

甲方合同编号：

乙方合同编号：

(以双方最终签定为准)

房屋租赁合同-XX 公司领新大厦 T1 栋 XX 层

甲方（承租方）：_____

乙方（出租方）：广州开发区揽新投资有限公司



根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、互利的原则上，就甲方承租乙方房屋之事宜进行了友好磋商并达成了一致意向。为了明确租赁的具体内容及双方在租赁期间的权利和义务，特订立本租赁合同。

第一条 声明及保证

甲方：

1. 甲方为一家依法设立并合法存续的企业或具有完全民事行为能力的自然人，有权签署并有能力履行本合同。
2. 甲方签署和履行本合同所需的一切手续均已办妥并合法有效。
3. 在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁

定、裁决或具体行政行为，也未涉及对甲方履行本合同产生重大不利影响的诉讼或仲裁。

4. 甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

乙方：

1. 乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2. 乙方签署和履行本合同所需的一切手续均已办妥并合法有效。

3. 在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为，也未涉及对乙方履行本合同产生重大不利影响的诉讼或仲裁。

4. 乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第二条 房屋的位置、面积、设施等情况

1. 乙方出租给甲方的房屋位于广州市黄埔区揽月路 128 号（自编号 A-2 酒店）25 层-29 层部分（以下简称“租赁房屋”）。

2. 租赁房屋所有权人名称为：广州开发区揽新投资有限公司（以下简称“乙方”），乙方出租本合同项下租赁房屋，由乙方指定的物业管理公司（以下简称“物业公司”）提供相关物业管理服务，甲方

需与物业公司就本合同项下租赁房屋的物业管理服务另行签订物业管理合同，由甲方直接向租赁房屋所在的物业公司支付租赁房屋的物业管理费用、水电费、垃圾清运费等。

3. 本合同总租赁面积为 XX m²，其中固定租赁面积不得低于总租赁面积的 40%，即 XX m²，非固定租赁总面积为 XX m²；固定租赁部分按本合同约定的固定租赁面积计算租金，非固定租赁租金以实际使用面积计算租金，最终实际结算租金对应的租赁面积以实测报告面积为准，如最终实测面积与本合同约定面积不一致的，双方应按实测面积重新确定租金总额，并签订补充协议。对于非固定租赁部分，如甲方连续 3 个月未使用未产生租金的，乙方有权对该部分面积（以下称：“空置房屋”）另行出租给第三方，甲方在同等条件下享有优先承租权，甲方应在收到乙方书面通知后【 】个工作日内书面回复是否行使优先承租权，逾期未作明确回复的，视为放弃该权利。乙方根据本条约定将空置房屋出租后，该房源不再纳入本合同项下非固定租赁范围，双方应就空置房屋的核减事宜签订书面确认文件，若甲方不配合签署核减确认文件的，或导致空置房屋无法正常向第三方交付或使用的，甲方应按本合同约定租金标准向乙方支付对应的租金。

4. 甲方已对租赁房屋进行勘察，并清楚知悉和认可租赁房屋的座向、面积、楼龄、楼层、间隔、室内配套设施(含水电配置、容量)、室外公共设施、抵押情况、产权情况、周边环境等现状，房屋带装修交付，装修标准详见附件 4《装修交付标准》。未经乙方书面同意，

甲方不得要求变更交付标准。若甲方确需变更交付标准，双方应经友好协商签署补充协议。

5. 租赁房屋只能用于住宿（旅馆、宾馆、酒店）用途，未经乙方书面同意不得用于其他用途。若违反政府或租赁房屋用途造成的不利影响和损失的，全部责任由甲方自行承担。

第三条 房屋租赁期限、免租期

1. 租赁期限为租赁房屋达到本合同约定交付条件并以双方签订《房屋移交确认书》之日起至 2031 年 12 月 31 日止。

2. 乙方同意给甲方固定租赁部分租赁期内的免租期为 2 个月（免租期：自《房屋移交确认书》签订之日起算，首年首月免租 1 个月，租期内最后一个月免租；非固定租赁租赁无免租期。免租期间，甲方仍然应缴纳相应的物业管理费及其它费用（包括但不限于水电费及其他因标的物业使用而产生的一切费用等）。物业管理费固定租赁部分按租赁面积交纳，非固定租赁房屋以产生入住需要交纳，不产生入住不需交纳，即每月按实际入住使用面积交纳，具体由甲方与物业管理公司签订物业管理合同约定。

3. 由于甲方原因导致本合同提前解除的（无论是双方协商一致提前解除还是任一方单方解除），甲方应支付免租期补偿，计算方式为：免租期补偿=未履行的租赁合同期限/总租赁合同期限*合同约定的免租租金总额。

第四条 租金、保证金等相关费用、租金的递增

1. 租金

(1)固定租赁以固定租赁面积计算，第1年-第3年含税租金（不含物业管理费）为XX元/平方米/月，第4年-至2031年12月31日含税租金（不含物业管理费）为XX元/平方米/月；

