

房屋租赁合同

(拟签订文本)



甲方（出租人）：广州雕塑院

统一社会信用代码：12440100455345451R

注册地址：广州市番禺区

法定代表人：_____委托代理人：_____

联系人：_____联系电话：_____

联系地址：_____

邮政编码：_____电子邮箱：_____

乙方（承租人）：_____

统一社会信用代码：_____

注册地址：_____

法定代表人：_____委托代理人：_____

联系人：_____联系电话：_____

联系地址：_____

邮政编码：_____电子邮箱：_____

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方租用甲方房屋等有关事宜订立本租赁合同（以下简称“本合同”）。

第一条 租赁物基本情况

1.1 甲方同意将位于广州市越秀区先烈中路102号北3-5楼（以下简称“租赁物”）按照现状整体出租给乙方使用，出租面积为2286.6533平方米。

1.2 乙方有义务查阅甲方就租赁物提供的全部资料，并自行实地查看、向甲方询问。签订本合同即表示乙方已经确认清楚租赁物涉及本租赁合同履行的信息，并知晓租赁物可能存在的瑕疵，包括但不限于租赁物的权属、消防设施设备及手续、水电的接口布局和容量限定以及其他设备、设施等。乙方同意按租赁物现状承租，并承诺自担风险并不因此作为拒绝支付租金等费用以及主张合同无效的依据。

第二条 租赁用途

2.1 乙方拟将租赁物用作商业用途（娱乐、洗浴、生产加工、易燃易爆物品销售、存储及使用明火等容易污染环境、扰民以及涉及人民生命财产安全的行业除外）。在租赁期内，除非事先取得甲方书面同意及按规定须经有关政府部门审核批准，乙方不得擅自改变该租赁物用途。

2.2 乙方应按政府主管部门的有关规定自行办理相关许可（包括但不限于消防报批、各类许可、租赁物业改建手续、租赁物业用途变更手续、环保手续、证照等），自行承担相关费用及风险。乙方承诺不因此作为拒绝支付租金等费用以及主张合同无效的依据。

第三条 租赁期限

3.1 该房屋租赁期为12年，自 年 月 日起至 年 月 日止；租赁物实际交付日与上述起租日期不一致的，租赁期限自物业实际交付日起计。

3.2 租赁期前 个月为免租期，以首年月租金（首年月租金具体见5.1.1款，不包括物业管理费、水费、电费等其他费用）作为免租期金额标准，直

至完成减免。

3.3 本合同免租期的优惠仅针对合同能够正常履行至合同期届满的情形，若乙方提前单方解除或终止本合同或因乙方原因造成甲方单方提前解除或终止本合同的，免租期间的租金将不予免除，仍然按照免租期所属当期租金标准计收。若非乙方原因导致合同提前解除或终止的，不影响乙方享受免租期优惠。

3.4 租赁期届满时，如甲方决定继续对外出租该房屋，在同等条件下，乙方享有法定的优先承租的权利。

第四条 租赁物的升级改造

4.1 作为租赁期限和免租期的对等条款，乙方承诺自本合同签订之日起1年内，按照报名时提交的《承租方案》所承诺的投入预算，对租赁物进行升级改造，并向甲方提交涉及租赁物升级改造投入的相关佐证材料（包括但不限于付款凭证、竣工验收报告等，且乙方需在相关复印件上加盖公章）和投入资金汇总表

4.2 若乙方逾期未对租赁物进行升级改造，甲方有权取消免租期优惠，乙方应于收到甲方收面通知之日起10日内，按照免租期所属当期租金标准，向甲方支付原免租期内所免除的全部租金。

4.3 若乙方未按《承租方案》所承诺的投入预算对租赁物进行升级改造，乙方应于收到甲方书面通知之日起10日内，一次性向甲方补足差额。

4.4 乙方逾期30日未按4.2、4.3款约定支付原免租期租金或补足差额的，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还。

第五条 租金、履约保证金及其他费用

本合同项下租金及其他费用，除另有说明外，均为含税价。

5.1 租金

本合同所称“租金”除另有说明外，均指租赁物整租租金之和。

5.1.1 租赁物首年月租金为¥_____元/月（大写：人民币

_____整)。租赁期内，租金每3年在上一一年租金基础上递增2%（即第4、7、10年递增），月租金小数点四舍五入保留至元，各阶段租金具体见下表：

序号	租赁期限	每月租金标准（人民币：元）		备注
		小写	大写	
1	2026年 月 日至 2029年 月 日			第1-3年，其中 前_____个月 为免租期
2	2029年 月 日至 2032年 月 日			第4-6年
3	2032年 月 日至 2035年 月 日			第7-9年
4	2035年 月 日至 2038年 月 日			第10-12年

