

# 广州大学城信息枢纽楼 租赁合同

(XXXXXX 单元)

甲 方: 广州城投综合能源投资经营管理有限公司  
乙 方: AAAAA  
丙 方: 乙方法人



甲方：广州城投综合能源投资经营管理有限公司

地址：广州市番禺区大学城明志街1号9楼

法定代表人：成形

合同经办人：陈昱臻

乙方：AAAAA

地址：

法定代表人：乙方法人

授权代表：需补充

电话：需补充

丙方：乙方法人

通讯地址：需补充

电话：需补充

广州大学城信息枢纽楼位于广州市番禺区大学城明志街1号，总建筑面积约4万平方米，交通便利，周边配套设施齐全，是大学城内的较大商务写字楼。

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，就乙方向甲方租赁广州大学城信息枢纽楼办公室/商铺的有关事宜，现为明确各方在租赁使用过程中的权利义务，各方经协商，订立本合同，以兹信守。

## 名词定义

在本合同、附件及本合同的履行过程中各方签署的有关补充和修正的文件中,除非另有明确解释,相关词语应按如下定义解释和执行:

1. **本合同:** 指甲方和乙方订立的本合同,包括本合同主文、所有附件及双方不时就修订本合同而做出的任何书面补充协议。

2. **广州大学城信息枢纽楼:** 位于广州市番禺区大学城明志街 1 号,总建筑面积约 4 万平方米。

3. **租赁物业:** 乙方向甲方承租使用的位于广州市番禺区大学城明志街 1 号广州大学城信息枢纽楼 XXXXX 号房。

4. **现状:** 乙方接收租赁物业时,广州大学城信息枢纽楼或租赁物业及设备设施的产权状态、功能状况及实物形态。

5. **移交日:** 本合同约定的应当办理租赁物业移交手续的日期。

6. **空调:** 广州大学城信息枢纽楼只能使用大楼配置的中央空调,中央空调时间为全天 24 小时。

7. **物业管理费:** 含物业管理、公共区域的安保、清洁;不含餐厨垃圾清运、油烟处理、噪声和自用下水管道清理。

8. **物业管理人:** 由甲方指定对广州大学城信息枢纽楼(包括租赁物业)进行物业管理的具有相应资质的物业管理公司,现为广州市城投物业服务有限公司。甲方有权变更物业管理人。

9. **不可抗力:** 本合同生效后出现及妨碍各方中任何一方履行或部分履行本合同的所有事件,而且该事件是各方不能控制,无法预料,不能避免或克服的,上述事件包括政府行为(包括但不限于规划调整、拆迁、征收、征用等)、战争、地震、台风、火灾、水灾或无法预料、不能防止或不能控制的任何其他事件。

一 关于租赁物业

第一条 甲方为租赁物业的出租人，乙方为租赁物业的承租人。根据广州大学城信息枢纽楼使用和管理需要，甲方可以委托有关单位或部门处理本合同事务。

第二条 租赁物业现有城市规划用途为电信业务及办公管理用房。

第三条 租赁物业 XXXXX 单元计租面积为 XXXX 平方米。该计租面积为各方协议确认，作为各方计算租金、物业管理费、空调费及处理本合同相关事务的依据。租赁物业的位置及范围详见附图，图示只作一般识别之用，并不显示租赁物业的面积大小及四至范围。

二 租期及租金等费用

第四条 乙方承租 XXXXX 单元物业的租期为 个月，即租赁期限从 年 月 日开始连续计算至 年 月 日止。装修期为 个月（含在租赁期限内），装修期 1 为 年 月 日至 年 月 日。起租日为 年 月 日。乙方承租租赁物业的租金标准如下：

XXXXX 单元物业计租面积为 XXXX 平方米，租期租金标准为 元/月/平方米，月租金为 元（人民币大写： ）。

每日租金的标准按照月租金/30 日计算。租金已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月租金金额不变。租期内租金标准详见下表：

| 租赁期限    | 月租金额(币种：人民币)元                      |           | 备注    |
|---------|------------------------------------|-----------|-------|
|         | 单价(元/平方米)                          | 含增值税月租金小写 |       |
|         |                                    | -         | 装修期 1 |
|         |                                    |           |       |
| 租期内租金合计 | 小写：¥<br>人民币大写：<br>(不含税金额： ， 税率 5%) |           |       |

租金按月支付，乙方应当于每月第 10 日前按上述租金标准支付当月租金（按含增值税金额支付）。甲方收到租金后，应当出具等额有效租金增值税发票。若当月 10 日为国家法定节假日，支付时间顺延至节假日的次日。