(2)非固定租赁以实际使用面积计算第1年-第3年含税租金（不含物业管理费）为XX元/平方米/月，第4年-至2031年12月31日含税租金（不含物业管理费）为XX元/平方米/月；本合同暂定含税总额：¥__元（大写：__），费用已含增值税专用发票9%的税费，不含税价约为：¥__元（大写：__）。租金明细详见附件3。

2. 租赁保证金

合同签订后15个工作日内，甲方向乙方支付本合同总租赁面积【含固定租赁和总非固定租赁】首月租金的2倍作为租赁保证金，即元（大写：__），乙方应当同时向甲方开具租赁保证金的收据。租赁期内保证金金额不因面积变化做调整。本合同期满终止、提前解除或被撤销时，若合同履行期间甲方未发生任何合同约定的可没收租赁保证金情形且甲方完全履行以下义务后，乙方应当在甲方交还租赁保证金收据原件（如原件丢失，需加盖公章出具说明附收据复印件）且提供书面退款银行账户信息之日起十个工作日内无息退还：

(1) 缴清本合同项下全部的租金、水电费以及相关费用等；

(2) 缴清经双方确认甲方应当支付的违约金、滞纳金、损失赔偿款以及其他应由甲方承担的费用；

(3) 按本合同约定返还租赁场地并清点配套设备、设施及物品（经查验无误后须签字确认）并办理场地退还手续；

(4) 按本合同约定腾空、搬离并归还租赁场地；

(5) 办理完成注销或迁移营业执照手续。

在符合租赁保证金退还条件时，若因甲方原因（如未书面提供退款银行账户信息等）导致乙方无法退还的，乙方无需承担任何责任，甲方应当自行承担由此产生的后果（如利息损失等）。

如甲方无法满足前述任一情形，乙方有权暂不退还租赁保证金，直至条件全部满足；如合同履行期间甲方出现本合同约定的其他可没收租赁保证金的任一情形时，乙方有权书面通知甲方后予以没收租赁保证金。

3. 租金的支付时间

3.1 固定租赁：本合同自租赁起始之日起（以下简称“起租日”），甲方按季度交付租金，即每季度租金发票乙方需在上一季度最后一个月15日前提供给甲方，甲方每季度第一个月25日前支付本季度租金。

3.2 非固定租赁：本合同自租赁起始之日起（以下简称“起租日”），甲方按季度交付租金，即每季度租金发票乙方需在下一季度第一个月5日前提供给甲方，甲方在下一季度第一个月25日前支付上季度租金。

4. 租金的递增

租期内每3年在上一期租金标准基础上递增5%，即第4年递增。

5. 其他

5.1 出租方委托的物业公司可根据园区实际运营情况在工作日早晚上下班时间各开通不超过两班通勤巴士，为承租方人员提供4公里

范围内从租赁房屋到办公楼的接驳服务。

本园区接驳通勤服务，为通勤车辆运营方独立开展的经营性客运服务，相关运营、安全、保险及事故赔偿责任均与园区出租人相互独立。通勤车辆运营方全权承担接驳车辆、驾乘人员、全程运输环节的全部安全管理主体责任，须足额投保营运机动车交通事故责任强制保险、商业第三者责任险、道路客运承运人责任险及营运车辆配套商业险种，并保证保险有效期完整覆盖接驳服务全部周期。接驳运输途中若发生交通事故、乘车人员人身伤亡或财产损毁情形，对应的保险申报理赔、保险赔付不足部分差额赔偿、行政处罚、诉讼维权等全部经济成本与法律责任，均由通勤车辆运营方自行全额承担，园区出租人不就此承担任何连带、补充赔偿责任。

承租方负有对本单位乘车员工的管理与告知义务，须规范员工乘车行为、配合通勤运营方落实各项安全管理要求；若因承租方员工自身故意行为、重大过失、违规乘车操作，或地震、台风等法定不可抗力因素引发人身、财产损害的，通勤车辆运营方和承租方各方按照法律法规规定的过错比例各自承担对应责任。

5.2 乙方可根据园区整体招商及运营进度，在租赁期限内统筹推进引进园区便利店、水果店等日常商业配套。

第五条 付款方式

本合同约定的租金、租赁保证金，甲方应按本合同的约定转账至乙方指定的下列账号。

单位名称：广州开发区揽新投资有限公司

纳税人识别号：91440112MAC77KPK0M

地址：广州市黄埔区科学大道 237 号 801 房

开户行：中国工商银行股份有限公司广州开发区分行

账号：3602005709200979015

第六条 房屋交付及收回的验收

1. 合同签订后甲方应在收到乙方通知后，按通知的时间前对租赁房屋完成共同查验。移交时租赁房屋应具备的条件为：规划、环保、消防验收合格、附属设备设施具备正常使用条件。乙方应保证租赁房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件，不得危及人身安全。乙方需在合同签署前或房屋交付时，提供证明租赁房屋已取得的竣工联合验收意见书复印件。