备注：租赁物实际交付日与上述起租日期不一致的，租赁期限自物业实际交付日起计，各阶段租金调整时间同步顺延。

5.1.2 租赁物租金按月通过银行转帐方式进行结算。乙方应在合同生效当日起5个工作日内通过银行转帐方式向甲方支付首月租金。自次月起，乙方应于每月10日（含当日）前向甲方足额支付当月租金。

5.1.3 乙方向甲方缴纳租金后，应当及时通知甲方。如乙方为增值税一般纳税人且要求甲方开具增值税专用发票的，则乙方应在首次缴纳租金前向甲方提供符合甲方要求的可证明其“增值税一般纳税人”资格的证明文件，否则甲方有权不予开具增值税专用发票。

甲方确认收到乙方缴纳的租金后，依法向乙方开具合法有效的增值税专用发票或普通发票。

5.1.4 甲方收取租金的银行账户信息如下：

户名：广州雕塑院

银行账号：_____

开户行：_____

租赁期限内，如甲方变更收款账户，应至少提前10日以书面形式通知乙方。

5.1.5 乙方指定开具增值税发票信息如下：

户名：_____

纳税人识别号：_____

账号名称：_____

账号：_____

甲方应按乙方上述信息开具发票。若因甲方开具信息错误（未按上述信息开票）导致发票无法抵扣，甲方应重新开具发票。如乙方变更开具发票信息，应至少提前10日以书面形式通知甲方。

5.1.6 乙方应当向甲方按时足额支付租赁物租金，乙方逾期支付租金超过30日的，视为乙方根本违约，乙方应当按实际使用时间支付租金并承担全部违约责任。

5.2 履约保证金

5.2.1 乙方应在本合同签订当日起5个工作日内一次性向甲方支付_____元（以租期最后一年的2个月租金金额标准计算）（大写：人民币_____整）作为履约保证金。履约保证金用于担保乙方按本合同约定履行相关义务，担保的范围包括但不限于租金、物业管理费、水电费等乙方应向甲方、物业管理单位和政府部门支付的本合同项下相关费用，以及租赁物的损毁赔偿、其他第三人的利益损害赔偿，以及因租赁合同纠纷产生的律师费、评估费、诉讼费、仲裁费等。

5.2.2 乙方出现任何款项欠付时，甲方有权选择要求乙方承担违约责任，

或者直接用履约保证金清偿乙方欠付款项。乙方欠付多个款项时，甲方可自行决定清偿顺序，乙方须按甲方要求及时补足履约保证金。

5.2.3 租赁期间，未经甲方同意，乙方无权要求以履约保证金冲抵租金、物业管理费及其他乙方应付费用。待合同期满或解除，乙方清缴相关费用（包括应由乙方承担的租金、费用以及乙方应当承担的附属物品、设施设备损毁赔偿和违约赔偿责任等）并按期搬出，甲方在验收退还的租赁物合格且收到乙方履约保证金退还申请后15个工作日内将剩余履约保证金无息退还给乙方。

5.3 物业管理费和其他费用

5.3.1 除租金外，乙方还应支付与租赁物相关的其他费用，包括但不限于物业管理费、水费、电费、水电费公摊、电梯维保公摊、消防维保公摊等物业管理（如有）费用。

5.3.2 租赁期间，由乙方直接向水、电、物业管理部门缴纳5.3.1款约定的费用。

5.3.3 租赁期间，如果发生政府有关部门征收5.3.1款未列出但与使用物业有关的所有费用，均由乙方承担。

5.3.4 乙方逾期缴纳其应承担的费用，甲方代为缴纳的，甲方有权从履约保证金中抵扣，乙方应当在10日内补足抵扣的履约保证金。

第六条 租赁物交付、返还和腾退

6.1 租赁物的交付

6.1.1 乙方已充分了解本合同所列之租赁物现状（包括但不限于租赁物现有装修及设施设备状况）并同意按租赁物现状进行交付。

6.1.2 乙方按本合同约定足额支付首月租金并交付履约保证金后 10 个工作日内，甲方应将本合同第一条约定的租赁物交付给乙方使用。

6.1.3 甲方应至少提前 2 日通知乙方接收租赁物。移交时，双方应指派相关人员到场。双方经交验，在《移交确认书》及《移交清单》（如有）

签字盖章后视为交付完成。

双方同意将《移交确认书》《移交清单》（如有）作为甲方向乙方交付租赁物和乙方向甲方返还租赁物的验收依据。

6.1.4 非因甲方原因，乙方未于甲方通知规定的时间内与甲方办理租赁物使用交付手续，乙方仍需支付自前述通知规定的时间起计的租赁物租金及有关费用；乙方超过前述通知规定时间30日仍未与甲方办理租赁物使用交接手续的，甲方有权单方解除合同，不再交付租赁物，已缴纳的履约保证金不予退还。

6.1.5 如本合同所涉租赁物因第三方原因导致不能按时向乙方交付使用的，租赁期限自甲方实际交付之日起算并作相应顺延；如签订本合同之日起三个月仍然不能交付的，双方可保留租赁交易直至甲方向乙方交付租赁物，或双方可解除合同，互不承担任何违约责任。双方解除合同的，甲方向乙方全额无息退还乙方已经交付的租金、履约保证金及其他费用（如有）。

