

沙湾文化中心大楼物业 租赁合同



出租方(以下简称甲方): 广州市番禺区沙湾街党群服务中心
承租方(以下简称乙方):

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规,甲乙双方就本合同租赁事宜,经友好协商一致,达成如下条款,以供遵守。

第一条 租赁物、产权与用途

1. 甲方将位于广州市番禺区沙湾街大巷涌路 66 号(沙湾文化中心大楼)房地产权证号: 粤房地证字第 C3558801 号, 建筑面积 7776.61 平方米, 拟出租面积 7492.61 平方米(以实际测量为准, 若实际测量面积与合同记载面积存在误差的, 租金不作增减; 以下简称“租赁物”)的房屋, 按现状出租给乙方合法使用。

2. 租赁物现状

2.1 租赁物现配有水、电、消防、监控等基础设施, 场内现有 1 台 180 匹中央空调, 中央空调其中 1 个压缩机损坏, 可

用功率不足，租赁期内如需使用该中央空调，需由乙方承担维修费用。

2.2 租赁物现配有变压器 1 台（500KVA），可供用电共约 500 千瓦。因历史遗留问题，租赁期内，乙方需同时管理扬帆广场 21 间商铺的用电。

2.3 租赁物三楼现为沙湾图书馆（284 平方米），在租赁期内由甲方运营管理，维持其公益属性和原有规模，该面积不收取乙方租金。该图书馆区域使用所产生的电费及相关基础设施费用由甲方承担（由乙方代垫支）。

2.4 甲方舞台吊杆系统已超过制造商建议的安全使用年限，乙方如需启用吊杆系统，需自行承担费用对设备进行全面维护及必要维修，确保其符合安全标准。维修完成后，乙方需委托具有资质的第三方检测机构进行安全评估，并向甲方提交书面检测报告及合格证明。

3. 该租赁物属行政事业单位国有房产，现产权人为广州市番禺区沙湾街党群服务中心（原广州市番禺区沙湾镇文化站），甲方保证对租赁物拥有出租权。乙方确认，在签署本合同前甲方已充分告知其有关租赁物的产权现状与基本情况，乙方对该租赁物（可能）存在的产权瑕疵（如未有权属登记）以及在用地、规划报建手续、房屋结构、消防、环保、水电配套设施等方面（可能）存在的瑕疵等已作充分调查了解并同意承租，自

愿承担相应风险，确认租赁物符合乙方的租赁用途、租赁目的，同意甲方按现状交付租赁物。

4. 出租用途及资质要求

4.1 本租赁物仅限用于“文旅产业经营”。乙方在租赁期内不得擅自变更该用途。

4.2 乙方不得将租赁物或其任何部分用于民宿、旅馆、酒店、公寓、日租、时租等住宿类经营业态，亦不得以任何形式变相从事上述业态。

5. 公益服务义务

5.1 乙方在租用大楼期间，每年须为甲方免费提供不少于12场（每场不超过一天时间）的剧场用作公益惠民活动使用。

5.2 乙方按照出租方活动要求提供场地、剧场设备及相关设备操作人员等，并确保活动的顺利进行。

6. 禁止性经营约定

6.1 乙方不得在租赁物内生产、加工、储存、销售、运输任何违禁物品及各类化工产品，包括且不限于易燃、易爆、有毒、危险、有放射性、腐蚀性等物品。

6.2 乙方不得从事任何法律、法规、规章或政府主管部门明令禁止的经营活动。

7. 广州市番禺区沙湾街党群服务中心搬迁及装修义务

7.1 租赁物三楼现为沙湾街党群服务中心办公室，乙方须在合同签订之日起 180 日内，按照甲方的要求提供设计、功能及品质（包括但不限于格局、装修风格、材料标准、弱电系统、家具配置等）完成该区域的搬迁及装修工程，并承担由此产生的全部费用，搬迁及装修费用由甲乙双方协商确认（含设计、施工、设备、搬迁、垃圾清运等），但不超过概算数额。沙湾街党群服务中心办公室搬迁期内，沙湾文化中心大楼负一层地下车库使用权仍归甲方所有。

7.2 乙方对上述办公室区域的搬迁及装修总投入不得低于人民币叁拾万元（¥300,000.00），费用范围包括但不限于设计费、施工费、材料费、设备购置费、搬迁费、垃圾清运费等。

7.3 乙方须在本合同签订后 30 日内向甲方提交详细的装修方案及预算概算，经甲方书面审批同意后方可实施。

7.4 三楼办公室区域须在装修完毕并经甲方验收合格后方可交付乙方使用。

7.5 租赁期内，乙方须确保上述投入的设施设备系统能正常使用。租赁期满或本合同提前终止时，上述投入形成的所有装修、设施、设备及不可移动物品均无偿归甲方所有，乙方不得拆除、破坏或要求补偿。

第二条 租赁期限

租赁期限为 12 年，即从____年____月____日起至____年____月____日止。

乙方需对租赁物进行装修改造的，须在本合同生效后 60 天内向甲方提交装修改造计划，装修改造计划向甲方报备。

第三条 租金与支付

1. 租金

租赁期首年每月租金标准为人民币元（大写：____元）____元/月。租期内自第二年起每年在上一年基础上递增 1.5%。乙方应于每月____号前向甲方支付当月租金。