2. 乙方应保证租赁房屋本身已通水电、并且附属设施、设备交付给甲方时具备正常使用条件。

3. 交付时双方共同参与，双方应对租赁房屋所属配套设施、设备及装修情况进行核实并签字确认，如有异议应当场提出；当场难以检测判断的，甲方应于 3 个工作日内向乙方书面主张，否则视为核实无误。验收完毕，双方办理租赁房屋交付手续，填写《房屋移交确定书》以确定正式移交时间，领取房屋钥匙。如甲方无故不在前述期限内接收或签署《房屋移交确定书》的，以乙方签署的日期即为交付并起租。

4. 甲方应于租赁房屋租赁期满且不再续租或本合同提前终止后【10】日内，将租赁房屋及附属设施、设备交还乙方，如甲方逾期交还租赁房屋的，则按本合同第十三条约定实施。

5. 甲方不得随意改变租赁房屋内的设施，不得对租赁房屋进行任何违反相关管理规定的违法改建、加建。如需对租赁房屋进行改建、改变租赁房屋内部结构和装修，或设置对租赁房屋结构有影响的设备，须征得乙方书面同意，费用由甲方自理，相关报建手续（若需）由甲方自行负责，乙方给予必要配合。

6. 甲方交还乙方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态（合理损耗则除外）。甲乙双方应当对租赁场地（场地返还标准为天花、墙面、地面须保持整体完好、统一、整洁、无明显破损）及配套设备设施进行验收，经查验合格的则双方应当签字确认，如因非乙方原因导致有损坏或无法正常使用的，甲方应当负责维修使其恢复正常并承担全部费用，乙方原因导致的甲方不承担责任；如难以恢复或修复的，则甲方应当予以赔偿。在甲方交还租赁场地和设备设施时，甲方拆除其设置的设施设备不得毁坏或拆卸租赁场地的装修装饰、物品等，否则应当负责维修使其恢复正常并承担全部费用。租赁场地移交时，房屋内不得留存甲方物品（甲乙双方同意的除外），场地应该整洁干净，无垃圾、废弃物等，对未经同意留存的物品，乙方有权作废弃物处置，产生的处理费用由甲方承担。上述交接完成后，双方办理房屋退租手续，填写《退租交接表》，交还房屋钥匙。

第七条 转租、分租要求

1. 甲方在租赁期间因经营需要将租赁房屋转租、分租给第三方（以下简称“次承租人”）的，应向乙方提交申请资料（包括但不限于申请书、租赁合同模板、次承租人企业信息、次承租人近三年经营

状况、涉诉情况等），经乙方事先审核且书面同意后方可转租、分租该租赁房屋。同时，甲方应对其转租或分租户的经营行为进行统一管理，并在与次承租人的转租、分租合同中明确签订：甲方未能按照约定履行与乙方的房屋租赁合同约定，包括但不限于无法按时足额向乙方缴纳租金等情形的，视为根本违约，乙方有权解除租赁合同并主张违约责任，收回租赁房屋，次承租人不得提出异议。因此造成的法律责任及经济损失由甲方承担，与乙方无关。如因此造成乙方损失的，由甲方负过错责任，损失包括但不限于乙方因此而支付的赔偿金、律师费、诉讼费、保全费、公证费等。

2. 甲方就租赁房屋与次承租人或第三方的任何纠纷由甲方自行解决，因此造成的法律责任及经济损失均由甲方承担，与乙方无关，如因此造成乙方损失的，由甲方负过错责任，损失包括但不限于乙方因此而支付的赔偿金、律师费、诉讼费、保全费、公证费等。

3. 甲方应在其与次承租人签订转租、分租合同后十日内，将相应的租赁合同复印件加盖甲方公章交给乙方备案，逾期未向乙方备案的，按转租、分租合同月租金金额万分之五/日的标准向乙方支付违约金（多次转租、分租未备案的分别计算），累计逾期超过 30 日，乙方有权单方解除合同，收回租赁房屋。

第八条 甲方义务

1. 租赁房屋只能用于住宿（旅馆、宾馆、酒店）用途，不得用于其他用途。甲方可将租赁房屋用于合法资质证照注册，乙方同意无偿按需提供协助与支持。

2. 除了甲乙双方已同意因甲方在租赁房屋安全和合理需要的改变外，未得乙方书面同意，甲方无权变更租赁房屋结构及使用功能。甲方需要对租赁房屋进行装修和改造的，应自行委托有资质的设计单位、施工单位进行。装修设计、施工改造方案应报乙方同意和按规定报政府有关部门审批同意后实施。甲方擅自加建、改建或安装附属物的，乙方有权拆除，拆除费用由甲方承担，且乙方对此无需向甲方承担任何责任。如造成人身损害或者财产损失的，由甲方承担过错责任。

