代理人： 代理人：

 年 月 日 年 月 日
本合同租赁期已满，上述所列的房屋内设备移交甲方。
甲方签名（盖章）： 乙方签名（盖章）：
代理人： 代理人：

 年 月 日 年 月 日

附件三

有关部门地址电话一览表

火 警 电 话	119
盗 警 电 话	110
急 救 电 话	120
派出所	地址：
	电话：
街 居民委员会	地址：
	电话：
出租屋管理中心	地址：
	电话：

附件四：

消防安全和环境保护责任书

为贯彻“预防为主，防消结合”的方针，切实做好消防安全工作，根据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《广州市区分所有建筑物安全管理规定》和《公共娱乐场所消防安全管理规定》等消防法律法规的要求，以及根据《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等生态环境保护法律法规的要求，结合实际情况，为确保租赁建筑物和人员的安全，以及周边生态环境健康美丽特制定本责任书。

一、乙方在租赁期内，遵守国家有关消防法律法规、规章和甲方有关消防安全责任的约定；配合甲方及有关单位的消防安全管理工作，消除火灾隐患；配置足够数量的灭火器材，并做好维护、保养工作，确保其完好、有效。

二、乙方是本房屋的消防管理责任主体，必须要明确消防安全责任人和消防安全管理人员，同时要明确消防安全责任人和消防安全管理人员的职责，切实承担承租期间的消防安全责任，确保人员和财产的安全。

三、乙方要定期对本单位的员工进行消防安全教育，使员工增强消防安全意识、懂得灭火器材的使用，提高员工的灭火技能，同时保护好消防设施和器材，保持疏散通道和安全出口的畅通；不能在承租范围内存放易燃易爆化学危险

物品。

四、乙方要进行室内装修的，必须自行进行消防报建，经公安消防部门同意后，方可进行装修，装修完毕后，要经过消防验收合格后方可投入使用。

五、进行室内装修设计和施工时，必须符合国家有关消防法律法规和下列规定：

- （一）吊顶应当采用非燃材料；
- （二）墙面、地面、隔断应当采用非燃或难燃材料；
- （三）窗帘、家具包布应当用阻燃织物或进行阻燃处理；
- （四）电气线路的敷设，电器、空调设备的安装，必须严格执行有关施工安装规程，采取防火、隔热措施；
- （五）建筑内部装修不得改变消防设施的位置，不得影响消防设施的使用；
- （六）装修时需要动火作业的，必须经过管理部门同意，做足防火安全措施，配备足够数量的灭火器材，方可进行。动火作业要做到动火前“八不”，动火中“四要”，动火后“一清”。

六、当发生火灾时，必须立即报“119”，通知甲方及有关单位，及时用灭火器材进行扑救，同时做好人员的疏散工作。

七、乙方需配合甲方及相关政府部门的日常定期不定期的消防检查。对于消防检查中发现的消防隐患或问题，乙方需甲方或相关政府部门要求的期限内进行整改；若未整改或未在限期内完整整改的，每违反一次需向甲方支付 2000 元的违约金；累计次数超过 3 次（含 3 次）的，甲方有权解除租赁合同，乙方应限期内搬离租赁场地，并按履约保证金的 2%

收取违约金，同时乙方应按合同约定承担提前解除合同的违约责任。

八、若乙方因管理不善、违规操作或违反规程等，造成火灾事故的由乙方承担全部经济责任及法律责任，造成甲方或其他人损失的乙方需负责赔偿。

九、乙方是本房屋的环境保护责任主体，必须依法依规做好租赁期间水、噪音、大气、土壤等方面的污染防治工作，切实履行并承担环境保护责任。采取有效措施，做好日常环境保护工作。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

消防安全责任人：

消防安全责任人：

年 月 日

年 月 日

附件五：

廉洁协议

甲方：广州市第三建筑工程有限公司

乙方：

在甲乙双方订立、履行本补充协议过程中，为保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，甲乙双方订立协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家、地方法律法规以及本协议的约定，在本补充协议的订立、履行过程中廉洁自律。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由其个人承担的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正开展业务有影响的宴请和娱乐活动。如甲方工作人员确因实际情况须参加宴请、进行娱乐活动的，须事先按行政隶属关系上一级批准。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、乙方不得接受甲方工作人员介绍的家属或者亲友从事与本补充协议相关的业务。

七、乙方应当通过正常途径开展相关业务，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等，或给甲方工作人员报销其个人费用，或邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性娱乐场所，或为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

八、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方，在同等条件下优先考虑与乙方继续合作。

九、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员等不正当竞争行为的，甲方有权立即终止和解除签订的合同。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

签约代表：

承诺函

广州市第三建筑工程有限公司：

本人/公司承诺按照贵我双方签订的《房屋租赁合同》履约，若我方出现拖欠租金等违约情况，同意贵司对租赁标的采取停水、停电、停气等措施，由此产生的经济损失由我方承担。特此承诺。

承租人签名/盖章：

日期： 年 月 日