6.2 租赁物的返还和腾退

6.2.1 合同期满，乙方应当于合同期满起10日向甲方交回租赁物；合同提前解除，乙方应当在收到甲方返还租赁物通知后10日内向甲方交回租赁物。

6.2.2 租赁期间，经甲方同意，乙方进行了租赁物装修、改建、加建、扩建或改变、增设相关设备设施等行为的，合同期满或提前解除时，乙方按现状返还租赁物，并确保装修、改建、加建或扩建后的租赁物和改变、增设的相关设备设施在移交时处于完好及可使用状态。乙方无权就该租赁物装修、改建、加建、扩建或改变、增设的相关设备设施等行为向甲方提出任何要求、主张、补偿或索赔。

6.2.3 租赁期间，乙方存在未经甲方书面同意擅自进行租赁物装修、改建、加建、扩建或改变、增设相关设备设施等行为的，合同期满或提前解除时，甲方有权选择：要求乙方先恢复原状再返还租赁物，并按《移交清单》交还租赁

物附属物品、设备设施；或者要求乙方按现状自行清空可移动物品后返还租赁物，对于乙方未经许可擅自投入的装修、改建、加建、扩建部分或改变、增设的设备设施，乙方不得破坏且无权提出任何要求、主张、补偿或索赔。

6.2.4 返还租赁物时，甲乙双方应对租赁物和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行交验，乙方应结清本合同项下所有费用。乙方移交租赁物钥匙且甲方书面确认接收后视为租赁物腾退完成。

6.2.5 乙方在腾退前应对租赁物内属于乙方的物品进行处理，乙方同意在其腾退租赁物后或经甲方通知腾退的合理期限后，仍遗留未处理物品，视为放弃其所有权，可由甲方自行处理。

6.2.6 乙方应在租赁期届满日或提前解除日前，向甲方提交乙方已向相关政府部门递交办理一切以租赁物的地址为登记或注册（包括但不限于工商、税务、经营许可等）的注销或迁移手续（包括行政部门受理事项回执），并应在租期届满日或提前解除日后15个工作日内完成注销或迁移。乙方违反本条款约定的，甲方将从乙方支付的履约保证金中扣除____万元/天作为违约金（保证金不足以扣除的，甲方有权向乙方追索）。乙方承担违约金的行为，并不影响乙方应当继续履行注销或迁移租赁物地址为登记或注册地址的义务。

6.2.7 若乙方未依据本合同约定办理租赁物返还手续的，则甲方有权立即通知相关服务单位停止向租赁物提供公用事业服务（包括但不限于水、电、电话，以下简称“公用事业服务”）及其他物业管理服务（包括但不限于空调、电梯）。同时，甲方有权以下列方式收回该租赁物：

（1）甲方有权在租赁期届满或提前解除之日起第11日及此后的任何时间进入并收回租赁物，而乙方届时放置于租赁物内的一切财物或其他物品（包括但不限于乙方的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备等）将被视为放弃所有权（以下简称“乙方抛弃物”）。甲方有权自由处置乙方抛弃物（包括但不限于以甲方自行录像拍照、公证或邀请第三方见证的方式

将乙方抛弃物转移至其他地点存放、出售、转让、丢弃）、向乙方就乙方抛弃物收取处置和存放费用。届时甲方亦有权选择继续使用该房屋内的乙方抛弃物，无须向乙方支付任何补偿。

(2) 从租赁期届满或提前解除之日起第11日直至乙方办妥交接手续或甲方依据本合同第6.2.7第(1)项的约定进入并收回该房屋为止（以下简称“延期返还期间”），乙方应以租赁期届满日或提前解除日所适用的租金为基数，向甲方两倍支付延期返还期间该房屋的占用费，同时乙方仍需支付管理费、公用事业费等其他费用，如占用费无法弥补甲方实际损失的，差额部分乙方仍应负责支付。本条费用的支付并不构成本合同续租或对该房屋租赁之延续。

其他约定：

第七条 产权变化

7.1 租赁期限内，如租赁物的产权发生变化或甲方对租赁物的产权进行处分，乙方在此同意放弃对本合同项下租赁物的优先购买权，并由新产权人按照本合同的条件与乙方另行签署租赁合同。乙方不可撤销地、无条件地放弃其就租赁物所有权人按照前述约定转让、抵押或以其他方式处分租赁物而获得任何通知的权利以及任何优先购买权。

7.2 租赁物若因政府征收，规划用途变更，需征用或拆迁导致不能继续履行合同的，按照7.3执行。

租赁物若因政策性变化导致不能用于本合同约定用途，本合同提前终止，双方互不承担违约责任，乙方向甲方退回租赁物，并在规定时间内结清合同相关款项。双方由此造成的损失，按国家法律法规处理。