3. 租赁期间甲方是所承租租赁房屋的安全责任人，甲方必须遵守有关安全生产、消防及环境保护的总体规划及有关法规，并对租赁房屋范围内的安全生产、消防安全和治安负责。甲方须为其未能遵守其中有关要求而引起或与之有关的任何经济损失及法律承担过错责任（包括但不限于政府部门的罚款、政府部门强制整改产生的费用、第三方索赔）。

4. 甲方应确保不在租赁房屋储存、生产及使用有毒、有害气体、有污染性、有放射性的化学品，或易燃、易爆物品。如实际使用的需要，可能涉及上述危化物品存放和使用的，必须向政府有关部门报批并将相关批准文件交乙方备案。如甲方擅自存放上述物品，导致第三方（或房屋）受损，甲方应承担全部过错责任。如因此造成乙方损失的，由甲方负过错责任，损失包括但不限于乙方因此而支付的赔偿金、律师费、诉讼费、保全费、公证费等。

5. 甲方不得占用消防通道及进行违法活动。甲方须为其未能遵守本条款而造成的后果承担全部责任，同时乙方有权单方解除本合同。

6. 甲方应自行负责租赁房屋范围内及甲方自行安装在公共场所的设施和与之相关的设施的安全保卫工作。

7. 甲方自行负责的租赁房屋内的装修工程（包括：间隔、设备安装等），甲方应及时到房屋所属公安局消防部门报建，并将验收批文报和资料交给乙方备案，否则乙方有权终止本合同。乙方有义务协助甲方申报消防报建，及提供甲方所需要的资料。

8. 甲方在租赁过程中有产生废气、废水和噪音的，应先到环保部门做环评报告，取得批文，报乙方备案。

9. 甲方应自行维护保养其安装在租赁房屋外墙上的设施，如：空调机、各种管道、招牌、排气槽等悬挂物，确保其稳固安全。如属于甲方的上述悬挂物坠落引致伤人事故，甲方必须承担由此而引起的全部过错责任。如因此造成乙方损失的，由甲方负过错责任，损失包括但不限于乙方因此而支付的赔偿金、律师费、诉讼费、保全费、公证费等。

10. 甲方的店铺招牌的架设或悬挂处的管理：其制作方案及悬挂位置均应事先征得乙方书面同意，并符合城市规划部门的要求，否则乙方有权拆除，拆除费用由甲方承担或要求甲方自行恢复原状。如因此给乙方造成损失的，甲方应予以赔偿。如因甲方制作的招牌、灯箱等广告宣传物所发生之事故或纠纷由甲方负责处理，与乙方无关。若因此类事故或纠纷给乙方造成损失（包括但不限于第三方赔偿金额、乙方因此而支付诉讼费用、律师费用），由甲方负责赔偿。

11. 乙方有权对广告位置（包括但不限于建筑物外立面、电梯、

公共区域等)进行统一管理、运营或出租,且相关收益均归乙方所有,如甲方需使用广告位置的则应与乙方另行协商并签定相关协议。

12. 甲方在租赁期间应合理使用公共场所,包括停车场、过道、通道等。甲方不得随意占用过道、通道。否则,乙方有权排除障碍。甲方必须遵守并使其宾客、访客或被许可使用者遵守乙方制定的有关车辆停放的条规、限制,不得使其车辆或允许、默许其他宾客、访客或被许可使用者的车辆随意停放而阻塞进场通道或其他公共区域。

13. 甲方应自觉遵守乙方的管理规定,按时交纳物业管理费、水电费等产生的费用。

14. 甲方必须保持租赁房屋内的环境卫生,垃圾应自行倒到物业公司指定的位置。

15. 非火警情况下,甲方不得擅自启动消防设施。否则,由甲方承担由此而引起的一切责任及损失。

第九条 租赁房屋的维护、维修责任

1. 乙方将租赁房屋租予甲方,在合同有效期内,租赁房屋专有部分内的所有设施设备的改造、维修、保养以及属于该房屋分摊的费用等由甲方负责。

2. 租赁房屋主体结构部分的自然损耗由乙方负责进行维修并承担费用。如因甲方或甲方人员、访客等原因损坏的,由甲方进行维修并承担费用。甲方装修改建部分的损坏由甲方负责维修并承担费用。如因此造成乙方损失的,由甲方负过错责任,损失包括但不限于乙方因此而支付的赔偿金、律师费、诉讼费、保全费、公证费等。

3. 在合同有效期内，非人为损坏情况下，甲方负责租赁房屋专有部分内，提供给甲方使用部分的供水（包括水制、水表、接头、管道等设施）、供电（包括配电盘里的开关、电表、导线、母排、互感器、用电线路等设施）、排污管道、门窗、防火门、内墙、天花、洗手间、地漏、地面等设施的维护、保养责任，并承担由于使用和维护保养不当而造成的甲乙双方或第三者损失的赔偿责任。

