

合同编号：

广州市房屋租赁合同



甲方：广州南沙城市运营有限公司

乙方：

签约地点：广州市南沙区

签订日期： 年 月 日

		陆万壹仟肆佰陆拾贰元整		1. 合同起租日起给予免租期 个月，分两年执行，第一年免 个月，第二年免 个月；免租期内 免租金，但不免 除本合同项下物 业管理费、能源 费、网络费、电 话费等应付费 用。 2. 租期内租金每 两年递增 5%。
		元整		
		元整		
		元整		
		元整		
		元整		
备注：1、月租金、月物管费取整数。				

若租赁期内遇税务政策变化导致增值税税率调整，含税月租金保持不变，具体增值税金以变更后的税率计算。

2. 物业管理费事宜按第1种方式履行：

(1) 物业管理费为¥2/m²·月，按承租商铺建筑面积计算，每月物业管理费为¥ （大写：人民币 元整），由乙方向甲方支付。

(2) 物业管理费¥//m²·月，按承租商铺建筑面积计，每月物业管理费为¥/ 大写：人民币/），由乙方向物业管理单位支付。

3. 租金、物业管理费的支付，按月度结算。

(1)若双方约定乙方应承担之物业管理费支付给甲方的，则乙方在每月10日前（遇节假日顺延至节后首个工作日）将当期租金及物业管理费存入甲方本合同指定银行账户。

(2)若双方约定乙方应承担之物业管理费支付给物业管理单位的，则乙方在每月/日前（遇节假日顺延至节后首个工作日）将当期租金存入甲方本合同指定银行账户，并按与物业管理单位的约定向物业管理单位及时足额支付当期物业管理费。

4. 甲方本合同指定银行账户：

账号名称：广州南沙城市运营有限公司

四、甲方权利及义务

1. 甲方有权按照合同约定向乙方收取租金等费用。

2. 甲方有权对乙方使用承租商铺的情况进行监督及给予合理建议。对乙方违反本合同约定的行为，甲方有权按本合同有关约定执行。但甲方不得对乙方正常合理使用承租商铺的行为进行干扰或妨碍。

3. 甲方在租赁起始日按承租商铺现状交付乙方使用。在合同期满或合同解除时，甲方有权要求乙方按交付时或返还时的现状返还承租商铺。若按现状移交，则租赁期间涉及乙方增加的二次消防管线、烟感、喷淋设施等不得拆除。

4. 甲方对承租商铺因物业主体结构或建筑质量导致的修缮问题承担责任。

5. 租赁期间内，若甲方转让该物业，应保障乙方按本合同的条款继续使用该物业，如实向买方披露本合同；否则应赔偿乙方由此引起的实际经济损失。在同等条件下，乙方享有优先受让权。

6. 若乙方因经营或其他法律法规要求而需办理有关审批手续的，甲方给予必要协助。

7. 租赁期间，甲方可直接委托物业管理服务单位，协助管理承租商铺、协助收取除租金外的其他费用、协调解决争议。

五、乙方权利及义务

1. 乙方应按照合同约定及时、足额支付租金及其他有关费用。

2. 若按有关法律法规规定，乙方经营承租商铺需获得有关经营资质证照、二次消防、环保等审批许可的，乙方应自行办理并成功获得后方可开业经营，甲方提供必要的协助，有关费用由乙方承担。

3. 租赁期间，乙方应妥善保管承租商铺及其原有设施设备，不得擅自拆改或增添设备；如需进行装修（含内部水电改造、排污系统调整、玻璃幕墙安装/改造、遮阳雨棚搭建、广告牌位布设等）或对现有设施拆改、增添的，须提前提交含设计图纸、施工规范、安全评估报告等的详细方案，经甲方及物业管理公司书面同意后方可实施，且需

实际施工者、民工或供应商等在承租商铺所在大楼聚众讨薪、打架、拉横幅、静坐等可能对承租商铺所在大楼造成负面影响、影响正常经营的情况），则甲方有权向乙方收取违约金2000.00元/次，并在前述不利影响行为发生之日或甲方通知之日起3日内妥善解决。否则，每逾期一日，乙方应向甲方支付租赁期限内租金总额万分之四的违约金。

13. 若乙方或实际使用方将本承租商铺作为营业执照注册地址使用的，则乙方或实际使用方须在本合同解除后15个自然日内办妥注销营业执照注册地址的相关手续，并向甲方提交相关证明资料。否则，每逾期一日，乙方应按日以解约日最相邻的完整租赁月租金万分之四的标准向甲方支付违约金至办妥注销营业执照注册地址的相关手续之日止。

