

广州市房屋租赁合同

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州新仕诚企业发展股份有限公司

承租人（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 甲方同意将坐落在广州市_____的房地产出租给乙方作_____用途使用，建筑（或使用）面积_____平方米，分摊共用建筑面积 _____平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币） 元		
	小 写（含 税）	大 写	不含税额 （税率 9%）

租金按月（月、季、年）结算，由乙方在每月（月、季、年）15号前按转账付款方式缴付当月租金给甲方。

第四条 乙方向甲方交纳 ¥_____元（两个月租金额）作为保证金，甲方应在租赁期满或解除合同之后三十天内将保证金无息退回乙方。

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》、《广东省城镇房屋租赁条

例》、《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务，且不得擅自改变本合同约定的房屋租赁用途。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金金额的 0.3% 向乙方支付违约补偿。

2. 甲方应负的修缮责任： 详见补充租赁合同。

3. 租赁期间转让该房屋时，甲方须提前 1 个月书面通知乙方；抵押该房屋须提前 7 日书面通知乙方。

4. 发现乙方擅自改变房屋结构、用途的，或者乙方拖欠租金十五天以上的，甲方可单方解除合同，收回房屋，并可以要求支付违约补偿或赔偿损失。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金金额的 0.3% 向甲方支付违约补偿。

2. 乙方应负的修缮责任： 详见补充租赁合同。

3. 租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，应提前 90 日与甲方协商，双方另行签订合同。

第八条 其他约定 详见补充租赁合同。

第九条 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十条 本合同签订后，如遇战争、地震、水灾、火灾、暴风雪、政府征收拆迁等政府行为或其他不可抗力原因，致使不能履行合同或延迟履行合同的一方不负有违约责任。甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十一条 本合同一式四份，其中甲方三份，乙方一份，均具有同等法律效力。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向物业所在地人民法院提起诉讼。

第十三条 本合同自双方签章之日起生效。

(以下无正文)

甲方（签章）广州新仕诚企业发展股份
有限公司

乙方（签章）

法定代表人：

签名：

证件号码：

证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

证件号码：

证件号码：

地址：广州市海珠区新港中路 397 号

地址：

联系电话：020-84221810

联系电话：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

《广州市房屋租赁合同》之补充合同

出租方（甲方）：广州新仕诚企业发展股份有限公司

承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，兹经甲、乙双方协商一致，订立以下条款，供共同遵守。双方签订的《广州市房屋租赁合同》（以下简称“《租赁合同》”），如与本《补充合同》不一致的地方，均以本《补充合同》内容为准。本《补充合同》与《租赁合同》具有同等法律效力。

一、租赁物业概况及用途

1. 租赁物业坐落在广州市海珠区_____的部位。
2. 不动产权证书（包括但不限于物业所有权证、房地产权证、国有土地使用证、权属证明文件、国土规划等批复文件）号码：_____的房地产，记载用途：_____。本合同租赁期内的出租用途为_____，乙方必须按照出租用途使用租赁物业，并知悉、接受可能存在的相关风险。
3. 租赁面积：_____平方米，双方知悉并同意以该建筑面积为计租面积。
4. 甲、乙双方到现场已确认租赁物业现有结构、装修及附属设施和设备情况，并在本《补充合同》第四条第 20 款列明或双方另行签署的《场地移交确认书》已进行确认。除双方另有约定外，本条款约定所列明的情况或《场地移交确认书》作为甲方按照本《补充合同》约定交付乙方使用和乙方在交还该租赁物业的验收凭据。
5. 甲方已将租赁物业的全部情况向乙方作了详尽说明，乙方已充分知悉租赁物业的全部现状（包括但不限于：(1)租赁物业的设备设施、建构筑物的结构、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；(2)租赁物业房产权证、图纸历史资料、规划报建许可、消防安全备案等可能存在缺失、瑕疵等情形），并对现场考察后同意承租。

二、租赁期限

1. 租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止，如双方另签署物业交付确认函确定物业实际交付时间，则租赁期限、装修免租期顺延执行。

2. 在本《补充合同》生效之日起，甲方将租赁物业按现状交付乙方使用，同时乙方同意按租赁物业全部现状承租。甲、乙双方确认本《补充合同》签订后，每月租金总额不会因租赁物业设施的完好程度、租赁物业房产情况等现状情况而发生变更。

三、租金、递增率、保证金

1. 甲、乙双方协定的租金（不含管理费）标准如下：

租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币）元		
	小 写（含 税）	大 写	不含税额 （税率 9%）

注：国家税率发生变化的，以含税价为基准，不含税价随国家税率变化相应调整，含税价不予调整。

2. 付款方式：租金按月结算，乙方应于公历每月第 15 日（含 15 日）前将当

月月租金转入甲方以下账户：

开户名称：广州新仕诚企业发展股份有限公司

开户银行：

银行账户：

乙方转账或支票的付款人名称必须与乙方名称一致。乙方委托合同外第三方付款的情形视为乙方未履行支付租金的义务。甲方在收到租金后 20 天内应向乙方开具与支付款项等额的发票，如乙方需开具增值税专用发票，应提供增值税专用发票开票信息。

