

# 广州市房地产租赁合同

## 商铺租赁合同

### 第一条 合同当事人

出租人（甲方）：\_\_\_\_\_

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\_\_\_\_\_的房地产（房地产权属证明证明书号码\_\_\_\_\_/\_\_\_\_）出租给乙方作\_\_\_\_用途使用，建筑面积为\_\_\_\_\_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 |    |             |          |          |
|---------|---------------|----|-------------|----------|----------|
|         | 大写            | 小写 | 其中：         |          |          |
|         |               |    | 不含增值税<br>租金 | 增值<br>税率 | 增值<br>税额 |
|         |               |    |             |          |          |
|         |               |    |             |          |          |
|         |               |    |             |          |          |
|         |               |    |             |          |          |
|         |               |    |             |          |          |



本合同总价（含税）为人民币.\_\_\_\_\_元，其中，不含增值税总价为人民币.\_\_\_\_\_元，增值税税额为人民币.\_\_\_\_\_元，增值税税率为 9%。本合同项下约定的合同价款，均已含增值税费。合同期内如遇增值税税率调整，不含增值税价不变。

（注：期限超过 20 年的，超过部分无效。）

本合同项下约定的合同价款，均已含增值税。

租金按\_\_\_\_月\_\_\_\_（月、季、年）结算，由乙方在每\_\_\_\_月\_\_\_\_（月、季、年）的第五日前按补充合同约定付款方式缴付租金给甲方，最终以甲方实际收到的款项为准。

**第四条** 乙方在签订本合同时，向甲方交纳（人民币）      元（大写：人民币.\_\_\_\_\_）租赁保证金（可以收取不超过三个月月租金数额），该租赁保证金的处理方式详见补充合同。

**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。

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  /  %向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的其他修缮责任：  物业主体结构  

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前  /  （详见补充合同）个月（不少于3个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前  /  （详见补充合同）日书面通知乙方。

4. 发现乙方擅自改变房屋结构、用途导致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金1个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

#### **第七条 乙方的权利和义务：**

1. 依照合同约定时间承租该房屋，若因乙方原因不办理收楼的，租赁期不予后延。乙方超过1个月不办理收楼的，甲方有权解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

2. 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  3%  向甲方支付违约金。

3. 乙方应负的其他修缮责任：  详见补充合同  。

4. 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：**  详见补充合同  。

**第九条** 甲乙任何一方未能履行本合同规定的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** 在租赁期内，如遇不可抗力，导致本合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

**第十一条** 本合同一式伍份，甲、乙双方各持贰份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

**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，依法向租赁物所在地人民法院起诉。

**第十三条** 本合同自双方签字盖章之日起生效。

---

(签字页，无正文)

甲方（签章）： 广州市品实房地产开发有限公司

统一社会信用代码：

法定代表人：

身份证证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

乙方（签章）：

法定代表人：

身份证证件号码：

委托代理人：

\_\_\_\_\_证件号码：

地址：

联系电话：

日期

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

# 广州市房地产租赁合同

## 租赁合同补充合同

合同编号：\_\_\_\_\_

出租方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

承租方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码/身份证号码：\_\_\_\_\_

法定代表人：/

地址：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

甲乙双方就\_\_\_\_\_的物业租赁签订了《广州市房地产租赁合同》（合同编号：\_\_\_\_\_，下称“租赁合同”），现经双方友好协商，同意对合同未尽事项签订租赁合同补充合同（下称“补充合同”），并承诺共同遵守。

### 第一条 铺位详情、经营内容

1.1 商铺位置：\_\_\_\_\_（以下简称租赁物）（详见附件1中涂色位置）。

1.2 租赁物面积：甲方租赁给乙方的租赁物建筑面积\_\_\_\_\_平方米。双方确认以本补充合同确认的租赁物建筑面积作为计算租金、物业服务费及其他各项费用的标准。