14. 乙方已充分知悉承租商铺的全部现状（包括但不限于承租商铺的设备设施、构筑物的结构、装饰、水电设施、消防及安全防护设施等状况及数量、室内外环境、承租商铺房产情况）并对物业进行实地考察，且充分考虑因承租商铺现状而存在的任何风险、或有损失和责任情形。乙方需自行负责办理包括但不限于相关经营资质、租赁合同备案、消防手续等使用、经营所必要的全部资质和手续，如办理不成功，乙方因此无法使用物业的全部风险及损失由乙方承担，不构成甲方违约，乙方无权追究甲方违约责任或其他责任。

15. 未经甲方书面同意，乙方不得在承租商铺内运营经营便利店、烟酒店、零食店、汉堡披萨等相关业态，否则甲方有权单方解除本合同，没收履约保证金，并要求乙方赔偿甲方因此受到的经济损失。

16. 承租商铺如遇政府拆迁、征收等情况需提前终止租赁合同的，租赁合同在甲方发出书面终止通知之日起终止，乙方应在书面终止通知发出之日起30个日历日内无条件搬离物业并将物业交还甲方，双方互相不做任何补偿，互不追究责任，由此造成的损失由双方各自承担。

17. 乙方应遵守国家及当地生态环境、环境卫生相关法律法规及行业规范，按租赁标的的经营/使用业态要求，定期对污染物处理、废弃物收集处置、排烟设施（含排烟管道、油烟净化器、排风扇、防火阀等）及排污（排水）管道进行清洁、维护、清掏（常

(5) 因进行违法活动损害公私利益造成恶劣影响，或因违法经营被有关部门采取行政措施，或擅自停业、歇业；

(6) 因违反安全生产管理有关法律、法规，拒不整改；

对于上述第(1)(2)项，每逾期一日，从逾期之日起按拖欠数额的万分之五按日计收逾期违约金，同时按本合同第二条约定和实际租赁期计收租金。

3. 在租赁期内无法定或者约定的理由而单方提出解除合同的，提出方应提前1个月通知守约方，并向守约方支付相当于履约保证金金额的违约金。

4. 甲乙双方协商一致，可变更或解除合同。

5. 如租赁期内，承租商铺出现如下情形，甲方应收到通知后的3个工作日内通知乙方，并有权终止合同且不承担违约责任，政府部门就征收、征用、拆迁、搬迁承租商铺所给予的针对房屋本身的补偿归甲方所有，给予提前搬离、装修损失、停业损失、搬迁损失、可移动设备等经营补偿应归乙方所有，甲方应协助乙方依法申领相关补偿，双方互不追究其他责任：

(1) 因法律、法规调整或不可抗力致使本合同不能继续履行的；

(2) 因城市规划或城市更新改造需要拆迁的；

(3) 土地被收储或甲方改制的；

(4) 其他因客观原因导致本合同不能履行的。

七、合同续期、合同期满或合同解除的处理方法

本合同续期，合同期满或按约定条件解除合同时，双方适用下列约定处理有关事项：

1. 在与其他意向客户提出的同等条件下，乙方有优先承租权，租金和其他租赁条件以双方重新签订的合同为准。甲、乙双方同意续租的，应于本合同租赁期限届满前一个月办理续租手续并签订书面的租赁合同。

2. 合同期满或按约定条件解除合同时，乙方须自租赁关系解除之日前完成搬迁，将出租物业交还甲方（其中乙方在租赁期间所增加的二次消防管线、烟感、喷淋设施、固

应在变更后 7 个工作日内书面通知对方，如未按约定方式告知对方的，原文书送达地址仍为有效送达地址。

(1) 甲方（或者乙方）按本合同约定的乙方（或者甲方）送达地址以特快专递或者挂号信寄出的文书，在发出五天后即视为送达。

(2) 人民法院按当事人约定的地址进行送达，因当事人提供或者确认的送达地址不准确，送达地址变更后未按照程序及时告知地方或人民法院，当事人或其指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，也视为送达。邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上证明情况之日视为送达之日。