3. 租金从第____年起，在前一年的基础上递增__%，直至租赁期满。

4. 乙方在签订本《补充合同》时，须向甲方交纳以下款项（均以人民币为结算单位，以下亦同）：

(1) 向甲方缴纳相当于二个月的租金标准金额即人民币_____（_____），作为承租履约保证金。承租履约保证金未经甲方同意不能抵作租金、水、电费和水、电分摊费、物业管理费、电话费、网络通信费、滞纳金、赔偿金和其他欠费。甲方在全额收取承租履约保证金后 20 天内向乙方开具等额的承租履约保证金收据。

(2) 乙方应在签订租赁合同后，物业移交使用前，向甲方缴付首期租金人民币_____（¥_____元）。

甲方向乙方提供____个月的装修/维修免租期（若有特殊情况详见本条款第 24 点的其他约定），乙方因实际需要而额外自行增加的装修/维修时间不享受减免租金，乙方须在合同生效期内按甲方的管理要求并及时提交施工申请文件，经甲方同意后方可实施并享受减免租金，否则不予减免租金。乙方可一次性享受租

金免租期或分次享受租金免租期（以一年不超一个月免租期方式执行，即乙方按自然年度享受租金免租期，减免金额按首年的月租金标准计算，不涉及后续租金递增率，详见租金排期表）。乙方应在装修完成后 3 个月内向甲方提供投入装修费用的有效凭证（包括但不限于装修施工合同、费用发票、转账凭证、施工材料采购清单等，若为复印件则须注明与原件一致并加盖乙方公章/指纹），乙方投入的装修/维修费用须等于或大于人民币_____（¥_____元，即按月租金减免的总额）。如乙方违约或提前退租，且不能提供或提供少于约定投入本条款约定装修/维修费用凭证的，则须在退还租赁物业前向甲方补足免租期费用差额（免租期费用差额=约定投入装修/维修费用-经甲方核实无误的原始凭证费用）。

（3）租赁期满或合同解除后，在乙方向甲方缴清全部应付的租金、物业管理服务费和因本租赁行为所产生的一切费用（包括应由乙方承担的费用以及物业、附属物品、设备设施损毁赔偿金等），并按本合同规定向甲方完好交还租赁物业及履行本合同所约定的全部义务后，经甲方验收物业，且乙方申请并提交甲方原开具的承租履约保证金收据原件的 30 个工作日内，甲方向乙方无息退回承租履约保证金。如乙方未按照约定履行上述义务，甲方有权不退回乙方已交的承租履约保证金。

（4）如乙方单方提前解除本合同的、或因乙方原因造成合同提前解除或终止的，甲方有权没收租赁保证金，乙方还需按本合同约定承担违约责任。

5. 乙方若在租赁期内或在租赁期限届满时，遗失承租履约保证金收据，应当书面通知甲方，根据甲方要求提供相关材料办理承租履约保证金收据遗失手续。乙方若遗失相关发票，应当在发现当日书面报告税务机关，并及时将相关材料提供给甲方。如乙方怠于履行上述义务，所产生的全部由乙方自行承担。

6. 乙方申请办理退回承租履约保证金的期限为合同终止并按要求返还租赁物业后 90 天以内办理，逾期视同放弃该权益，甲方有权不退回承租履约保证金，收据自行作废且不再具有任何法律效力。乙方遗失履约保证金收据后申请办理退款手续的，须另外提交遗失证明等申请材料，明确履约保证金收据作废且不再具有任何法律效力。

四、其他约定事项

1. 租赁期间，乙方应按时足额交纳租金及因物业租赁产生的包括但不限于水、电费和水、电分摊费、物业管理费、电话费、网络通信费等全部费用，自本《补充合同》生效之日起至返还租赁物业之日止均由乙方负责交纳。如逾期 10 天仍未缴清上述所欠费用的，甲方有权即时对租赁物业停止水、电供应，且对包括屋内物品在内的财物不予放行，因此而造成的损失均由乙方负责；如逾期 15 天仍未缴清上述所欠费用的，甲方有权按本《补充合同》约定解除合同并无条件即时收回租赁物业，不予退还承租履约保证金。如甲方书面通知乙方解除合同后，该物业内还遗留有乙方的任何物品，双方约定作为乙方的遗弃物处理，甲方有权以任何方式处理前述物品。同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、清理、处理前述物品所产生的所有费用(包括但不限于搬迁费、仓储费等)。

2. 甲方将租赁物业按现状交付乙方使用时，视为甲、乙双方对租赁物业内的设备设施已进行检查交接，甲方将物业钥匙及物业内设备设施交给乙方，乙方应在交付前对物业设备进行清点、检查并确认，并详细查看物业装修及所在物业的公共部分。双方在物业移交当日签订《物业交付确认函》后视为交付完成。租赁期间，乙方应当承担租赁物业范围内的日常修缮义务，负有物业保养责任和由此衍生的其他安全责任。因乙方装修、使用等原因造成租赁物业结构损坏的(包括