1.3 租赁物规划用途：\_\_\_\_\_；租赁物租赁用途：\_\_\_\_\_。

甲方在签订本补充合同之前已向乙方告知租赁物及附属设备设施、周边环境

若乙方承租后改变了租赁物规划用途，乙方不得违反法律、法规及广州市相关规定且必须自行向规划、建设、消防、环保、卫生、工商等相关管理机关履行必要的报告、批准、报备等手续；否则，视为乙方违约，其法律责任等由乙方承担，甲方有权解除合同，并按本补充合同第 6.4 条处理。若由此导致甲方遭受任何损失或被行政处罚、被第三方追责的，甲方有权向乙方追偿并要求乙方承担全部责任。

1.5 乙方确认:

## 第二条 租赁期、装修期、租金、保证金及其他费用

## 2.1 租赁期

## 2.2 装修期及装修期租金

8 / 30

装修期内乙方需支付物业服务费、水费、电费、电话费、垃圾费等其他费用。

### 2.3 除装修期外的租赁期租金

| 租 赁 期 限 | 月租金额（币种：人民币）元 |    |             |          |          |
|---------|---------------|----|-------------|----------|----------|
|         | 大写            | 小写 | 其中：         |          |          |
|         |               |    | 不含增值税<br>租金 | 增值<br>税率 | 增值<br>税额 |
|         | .             |    |             |          |          |
|         | .             |    |             |          |          |
|         | .             |    |             |          |          |
|         | .             |    |             |          |          |
|         | .             |    |             |          |          |
|         | .             |    |             |          |          |
|         | .             |    |             |          |          |
| 以下空白    |               |    |             |          |          |

#### 2.3.1 租金支付方式

乙方应于签订本补充合同时，向甲方支付装修期租金及装修期后首月租金，合计\_\_\_\_\_元，作为乙方应交纳之首期应付租金（如签订本补充合同前，甲乙双方曾就本补充合同所述租赁物签订租赁意向书，且乙方已按要求交纳定金或其他费用的，乙方所交纳之定金或其他费用，于本补充合同签订之日起在乙方应交纳之首期应付租金中扣除，但扣除前乙方应将定金或保证金收据原件交还给甲方）。

除甲乙双方另有约定外，合同中租金按\_\_月\_\_（月、季、年）结算，乙方应于公历年每月5日前按划账（支票、划账）付款方式向甲方交纳当月（月、季、年）租金，乙方租金实际支付情况以甲方实际收到款项为准，逾期视为拖欠，并按本补充合同第6.2条、第6.4条执行。违约金按照甲方实际收到款项的时间进行计算。

#### 2.3.2 本补充合同项下约定的合同价款，均已含增值税费。

2.3.3 本补充合同增值税率9%，本补充合同期内如国家增值税税率调整，不含增值税金额不变。

## 2.4 保证金

2.4.1 乙方在签订本合同时应支付保证金¥\_\_\_\_\_元（该保证金包括租赁保证金¥\_\_\_\_\_元，物业服务费保证金¥\_\_\_\_\_元，水电费保证金¥/元，场地复原保证金¥/元，安全保证金¥/元，发卡保证金¥/元）给甲方，作为乙方执行本合同之保证金。若乙方逾期缴纳保证金，甲方有权单方面解除合同并收回租赁物。租赁期内上述保证金由甲方保管，除本补充合同另有约定外，租赁期满后，上述保证金按照本补充合同第 7.1 条约定无息退还。

2.4.2 如乙方在租赁期内欠交甲方之任何款项或违反合同规定需要赔偿款项或违约金的，甲方有权从保证金中扣除相应金额以作赔偿。合同期间保证金一旦被扣除一部分或全部，乙方应按甲方通知期限全额补足，否则，每延迟一日，乙方须按照逾期补足金额的万分之五向甲方支付违约金，超过 30 日，甲方有权提前解除合同，并按照本补充合同第 6.4 条规定执行。

2.4.3 乙方为个人或小规模纳税人，则甲方向乙方开具增值税普通发票；乙方为一般纳税人并提出要求，则甲方可向乙方开具增值税专用发票。

2.4.4 涉及已收款后再退款的，乙方有义务配合甲方做好已完税租赁合同的相关票务处理事宜，应退回相应金额的发票或收据给甲方做作废处理，或者配合甲方开具红字发票。在乙方协助甲方开具红字发票并完成退款审批流程后，甲方无息返还乙方多缴纳的租金或保证金（本补充合同另有约定的除外）。若乙方拒绝配合，甲方有权延迟退款，相关责任由乙方承担。