7.3 租赁物被政府征收、征用或拆迁的，政府部门对土地及地上建筑物的补偿归甲方所有。

第八条 装修和设施设备

8.1 乙方应合理使用租赁物，不得损坏原有租赁物及其附属设施设备，

未经甲方书面同意不得对租赁物进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备。

8.2 如需对租赁物进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，乙方应将相关申请及施工方案书面报甲方或甲方委托的现场管理单位批准后，方可施工。乙方施工过程中拆除的属于甲方国有资产的设备设施，须移交甲方处置，乙方无权自行处分；乙方擅自处置造成甲方国有资产损失的，乙方应承担相应赔偿责任。

8.3 乙方对租赁物进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，须符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定，自行办理相关证照，施工过程中所产生的一切费用和责任（包括财产损失和人身伤亡）由乙方自行承担。

8.4 乙方充分理解并同意合同提前解除或租赁期限届满，加建、扩建、改建、装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施以及报建、验收文件均无偿归甲方所有。双方在6.2条另有约定的除外。

8.5 租赁期内，涉及租赁物所在楼宇主体结构、公共电梯、公共主干管线等公共区域设施维修所产生的分摊费用，由甲方承担（因乙方过错造成损坏的除外）；其余维修维护责任和费用由乙方负责。

乙方未按本条约定履行应由其承担的维修、维护义务的，甲方有权委托第三方进行维修，由此产生的全部维修费用、人工成本、管理杂费等，甲方可直接从履约保证金中予以扣除；乙方应于收到甲方通知后10日内补足保证金被扣除的相应金额。

8.6 乙方应保持租赁物及其附属设施、设备及装修（无论是否归乙方所有）处于清洁、良好及可正常使用的状态，如因乙方故意、使用不当或不合理使用造成损坏的，则乙方应就该等损坏承担赔偿责任。

8.7 甲方出于维修、保养、保洁、安全、防火、防灾或人员救护等需要，经事先通知乙方后，可进入租赁物进行必要的检查或采取适当处置措施。然而

在紧急情况下，甲方有权立即进入租赁物并采取适当的处置措施，但甲方应于事后尽快就此与乙方取得联系。

其他约定：

第九条 甲方的权利和义务

除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

9.1 确保乙方在租赁期内可合法承租并使用租赁物。

9.2 甲方有权对乙方使用租赁物过程中所涉及的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等事项进行监督和检查，如乙方违反前述事项有关规定的，甲方有权制止并书面要求乙方限期整改，如乙方不按要求整改的，甲方有权单方面解除合同，收回租赁物，履约保证金不予退还。对甲方造成损失的，由乙方应同时承担赔偿责任。

其他约定：

第十条 乙方的权利和义务

除本合同其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

10.1 乙方应依法经营，接受甲方监督及甲方上级部门或政府有关部门的检查。在经营期间，须持有与所经营范围相符的相关证照。乙方工商注册地址须在租赁物所在地址，乙方应于本合同签订之日起30日内完成商事变更或企业注册，将注册地址迁入租赁物所在地址。未领取营业执照等相关经营所需证照前，乙方不得利用租赁物从事任何经营性活动并确保前述所有证照、许可及审批在租赁期内持续有效及适时更新，若因租赁期内失效或者未得到及时更新，则乙方应自行承担全部的法律后果及责任，而甲方对该等损失不承担任何责任。乙方违反本条款义务并导致甲方、物业管理单位及/或任何第三方遭受损失的，乙方应向甲方、物业管理单位及/或该等第三方承担赔偿责任。

10.2 乙方按本合同约定使用和经营租赁物，独自获取经营收益并承担相关风险。甲方已提供该场地现有相关资料，以方便乙方向政府主管部门申

请办理经营所需的相关许可或证照。乙方应在合同签订前了解甲方所能够提供的上述资料是否齐备或是否符合政府主管部门的规定和要求。合同生效后，乙方不得以甲方未能提供足够的资料为由作为拖欠、减少、不交租金或解除合同的抗辩。

10.3 租赁物为已建成物业，已通过联合竣工验收，整体消防现状良好。如乙方改建（含总平面布局、平面布置、室内装修、建筑保温、用途变更等），应重新进行消防设计（改造），并向有关部门申请消防验收或备案。

10.4 乙方负责租赁物日常的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等工作，独自承担相应费用和责任。乙方须与甲方签订《安全生产管理协议》（附件2），并严格落实各项管理义务。甲方已告知乙方租赁物相关消防设施设备配置情况，乙方应按法律法规规定使用和维护消防设施设备，场地内配备足量有效的消防器材，制定租赁物现场应急处置方案，并对所属人员进行全面的培训和应急演练。

10.5 乙方因经营需要，需在建筑物外设置招牌广告的，须事先书面征得甲方和物业管理单位书面同意，并自行负责按规定办理相关审批、备案手续。因设置广告招牌造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