**第五条** 乙方自移交日起向甲方缴纳物业管理费, 计费面积为 xxxx 平方米  
 费用标准为 元/月/平方米, 即每月物业管理费的金额合计为  
 元(人民币大写: ), 每日  
 物业管理费的标准按照月物业管理费/30 日计算。物业管理费已  
 含增值税税额, 税额按国家法定税率计算和调整, 但含增值税月  
 物业管理费金额不变。标准详见下页表:

| 租赁期限           | 月物业管理费额(币种: 人民币)元                   |              | 备注 |
|----------------|-------------------------------------|--------------|----|
|                | 单价(元/平方米)                           | 含增值税月物业管理费小写 |    |
|                |                                     |              |    |
| 租期内物业管理费<br>合计 | 小写: ¥<br>人民币大写:<br>(不含税金额: , 税率 6%) |              |    |

物业管理费按月支付, 乙方应当每月第 10 日前按上述管理费标准支付当月  
 物业管理费(按含增值税金额支付), 甲方收到物业管理费后, 应当出具等额有  
 效物业管理费增值税发票。若当月 10 日为国家法定节假日, 支付时间顺延至节  
 假日的次日。

**第六条** 乙方自移交日起向甲方缴纳空调费。空调费按冷量计实际读数为  
 准收取, 收费标准为 0.78 元(含税)/千瓦时。冷量计的品牌应经甲方审批同意  
 或由甲方有偿提供, 建议使用具有远程抄表功能的冷量计; 智能空调面板要求能  
 够接入甲方的空调中央管理系统。冷量计电源必须接入公共电房由甲方、物业管  
 理公司进行统一管理。

**第七条** 甲乙任何一方发现冷量计出现故障不能正常计算空调费时, 则无  
 法抄表计量当月先按空调费单价 14 元/月/平方米(含税), 即每月空调费的金  
 额合计为 元(人民币大写: )。每日空调  
 费的标准按照月物业管理费/30 日计算。乙方完成冷量表完成维修、校准并通过  
 甲方、物业管理公司验收后, 再恢复以冷量计实际读数为准收取。甲方收到空调  
 费后, 应当出具符合税局要求的发票和凭据。

**第八条** 水电费等有关费用:

1. 电费单价按供电单位收费标准计收; 计用电量与实际用电量与公摊电量

(含变损和线损)之和。其中,实际用电量按照物业管理人抄表读数计算,公摊电量计算方式如下:

公用设施用电及损耗电量=供电局抄表总用电量-终端用户总用电量-空调总用量

公摊系数=公用设施用电及损耗电量/(终端用户总用电量+空调总用量)

终端用户公摊电量=终端用户用电量\*公摊系数

2. 水费包括高质水水费、污水处理费、杂用水费三部分。各部分的水费价格按供水单位、水务公司收费标准计算。乙方因单独用水需求而安装独立水表的实际用水量,按照物业管理人抄表读数计算。公摊水量由全体无单独用水的租户按分摊比例分摊。

楼宇需分摊水的数量=水务公司抄表总用水量-终端用户总用电量

分摊比例: 面积小于 300 平的租户按 1%, 面积 300-1700 平的租户按 2%, 面积 1700 平以上租户按 3%

租户分摊用水量=分摊比例\*楼宇需分摊水的数量

3. 乙方按月向甲方缴纳所租物业之电费和水费,所租物业之电、水消耗量以所租物业之独立水、电、空调表实际显示为依据,

4. 所有本条所述水电费用应于甲方向乙方发出《缴费通知单》中约定付款日期前清缴,否则因此引发的全部后果及相关责任由乙方自行承担。如因水、电的损坏而引致甲方未能录得准确数据,甲方可按情况合理估算消耗量作为计量依据,乙方不得异议。乙方新装使用之独立计量表方应先征得甲方审批认可。

5、甲方收到水电费后,应当出具符合税局要求的发票和凭据,水电费相关税费根据开票当期国家税收政策的调整而调整,不含税金额不变。

6、租赁期内,现阶段水电费由甲方统一代收代付,乙方按缴费通知单的实际单价及计量读数向甲方缴纳。甲方有权根据大楼管理需要,提前 15 日书面通知乙方,将水电费代收主体变更为本大楼物业服务企业。代收主体变更后,乙方应直接向物业公司缴纳水电费,收费标准、计量方式均保持不变,乙方应予以配合。

**第九条** 乙方应当向甲方缴纳履约保证金\_\_\_\_元(人民币大写:\_\_\_\_),包括:

1. 租金保证金\_\_\_\_元（人民币大写：\_\_\_\_）（相当于首年月租金 3 倍）；
2. 物业管理费的综合履约保证金\_\_\_\_元（人民币大写：\_\_\_\_）（相当于起租日起首年月物业管理费 3 倍）。
3. 乙方自本合同签订之日起 10 个工作日内，乙方缴清合同履约保证金。

**第十条** 甲方有权从履约保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金及占用费，乙方应当在收到甲方发出的书面扣除通知后 7 个工作日内补足履约保证金，否则视为乙方未足额缴纳履约保证金。

在本合同期满终止或提前解除时，由乙方结清租金、物业管理费、水电费、空调费、违约金、赔偿金等与物业使用有关费用后 45 日内，甲方将履约保证金余额无息退还乙方。退还履约保证金前，乙方须将保证金收据或发票原件退还甲方，或由乙方提供收到退回的履约保证金有效凭证。本合同另有约定的除外。