但不限于渗水、漏水等），由乙方负责修缮并承担全部费用。租赁物业范围内的设备设施若出现损坏，由乙方负责维修并承担全部的维修费用，乙方承租使用期间，免除甲方对其出租标的物安全性能、安全状态的维护修缮保养责任和由此衍生的其他安全责任，对于物业因自然损耗产生的修缮问题，双方应协商解决。

3. 租赁期间，乙方在租赁期间应注意用电安全，不准超负荷用电，否则因此而造成的经济损失由乙方赔偿并承担法律责任。

4. 租赁期间，乙方应合理使用并妥善管理租赁物业，爱护租赁物业的水、电等设施、设备。若乙方需对租赁物业进行装修，必须在施工进场前向甲方提供工程施工方案进行备案并报经甲方书面同意后自行按规定向有关部门申报经批准方能施工，因装修产生的全部费用均由乙方承担；甲方在自身范围内协助提供相应资料及签章手续，配合乙方办理有关报批手续，乙方施工期间必须明确安全责任人，负责监督装修工程按安全规范施工，防止各种事故发生；因违反施工安全规定，造成人员或租赁物业受损害的，乙方须承担一切经济 and 法律责任。装修期间，乙方应安排人员留守值班，但不准无关人员进入施工现场和留宿。因乙方未经甲方同意擅自改变物业结构、用途性质、扩建、加建、拆建、改建、进行室内装修或增加设备等，乙方须恢复原状并赔偿全部损失，乙方更无权主张因前述违约行为下的装饰装修补偿；因装修造成物业损害、渗漏、堵塞或影响相邻物业等均由乙方负责维修及承担赔偿责任。交还物业前，甲方有权要求乙方要负责恢复物业原状及支付由此所产生的一切费用。乙方装修应遵守甲方或物业管理单位制定的装修管理的相关规定、接受甲方的监督管理。乙方在施工过程中造成人员伤亡或财产损失的，由乙方自行解决相关纠纷并承担全部赔偿责任；对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。如违规装修，乙方应承担一切后果及责任。

5. 租赁期间，乙方应自觉遵守各项国家法律法规及政府的政策，保证租赁物业的安全和完好。租赁物内不得非法使用、生产、存放危险品以及易燃易爆、有毒、违禁物品和进行任何违法的活动，乙方不得在物业内从事有违公序良俗的活动等，影响周围邻居的正常生活，否则视为乙方违约，合同即终止，损失由乙方自负，承租履约保证金不予退回，乙方需按本合同约定承担违约责任。基于安全考虑，甲方提示乙方不要在租赁物业内存放贵重物品，乙方应当注重安全问题，增加相应安全措施。

6. 乙方涉嫌违法或违规经营，影响租赁物业安全、妨碍租赁物业场地正常公共秩序、对甲方或其客户或社会构成安全治安风险、造成社会性负面影响等情形，甲方有权单方解除合同，收回租赁场地，承租履约保证金不予退还，追究乙方的违约责任，并由乙方赔偿全部损失。

7. 乙方须向甲方提供真实、合法、有效的经营资质证明文件（包括但不限于营业执照、业务经营许可、法定代表人身份证明等）。若乙方通过关联方（指与乙方存在直接或间接控制关系、共同受控于同一实际控制人，或存在其他法律上关联关系的法人或组织）开展经营活动的，须提前向甲方书面说明理由，并根据甲方要求补充提交包括但不限于关联关系的书面说明及证明文件（如股权结构图、投资协议、控制关系声明等）、关联方合法有效的经营资质证明文件复印件。乙方未按本条款要求提供相关材料，或提供的资质、证明文件存在虚假、失效、不合法等情形，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同、收回租赁物业，并追究乙方违约责任（包括但不限于没收履约保证金、追偿损失）。

8. 乙方利用租赁物业从事非法活动、进行无照经营、违规经营、超出经营范围经营、危害公共安全或违反治安管理规定、违法犯罪活动的，甲方有权解除合

同，且不承担任何违约责任和赔偿责任。

9. 乙方必须配合甲方不定期对租赁物业进行防火、环保、卫生等工作的检查。对不符合规定的，乙方接到甲方整改通知后，必须在整改通知书规定的时间内进行整改并承担所需费用。若乙方没有限期整改，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同，承租履约保证金不予退还，且造成的一切损失和法律责任由乙方承担。

10. 租赁期间，乙方需配合甲方对物业的管理和监督。甲方如需要对租赁物业进行检查或维护时，应提前通知乙方后方可进入。但基于安全考虑，如甲方按乙方提供的联系方式连续 15 天与乙方无法联系或情况紧急时，视为乙方同意甲方进入租赁物业内进行检查处理。