10.6 甲方及其委托的现场管理单位因工作需要，对租赁物的合法经营、安全、消防、卫生、防疫、创文、环卫等事项开展巡查、检查、宣传、整改等工作的，乙方应无条件予以配合。

10.7 乙方不得在租赁物内从事任何可能滋扰甲方、物业管理单位、所在楼宇其他房屋业主、承租人或使用人的行为（包括但不限于任何引起、制造、容忍或允许制造任何声响、噪声或振动的行为）。

10.8 租赁期间，乙方不得擅自对租赁物进行转租、分租或以其他方式进行处理。

10.9 在不妨碍乙方正常使用租赁物的情况下，甲方有权在租期届满

日前6个月内进行重新招租的各项准备工作（包括但不限于在预先约定的时间向客户展示租赁物以及对租赁物进行合理和必要的检查等工作），而乙方对于该等准备工作应予以配合。

其他约定：

第十一条 解除本合同的条件

11.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同并收回租赁物，履约保证金不予返还，造成甲方损失的，乙方应负责赔偿；同时，甲方有权拒绝其参加甲方组织开展的物业招租及其他经营活动：

（1）未经甲方书面同意及政府相关主管部门报建审批，擅自对租赁物进行装修、加建、改建、扩建或者改变租赁物用途的；

（2）逾期支付租金且经催告后超过 10 日仍未付清（包括租金本金及违约金）的；

（3）擅自将租赁物转租、分租或以其他方式处置的；

（4）利用租赁物进行违法活动或违反国有资产租赁有关法律法规、政策要求的；

（5）故意损坏租赁物的；

（6）对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

（7）法律法规规定及本合同其他条款约定可以收回租赁物的情形。

11.2 当发生本合同第11.1条项下任一情况时，甲方即有权以书面通知乙方的方式提前单方面解除本合同，而书面通知中规定之日期即为提前解除日。

11.3 非因甲方原因，乙方要求提前解除合同，必须至少提前60日书面申请，双方就解除后续事宜达成一致的，合同解除时间以甲方书面通知确定的终止日期为准。乙方应缴清租金和水电费、管理费和其他各项费用，同时乙方所缴纳的履约保证金不予退还。

11.4 因甲方或甲方上级单位对租赁物开发需要，可提前解除本合同，

但甲方必须至少提前60日通知乙方，双方就解除后续事宜达成一致的，合同解除时间以甲方书面通知确定的终止日期为准，且应向乙方支付相当于一个月租金的经济补偿并在结清相关费用后退还履约保证金。

11.5 出现下列任一情形，本合同任何一方均有权书面通知对方解除本合同，双方互不承担责任，乙方无条件向甲方退回租赁物，并在规定时间内结清合同相关款项：

(1) 租赁物占用范围的土地使用权被政府依法提前收回的；

(2) 租赁物因社会公共利益或城市建设需要被政府依法征收、征用或拆迁的；

(3) 租赁物因不可归咎于甲、乙任何一方的原因而毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(4) 因不可抗力事件致使租赁物及其附属设施遭到严重损坏，并且双方书面确认本合同无法继续履行的。

虽有上述约定，双方同意若租赁物遭受的损坏能够在____日内修复的，本合同不解除。

11.6 因租赁物被政府征收、征用、拆迁或因房屋存在抵押等原因导致租赁物被查封、拍卖、扣押、冻结或第三方主张权利等导致本合同无法继续履行的，租赁合同解除，乙方向甲方退回租赁物，双方在规定时间内结清合同相关款项，互不承担违约责任。

其他约定：

第十二条 保险

12.1 甲方对租赁物所投保之保险（如有），将仅限于以租赁物及附属设施之本身为投保标的，并应以甲方为受益人。如发生任何保险事故，有关保险公司在该等保险单证项下所做之赔付均应归甲方所有。乙方无权以该等事故造成其财产损失或人身伤害为由要求分享由有关保险公司支付并应归甲方所有的保险赔偿金。

12.2 在租赁期内，乙方应自费为乙方装修工程投保建筑/安装工程一切险（含第三者责任险），并确保该保险在乙方装修工程施工作业期间内持续有效。

12.3 在租赁期内，乙方应为其在租赁物的业务或经营行为投保公众责任险，并使该等保险在租赁期内持续有效。

12.4 在租赁期内，乙方应为其在租赁物的自身财产和其他设备投保财产险，并使该等保险在租赁期内持续有效。

12.5 乙方不得做出或允许任何第三方做出致使或可能致使租赁物的任何保险无效或可能无效或保险费增加的任何行为。若该等保险的保险费因可归咎于乙方的原因而增加的，则甲方有权向乙方追讨该等增加的保险费。为避免疑问，甲方就增加的保险费向乙方所做的追讨并不影响甲方于本合同项下任何其他权利。若因可归咎于乙方的原因致使租赁物的任何保险无效或可能无效的，则乙方应赔偿甲方由此遭受的一切损失。