甲乙双方协商一致置换租赁物业为信息枢纽楼其他空置房的，双方应当解除本合同，乙方应当竞投甲方对新租赁物业的公开招租。若乙方中标的，本合同履约保证金转为新租赁物业的履约保证金，若乙方未参与竞投或未中标的，本合同履约保证金由甲方没收。

**第十一条** 本合同及相关补充协议履行过程中，除另有约定外，乙方应当支付的租金、物业管理费、空调费、水电费、违约金（如有）、赔偿金（如有）等均向甲方指定账户支付：

开 户 名：广州城投综合能源投资经营管理有限公司

开户银行：工行广州大学城支行

开户账号：3602062519100003801

甲方变更上述账户或要求付至其他账户，应书面通知乙方。

**第十二条** 乙方须在签订本合同的同时与甲方签订《广州市房屋租赁合同》以作租赁备案使用，该合同的租赁地址、租赁面积、租赁期限、租金情况与本合同一致。各方知悉甲方缴纳本合同印花税后，无需再就租赁备案合同缴纳印花税。甲乙双方按政府有关规定各自支付租赁过程中产生的与租赁有关的税费，包括但不限于公证费、合同印花税、登记费及其它有关费用。乙方负责自行申报及缴纳各种自身经营税项，如出现漏缴、短缴税款的情况，乙方自行承担一切后果，并须对因而造成甲方的所有损失负全部赔偿责任。

### 三 物业移交

第十三条 租赁物业的移交日为 年 月 日。

第十四条 乙方在签订本合同前已对租赁物业做了充分了解, 知悉和认可租赁物业的现状。乙方愿意承担任何现状下存在的瑕疵或缺陷可能对租赁物业使用和经营造成的风险, 并不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。

第十五条 其他约定: / 。

### 四 物业使用

第十六条 乙方按现状接收物业后, 应当在装修期届满前办妥各项经营手续并开门营业。如因甲方的障碍导致乙方未能在装修期届满前办妥合法经营手续, 起租日顺延至该障碍消除之日后第 30 日, 租赁期限相应顺延。

第十七条 在租赁期限内, 乙方的经营业态为 。未经甲方书面同意, 乙方不得变更经营业态。

第十八条 乙方接收租赁物业后, 根据使用需要对租赁物业进行适当装饰装修的, 装修方案应当提前提交给甲方审核批准, 装饰装修不得弃置现有设备设施系统或降低现有系统的配置和使用功能。租赁期间, 该租赁物业内部由乙方使用的设备设施(包括甲方提供和乙方自行添置的)及内部装修的保养、维修、更新均由乙方自行负责, 并承担由此产生的一切费用。由于乙方原因造成的租赁物业设备设施的损坏, 乙方应负责修复或更新。

第十九条 租赁区域内, 乙方根据实际使用需求需要增容的, 经甲方同意增容方案后方可实施, 增容的手续、施工及费用和责任均由乙方承担, 全部设备设施验收投入使用后无偿归甲方所有。乙方使用租赁物业和进行装饰装修, 应当符合租赁物业的城市物业规划用途, 如需调整规划, 由乙方负责办理相关申报审批手续并承担风险和费用。乙方根据使用需要对租赁物业进行装饰装修, 应当将经物业管理人审核同意的方案报甲方, 取得甲方书面同意, 并办理合法手续后方可实施。甲方应当在收到乙方的装饰装修方案后 10 个工作日内作出审核意见。乙方自行承担相关费用和责任, 如造成甲方损失, 应当赔偿。乙方装饰装修时甲方出具的书面同意和相应材料不表示甲方承担上述费用和责任。乙方应于接收物业后 15 日内向甲方提交装修方案及施工图纸, 并进场装修。



第二十条 乙方承租租赁物业仅限自行使用,未经甲方书面同意,不可转租、分租。

第二十一条 本合同履行过程中,未经甲方书面同意,乙方不得将本合同的权利义务全部或部分转让给第三方。

第二十二条 有关租赁物业及租赁物业内的人身和物品的安全,乙方自行采取适当的保安措施及向保险公司投保,甲方不负责乙方由此带来的损失。乙方须根据国家标准向有效及合法的保险公司购买租赁场地经营过程中及二次装修必要的保险险种,包括公众责任险、安全生产责任险、乙方自行投入的资产及乙方经营有关财产的财产保险等,且应保证在租赁期间上述保险持续有效。

第二十三条 乙方应自行妥善处理和承担自身经营过程中产生的纠纷,因乙方经营产生的纠纷对甲方或广州大学城信息枢纽楼其他租赁物业造成影响的,甲方有权要求乙方消除影响,造成损失的,甲方有权要求乙方进行赔偿。