## 2.5 租金以外的各项费用

2.5.1 物业服务及物业服务费：

2.5.1.1 按以下第(1)项约定处理：

(1) 租金不含物业服务费：由乙方向租赁物所在大楼或小区管理处自行缴纳（收费标准按物业大楼或小区管理处的规定缴交），物业服务期间所发生的风险和责任由乙方及租赁物所在大楼或小区管理处共同承担；

(2) 租金不含物业服务费：由乙方向甲方指定的物业服务方缴纳（收费标准：      元/平方米/月）。物业服务费的调整，以物业服务方公布为准，由乙方按物

业所在的物业服务方规定的时间及交纳方式，自行向物业服务方交纳。物业服务期间所发生的风险和责任由乙方及物业服务方共同承担；

(3) 租金不含物业服务费：由乙方自行对租赁物进行管理，租赁期间所发生的风险和责任由乙方承担；

(4) 租金已含物业服务费，物业服务期间所发生的风险和责任由乙方及物业服务方共同承担。

2.5.1.2 乙方应与甲方指定的物业服务方签订物业服务合同。

2.5.2 水费按以下第(2)项约定执行：

(1) 由乙方根据每月使用度数向甲方交纳后，再由甲方向自来水公司缴付；

(2) 由乙方根据每月使用度数向租赁物所在大楼或小区管理处交纳；

(3) 由乙方根据每月使用度数自行向自来水公司交纳；

(4) 由乙方根据每月使用度数向甲方指定的物业服务方交纳后，再由该方向自来水公司缴付。

2.5.3 电费按以下第(1)项约定执行：

(1) 由乙方根据每月使用度数向甲方交纳后，再由甲方向供电局缴付；

(2) 由乙方根据每月使用度数向租赁物所在大楼或小区管理处交纳；

(3) 由乙方根据每月使用度数自行向供电局交纳；

(4) 由乙方根据每月使用度数向甲方指定的物业服务方交纳后，再由该方向供电局缴付。

2.5.4 电话费由乙方按时向电信部门缴交。

2.5.5 其他费用的承担按以下约定执行：由乙方承担。

2.5.6 租赁期内，甲方因为乙方代收代缴的费用而产生的相关税费均由乙方全额承担。

## 2.6 发票开具

2.6.1 乙方应提供以下资料供甲方开具租金发票，乙方提供资料中的收票主体名称须与租赁合同签订主体名称保持一致：

(1) 公司名称：\_\_\_\_\_；

(2) 纳税人识别号（纳税人账号或社会信用代码）：\_\_\_\_\_；

(3) 开户银行名称：\_\_\_\_\_；

(4) 开户银行账号：\_\_\_\_\_；

(5) 地址：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

(6) 联系电话：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

2.6.2 交租与开发票的顺序：☒先交租后开票/☐先开票后交租。

## 2.7 印花税

合同签订后，甲、乙双方各自按照税法要求自行向有关部门缴纳印花税。在承租期内，如乙方要求变更合同主体（承租人），须经甲方审核同意后才能变更合同主体，且在变更合同前，乙方需向甲方支付由此产生的印花税等税费（包括甲方因此要承担的税费）。如果乙方未支付前述税费，不变更合同。

## 2.8 甲方收款账号

开户名：\_\_\_\_\_广州市品实房地产开发有限公司\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_农业银行广州宜安支行\_\_\_\_\_

收款账号：\_\_\_\_\_4403 6401 0400 17186\_\_\_\_\_

## 第三条 甲方权利义务

3.1 在乙方租赁期内依照合同规定按时交纳租金并遵守合同各项条款的前提下，甲方应提供相关设备设施和场地予乙方使用。

3.2 租赁期间，租赁物的房产税由甲方负担。

3.3 甲方应协助提供乙方向有关部门办理报建、营业执照、税务登记证等事项的相关文件资料，所发生费用由乙方承担。

3.4 甲方和甲方委托的物业服务方保留不时制订、引进、修改、废除任何其认为经营和维持甲方及租赁物所在物业良好的环境和秩序所必要的一切管理公约、规章制度的权利。

3.5 甲方有权在事先通知乙方的合理时间内不受阻止地进入租赁物检查维修。

3.6 在租赁物所在大楼安全受到影响的紧急情况下，甲方及有关人员无须事先通知乙方，便可进入租赁物进行抢修或采取紧急措施。

3.7 租赁期间，甲方如出售租赁物或租赁物所有权发生转移，乙方放弃优先购买权，房产所有权转移给第三方后，该第三方即成为本补充合同的出租方，并于本补充合同期满前，在遵守本补充合同规定的条件下，享有出租方的权利，承