2. 履约保证金

乙方应在本合同签订当日，向甲方一次性支付 3 个月租金为履约保证金，人民币____元整（大写：____万元整）。该保证金用于担保乙方履行本合同项下的收益支付义务、装修义务及其他各项义务。乙方发生违约时，甲方有权从保证金中直接扣收相应金额的违约金或赔偿金。

本合同约定的租金标准含税，即甲方同意向乙方出具与所收取租金等额的租赁发票，发票内税费由甲方承担。但因履行本合同所需支出、缴纳的其它税费全部由乙方承担。

3. 甲方指定下列收款账户收取租金

开户行：

户名：

账号：

4. 其他费用

租赁期间乙方使用租赁物所发生的管理费、水、电、煤气、电话通讯等费用一概由乙方自行承担，并由乙方直接向相关部门直接缴纳，逾期则相关责任由乙方自行承担，且视为乙方根本性违约。

合同依法终止后，乙方结清所有应付费用、完成出租标的交还且无违约行为的，甲方应在 30 个工作日内将保证金无息退还乙方。

第四条 租赁物的交付与交回

1. 除本合同第一条第 7 款约定的三楼办公室区域外，甲方计划于____年____月____日将租赁物其余部分按现状交付乙方使用(若有延迟，则租期起算时间顺延)。三楼办公室区域须待乙方完成搬迁及装修义务、并经甲方验收合格后方予交付。无论前述各部分实际交付时间如何，本合同租赁期限的起算日统一为____年____月____日，租金自该日起按本合同第三条约定计收。乙方同意按租赁物的现状承租。

2. 租赁合同因任何原因被解除、被终止的，乙方应当于合同期满或解除或终止后 3 日内按届时的现状将租赁物交回给甲方，并经甲方验收合格。验收标准为：除可自由移动的物品属乙方所有外，乙方不得将已附着于租赁物(入墙入地)的任何装

修(含建筑物、构筑物、结构物、附着物、固定装饰物、固定电器、固定照明、附属设备设施等)进行拆卸、搬走、破坏,且需确保租赁物和附属设备设施可正常使用,否则乙方应当照价赔偿并承担其它违约责任。

3. 乙方应当于合同期满或解除或终止后 10 日内将相关证照(包括但不限于营业执照、税务登记证、消防合格证、特种经营许可证等)予以注销或迁出租赁物所在地址,并配合完成租赁备案(若有)的注销手续。

4. 若乙方逾期交回租赁物的,或乙方交回的租赁物未经按照上述约定验收合格的,或乙方逾期办理相关证照的注销(或迁址)手续或租赁备案的注销手续的,乙方应当按照租赁物当期租金标准的双倍向甲方支付租赁物(含证照地址)占用损失费,不满一个月的按整月计收,且甲方在此期间所产生的其它损失亦由乙方赔偿。

第五条 物权变更与转租

租赁期间,乙方不得将租赁物转租。

第六条 水电气与安全

1. 甲方按现状为乙方提供水电用量负荷,若乙方需增加水电用量负荷的,由乙方负责向有关部门申请审批,依法、安全、规范安装,并承担相关费用。在本合同因任何原因终止时,乙方安装的水、电、气等设备设施无偿归甲方所有。

2. 乙方需保证安全用水、用电、用气，若需审批的需提前依法获得审批同意。乙方因使用、接驳、安装水、电、气及其设备设施所产生的一切费用和经济、法律责任等均由乙方承担。

第七条 装修与安全

1. 租赁期间，若乙方须对租赁物进行装修的，须事先书面向甲方提交装修设计与施工方案，并经甲方书面同意(甲方的同意仅仅是对乙方装修是否符合租赁用途的形式同意)，相关装修费用与责任均由乙方承担。

2. 乙方的装修设计与施工均应当符合法律法规，以及相关强制性技术与安全规范，应当聘请符合资质的施工单位进行，若依法须经有关部门批准的，乙方须先行申请并依法获得有关部门的审批同意。

3. 乙方必须遵守各项安全与消防规定，不得擅自(违法)对房屋、建筑物、构筑物、附属设施设备等进行拆除、加建、改建、搭建、改造，不得拆除或破坏承重墙、承重柱、主力梁、剪力墙，不得超出承载负荷，不得改变受力结构，不得破坏或改变消防通道与消防设备设施，不得有影响或危及建筑物主体结构安全的任何行为。

4. 若乙方因装修行为，或因未遵守上述安全规定，而造成甲方、乙方、乙方员工或第三人的人身、财产损害的，或发生

消防、安全事故的，一概由乙方承担全部赔偿责任、经济与法律责任。

第八条 建筑安全与维修、保养

1. 租赁期间，乙方应负责保护租赁物的整体结构，不得私自拆除和改建，不得有影响或危及租赁物主体结构安全的任何行为。若因乙方装修、改造、加建、搭建、改建、超负荷使用、不规范使用等原因引起建筑物主体结构安全问题的，相关维修、赔偿责任由乙方承担。