11. 根据《广州市区分所有建筑物消防安全管理规定》，租赁期内，乙方是租赁物业的防火安全责任人，必须负责做好租赁物业的防火、防盗等安全工作，自行承担配置消防器材和设备。如因乙方原因而导致的责任事故，由乙方负全部赔偿责任并承担一切法律后果，甲方不承担任何责任。同时，若乙方严重违反出租场所安全、消防管理协议书等相关协议，构成根本违约的甲方有权单方解除合同，收回租赁物业，不予退还承租履约保证金，追究乙方的违约责任，并由乙方赔偿全部损失。

12. 乙方对租赁物业存在的安全隐患、环保治理，不予整改或整改不合格的，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业，不予退还承租履约保证金，追究乙方的违约责任，并由乙方赔偿全部损失。

13. 租赁期限届满或合同提前终止、解除，乙方应按规定时间无条件退回物业，并依照本合同第一条第 5 款的约定将租赁物业的设备设施点清交还给甲方。

如乙方逾期不搬离的，则按原租金的双倍标准计收租赁物业占用费，逾期 7 天不搬离的，视为乙方放弃物业内物品所有权，甲方有权按照本条第 1 款处理。同时，甲方有权即时无条件收回物业，并停止水、电供应，由此所产生的一切费用、损失（包括但不限于租金及其违约金、诉讼费、律师费、保全费、保全担保费/保函费/保险费、公告费、公证费、鉴定费、评估费、差旅费等）均由乙方承担。

14. 如因租赁物业的产权出现争议问题，导致乙方在租赁期内无法使用物业，双方可协商解除合同，互不承担违约责任。

15. 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物业转租、分租，否则视为乙方根本违约，并需承担违约责任，甲方有权单方解除合同，乙方收到甲方发出的解除合同通知时，双方签订的《租赁合同》以及本《补充合同》即解除。甲方有权即时收回租赁物业，乙方应当清理并返还租赁物业给甲方。乙方同意其所交的承租履约保证金甲方不予退还。

16. 如存在特殊情况，乙方必须经甲方书面同意才可进行转租、分租，乙方不得以任何方式、名义提前收取转租户、分租户除转租、分租合同约定的当月以外的租金或其它款项；乙方必须按照甲方的要求提供转租、分租资料、代位权承诺书等资料，次承租人需与甲方签订《出租场所安全、消防管理协议书》，并提供营业执照、法定代表人身份证明等资料给甲方备案，未有备案的一律视为未经甲方书面同意。乙方转租的期限，不得超过本《补充合同》的期限，否则乙方转租合同超过期限的部分属于无效，由此产生的任何法律责任均由乙方承担。乙方不得以任何方式、名义将本租赁合同或物业进行金融投资活动（包括但不限于用作抵押、融资、发行基金、理财产品、信托等行为）。乙方如违反上述约定，甲

方有权随时解除合同，乙方应立即交还租赁物业并承担违约责任。

17. 若乙方逾期缴付租金及相关费用，乙方转租户、分租户可以代乙方支付其欠付的租金和违约金，甲方有权向乙方转租户、分租户收取乙方欠付的租金和违约金；甲方收取乙方转租户、分租户费用后开具等额发票、收据等凭证，并且视同该票据标注金额已结算，甲方不再向乙方开具任何票据；乙方转租户、分租户向甲方代缴费用后，乙方自行处理乙方和乙方转租户、分租户的法律关系，因此产生的纠纷及法律责任均由乙方承担，与甲方无关；因乙方和乙方转租户、分租户的纠纷造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿全部损失。乙方转租户、分租户代缴的费用可以抵扣乙方欠付的相关费用，但乙方转租户、分租户代缴费用并不免除乙方的违约责任，甲方依旧可以因乙方逾期缴付费用的违约行为而根据合同约定解除合同、收回场地、不予退还承租履约保证金及要求乙方承担甲方因此导致的损失等。

18. 乙方代收转租、分租户的水、电、气等公共服务费用时，乙方须执行供水、供电供气企业或政府物价部门的价格标准，不能违反法律、法规、部门规章规定擅自违规加价或变相加价，因加价造成转租、分租户利益受损的，乙方应承担相关责任。

19. 乙方不得将租赁物业转借、转让或与第三方互换或共同使用租赁物业，不得将甲方租赁物业进行抵押或质押。否则，视为乙方根本违约，需承担违约责任，并由乙方赔偿全部损失；同时甲方有权单方解除合同，乙方收到甲方发出的解除合同通知时，双方签订的《租赁合同》以及本《补充合同》即终止。甲方有权即时收回租赁物业，乙方应当清理并返还租赁物业给甲方。乙方向甲方交纳的承租履约保证金不予退还。

20. 乙方在办理报建、经营证照及有关手续时，甲方只提供甲方营业执照、法定代表人身份证、产权证明、产权持有人营业执照复印件（其他资料均不提供）和必要的协助，所需的一切费用由乙方承担。甲方不承担乙方的报建、经营证照及有关手续无法被批准或办妥的任何风险、损失和责任。