其他约定：

第十三条 免责条款

13.1 双方特此确认，除因甲方故意或重大过失引发下列后果外，甲方无须就下列任何一种情形而向乙方做出任何赔偿或承担任何法律责任：

- （1）任何盗窃、抢劫或其他刑事案件所造成的损失或损害；
- （2）因自然灾害及不可抗力造成的损失或损害；
- （3）乙方因第三方原因而蒙受的损失。

13.2 对于因公用事业单位（包括但不限于供水及供电）日常检查、维修或地区性事故所造成的租赁物停水及停电，甲方无须承担任何责任。

13.3 甲方及/或物业管理单位向租赁物所在楼宇提供的保安人员、管理人员及电子防盗系统（如有）不构成甲方有义务对租赁物或该租赁物内的财物履行保安及保管责任。乙方在任何时候都应自行对租赁物或租赁物内财物的安全负责。

13.4 若因甲方及/或物业管理单位不能预见及控制的因素引发租赁物内任何设施无法正常运作（包括但不限于水、电及空调不能正常供应或临时中断）的，则甲方无须就此承担任何责任。

其他约定：

第十四条 违约责任

14.1 乙方不按时或不全额缴交租金或各项费用的，每逾期一天，应按当期应付未付费用万分之五的金额向甲方支付违约金；逾期超过30日，经甲方书面催告后10日内仍未足额补缴的，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，履约保证金不予退还。

14.2 乙方存在本合同11.1项下任一情形的，甲方除有权按照该条约定解除合同，收回租赁物外，乙方所交付的履约保证金不予退还。

14.3 乙方加建、改建、扩建、装修或者改变、增设、拆除附属的设施设备不符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定，未取得相关证照，或者造成租赁物结构损坏、财产损失、人身伤亡的，乙方应承担全部赔偿责任，并且甲方有权解除合同并收回租赁物，履约保证金不予退还。

14.4 合同期满或提前解除，乙方未按本合同约定期限向甲方交回租赁物的，甲方有权要求乙方按本合同约定租金金额的两倍支付占用期间的场地占用费。

14.5 乙方拖欠应付款项且在收到甲方发出的书面通知后10日内仍未纠正违约行为的，甲方有权直接从乙方交纳的本合同项下的履约保证金中扣除乙方应付费用及赔偿款，债务的清偿抵充顺序、比例等均由甲方决定，且不影响甲方依据本合同其他条款追究乙方违约责任。甲方扣款后须通知乙方，乙方应于收到通知后10日内补足相应保证金被扣除的金额。

14.6 乙方支付违约金、赔偿损失或被扣减履约保证金后，若甲方未按合同的约定解除本合同，视为本合同继续履行；乙方被扣减部分或全部履约保证金的，需在扣除后10日内向甲方补足相应保证金。

14.7 本合同项下，甲方所遭受的实际损失以及为维权而发生的相关费用，包括但不限于合同磋商期间招租成本、房屋租金损失、房屋空置损失、租金差价损失、租赁物服务费、装饰装修拆除费、房屋占用费（如有）、留存物品保管费和处理费、诉讼费、评估与鉴定费、律师费、保全费、保全担保费、公证费等。实际损失以及为维权发生的费用超过违约金的，乙方需按甲方的实际损失以及发生的相关费用进行赔偿及承担相应法律责任。

其他约定：

第十五条 保密

15.1 未经甲方事先书面同意，乙方不得对外公布或向任何第三方以任何形式（包括但不限于口头或书面形式）泄露本合同的任何内容及甲方为本合同的谈判、订立和履行而向乙方提供的任何信息（包括但不限于租赁条件及其他有关销售财务情况资料、重大决策或敏感性的商业秘密资料，以下简称“保密信息”），但上述的保密义务不适用于以下情况：

（1）乙方根据相关法律法规的要求向政府有关部门提供该等保密信息；

（2）有关保密信息已通过未违反任何保密义务（包括但不限于本合同项下的保密义务）的方式而成为公开资料；

（3）乙方为采取法律行动或追究违约责任而向其所聘请的律师、仲裁员或法官提供有关保密信息。

15.2 乙方上述保密义务持续有效，且不因本合同的终止或提前解除而失效。

第十六条 通知与送达

16.1 双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料均需以书面形式作出。

16.2 双方应按本合同中指定的联系人、地址、电话、传真或电子邮箱送达通知，以本合同首页记载为准。本合同载明的双方地址可作为送达催款函、

沟通函件、法院送达诉讼文书的地址。任何一方地址有变更时，需在变更前5日以书面形式通知对方。因迟延履行或未通知导致怠于通知一方未收到相关书面文件的，若发出一方送达原地址的，视为已送达，由此导致的损失由怠于通知一方承担。本合同项下的通知自送达之日起发生效力。