2. 乙方应承担(除由甲方承担的主体结构安全之外)租赁物(包括但不限于外墙、内墙、户外、室内等)及附属设施设备的全部维修、维护、保管、保养、更新、年审等责任，并承担全部费用。

3. 乙方对租赁物及附属设施设备负有妥善保管、安全使用、规范使用、及时维护、及时维修、及时保养、及时更新之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的安全隐患，否则，若给甲方、乙方、乙方的员工或第三人等造成损失的，或发生消防、安全事故的，一概由乙方承担一切赔偿责任、经济与法律责任。

4. 乙方须保证，在本合同因任何原因终止时，租赁物及附属设施设备以完整的状态归还甲方，否则乙方需予以维修或赔偿。

第九条 消防与安全

1. 乙方是租赁期间安全生产的第一责任人，须自行办理环保、卫生等经营所需的全部许可，并承担因环保违规、安全生产事故等产生的一切费用、罚款及赔偿责任。

2. 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关制度，建立生产和消防安全工作小组，全面负责租赁物及周边的防火安全，办理相关消防许可，遵守消防安全工作；乙方应按有关规定配置灭火器等消防设施并定期检查，确保消防器材和灭火器材能正常使用，不得将消防设施用作其它用途；乙方不得堵塞消防通道，不得破坏或改变消防通道与消防设备设施。

3. 租赁物内不准存在车间、仓库、宿舍混合使用的“三合一”现象；乙方若确需进行相关动火作业时，必须先行获得消防主管部门的批准，必须要做好预防措施，并有专人管理，按规定实施；使用完的电器、燃气在作业完毕后要及时关闭开关和阀门，并清理好现场。

4. 承租期内，乙方应保持租赁物及周围环境整洁，保持物业消防通道畅通，有明显的走火通道指示标志，做好防火、防盗、用电、用气的安全检查，杜绝事故隐患；严禁乙方违反规定私自接、拉电线和随意加大负荷或改变保险装置；严禁乙方

存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。

5. 甲方有权随时检查租赁物的消防安全，乙方不得无理拒绝；乙方在租赁期间必须委任一名消防负责人做好安全防火工作，并应将该负责人的个人资料书面交给甲方备案；乙方应当主动配合甲方及有关部门的安全检查和监督管理，对存在的安全隐患及时整改、服从管理；乙方在生产、安全、环保、消防等方面要符合租赁物业所在地村居、镇街、上级、及相关政府部门的要求。

6. 乙方若违反消防安全之任何一项的，或因此给甲方、乙方、乙方的员工或第三人等造成损失的，或发生消防、安全事故的，一概由乙方承担一切赔偿责任、经济与法律责任。

第十条 违约责任

1. 若甲方不能在约定期间内向乙方交付租赁物的，则按照实际交付使用时间计算租金。逾期达 30 天或以上的，乙方有权立即解除本合同。

2. 若乙方逾期支付租金的，或逾期缴纳管理费、水费、电费、电话通讯费等费用的，或怠于履行合同其它义务经催告之后还不按期履行的，应按每日 0.03% 的标准向甲方支付逾期履行的违约金，若有任何一项逾期达 15 天或以上的，作乙方根本性违约处理，甲方还有权立即解除本合同、收回租赁物，若

给甲方造成其它损失的乙方还需按照损失金额的双倍赔偿给甲方。

3. 乙方违反本合同其它条款的约定而视为根本性违约的，除需按照该条款的约定承担责任外，甲方还有权立即解除本合同、收回租赁物，若给甲方造成损失的乙方还需按照损失金额的双倍赔偿给甲方。

4. 因一方违约导致另一方追究其违约责任的，守约方因此所支出的律师费、公证费、交通费、诉讼费、财产保全保险(担保)费等一概由违约方承担。

第十一条 免责条款

1. 乙方在签订本合同之前，已经对租赁物的权证情况进行了全面的调查了解，乙方承诺：若因租赁物的权证情况、产权性质、规划性质、法律许可用途限制等导致乙方无法实现合同目的的，由此所造成的一切损失(包括但不限于装修损失、设备设施损失、投入损失等)由乙方自行承担，且乙方不得以此为由拒付租金等费用，也不得以此为由解除合同。

2. 若发生征收、征用的，或因严重自然灾害、战争等不可抗力致使任何一方不能履行合同的，本合同提前解除或终止，双方互不承担违约赔偿责任。

3. 若乙方无故解除、终止合同的，或乙方欠付租金等费用超过约定期限的，或乙方逃匿不见达十五日或以上的，或乙方

有其它根本性违约行为的，甲方有权无需通知、催告而直接(强行)进入租赁物，收回租赁物，并另做处置，乙方的财产视为弃置，若因此而给乙方造成任何损失的，由乙方自负，与甲方无关。

第十二条 争议解决

本合同履行过程中发生的任何争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 其它

1、本合同一式____份，甲方____份、乙方____份，均具同等法律效力。

2、本合同经双方签署之日起发生法律效力。

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

日期：____年____月____日

日期：____年____月____日