21. 租赁期间，乙方根据租赁物业的实际情况，按政府的要求自行办理该物业合法使用手续（包括但不限于消防、环保等前置手续）；根据租赁场地实际安全使用标准完成申报，需承担消防、环保及治安安全的全部责任；如乙方需改变租赁物业的出租用途，须事前向甲方书面提出申请，经甲方书面确认同意并依法办理相关报批准手续后才能变更，并由乙方承担全部责任与费用，否则视为乙方根本违约，甲方有权单方提前解除合同，甲方不承担乙方为改变租赁物业的出租用途相关报批手续无法被批准或办妥的任何风险、损失和责任（包括但不限于乙方改扩建投入的装修费用等）。

22. 乙方已充分知悉租赁物业的全部现状（包括但不限于租赁物业的设备设施、建构筑物的结构、装饰、水电设施、消防及安全房屋设施等状况及数量、室内外环境、租赁物业房产情况），且充分考虑因租赁物业现状而存在的任何风险或有损失和责任情形，乙方不得以无法办理相关经营证照为由主张解除合同或者追究甲方的责任，也不得以此为由拒付租金及其它费用。如乙方无法办理相关经营证照而要求解除合同的，其承租履约保证金不予退还。

23. 乙方承租物业如满足租赁备案条件，须按相关要求办理租赁备案手续；如乙方拒不办理，由此产生的一切责任、费用由乙方自行承担。

24. 其他约定：乙方租赁甲方物业用于商业经营的，应当严格遵守营业执照核定的经营范围，并依法取得政府管理部门要求的相应资质。乙方不得超范围经

营或从事任何违法违规活动。

若乙方在经营过程中涉及向第三方（包括但不限于租户、消费者等）收取预付费用（如租金预存、服务费储值卡、会员卡等），须严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》等相关法律法规，并确保与第三方签订书面协议，明确权利义务。如因乙方的预付消费行为导致第三方投诉、行政处罚、经济纠纷或法律诉讼，乙方应独立承担全部法律责任，包括但不限于赔偿损失、接受行政处罚及应对诉讼等。

若前述行为对甲方造成损失（包括但不限于经济损失、商誉损害、行政处罚连带责任等），甲方有权依据本合同追究乙方的违约责任，包括要求赔偿损失，并有权单方解除本合同，且不退还乙方已支付的保证金。

五、合同终止

1. 租赁期间，因政府行为（包括但不限于三旧改造、城市规划、市政建设、政府收储、征地拆迁等）、企业改制及有关租赁方面的法律法规政策的出台或修改导致双方无法继续履行《租赁合同》及本《补充合同》的，甲方有权解除合同，收回租赁物业，本合同自甲方通知之日起终止，甲方不承担违约责任和不作任何补偿，乙方必须自甲方发出书面通知之日起7日内无条件交还租赁物业。

2. 除本合同另有约定外，发生以下情形时，甲方有权解除本合同、收回物业及另行处置，乙方已缴纳的承租履约保证金不予退还，且甲方有权按照本合同约定要求乙方承担违约责任。

（1）未经甲方书面同意，乙方擅自转租、分租、转让、转借他人或调换使用物业或乙方擅自将本合同项下乙方的全部或部分权利义务转让给第三方。

（2）未经甲方书面同意，乙方允许他人占有、占用或使用该物业及该物业

任何部分或与其他第三方共同使用该物业地址作为注册地址或营业地址的。

(3) 擅自扩、加、改、拆建，改变租赁物业结构，或擅自改变物业使用性质和用途，或从事国家、政府明令禁止的非法活动。

(4) 乙方拖欠租金逾期 15 日（含本日）以上或拖欠其他应缴纳费用总额达到 15 日（含本日）以上租金额的。

(5) 乙方利用物业进行违法活动或将物业提供给他人进行违法活动的；

(6) 乙方破产或进入清算程序（因重组或合并原因进行清算者例外），或乙方的财产被强制执行影响乙方不能正常履行该合同承租义务的。

(7) 乙方不履行本合同项下的任何义务，在接到甲方书面通知后 7 日内（除另有约定外）未纠正的；

(8) 因乙方原因造成物业结构或主要设备设施损坏；

(9) 除本合同另有约定外，乙方累计 3 次以上不履行本合同项下其应尽义务的；

(10) 出现其他归因于乙方，法律法规允许甲方解除合同之情形的。

3. 合同租赁期限届满，本合同自然终止。

4. 因不可抗力造成本合同无法履行时，本合同自然终止。

5. 合同终止后的处理

(1) 租赁期届满或合同提前解除的，租赁物业及用地范围内乙方的一切固定嵌装的装修及附属设施（除电器及家具外）不得拆除，土建装修部分不可破坏，否则乙方须承担修复及复原的责任。

(2) 租赁期届满或本合同因任何原因终止、解除之日，乙方应在租赁期届满之日（或本合同终止、解除之日）之日起 7 日内日交回承租物业和设备给甲方，

乙方逾期未按甲方要求交还物业的，视为乙方已放弃对物业内遗留物的所有权，甲方有权自行处置遗留物。同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、清理、处理前述物品所产生的所有费用(包括但不限于搬迁费、仓储费等)。