第二十四条 其他约定: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

## 五 物业管理

第二十五条 本合同有效期内,乙方应当接受甲方委托的物业管理人对租赁物业的管理服务,本合同签订时乙方须与甲方指定的物业管理人同时签订《租赁安全协议》。且甲方及物业管理人有权就广州大学城信息枢纽楼物业的使用和管理制定各项规章制度,并根据实际情况进行实时修改和调整,在相关平台公布后实施。乙方承诺遵守物业的使用和管理的各项规章制度及物业管理人实施的各项管理措施。

第二十六条 甲方可委托具有相应资质的物业服务企业行使物业管理职责,由此产生的物业管理收益归甲方所有。甲方负责广州大学城信息枢纽楼各租赁区域范围外公共的供水、供电、电梯、消防、排水、路灯、泛光照明设备设施的管理和维护维修以及治安秩序、绿化、环境卫生等事项进行管理和服务。

第二十七条 广州大学城信息枢纽楼户外广告位置及相关收益归甲方所有。乙方设置户外招牌、广告,应当将设置方案报甲方。未经甲方书面同意,不得擅自设立。如需取得有关行政管理部门审批许可的,还应当在办理相关手续后方可实施,相关手续及费用,由乙方负责。

**第二十八条** 广州大学城信息枢纽楼红线范围内的停车设施及场地由甲方或物业管理人统筹安排使用, 收费办法及有关规定由甲方或物业管理人另行确定。

**第二十九条** 租赁物业区域内, 乙方是安全生产第一责任人, 负责治安、消防、环卫、卫生防疫、安全生产、廉洁从业等管理责任, 配合和协助政府相关职能部门开展区域联防联控和综合整治。

**第三十条** 租赁物业实行门前三包: 物品摆放秩序、自产垃圾分类清理、地面卫生等自行负责, 单元内地面应保持清洁、畅通, 乙方为“门前三包”的责任人。

**第三十一条** 甲方(或甲方许可的第三人)对租赁物业范围内非乙方自用的设备设施、管线进行管理、维护、维修、改造、新增时, 乙方应无条件协助和配合, 提供穿越、借道等便利。按照安全、公平、合理的原则, 正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系, 不得侵害他人的合法权益。乙方自用的设备设施(包括但不限于排烟管、隔油池等), 日常需自费进行维护管理。因乙方维护管理设备设施过程中产生的纠纷, 乙方应自行妥善处理, 对甲方或广州大学城信息枢纽楼其他租赁物业造成影响的, 甲方有权要求乙方消除影响, 给甲方造成损失的, 甲方有权要求乙方进行赔偿。

**第三十二条** 乙方应合理、合法使用该物业, 对其雇员、转承租人、分租人违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。物业管理人由于故意或过失所引起的物业管理责任, 由物业管理人自行承担, 甲方不因此承担责任。

**第三十三条** 乙方有责任积极配合处理空调漏水、漏电、火灾、水灾、水管爆裂、协助公安机关执行任务等涉及公共安全的突发事件, 甲方免于承担因采取积极措施而产生相关责任。

**第三十四条** 乙方承诺租赁物业内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围, 所陈列或销售商品不得有任何侵权行为, 不得侵犯消费者的权利及损害消费者的其他利益, 不得出售假冒伪劣、违禁/违法、过期、变质商品, 不得欺骗顾客, 商品标识必须符合国家规定, 并必须按照中国法律规定承担销售方责任, 甲方不因此承担任何责任。

**第三十五条** 若甲方对制冷系统进行检修或供冷系统进行改造应当提前 24 小时书面通知乙方(或由物业管理公司通知乙方)进行停冷操作; 乙方在收到通知后, 须根据甲方提出的停冷时间, 做好停冷前的准备工作。甲方在制冷系统检

修或改造工作完成后,应立即恢复乙方供冷。上述暂停供冷不影响乙方支付租金、管理费、空调费等义务。

**第三十六条** 乙方将租赁物业用于其他公司注册地址的,须符合国家相关规定,并经得甲方书面同意。当合同期满或合同解除时,乙方应在【20】个工作日内将注册于租赁物业的公司注册迁出,并向甲方提供迁出文件,方可申请退回履约保证金。

**第三十七条** 其他约定: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

## 六 权利限制

**第三十八条** 租赁物业全部或部分产权转让时,甲方应当提前3个月书面通知乙方;租赁物业全部或部分产权抵押时,甲方应确保不影响本合同的履行。租赁物业产权转让时,乙方不主张优先购买权。

**第三十九条** 甲方可以将本合同的权利义务一并进行转让,但应当提前30日书面通知乙方。转让后,受让方继承甲方在本合同中的权利、义务。

**第四十条** 乙方无权对租赁物业产权进行处置。未经甲方书面同意,乙方不得对租赁物业任何部分的产权以及因承租租赁物业而取得的任何权益进行转让或设置保证、抵押、质押等他项权利,不得转让本合同的权利义务。

**第四十一条** 乙方使用租赁物业的权利不得超过租赁期限。未经甲方书面同意,乙方在有关租赁物业使用的补充协议、文件中设定权利义务的期限不得超过租赁期限,乙方也不得以任何作为或不作为的方式设定或处分其租赁期限之外的租赁物业的使用权利。乙方取得租赁期限届满(包括本合同提前解除的情形)之后租赁物业的任何经营权益,应当返还甲方。