第十七条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成的，由租赁物所在地的人民法院管辖。

第十八条 合同生效及其他

18.1 本合同自双方盖章及法定代表人（或委托代理人）签字后生效。

18.2 如果本合同一条或多条条款被依据相关法律法规认定为无效、非法或不可执行，则本合同其余条款应继续有效且其合法性、有效性及可执行性不会因任何方式受到影响或损害；并且双方应立即用最符合该无效、非法、不可执行条款意图的有效、合法及可执行的条款替换该无效、非法或不可执行条款。

18.3 本合同未尽事宜，由双方另行协商，协商一致的，签订补充合同。本合同所有附件、双方签署的补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

18.4 双方在本租赁物租赁活动中一切口头承诺、解释及商业广告、文件往来与本合同产生冲突的，均以本合同为准。

18.5 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

18.6 乙方在本合同订立后30日内向房屋主管部门办理房屋租赁登记备案，并承担办理登记备案所需的一切费用。逾期备案的，由乙方自行承担相关法律责任和后果。租赁期届满或本合同提前解除的，乙方负责在租赁期满或本合同提前解除之日起的 30 日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续，并由乙方承担所需之一切费用。若乙方不履行该义务，甲方可自行办理，由此产生的一切费用和给甲方造成的损失，由乙方承担。

18.7 双方确认，在签署本合同之前，已仔细阅读并充分理解了合同的全部条款内容，且无任何误解或歧义。本合同的签订是双方真实意思的表示，对双方均具有法律约束力。

第十九条 补充约定事项

附件：1. 廉洁承诺书

2. 安全生产管理协议

（以下为签署面）

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（或委托代理人）：

法定代表人（或委托代理人）：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

合同编号：

廉洁协议



甲方：

乙方：

在甲乙双方订立、履行合同过程中，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，在合同的订立、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。

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合同相关的业务。

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（盖章）：

乙方（盖章）：

签约代表：

签约代表：

安全生产管理协议书



出租方：

承租方：

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《中华人民共和国安全生产法》、《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消防安全管理规定》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《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，特制定本协议书。

一、承租方在租赁期内，遵守国家有关消防法律法规、规章和出租方有关消防安全责任的约定（相关要求详见附件）；配合物业管理公司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、承租方是本租赁物业的消防管理责任主体，必须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、承租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
要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、承租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”并通知物业管理公司，
及时使用灭火器材进行扑救，同时做好人员的疏散工作。

七、承租方需配合物业管理公司、出租方及相关政府部门的日常
定期或不定期的消防检查。对于消防检查中发现的消防隐患或问题，

承租方需在物业管理公司、出租方或相关政府部门要求的期限内进行整改；若承租方未按要求进行整改的，出租人有权解除租赁合同，承租人应在限期内搬离租赁场地。

八、若承租方因管理不善、违规操作或违反规程等，造成火灾事故的，由承租方承担全部经济责任及法律责任；造成出租方或其他人损失的，承租方需负责赔偿。

九、承租方是本租赁物业的环境保护责任主体，必须依法依规做好租赁期间水、噪声、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。

十、本协议书一式两份，出租方、承租方各执一份。

出租方：（盖章）

承租方：（盖章）

消防安全责任人：

消防安全责任人：

年 月 日

年 月 日

附件

出租物业（经营场所）消防安全管理要求

消防安全责任人、管理人及专职、兼职消防安全管理人员、物业管理人员必须掌握相应的消防知识，具有承担各自职责范围内消防安全管理职责的能力；物业出租方与承租方必须签订消防安全责任协议书，明确和落实各方的消防安全责任。

第一条 用于下列范围的物业是消防安全重点物业，应当按照本规定的要求，实行严格管理：

- 一、商场（市场）、宾馆（饭店）、体育场（馆）、公共娱乐场所等公众聚集场所（以下统称公众聚集场所）；
- 二、医院、养老院和寄宿制的学校、托儿所、幼儿园；
- 三、国家机关；
- 四、广播电台、电视台和邮政、通信枢纽；
- 五、客运车站、码头、民用机场；
- 六、公共图书馆、展览馆、博物馆、档案馆以及具有火灾危险性的文物保护单位；
- 七、发电厂（站）和电网经营企业；
- 八、易燃易爆化学物品的生产、充装、储存、供应、销售单位；
- 九、服装、制鞋等劳动密集型生产、加工企业；
- 十、重要的科研单位；
- 十一、高层办公楼（写字楼）、高层公寓楼等高层公共建筑；
- 十二、城市地下铁道、地下观光隧道等地下公共建筑和城市重要的交通隧道；
- 十三、物资集中的大型仓库和堆场。
- 十四、其他发生火灾可能性较大以及一旦发生火灾可能造成重大人身伤亡或者财产损失的单位。

第二条 出租物业（经营场所）公共消防设施、

消防装备不能满足实际需要的，应当增建、改建、配置或者进行技术改造

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门规定应当申请消防验收的建设工程竣工，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。其他建设工程单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案并做好抽查待检准备。