(3) 租赁期届满或本合同因任何原因终止、解除之日，乙方交还之物业应当已经完成全部清空搬离工作，并保证其处于干净整洁状态的，不存在任何遗留物品或垃圾。如乙方交还物业不符合上述标准的，甲方亦有权另行向乙方追讨垃圾清运费。

(4) 租赁期届满或合同提前解除的，若乙方将租赁物业作为公司住所办理了工商登记，应在租赁期届满或合同提前解除后 20 天内办理完毕住所变更登记。逾期未能办理变更登记，甲方有权按照租赁期届满或合同提前解除时月租金额的 30%收取注册地址占用费，直至乙方办理完毕变更登记手续。如因乙方未能及时办理变更登记，导致甲方产生其他损失的，乙方应赔偿甲方全部损失。乙方将租赁物业转租、分租的，乙方转租户、分租户未能在租赁期届满或合同提前解除后 20 天内办理完毕住所变更登记的，视为乙方违约，需按本条款向甲方承担违约责任。

6. 租期届满或合同提前终止，乙方均有义务妥善处理与次承租人的相关合约手续解除、费用结算及退场事宜，确保按照甲方要求及时交付场地。如因上述原因造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方因乙方违约导致的所有损失(本条仅适用于经甲方书面同意，乙方发生分租行为的情形)。

六、违约责任

1. 乙方逾期缴付租金及相关费用的，应从逾期付款之日起每日按拖欠金额 3%计收违约金，甲方有权向乙方发出书面催收通知。如拖欠租金超过 15 日或拖

欠其他费用达到 15 日的租金金额的，经甲方发出书面催收通知仍不缴清欠缴租金及相关费用的，视为乙方严重违约，甲方有权解除合同。乙方收到甲方发出的书面解除通知之日，双方签订的《租赁合同》以及本《补充合同》自动解除，甲方有权即时收回租赁物业，乙方应当清理并返还租赁物业给甲方，甲方除有权向乙方追偿拖欠的租金及违约金外，并有权不予退还承租履约保证金及要求乙方承担甲方因此导致的损失（包括但不限于租金及其违约金、诉讼费、律师费、保全费、保全担保费/保函费/保险费、公告费、公证费、鉴定费、评估费、差旅费等一切损失）。

2. 如乙方在收到甲方发出的解除合同通知后 7 天内，未能清空并返还租赁物业给甲方的，甲方有权向乙方追偿场地占用费，场地占用费的计收按照原租金双倍标准执行，自租赁合同解除次日起计算至乙方实际清空并返还租赁物给甲方之日止。同时，甲方有权无条件收回物业。如该物业内还遗留有乙方的任何物品，双方约定作为乙方的遗弃物处理，甲方有权以任何方式处理前述物品。同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、清理、处理前述物品所产生的所有费用（包括但不限于搬迁费、仓储费等）。如双方以外的第三方因该物业内的遗留物品提出主张的，由乙方负责和承担，与甲方无关。

3. 租赁期内，如乙方违约，经甲方提出限期整改合理要求期限内仍未整改完成的，甲方有权采取停水停电等措施，直到乙方整改至符合甲方要求；如本合同因任何原因提前解除、终止或甲方依法、依约解除，而乙方拒不撤场的，甲方有权采取停水停电等措施。因甲方依法、依约采取停水停电等措施造成的一切损失，由乙方自行承担，甲方不作任何补偿。如上述乙方行为对甲方或第三人造成损失，乙方应负责赔偿。

4. 自签署本《补充合同》之日起, 双方均应自觉遵守合同。如一方需提前终止合同, 应提前 30 天征得对方书面同意, 并支付壹个月解除合同时租金标准的金额给守约方作为违约金(如解除协议双方另有约定则从其约定)。若乙方未经甲方事先书面同意擅自解除本合同, 或甲方根据本合同约定解除本合同, 承租履约保证金不予退还并要求乙方承担由此产生的损失(包括但不限于租金及其违约金、诉讼费、律师费、保全费、保全担保费/保函费/保险费、公告费、公证费、鉴定费、评估费、差旅费等)。

5. 除上述约定外, 任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反物业租赁管理法律、法规、政策的, 应当按照本合同的约定承担违约责任, 造成的损失由违约方承担。

七、甲乙双方均对上述各项条款及内容表述充分理解并无歧义, 并确认无误。

八、本《补充合同》如有未尽事宜, 双方本着诚信和互谅的原则共同协商解决, 可做出补充协议, 补充协议与本《补充合同》具有同等效力。若协商不成, 任何一方可向租赁物业所在地法院提起诉讼。