**第四十二条** 未经甲方书面明确授权,乙方不得以甲方的名义对外签署任何合同、文件或进行任何其他活动,不得实施任何利用甲方信用的行为。

**第四十三条** 丙方为乙方履行本合同的连带责任保证人,丙方知悉并同意本合同的全部条款,自愿为本合同的乙方提供连带责任保证担保,并保证按本合同约定履行连带清偿义务。丙方保证担保的范围包括:乙方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、费用、违约金、赔偿金、其他应付款项和甲方实现各项债权所发生的一切费用。丙方所承担的是延续性连带责任保证,自本合同签订之日

起生效。保证期间直至本合同项下的全部债务履行期届满之日起两年,分期履行的,各期债务的保证期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。甲乙双方协议变更本合同的,无须经过丙方书面同意,丙方仍对本合同及变更后的内容承担担保责任。

第四十四条 其他约定: \_\_\_\_\_。

## 七 违约责任

第四十五条 甲方应保证其对租赁物业的使用权真实、合法、有效。如果因甲方不具备租赁物业使用权导致本合同(全部或部分)不能履行或被人民法院、仲裁机构、有关行政部门依法认定为无效或被撤销,甲方应当赔偿乙方的损失。

甲方无故提前单方面解除本合同,应当全额退还乙方的履约保证金,并按照履约保证金的一倍向乙方支付违约金。

第四十六条 乙方未能按照本合同的约定支付租金、物业管理费、水电费等相关费用,每逾期1日,按照应付而未付的金额0.03%支付违约金。逾期超过30天,甲方有权采取相关管理措施,由此产生的责任由乙方承担。

第四十七条 乙方未按本合同约定缴纳履约保证金,甲方有权要求乙方足额缴纳,经书面催告后,仍未补足的,乙方应按照履约保证金的20%支付违约金,且甲方有权单方面解除本合同。

第四十八条 乙方违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定,甲方有权书面通知乙方要求限期整改。乙方未能限期整改,甲方将再次书面通知限期整改并要求乙方支付相当于一个月租金的10%违约金。

第四十九条 其他约定: \_\_\_\_\_。

## 八 合同终止与解除

第五十条 经双方友好协商一致,可解除本合同并签订终止协议。

第五十一条 乙方自起租日起未满足\_\_\_\_\_个月的,因自身原因不能继续经营的,可提前15日以上向甲方书面申请解除合同,在乙方交还租赁物业、结清全部费用(包括但不限于租金、物业管理费、水电费等)并经甲方同意后,乙方可与甲方解除合同,租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十六

条约定执行,乙方已缴纳的履约保证金作为甲方二次招商等费用的补偿,不予退还。乙方还应当补缴租赁物业装修期的使用费,该部分费用相当于租赁物业首年月租金 $\times$ 装修期月份数。乙方需按照提前解除合同的月数 $\times$ 月租金金额 $\times$ 印花税率(租赁合同总金额的1%)的标准,计算补缴甲方已缴纳的印花税。

**第五十二条** 乙方自起租日起已满 个月的,因客观情况重大变化或自身原因不能继续经营的,可提前30日以上向甲方书面申请解除合同,在乙方交还租赁物业、结清全部费用(包括但不限于租金、物业管理费、水电费等)并经甲方同意后,乙方可与甲方解除合同,租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十六条约定执行,甲方按照提前解除合同的月数 $\times$ 月租金金额 $\times$ 印花税率(租赁合同总金额的1%)的标准计算,扣除甲方已缴纳的印花税后,将履约保证金余额退还乙方(无息退还)。

**第五十三条** 租赁物业因不可归责于乙方的事由部分或者全部毁损、灭失,致使本合同目的不能实现的,乙方有权解除本合同。

**第五十四条** 有下列情形之一的,甲方可解除本合同,且各方互不承担违约责任:

1. 因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的;
2. 因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的;
3. 因租赁物业规划用途与实际用途不符,而影响乙方继续使用租赁物业的。

**第五十五条** 乙方在使用租赁物业过程中有下列情况之一,甲方有权单方面解除本合同:

1. 违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定,经甲方两次书面通知限期整改但仍未改正的;
2. 违反本合同第六部分“权利限制”的规定,经甲方书面通知限期整改但未改正的;
3. 逾期缴纳租金或物业管理费、水电费超过30天;
4. 未按本合同约定缴纳履约保证金超过30天的;
5. 未能按约定进场装修,经甲方书面通知2次仍未改正的;
6. 未能按约定开业的,经甲方书面通知2次仍未改正的。