担出租方的义务。

**3.8** 甲方不承担任何由于乙方经营或乙方不履行、不遵守合同而致使乙方自身或第三方遭受损失的责任。

**3.9** 乙方欠缴租金、水费、电费或其他应交费用时，甲方有权采取包括但不限于停水、停电等停止能源供应或停止其他服务的措施，直至乙方结清全部欠缴款项之日止。

**3.10** 甲方知悉乙方违约而又接受租金时，不视为甲方放弃追究乙方违约的权利。

**3.11** 乙方清楚并知悉租赁物暂未办理确权手续，未取得房产证，乙方已完全了解本合同项下的土地权属、使用权及租赁物的性质及状况，并愿意接受。若甲方要求乙方配合办理确权手续的（包括但不限于将租赁物恢复原状、临时搬离租赁物、配合测量等），乙方需无条件配合，因此产生的费用由乙方承担，若乙方拒绝承担该费用的，甲方有权扣除保证金且有权解除租赁合同及补充协议。

**3.12** 甲方对出租物业所做的一切口头承诺、陈述等，如有与本合同冲突或不相符合的情形，应以本合同为准。

#### **第四条 乙方权利义务**

**4.1** 乙方在租赁期内应按本合同规定的标准、交纳方式和期限交纳租金等，并严格执行合同各项条款。乙方有权按照合同的约定使用租赁物并获取有关经营收益。

**4.2** 根据政府有关规定，乙方应到政府管理部门办理房屋租赁登记手续，并按规定支付应由乙方缴付的有关费用。乙方需自行申报环保、消防、卫生、工商等有关经营必备证照，并合法合规经营。乙方所发生的一切债权债务及乙方经营所产生的全部经济纠纷及法律责任（包括但不限于商品质量安全、各类乙方侵权行为等）均由乙方负责承担，甲方不负任何责任，如给甲方造成损失的，乙方须承担全部赔偿责任，甲方可直接从保证金中扣除，不足部分由乙方补足。

**4.3** 乙方承担除租赁物建筑结构安全以外的所有安全管理责任。乙方必须遵守消防法律法规以及《广州市区分所有建筑物消防安全管理规定》和各类规范性文件的规定以及甲方、物业服务方、租赁物管理方有关消防制度，并按照附件《物

业出租安全生产管理协议》之约定履行消防安全责任。

乙方须配置因经营所需要的一切消防设施设备，并定期检查更新，确保消防设施设备符合政府法律法规要求并通过消防检查。乙方应依法取得相应的经营资格，并具备安全生产经营条件。如需经消防部门验收的，租赁物业使用前必须取得消防部门的验收合格证书，方可开业或使用。乙方（或合同委托代理人）/乙方的法定代表人（或其委托的合法承办人）是租用该物业的安全防火责任人，要认真做好安全防火工作。租赁物内使用的电器、照明设施等应符合国家安全标准和操作规范。如因乙方及其工作人员失职、疏忽、故意或违反防火安全规定而造成的火灾，乙方应承担全部的经济、法律责任。

对于零散商业不具备自动灭火设备配置条件的，乙方还应按照出租屋管理政府文件配置基础消防设施，包括但不限于基础手提灭火设备。

乙方接受甲方（包括甲方委托的单位）或者街道、公安消防等部门定期进行消防安全检查，经检查认为乙方和租赁物存在消防隐患需要整改的，乙方应积极配合并在合理期限内进行整改；否则，甲方有权解除合同，并按本补充合同第 6.4 条规定执行。