4. 乙方负责对其配备的软装部分（包括家具、家电）提供两年的维护和保修服务。如因甲方及甲方实际使用者人为或使用不当导致的软装损坏，由甲方承担维护、更换产生的费用，其他情况乙方可以提供有偿维修维护。

5. 在合同有效期内，甲方负责租赁房屋移交甲方后加装设施的维护、保养责任，并承担由于使用和维护保养不当而造成的甲乙双方或第三者损失的赔偿责任。

6. 甲方应妥善使用租赁房屋，保持租赁房屋原主体结构及外立面的完好，并积极配合乙方对租赁房屋主体结构的检查和维修。

7. 若甲方认为水、电容量不足，经甲方书面申请，乙方可配合甲方办理增容手续，因此而产生的全部费用将由甲方承担。

第十条 安全生产和消防安全责任

1. 甲方应对租赁房屋范围内安全生产及消防安全负有以下责任：

- （1）建立健全本单位安全生产责任制；
- （2）制定本单位安全生产规章制度和操作规程；
- （3）保证本单位安全生产投入的有效实施；

(4) 督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患；

(5) 组织制定并实施本单位的生产安全事故应急救援预案；

(6) 及时如实向有关部门报告生产安全事故；

(7) 确保不损坏、拆除、遮挡租赁面积范围内的消防设施；
确保租赁面积范围内消防设施的完整；

(8) 确保不在租赁房屋内堆放超过楼板承载能力的物品；

(9) 定期接受乙方的检查工作；

(10) 除在安全操作规程下，不在租赁房屋明确禁止使用明火的地方内用明火作业；

(11) 根据本单位生产实际情况，配备足够的灭火器材；

(12) 确保不在电房堆放物品；

(13) 严格遵守用电规程，严禁超负荷用电。

(14) 甲方应自行维护保养其安装在租赁房屋外墙上的设施，如：空调机、各种管道、招牌、排气槽等悬挂物，确保其稳固安全。如属于甲方的上述悬挂物坠落引致伤人事故，甲方必须承担由此而引起的全部责任。如因此造成乙方损失的，由甲方负过错责任，损失包括但不限于乙方因此而支付的赔偿金、律师费、诉讼费、保全费、公证费等。

2. 如乙方发现甲方在租赁房屋内从事非法生产经营活动，乙方有权单方终止本合同，所造成的一切损失由甲方自行承担。

3. 甲方如需在租赁房屋内进行装修、改建、扩建生产场所，应托

有相应资质的设计单位进行设计、施工，并按规定向政府建设、规划等部门申请，获得批准后才能施工，施工完毕后报公安消防部门验收，获得验收批文后才能开业。如涉及规划调整的，甲方应取得规划部门的批准，涉及结构安全的必须经有资质的设计单位或原设计单位进行结构复核，并出具复核后的书面意见。

4. 乙方对甲方（包括甲方转租或分租的次承租人）在租赁房屋内进行装修、改建、扩建生产场所没有获得政府相关主管部门批准的租户（指获得报建、验收批文），有权全部或部分终止本合同，由此所造成的一切损失赔偿责任均由甲方自行承担。

5. 甲方确认，其承租本合同项下租赁房屋作为员工宿舍使用。因甲方或其员工、受雇人员、访客等在租赁房屋内的居住、使用、管理、装修、改造、维修、保养、消防、治安、环境卫生等行为导致的任何人身伤亡、财产损失、第三方损害或行政处罚，均由甲方自行承担全部责任，与乙方无关。如因此给乙方造成损失的，甲方应予以全额赔偿。乙方仅在因自身故意或重大过失直接导致损害的情况下承担相应责任。

第十一条 合同的变更、解除与终止

1. 双方可以协商变更或终止本合同。

2. 乙方有以下行为之一的，甲方有权解除合同：

（1）乙方单方原因不能提供租赁房屋超过 60 日，或所提供租赁房屋于合同租赁期限内不符合约定条件，严重影响使用。

（2）乙方未按合同约定履行尽租赁房屋主体结构修缮义务，严

重影响使用的。

3. 房屋租赁期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权经书面通知后单方解除合同，没收租赁保证金，收回租赁房屋，对甲方的装饰装修等各项投入和遗留物品（如有）均不作任何补偿，同时要求甲方赔偿乙方因此造成的损失（包括但不限于租赁房屋空档期租金、物业管理费、第三方赔偿或追偿损失、修复及维修费用）。