**第五十六条** 本合同期满终止或提前解除时,乙方及物业使用人应在10日

内（本合同另有约定除外）将租赁物业移交甲方，租赁物业内的全部装饰装修及设备设施（乙方自行添置用于经营并未形成添附的除外）无偿移交归甲方所有，乙方不得拆除、毁损或提出赔偿、补偿的要求。装饰装修应当保持当时状况，设备设施应当保持功能完好。根据甲方需求，甲方亦有权要求乙方在不影响该租赁物业的结构、安全和功能的前提下，撤去留存于租赁物业的装修，恢复租赁物业原状。交还时租赁物业应处于清洁完好及甲方可即时出租之状态。如乙方在指定时间内未能将租赁物业恢复原状，则甲方有权代其恢复原状，乙方须偿付甲方因还原租赁物业而支出的费用。

乙方应积极配合甲方进行相关的交接及善后工作，不得因本合同期满终止或提前解除而不履行配合义务，如因不配合交接及善后工作，给甲方造成损失的，乙方应当进行赔偿。

**第五十七条** 本合同期满终止或提前解除后，乙方未按约定将租赁物业移交的，应按本合同期满终止或提前解除时日租金的两倍向甲方支付租赁物业的占用费。同时，甲方有权采取有效措施（包括但不限于由公证部门见证等）收回租赁物业，租赁物业内乙方未搬离的货物、物品及未形成添附的设施设备等将被视为遗弃物，由甲方统一处理，由此产生的费用由乙方承担。

**第五十八条** 因乙方违约导致本合同提前解除的，相关事宜处理如下：

1. 乙方已交纳的租金、物业管理费、履约保证金不予退还，本合同解除前欠缴的租金、物业管理费、水电费、违约金等应当补交，给甲方造成损失的，应当赔偿；
2. 乙方应当补缴租赁物业装修期的使用费，该部分费用相当于租赁物业首年月租金×装修期月份数；
3. 乙方应当按照本合同的约定交还租赁物业；
4. 乙方就租赁物业的物业使用所签署的全部合同文件终止履行，乙方自行结清有关债权债务，确保甲方收回租赁物业时无任何纠纷遗留。

**第五十九条** 其他约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

## 九 争议解决

**第六十条** 在本合同履行过程中如发生争议时，各方应协商解决，协商不成，

可依法向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

**第六十一条** 各方一致同意, 本合同的签订、效力、解释、履行, 以及争议的解决等均适用中华人民共和国 (不含港澳台地区) 法律。

**第六十二条** 其他约定: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

## 十 文件构成及解释顺序

**第六十三条** 下列文件构成各方之间签订本合同的全部内容, 且每一文件都应作为本合同不可分割的一部分, 并互为补充和解释。如各文件之间发生矛盾或冲突, 则按下列文件先后排列顺序进行解释:

1. 本合同的补充协议或补充合同;
2. 本合同及附件;
3. 本合同的其他组成部分。

本合同履行过程中, 各方按照广州市房管局示范文本签订的《广州市房屋租赁合同》, 用于租赁备案, 不构成各方权利义务新的约定, 其内容与本合同不一致的, 以本合同为准。必要时, 任何一方都有权在租赁备案时要求对方按照本条约定进行确认。

**第六十四条** 其他约定: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

## 十一 不可抗力

**第六十五条** 遇有不可抗力的一方, 应立即书面通知对方, 并应在 15 天内, 提供不可抗力详情及合同不能履行或者部分不能履行或者需要延期履行理由的有效证明文件。各方在不可抗力事故停止后或影响消除后应当立即履行合同义务。因不可抗力造成的各自损失, 由各方自行承担。

**第六十六条** 非因甲方或物业管理公司之过失, 或因下列甲方无法控制事故, 甲方不承担任何赔偿责任。本合同规定乙方缴付租金、物业管理费及其它费用的义务, 也不因此受到任何影响:

1. 进行必要的物业维护维修工程, 如各项公共设备、设施、装置必要的维修保养, 以及非甲方原因致使物业配套设备及/或市政设施 (包括但不限于水、电、煤气等) 的暂时停止使用;

2. 由于地震、火灾、风灾、水灾等自然灾害或恶劣天气或不可抗拒之外力灾害, 以及广州大学城信息枢纽楼内外、檐顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何部分的泄煤气、泄电、泄水及潮湿及其中偶发事故等原因而引起的损失;

3. 因失窃或保安或其它类似的原因引起的损失;

4. 因广州大学城信息枢纽楼内其它承租者和人员或任何第三者的原因及施工引起的损失或损坏;

5. 任何部分之损坏或因水满溢流, 或沟渠满溢, 或甲方在该物业内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人的人身、财产的伤害及损失;

6. 由于电梯、自动扶梯、防火和安全设置、空调及设备和广场其他设备停止运作而造成对乙方或其他人的人身或财产的损害或损失;

7. 由于电、煤气和水供应上的损失、故障、爆炸及停止而造成的损害或损失;