九、根据双方之《租赁合同》或本《补充合同》需要发出的全部通知, 均以书面形式为准。甲方(或甲方委托的第三方)对乙方发出的发票、单据或其他书面文件, 可采用直接送达、邮寄送达、电子送达方式至乙方以下载明的联系地址, 视为已经送达; 甲方(或甲方委托的第三方)采用邮寄送达方式寄出的文件, 乙方实际签收或寄出之日起的第 3 日(以日期在前的为准)视为已送达乙方。乙方联系方式发生变更的, 必须在 5 个工作日书面告知甲方, 否则造成无法送达等其他一切责任由乙方负责。同时, 双方确认该地址作为发生诉讼时法院诉讼文书的送达地址, 如出现拒收或无法签收的, 应承担相应的法律后果。

甲方的联系地址为：广州市海珠区新港中路 397 号

甲方的联系电话：020-84221810

乙方的联系地址为：

乙方的联系电话：

十、在本《补充合同》签订前，凡本租赁物业在租赁过程中的一切口头承诺、解释、商业广告、文件往来等资料与本《补充合同》不一致的，均以本《补充合同》内容为准。

十一、本《补充合同》内容为双方真实意思表示，不违背法律法规及公平交易原则。

十二、本《补充合同》一式四份，甲方执三份，乙方执一份。本合同经甲、乙双方签章后生效。

附件 1：租赁房屋位置及其用地情况图

附件 2：出租场所安全、消防管理协议书

甲方（签章）：广州新仕诚企业发展股份
有限公司

乙方（按指纹印）：

法定代表人：

签名：

证件号码：

证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

证件号码：

证件号码：

地址：广州市海珠区新港中路 397 号

地址：

联系电话： 020-84221810

联系电话：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件 1：租赁房屋位置及其用地情况图

略

附件 2：出租场所安全、消防管理协议书

出租场所安全、消防管理协议书

出租人（甲方）：广州新仕诚企业发展股份有限公司

承租人（乙方）：

甲方将位于广州市____区_____的物业按现状租赁给乙方使用。租赁期由____年____月____日起至____年____月____日止。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》、《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《广州市企业治安保卫条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等法律、法规，本着“谁主管、谁负责”和“管好自己的人，看好自己的门，办好自己的事”综合治理原则，为进一步加强租赁厂房、住宅房屋、经营场所的安全，治安管理，保障公司财产安全，经甲乙双方公平、公正、公开协商后，一致同意签订本协议。

第一条 甲方的安全管理职责

1.1 甲方出租的标的物（含各类结构的建筑物、场地、设施、道路及其附属设备、附属器材），其安全性能按甲方已如实告之并经甲乙双方确认的状态交付乙方使用。乙方承租使用期间，免除甲方对其出租标的物安全性能、安全状态的维护修缮保养责任和由此衍生的其他安全责任。

1.2 依法对乙方的租赁期间安全生产、消防安全、车辆安全、治安（以下简称安全）管理进行监督检查，对场所范围内的承租单位的安全工作统一协调管理。

1.3 对于市、区安全生产监管、消防、质量技监、公安等上级部门以及甲方

定期安全检查发现的事故隐患或不安全因素，按照安全管理职责落实整改或督促乙方进行整改。如不按整改通知书规定及时整改甲方有权采取相应措施包括停电、停水、动用安全保证金等必要措施，因此可能造成的经济损失由乙方自负。

1.4 发现乙方存在安全违法行为或危及人身安全重大隐患，及时发出整改通知书（并做好存档工作）告知乙方停止违法行为或生产经营活动，并及时向所在地的安监、消防、技监、公安等部门报告备案。

1.5 严禁出租给用于国家、省、市政府及有关部门规定淘汰的技术落后、二次污染严重、直接危害人民群众身体健康的生产能力、工艺和产品的生产经营单位。

1.6 对房屋及其附属设施进行定期检查。发现隐患的，及时依照规定进行鉴定和治理。

第二条 乙方的安全管理职责

2.1 乙方承租的标的物（含建筑物、场地、设施、道路及其附属物、附属器件），其安全性能按甲方已如实告之并经甲乙双方确认的状态接收使用。乙方承租使用期间，对甲方出租标的物安全性能、安全状态负有维护修缮保养责任和由此衍生的其他安全责任。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，并服从甲方对其安全工作的统一协调，定期检查和督促。

2.2 对承租区域范围内的安全工作全面负责，对事故隐患或不安全因素应立即整改。

2.3 建立安全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教育和培训；按照有关规定配备安全管理人员，并制订安全应急救援，疏散预案。

2.4 在用的特种设备必须经检验、检测、验收合格；并按广州市技术监督局有关规定对压力容器等进行定期送检，达标才能继续使用。从事特种作业人员必须具备相应的这个，对设备和作业人员按规定进行年检和复审。

2.5 乙方对甲方出租的标的物（含各类结构的建筑物、场地、设施、道路及其附属设备、附属器材等）场所进行装修或者改造，必须先书面通知甲方，获得同意情况下才能动工，（对建筑物装修要在不损坏结构的原则下进行）。承租户如果需要对设备（含电房设备）进行调整和引进新设备等，必须书面知会甲方，获得甲方同意后才能继续设备调整和安装。设备安装，须符合有关技术标准和安全生产，消防安全规定，不得破坏，改变建筑结构，凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，按国家有关规定办理。