**4.4** 乙方应自行购买租赁物内自有财产保险以及第三者公众责任险等保险，并自行承担灾害等意外事件所造成的损失。

乙方在承租期内应负责及保障甲方无需承担该租赁物范围内的甲方、乙方及第三者的财产损失、人身伤亡及其所导致的一切开支及索赔、诉讼等一切法律责任。乙方应向国家核定的保险机构自费购买涵盖上述责任范围的保险，并保证该等保险在整个租赁期内持续有效存在。

**4.5** 乙方不得在租赁物内非法存放易燃、易爆、有毒有害及其他危险物品，不得在租赁物内烹煮任何食物（租赁用途为餐饮除外），不得允许任何人士在租赁物内留宿。

**4.6** 由于商铺所在位置在白云湖地铁车辆段上方，乙方施工或使用商铺时，须遵守以下规定：

（一）乙方必须采取有效措施做好高空坠物的风险防控，严禁向车辆段区域丢弃、抛、投工器具、杂物等。

（二）列车在靠近工地现场或下方行车时，乙方需停止可能影响行车的作业，

待列车通过后再继续施工。

（三）乙方采取相应安全措施，确保不影响车辆段咽喉区行车安全及盖下其他区域的设备和人员安全。

（四）乙方施工或使用商铺时发生可能危及车辆段生产的隐患或事故，乙方要立即通知甲方，并采取措施不得影响生产安全和人身安全。

（五）乙方负责监督其人员进行相应的安全教育和作业前的安全交底。

（六）乙方的一切设备或物品等，均不得侵入地铁车辆段相关限界或影响地铁的设备设施。

（七）乙方不得破坏现有的变形缝。若乙方装修必须进行改造，改造方案必须经过甲方或物管公司的审核，且明确施工方案和施工措施方可进行。若有违反造成地铁损失，由乙方承担相应的赔偿责任。

（八）乙方应服从甲方及车辆段相关作业单位有关安全管理的相关规定。

**4.7** 乙方应遵守甲方规定及物业服务方制定的安全管理要求、管理公约、规章制度等。若乙方不履行合同的相关约定及甲方、物业服务方的管理规定，经甲方书面催告未在限定期限内改正的，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，并按本补充合同**第 6.4 条**之规定执行。造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失，包括但不限于直接或间接经济损失、政府罚款或第三方索赔等。

**4.8** 因乙方经营或使用租赁物导致的信访、纠纷等，由乙方全权负责，如给甲方带来影响，乙方应积极消除。如乙方无法消除由此给甲方带来的影响或无法解决相关问题，甲方有权解除租赁合同，并按本补充合同**第 6.4 条**之规定执行。

**4.9** 乙方不得以任何理由拒付租金。

**4.10** 未经甲方书面同意，乙方不得转租或分租租赁物。若乙方擅自转租或分租租赁物，甲方有权解除合同，并按本补充合同**第 6.4 条**之规定执行。如甲方书面同意乙方转租或分租租赁物的，乙方不得向次承租方违规加收水电气费或者变相加收水电气费，否则，甲方有权解除合同，并按本补充合同**第 6.4 条**之规定执行。

**4.11** 甲方有权在合同剩余三个月期限内，与潜在的承租方、购买人或其他主体参观该租赁物（包括进入该租赁物的参观），乙方应无条件配合。

4.12 如更换物业服务方，甲方通知乙方后，乙方应配合办理签订合同及处理相关事项。

## **第五条 租赁物的维修保养及装修**

5.1 乙方负责租赁物内除建筑本体结构本身固有问题、连接到计费表前供水（如有）、连接到计费表前供电、连接到计费表前供气（如有）以外的所有设备设施维修保养及其费用。

5.2 乙方对租赁物的内外部装修与设计应与该物所处大楼建筑设计整体格调和水准相匹配，且内外部装修方案须经甲方核准及物业服务方同意后，方可落实施工。同时，如乙方的装修工程方案、设计等需要报消防、规划等相关政府部门审批的，由乙方向政府主管申报，甲方协助乙方提供需由甲方提供的资料。乙方施工须严格遵守物业服务方制定的各项管理规定并接受物业服务方的监管。乙方须严格按照报审批的施工方案按时完成装修工程。甲方及物业服务方的审核同意，并不意味着甲方及物业服务方对乙方的装修方案及装修施工行为等承担任何责任，相关责任仍由乙方独自承担。