8. 因特别或突发事件, 需控制广州大学城信息枢纽楼客流, 对乙方经营造成影响或损失的;

9. 因上级部门进行消防等安全检测造成甲方服务中断;

10. 为提高广州大学城信息枢纽楼的整体形象而进行改造, 修缮工程所造成甲方服务中断;

11. 不可抗力因素造成或其他非甲方所能控制因素造成;

12. 非甲方过错导致的行政当局行为和公用事业服务提供者行为。

## 十二 其他

**第六十七条** 合同文件履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见、建议, 应当书面形式送达对方。本合同中所列各方的通信地址为送达的地址, 如有任何一方的联系人、地址、电话或传真变更, 应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前, 按原通信地址发出的邮件视为送达。

**第六十八条** 本合同未尽事宜, 由各方另行协商并以书面方式约定。

**第六十九条** 本合同正本一式伍份, 自签署之日起生效。甲方执贰份, 乙方执贰份, 丙方执壹份, 具有同等法律效力。

(以下无正文)

附件: 1. 租赁物业位置示意图

2. 承租人身份证复印件, 或工商营业执照、法人代表身份证等



3. 保证人身份证复印件, 或工商营业执照、法人代表身份证等
4. 廉洁协议书
5. 租赁安全协议
7. 客户信息备案表

甲方（盖章）

法定代表人:

合同经办人:

日期:



成形

乙方（签字或盖章）: \_\_\_\_\_

法定代表人:

合同经办人:

日期:

丙方（签字或盖章）: \_\_\_\_\_

日期:

附件 1:

## 租赁物业位置示意图

附件 2:

承租方工商营业执照等

需补充

附件 3:

保证人身份证复印件等

需补充

附件 5：

## 廉洁协议书

甲方：广州城投综合能源投资经营管理有限公司

乙方：AAAAA

丙方：乙方法人

为保障甲方、乙方和丙方在业务往来中的合法权益，促进企业党风廉政建设、廉洁从业，预防商业贿赂和不正当竞争，按照《中国共产党纪律处分条例》、《中华人民共和国公职人员政务处分法》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》和有关法律法规、廉洁从业的相关规定，经甲乙丙三方协商一致，自愿签订本协议。甲乙丙三方一致确认，本协议效力及于乙方、丙方与甲方的所有业务往来关系的全过程，包括但不限于招投标、商务谈判等采购环节及合同签订、履行环节等。

### 第一条 甲乙丙三方责任

（一）严格遵守国家法律法规和廉洁从业规定以及相关行业行风建设的纪律和规定。

（二）严格执行合同，自觉按合同办事。

（三）三方的业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定或双方约定除外），不得损害国家和企业利益。

（四）发现对方在业务活动中有违反廉洁从业规定或本协议约定的行为，应及时提醒和纠正对方。

（五）发现对方在业务活动中有严重违反廉洁从业规定的行为，有权向对方主管部门或有关部门举报。

### 第二条 甲方应遵守下列条款

（一）甲方、甲方工作人员及其亲属不得以暗示或任何形式向乙方、丙方索要或收受回扣、提成、现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）甲方及其工作人员不得参加乙方、丙方安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙方、丙方向甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

(三) 甲方及其工作人员不得以任何理由要求、暗示或接受乙方、丙方和相关单位为其在度假、出国(出境)旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

(四) 甲方工作人员不得在乙方、丙方报销应由甲方或个人支付的任何费用。

(五) 甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人不得以个人借用(包含甲方借给乙方、丙方或乙方、丙方借给甲方)等名义与乙方、丙方或乙方、丙方工作人员发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

(六) 如果乙方、丙方向甲方工作人员提供第三条第(一)至(五)款所指的内容,甲方工作人员应拒绝对方;对于无法拒绝的,应及时向甲方纪检部门举报,电话举报:26080687。

### 第三条 乙方、丙方应遵守下列条款

(一) 乙方、丙方不得以任何形式向甲方及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

(二) 乙方、丙方不得以任何理由邀请甲方工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动;不得为甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

(三) 乙方、丙方不得为甲方工作人员在度假、出国(出境)旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

(四) 乙方、丙方不得以任何名义为甲方工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

(五) 乙方、丙方或乙方、丙方工作人员不得以借用(包含甲方借给乙方、丙方或乙方、丙方借给甲方)等名义与甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

(六) 甲方工作人员主动向乙方、丙方索要或要求乙方、丙方安排和提供第三条(一)至(五)款所指的内容,乙方、丙方应予以拒绝,并向甲方纪检部门及时举报。

### 第四条 违约责任

甲乙丙三方工作人员如违反本协议,按照管理权限,依据有关法律法规和相

关规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 如甲乙丙三方有违反国家法律法规和廉洁从业规定的其他行为，参照本协议约定执行。

第六条 本协议经三方盖章后生效。



甲方（盖章）：广州城投综合能源投资经营管理有限公司

代表签名：

日期：

乙方（签字或盖章）：AAAAA

法定代表人或授权代表：

日期：

丙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：



附件 6:

## 租赁安全协议

为了认真遵守国家的法律、法规,坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的原则,为确保甲、乙双方各自的经济利益避免遭受损失,凡在甲方提供的场所租用房屋及租赁场地的一切业户,必须在签订租赁合同的同时,签订此安全协议,以明确安全管理责任。为此制定安全协议如下:

出租方:(简称甲方)广州城投综合能源投资经营管理有限公司

承租方:(简称乙方)AAAAA

具体内容:

一、甲方提供房屋及场地供乙方承租使用,乙方在租用期间,自行负责房屋、场地及货物等一切“四防”(防火、防盗、防破坏、防事故)安全工作。要加强安全管理,合法经商,不得从事非法经营或其它违法活动。

二、乙方在租用期间,对所租用的房屋、设施负有全部安全责任和经济责任,对场所的公用设施和环境卫生要自觉维护,损坏公物的将无条件赔付。

三、乙方要加强对进入本租用房屋(或场地)人员(员工、学生、客人等)的安全教育或有关安全方面的培训,并应建立相关的安全管理工作责任制度,明确责任,落实到人。对以上人员在租用空间内的一切活动的安全负责。

四、乙方在租赁期间不得使用国家明令禁止使用的可能产生职业病危害的设备或者材料的。单位与劳动者订立劳动合同(含聘用合同)时,应当将工作过程中可能产生的职业病危害及其后果、职业病防护措施和待遇等如实告知劳动者,并在劳动合同中写明,不得隐瞒或者欺骗。必须采用有效的职业病防护设施,并为劳动者提供个人使用符合防治职业病要求的职业病防护用品。承担由于措施不当而发生员工确诊职业病的一切后果。

五、乙方严禁存放易燃、易爆物品及化学危险品,禁止超负荷使用电气设备,严禁使用电气取暖设备,不得使用电炉等。如擅自存放和使用,造成的一切后果由乙方负全责,负责赔偿给甲方等造成的全部损失。

六、乙方对室内固定的电源线路,严禁私自更改或违章搭接,对必须更改的应提交书面申请,得到甲方同意后,在确保安全的情况下方可实施。若私自接线,造成一切后果由乙方负责,同时甲方有权拆除,有权拉闸停止供电。

七、乙方从事经营活动,必须符合消防安全规定,严禁使用明火,不得用炉子直接取暖。严禁吸烟,防止消防报警误动作,班后做好当日清理检查工作,做到确保安全。

八、乙方要按消防要求配备足够的消防器材,确保完好使用。必须确保消防通道畅通,禁止在房前门前及道路两侧堆放商品杂物等。同时要加大防范工作力度,如乙方防范设施不健全或夜间防范力度不够,以及发生火灾事故,造成财产损失由乙方负全责。

九、铺面的装修及改造须制定方案经甲方审批后聘请有相关资质施工单位施工,特殊工种须持证作业。乙方对在施工期间出现事故或给他人造成损失负责任。装修施工要服从物业公司的管理,尽量减少对其他用户的影响和对公共财物、设备的损坏。物业公司有权对违规行为或不听劝阻的行为进行扣罚(每次100-1000元),甚至停工整顿。

十、乙方应积极配合甲方及有关部门的安全检查,对查出的问题,甲方有权提出责令整改意见,乙方须按甲方或有关部门提出的要求进行整改,如不按期整改或整改不彻底,甲方有采取进一步措施甚至按乙方违规行为解除合同的权利,发生事故造成后果由乙方负全部责任。

十一、乙方在租赁期间应经常检查所承租物业的安全,发现问题应及时向甲方反映。

上述内容,甲、乙双方要共同遵守,如出现违约事项追究责任人责任。

“租赁安全协议”自双方签字盖章时生效,由甲、乙双方各自存档备查。

甲方:广州城投综合能源投资经营管理有限公司

代表签名:

年 月 日



乙方:

代表签名:

年 月 日

附件:7:

## 客户信息备案表

|                                                                    |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| 客户名称（公章）                                                           | AAAAA |
| 纳税人识别号（即税务登记证号）                                                    |       |
| 公司地址                                                               |       |
| 公司电话                                                               |       |
| 联系人                                                                | 需补充   |
| 联系人移动电话                                                            | 需补充   |
| 开户银行                                                               | 需补充   |
|                                                                    |       |
| 银行账号                                                               | 需补充   |
| 是否为一般纳税人                                                           | 否     |
| 备注：<br>一般纳税人请另提供:1 营业执照复印件;2. 开户许可证复印件;3. 一般纳税人证明复印件。以上资料均须加盖企业公章。 |       |

发票类型: 需补充

(邮箱:【需补充】, 手机号码:【需补充】)

以上开票信息及发票类型一旦确认不得随意变更, 如变更需在合同约定交费期前 7 个工作日书面通知甲方。