（1）未按合同约定支付租赁保证金，在乙方提出的合理期限内仍未支付的。

（2）未按合同约定起租日或乙方另行通知时间接收租赁房屋的。

（3）未经乙方书面同意，违规装修、拆改变动租赁房屋结构。

（4）损坏租赁房屋，在乙方提出的合理期限内仍未修复的。

（5）未经乙方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

（6）利用租赁房屋存放危险物品或进行违法活动。

（7）未经乙方书面同意，擅自转租、分租租赁房屋的。

（8）无正当理由逾期未交纳按约定应当由甲方交纳的各项费用，在乙方提出的合理期限内仍未支付，已经给乙方造成损害的。

（9）无正当理由拖欠租金等费用连续 30 日以上（前述均含本数）。

（10）其他甲方严重违约行为，导致本合同无法履行的。

4. 租赁期满前，甲方要继续租赁的，应当在租赁期满 3 个月前书面通知乙方。如乙方在租期届满后仍要对外出租的，在满足政府政策及国有物业租赁监管要求的前提下，甲方享有同等条件下的优先承租权。如甲方未在前述期限内书面通知乙方续租或双方未能就续租达

成一致意见，乙方有权事先通知甲方后带其他有意承租者进入租赁场地视察，并有权于其认为合适的地点张贴有关出租租赁场地的告示。

5. 除本合同另有约定外，租赁期满合同自然终止。

6. 因不可抗力因素导致合同无法履行的，经双方协商一致并签订终止协议后合同终止。

第十二条 通知

根据本合同需要发出的全部通知以及乙方与甲方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；乙方给予甲方或甲方给予乙方的信件或文件，以专人送至或快递邮件以对方法定地址或对方书面指定的联系地址（乙方文件可送至甲方租赁物业地址）并以对方为收件人付邮 10 日后，均视为已经送达。

甲方信件送达地址：

乙方信件送达地址：广州市黄埔区光谱中路 1 号 A1 栋 19 楼

第十三条 违约责任

1. 非因乙方责任或法定情形或双方约定情形而甲方提前解除合同，或乙方因甲方根本性违约情形而解除合同的，甲方需承担以下违约责任：

（1）甲方缴纳的租赁保证金不予退还；

（2）乙方对甲方的装修装饰等各项投入和遗留物品（如有）不作任何补偿；

（3）按乙方要求进行复原并承担由此产生的经济损失和法律责任。

(4) 补偿乙方投入的装修费用（未履行的合同期限/总合同租赁期限*装修费用总额*30%）。

(5) 赔偿由此给乙方造成的直接损失。

2. 非因甲方责任或法定情形或双方约定情形，乙方提前解除本合同，或甲方因乙方根本性违约情形而解除合同的，乙方需承担以下违约责任：

(1) 双倍返还甲方已缴纳的保证金。

(2) 乙方对甲方经乙方书面同意且未形成附合的装饰装修投入，按其未履行租赁期限占总租赁期限的比例折旧后的残值补偿。

(3) 赔偿由此给甲方造成的直接损失。

3. 甲方应当按本合同约定支付租金，否则，每逾期一日，甲方向乙方支付按应付未付租金的万分之五计算的违约金，直至付清全部应付租金为止。若因非甲方原因而造成逾期支付租金的，则甲方对此无需承担前述违约责任。若甲方逾期支付租金超过 15 日的，乙方有权中止提供本合同约定的通勤巴士、商业配套协助等所有服务，直至甲方付清全部欠付租金及违约金，该中止行为不视为乙方违约。

4. 乙方应当按照约定将租赁房屋交付甲方，因乙方单方原因而未能按时交付的，每逾期一日，乙方向甲方支付按当月租金的万分之五计算的违约金，直至完成交付租赁房屋为止。逾期 60 日以上，甲方有权单方解除本合同。若因非乙方原因而造成逾期交付租赁房屋的，则乙方对此无需承担前述违约责任。

5. 租赁期满或合同终止，甲方应按本合同终止后【10】个工作日

内按本合同约定或乙方要求交还租赁房屋，如逾期将房屋交还乙方，每逾期一日，甲方须按本合同终止前一个月的日租金标准支付占用租赁房屋期限的占用费。

6. 租赁期满或合同终止后【10】日届满，甲方仍未履行退还租赁房屋义务，乙方将《合同终止、回收房屋通知书》送达甲方或租赁房屋门外张贴，超过 15 天甲方仍不做任何回应或拒绝履行合同义务的，乙方有权将甲方租赁房屋内的一切设施和物品视为无主物处理（包括次承租人遗留在租赁房屋内的装修及设施和物品），甲方自行承担由此产生的处理费用、其他经济损失和法律责任，乙方对此不承担任何侵权或违约责任。

7. 因一方违约行为，导致另一方提起诉讼的，违约方须赔偿守约方所受损失（包括但不限于提起诉讼产生的律师费、调查取证费、诉讼费、保全费、担保费、评估费、司法鉴定费等）。

第十四条不可抗力

1. “不可抗力”指的是在本合同生效日期后发生并妨碍任何一方全部或部分履约的，而与履约各方无法控制以及未预见的，合理不可避免的或合理不可克服的所有事件。该事件应包括地震、台风、水灾、火灾、敌对行为、战争、政府行动或不能预见控制的其他任何事件，包括通常在国际商业惯例中被接受为不可抗力事件。