(3) 双方确认的文书送达信息：

甲方送达地址：广州市南沙区黄阁镇金茂中二街 1 号南沙创新大厦 7 楼

联系人：商业管理部

联系方式：020-84689051

乙方送达地址：

联系人：

联系方式：

6. 本合同一式叁份，自甲乙双方法定代表人签名（或签章）及加盖合同专用章（或公章）后生效，甲方持壹份，乙方持壹份，备案壹份。

九、提示及确认

1. 甲方已提请乙方注意对本合同各条款做全面、准确的理解，并应乙方的要求做了相应的条款说明，甲乙双方对本合同的含义认识一致。

2. 乙方知悉并确认：甲方在签订本合同时，已就涉及免除甲方责任、限制乙方权利的条款作出特别提醒及充分解释。

附件：

1. 承租商铺位置示意图

本页为【广州南沙城市运营有限公司】与【 】签订的《广州市房屋租赁合同》
签字页，无正文。

甲方（盖章）：广州南沙城市运营有限公司

法定代表人（签名/签章）：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人（签名/签章）：

开户银行：

账号名称：

银行账号：

日期：

附件 2： 物业起租日期确认书

甲方（出租方）： 广州南沙城市运营有限公司

乙方（承租方）：

起租日： ____年____月____日

甲乙双方确认，租赁期限自上述起租日起算，乙方应于起租日自行接收承租商铺。

房屋设备清单

设备/物品名称	品牌	数量	备注
无			

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代理人

法定代表人/授权代理人

（签章）：

（签章）：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日

三、乙方的安全管理责任

乙方为所承租物业共有物业部分的安全责任人，其责任如下：

（一）严格遵守安全工作的法律、法规 and 规定，具备相应的安全生产资质和条件，配合甲方每月对其安全工作的统一协调、检查和督促。

（二）对乙方承租区域以内的安全生产工作全面负责，承担责任，对事故隐患或不安全因素立即整改并及时报告甲方。

（三）对所承租物业共有物业部分（含承租区域以外）的生产安全工作全面负责，承担责任，对事故隐患或不安全因素应立即整改。

（四）全面负责甲方商铺物业（含公配）的现场安全管理，并配置安全管理人员。

（五）建立安全生产工作责任制为核心的安全管理规章制度，加强对从业人员安全工作的日常宣传教育和培训，并制定安全应急救援、疏散预案。

（六）保障公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通。

（七）负责管理、维护、保养消防设施和器材，每月对消防设施进行巡检并记录，确保安全、消防设施和器材完好、有效。

（八）制定灭火和应急疏散预案，定期组织有关人员参与消防安全培训和进行消防演练。

（九）根据属地消防主管部门的要求建立志愿消防队，配备必要的消防器材，开展日常的火灾防范和扑救工作。

（十）对妨碍公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通以及阻挡、破坏公共消防设施、器材的行为，及时制止；制止无效的，及时报告相关主管部门。

商铺安全须知

一、电动车充电、使用注意事项

1. 购买符合国家标准的合格的电动车，即电动自行车需要具备脚踏骑行功能，最高车速 $\leq 25\text{km/h}$ ，电机功率 $\leq 400\text{w}$ ，电池电压 $\leq 48\text{v}$ ，整车质量 $\leq 55\text{kg}$ 。

2. 不得飞线充电（即从二楼以上建筑拉线），不得从室内私拉电线到室外充电，不得使用花线。

3. 不得在室内、过道、楼梯间、安全出口等区域充电，不得一座多充，充电时间最长不要超过 8 小时。

4. 充电装置必须带漏电保护开关，充电处须配有灭火器等消防设施。

5. 充电结束后须及时断电，切勿过充。

6. 应急处置：1）如正在充电，立即切断电源，用水或水剂灭火器对电池灭火，清理周边易燃物；2）如果火势非常的大，难以控制，拨打 119 火警电话；3）扑灭后一小时内，人不要靠近电动车，防止电池复燃。

二、燃气使用注意事项

1. 必须使用专用燃气管，不能超过 2 米，使用期限 18 个月；中间不能用接头，不能使用三通连接；用肥皂水检查是否漏气。

2. 瓶身完好，有正规采购途径，瓶身二维码完好；严禁倒置钢瓶、用热水加热或用火烘烤钢瓶；每天用完必须关阀。

附件 4：廉洁协议书

廉洁协议书

甲方：广州南沙城市运营有限公司

乙方：

为贯彻落实国家、省、市有关廉洁规定，深化廉洁区域建设，加强廉洁风险防控，遵循诚实守信的原则，建设公平竞争、健康有序的商业环境，双方约定如下：

一、严格遵守国家有关法律、法规，保持正当的商业交往。

二、在商务活动中应依法办事、廉洁自律，不得有任何涉及商业贿赂或损害对方企业利益的行为，包括但不限于以下情形：

1、向对方单位及对方工作人员索要或接受对方单位及对方工作人员的回扣、提成、礼金、有价证券、贵重物品或好处等；

2、向对方单位及对方工作人员安排宴请、消费娱乐和健身、旅游等活动；

3、在对方单位报销任何应由本方或本方工作人员个人支付的费用；

4、要求对方单位为本方工作人员的配偶、子女及亲属安排工作、提供出国等便利，或要求对方单位为本方工作人员装修住房；

5、向对方单位或对方工作人员强行推销本方工作人员的配偶及亲属经营的产品或提供服务；

6、其他通过不正当手段谋取利益的行为。

八、任何一方发现对方工作人员构成犯罪的，在向双方纪检监察部门举报的同时，有权向司法机关报案，追究相关人员的刑事责任。

九、本协议书作为合同附件，与主合同份数相同，经双方签订后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签章）：

法定代表人（签章）：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日