第四条 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全

检查实行告知承诺管理。公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地县级以上地方人民政府消防救援机构申请消防安全检查。作出场所符合消防技术标准和管理规定的承诺，提交规定的材料，并对其承诺和材料的真实性负责，相关具体要求如下：

一、依法办理建筑工程消防设计审查、消防验收、备案等手续，严格按照消防技术标准和管理规定作出消防安全承诺；

二、建立健全消防安全组织，明确消防安全责任；

三、建立消防安全管理制度和保障消防安全的操作规程；

四、员工经过消防安全培训；

五、建筑消防设施齐全、完好有效；

六、制定灭火和应急疏散预案（核实《消防法》第十五条）

第五条 各在用物业应当对动用明火实行严格的消防安全管理。禁止在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火，因特殊情况需要进行电、气焊（割）等明火作业的，动火部门和人员应当按照单位的用火管理制度办理审批手续，落实现场监护人，在确认无火灾、爆炸危险后方可动火施工。动火施工人员应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。

公众聚集场所或者两个以上单位共同使用的建筑物局部施工需要使用明火时，施工单位和使用单位应当共同采取措施，将施工区和使用区进行消防分隔，清除动火区域的易燃、可燃物，配置消防器材，专人监护，保证施工及使用范围的消防安全。公共娱乐场所在营业期间禁止动火作业。

第六条 各在用物业应当保障疏散通道、安全出口畅通，并设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施，保持防火门、防火卷帘、消防安全疏散指示标志、应急照明、机械排烟送风、火灾事故广播、自动喷淋系统等设施处于正常状态。

严禁下列行为：

- 一、占用疏散通道；
- 二、在安全出口或者疏散通道上安装栅栏等影响疏散的障碍物；
- 三、在营业、生产、教学、工作等期间将安全出口上锁、遮挡或者将消防安全疏散指示标志遮挡、覆盖；
- 四、其他影响安全疏散的行为。

第七条 各在用物业新能源汽车充电设施的安装、验收、备案手续应齐全，使用、维护、保养记录应完善，配置充足的消防设施；电动自行车存放、充电场所鼓励独立设置，设置在高层建筑内时，应当与建筑其他部分进行防火分隔，充电设施应当具备充满自动断电功能。严禁在高层建筑疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。

第八条 各在用物业内不得搭建住人阁楼，不得设置宿舍，不得贮存和使用易燃、易爆危险物品，不得生火煮饭和使用明火；严格用电管理，应按“户”或单元安装漏电、过载保护装置和空气开关，不得乱拉乱接电线。

第九条 高层办公楼（写字楼）、高层公寓楼等高层公共建筑消防控制室管理等相关要求：

一、高层公共建筑自动消防系统的操作人员，必须持证上岗并遵守消防安全操作规程。

二、消防控制室管理应明确值班人员的职责，制订并落实 24 小时值班制度（每班不应少于 2 人）和交接班的程序、要求以及设备自检、巡检的程序、要求。值班人员应持证上岗。

三、消防控制室不得堆放杂物，应保证其环境满足设备正常运行的要求，应具备各楼层消防设施平面布置图，完整的消防设施设计、施工和验收资料，灭火和应急疏散预案等。

四、严禁对消防控制室报警控制设备的喇叭、蜂鸣器等声光报警器件进行遮蔽、堵塞、断线、旁路等操作，保证警示器件处于正常工作状态。

五、严禁将消防控制室的消防电话、消防应急广播、消防记录打印机等设备挪作他用。消防图形显示装置中专用于报警显示的计算机，严禁安装游戏、办公等其他无关软件。

六、消防控制室内应配置一定数量的灭火器、消防过滤自救呼吸器、空气呼吸器、手持扩音器、手电筒、对讲机、消防梯、消防斧、辅助逃生装置等消防

紧急备用物品、工具仪表。

七、消防控制室内应配置有关消防设备用房、通往屋顶和地下室等消防设施的通道门锁钥匙、防火卷帘按钮钥匙、手动报警按钮恢复钥匙等，并分类标志悬挂；配置有关消防电源、控制箱（柜）、开关专用钥匙及手提插孔消防电话、安全工作帽等消防专用工具、器材。

八、消防控制室接到火灾警报后，消防控制室值班人员应立即以最快方式进行确认。确认发生火灾后，应立即确认火灾报警联动控制开关处于自动状态，拨打“119”电话报警，同时向消防安全责任人或消防安全管理人报告，启动单位内部灭火和应急疏散预案。

九、消防控制室的值班人员应每两小时记录一次值班情况，值班记录应完整、字迹清晰、保存完好。

十、设置火灾自动报警系统、消防给水及消防栓系统或自动喷水系统等建筑消防设施的，宜与城市消防远程监控系统联网，传输火灾报警和建筑消防设施运行状态信息。