2.6 乙方在租赁期间，因需要转租厂房、场所（含宿舍、办公楼、商铺等）、设备（指租赁设备）的，要得到甲方同意前提下才能进行。在乙方再进行转租过程中，对其转租户赋有连带的安全责任。并要与转租户签订相关的安全责任书。

2.7 发生安全、设备、火灾、车辆、治安等各类事故，按事故类别立即如实报告所在地的安监、消防、技监、公安等部门，并配合有关部门进行调查。

第三条 乙方在生产经营中有关安全管理要求

3.1 应自觉遵守甲方制定的各项安全管理制度和规定；要加强从业人的安全教育和劳动纪律、治安教育，不得随意进入未作物业移交的生产经营区域，严禁非生产人员违规进入未作物业移交的生产经营区域。

3.2 高压电房必须配置专用绝缘胶、灭火器材、应急灯等，维护保养必须按国家有关部门规定进行，严禁由无资质公司和个人进行违章作业。低压电房须配置专用绝缘胶、灭火器材、应急灯等，必须按规定进行定期维护和保养，并配备

相关作业工具（包括手套、绝缘鞋、棒等，工具必须定期委托专业有资质公司进行检测），对电房线路改装必须得到甲方同意。

3.3 国家规定的特种设备和特种作业人员，须做到凭有效证件使用和持有效证件上岗，严禁违规操作，并将持证上岗人员资料提供甲方备案。

3.4 生产经营场所（含仓库、写字楼办公室、餐饮业、加工业、商铺、各类服务业等）应配备符合政府有关规定要求的灭火器材，严禁在禁烟区域内吸烟，严禁违章动用明火，如需施工动火的要向甲方提出申请，严格执行动火证制度，严禁携带小孩进入生产车间和现场范围内。

3.5 使用场所进行加工制造、餐饮、商铺、写字楼、各类服务业等经营性项目的，必须按政府有关规定到工商、卫生、安监等职能部门规定办理相关营业执照、经营许可证等，严禁在禁烟场所同时作为居住使用，严禁“三合一”行为。经营场所使用压力容器必须按政府有关规定办理相关许可证和到政府有关部门备案。经营餐饮店使用液化气瓶按相关安全规定合理设置和使用，并将火源与液化瓶按规定设置安全距离进行使用。

3.6 严禁生产、储存有毒、有害、易燃、易爆物品；如生产确需使用的须经安监、消防、环保、公安等部门批准方可使用，并制订严格的管理制度，实行定点存放，专人负责。

3.7 生产经营场所应当设有符合紧急疏散要求，标志明显，保持出入口的畅通，严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口，严禁违规在生产，经营的建筑物内设置员工宿舍。

3.8 不得随意破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气线路或管道时，不得违反安全规定。

3.9 为确保经营场所道路安全畅通，机动车辆在厂区经营场所行驶不得超过 15 公里/小时；机动车辆临时停放应遵循相关规定（场地的租赁归乙方后，乙方按租赁合同中约定的使用范围内使用场地，经营权及有关责任归乙方）；在装卸货物时，应停放在指定区域，负责做好装卸过程中的现场安全监护工作。

3.10 对承租经营场所必须安装摄像头（根据场所范围全覆盖监视），对贵重物品、现金、有价证券等应自行妥善保管，以防失窃，如有遗失或被盗，甲方不承担任何责任。对使用外来从业人员须向有关部门申领暂住证和务工证，并服从公安部门的检查、管理。

第四条 其他有关要求

4.1 乙方在承租期内指派具有消防、环保、安全资格的专人负责承租区域内的安全工作，甲方指派负责消防、环保、安全的专人，负责联系乙方的安全工作。

4.2 由于乙方或其他方责任引起的伤亡、火灾、车辆、物损、治安等各类事故，造成自身、甲方或第三方伤亡和财产损失的，应由责任方承担事故责任和经济损失赔偿，甲方不承担任何责任，甲方对发生的各类事故，尽力协助做好抢救工作，但所需费用由责任方承担。

4.3 如果乙方在租赁期间，因乙方严重违反省、市及我司安全规定或者造成严重安全事故，乙方承诺负全责，并赔偿甲方的损失，如果乙方在租赁期间，因乙方严重违规造成重大安全责任事故，甲方有权提前终止双方租赁合同并追究相关经济赔偿及法律责任。

4.4 乙方安全、防火第一责任人：_____、直接责任人：_____、管理人：_____、联系电话：_____。

4.5 本协议书须与房屋租赁合同同时签订。

4.6 本协议作为合同附件一式四份，其中甲方三份，乙方一份，具同等法律效力。

4.7 本协议自双方签章之日起生效。

（以下无正文，仅供双方签署）

甲方（签章）：广州新仕诚企业发展股份 乙方（签章）：
有限公司

签约人：

签约人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日