2. 如果发生不可抗力事件，受到该事件影响的一方按本合同应负的合同义务应在该不可抗力造成的延误期间终止，其后应不带惩罚地自动延长等于该终止时间的期限。

3. 声称遭遇不可抗力的一方应立即书面通知另一方,并在其后十五天内提供该不可抗力发生及大概持续时间的充足证明。声称遭遇不可抗力的一方亦应尽一切合理努力终止该不可抗力。

4. 在不可抗力情况下,双方应立即协商以找到公平合理的解决方法,并应尽一切努力将该不可抗力的后果减轻到最低限度。

5、不可抗力情形发生在一方违约之后的,则不免除该违约方的违约责任。

第十五条 纠纷的解决

如果发生与本合同的解释或实施有关的争议,双方首先应尝试通过友好协商解决该争议。如果问题未通过协商解决,可提交租赁房屋所在地的人民法院诉讼。

第十六条 适用法律

本合同的制定、有效期、解释及实施应受中华人民共和国公布及公开执行的法律管辖,及该区公布的有关法规执行。

第十七条 其他

1. 送达约定

双方相互发送的通知、函告等文书应送往对方的法定地址或合同约定的邮件送达地址,如法定地址或邮件送达地址无人签收时,可张贴于法定地址的大门处即视为送达。

2. 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同以中文(一式陆份)签署,乙方执肆份,甲方执贰份,均具同等法律效力。

3. 本合同及其附件构成双方在本合同主题上的全部协议,并取代

双方以前所有讨论、洽谈及协议。本合同附件为本合同的有效组成部分，并与本合同具有同等法律效力。

4. 如经有资质的第三方鉴定确定属于乙方房屋及其附属设施因质量原因造成甲方损失，乙方承担相应责任。如因甲方对租赁房屋实施装修、改造等而导致租赁房屋出现质量问题的，则由甲方承担相应责任。

5. 本合同未尽事宜，双方应另行协商并签订补充协议。

（以下无正文，翻页为签字盖章页）

附件 1 房屋移交确认书

附件 2 联合体承租协议（如有）

附件 3 租金明细表

附件 4 装修交付标准

附件 5 廉洁协议（如有）

附件 6 物业合同模板（如有）

附件 1

房屋移交确认书

合同编号：

甲方（承租方）：

甲方：

乙方：广州开发区揽新投资有限公司

法定代表人
(委托代理人)：

法定代表人(委托代理人)：

业务联系人：

业务联系人：李冰冰

电 话：

注册地址：

传 真：

电 话：020-32091639

日期： 年 月 日

日 期： 年 月 日

法定地址：

乙方（出租方）：

法定地址：

甲乙双方根据从____年__月__日签订房屋租赁合同编号为_____号，租赁

房屋位于_____，房屋面积合计____m²（最终按房产证面积为准）。根据租赁合同第六条 3 条之约定，双方签订合同的房屋移交确认书。房屋现已经具备出租条件，经双方友好协商一致，达成如下协议：

一、乙方于年月日正式向甲方移交房屋。房屋租赁合同期限为____年，从年__月__日起至____年__月__日止。各期月租金递增明细为：

- (1) 从____年__月__日起至____年__月__日止的月租金为¥_____元；
- (2) 从____年__月__日起至____年__月__日止的月租金为¥_____元；
- (3) 从____年__月__日起至____年__月__日止的月租金为¥_____元；
- (4) 从____年__月__日起至____年__月__日止的月租金为¥_____元；
- (5) 从____年__月__日起至____年__月__日止的月租金为¥_____元。

二、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。本协议经双方签字盖章后生效。
(以下无正文，翻页为签字盖章页)

乙方：_____甲方：

(盖章) (盖章)

签约日期：_____签约地点：广州市黄埔区

附件 4：装修交付标准

部位			交付做法	备注
通用	顶棚	公寓户内	原天花或轻钢龙骨石膏板吊顶，刮腻子刷内墙漆。户内的消防管、排水管等管线不应裸露，应做包	

部位		交付做法	备注
		覆处理。	
		客梯厅	轻钢龙骨石膏板吊顶，刮腻子刷内墙漆。
		公共走廊	全吊顶。
	墙面	公寓户内	起居室（客厅、卧室）刮腻子刷内墙漆，铝合金踢脚线。 卫生间墙面满贴瓷砖。 100 m²卧室局部（床头位置）设护墙板墙裙。
		客梯厅	墙面瓷砖或护墙板。
		公共走廊	刮腻子刷内墙漆，铝合金踢脚线。
	地面	公寓户内	铺贴瓷砖。
		客梯厅	铺贴瓷砖。
		公共走廊	铺贴瓷砖。
	入户	入户门	木门（含门牌），静音，配门吸。宽度 910mm。
		入户门电子锁	酒店式公寓电子锁，磁吸静音锁。软件化，可 APP 远程开门，可刷卡开门。
	强电、弱电	电槽/电线	常用型号铜芯电缆。类比市场上广东电缆、广东新亚光电缆等国内知名品牌产品。
		照明灯具	吸顶灯（照度满足要求），类比市场上飞利浦、佛山照明、欧司朗等国内知名品牌产品。
		插座、面板开关	类比市场上施耐德、西门子、TCL-罗格朗国际电工等中国内知名品牌产品。床头旁设置双控开关。沙发、书桌处应设置电位，枪灰色面板。
		网络设备	网线路由、物联网关、端口面板。每层增设 4G 网关插座，以满足智能门锁的使用需求。
	消防	联动报警	按规范配置，应满足消防验收要求。
		应急照明	消防应急照明灯，按规范配置，应满足消防验收要求。
		疏散指示牌	疏散指示牌，按规范配置，应满足消防验收要求。
		防排烟风口	按规范配置，应满足消防验收要求。
		消防器材	每个房间配备 1 个干粉灭火器、1 个防毒面具，其他公共区域按照消防规定配置消防器材。
	公共出入口		层间楼梯门设置二合一门禁预留路线（需与消防联动），层间设置监控 3 个
	电梯及电梯厅		满足电梯梯控，刷脸刷卡门禁。
	急救设施		AED 机，本项目合计配置 2 个。

部位		交付做法	备注
起居室	家私家电、设备设施	热水器	储水式电热水器，类比市场上史密斯、海尔、美的等国内知名品牌产品。
		空调	公寓户内配置空调系统。空调系统应选型根据当地气候条件、楼宇条件、房间尺寸、维护结构热工性能（如墙体保温、窗户类型及面积）、人员密度、设备发热量等实际情况计算确定。
		电磁炉	2000 或 2500 瓦。
		烧水壶	1.8L 以上，类比市场上美的、苏泊尔、金灶等国内知名品牌产品。
		垃圾桶	10L 以上带盖家用垃圾桶。
		洗衣机	滚筒，不低于 8kg，每个房间设置 1 台。设置于厨台下方。
		简易厨台	厨台配置吊柜、洗手盆、水龙头。
	家具	1	1. 名称: 衣柜 2. 台柜规格 1: (长×宽×高): 1200×600×2400mm; 3. 五金种类、规格: 综合考虑家具五金配件 4. 每间卧室（起居室）配置 1 个
		2	1. 名称: 书桌椅组合（一桌一椅） 2. 规格(长×宽×高): 根据户型配置 3. 每户配置一组
		3	1. 名称: 单人床组合 2. 规格(长×宽×高): 框架常规床 1500×2000mm, 床垫 1500×2000mm 3. 五金种类、规格: 综合考虑家具五金配件 4. 每间卧室（起居室）配置 1 张
		4	1. 名称: 沙发 2. 规格(长×宽×高): 1150×700×800mm 3. 每户配置一个
		5	1. 名称: 餐桌 2. 规格(长×高): 800×800mm 3. 套间每户配置 1 张
		6	1. 名称: 餐椅 2. 规格(长×宽×高): 450×465×850mm 3. 50 平米标准间每户 1 张，套间每户配置 2 张
		7	1. 名称: 茶几 2. 规格直径: 600mm 3. 每户配置 1 张
		8	1. 名称: 床头柜 2. 规格(长×宽×高): 500×400×600mm

部位		交付做法	备注
		3. 每间卧室（起居室）配置 1 个	
	9	窗帘，高遮光+吸音，配置窗纱。无阳台的房间应配置窗帘盒。	
洗手间	卫生间	净空不少于 3.6 m ² ，设纸巾架。	
	卫生间门	铝合金框玻璃门。	
	天花	天花铝扣板	
	淋浴间	配淋浴屏+地面淋浴砖。淋浴间设置三角置物架，用于放置沐浴露、洗发水等。	
	热水器	50L-60L 储水式电热水器，类比市场上史密斯、海尔、美的等国内知名品牌产品。	
	花洒	类比市场上摩恩、九牧、科勒等国内知名品牌产品	
	马桶	虹吸，类比市场上 TOTO、美标、科勒、摩恩等国内知名品牌产品。	
	梳妆柜	配置于洗手台前	
	洗手台	配置不落地柜子，可放置卫生间清洁用品。	
	置物架	可放置浴巾、挂置毛巾	
	换气扇		
阳台	落地推拉玻璃门	静音，隔音效果好，满足国家标准。	
	晾衣杆		
注：为确保家具安装后室内甲醛释放量 $\leq 0.1\text{mg}/\text{m}^3$ ，家具基材应使用不低于国际 ISO 认证 E1 级实木颗粒板，选用优质品牌环保热熔胶、PVC 封边条；五金件选用优质的三合一偏心件、导轨、连杆锁、缓冲门铰、拉手。以上电器、洁具和灯具按不低于类比市场上的上述国内知名品牌产品标准配置。			