5.3 租赁期内，乙方如需再次对租赁物进行任何重新装修或改变现有格局，按本合同第 5.2 条执行。

5.4 如乙方在未经甲方和物业服务方审批同意前就擅自对租赁物进行装修施工，由此而产生的一切后果由乙方负责。因乙方施工而使甲方及其他租户、物业公共设施受到损失的，乙方应承担赔偿责任。

5.5 租赁物内的全部装修工程费均由乙方负责，并由乙方承担租赁物装修过程中的一切责任（包括但不限于安全保障责任、损害赔偿责任）。

5.6 租赁物内的装修设计及用料、机电设施，应符合广州市公安消防、防疫、劳动保护等有关规定。

5.7 未经甲方书面同意，乙方擅自对租赁物进行施工（包括但不限于改建、扩建、改造）的，经甲方通知后仍拒不改正的，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同，并要求乙方对租赁物恢复原状，甲方有权要求乙方赔偿损失，并按本补充合同第 6.4 条之规定执行。

5.8 乙方知晓租赁物的供配电、水系统情况，如果乙方需要用水、用电增容，

乙方承担全部用水、用电增容费用。租赁期满或因故提前解除合同，乙方同意不拆除增容设备，并自愿放弃该增容设备的所有权等一切权利，并不向甲方主张用水、用电增容费用补偿。

**5.9** 未经甲方同意，不得在租赁物幕墙外及走廊外墙附加物件、涂刷涂料或作出更改。

## **第六条 违约责任**

**6.1** 本补充合同签订后，除因不可抗力或双方协商同意或主合同、本补充合同及法律规定的情况外，乙方均不得中途解除合同，否则视为违约，并按本补充合同**第 6.4 条**之规定执行。

**6.2** 如乙方拖欠租金或其他应交费用，甲方除有权追收乙方应交之租金或欠款外，还有权从拖欠之日起，按日收取欠交金额千分之三的违约金；逾期三十日或乙方累计拖欠租金等费用达到一个月租金金额的，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，并按本补充合同**第 6.4 条**之规定执行。

**6.3** 租赁期间，乙方有以下任一行行为的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，并按本补充合同**第 6.4 条**之规定执行，收回租赁物另行出租，同时甲方有权向乙方追索因乙方违反约定而给甲方造成的全部损失：

- (1) 乙方未经甲方书面同意，将租赁物再转租或分租给第三方；
- (2) 乙方未经甲方书面同意，将租赁物转借他人或擅自调换使用的；
- (3) 乙方未经甲方书面同意，擅自改变租赁物的租赁用途的；
- (4) 乙方违反本补充合同之约定，经甲方催告后，乙方拒不改正或仍发生类似情形的；
- (5) 乙方破产或进入破产清算程序；
- (6) 由于乙方原因，致使该租赁物被行政或司法机关查封；
- (7) 乙方承租物业进行违法违规活动，损害公共利益或者他人利益的；
- (8) 乙方毁损租赁物的；
- (9) 乙方对存在安全隐患不予整改或整改不合格的；
- (10) 未经甲方书面同意及有关部门批准，对租赁物进行装修、擅自改变租赁物结构或有其他破坏行为的；

(11) 乙方未按照政府或甲方要求进行防疫或虽防疫但防疫不符合要求，且经甲方通知后仍拒不整改的；

(12) 本补充合同另有约定或法律法规另有规定的其他甲方可单方解除合同的情形。

6.4 租赁期内，如因乙方违约而中途解除合同或导致合同解除的，则乙方保证金及其他押金不可撤销地作为违约金，无条件、无偿归甲方所有。除本补充合同另有约定或甲方书面同意外，乙方应在甲方书面通知所规定的时间（如未通知，则为合同解除后五天）内将租赁物及其设备恢复至租赁物交付使用时的完好无损的状态，逾期恢复超出 10 日的，视为乙方允许甲方进入该租赁物，并放弃该租赁物内所有的装修、设施设备和物品所有权，其所有权归甲方所有；甲方有权决定是否对租赁物内的装修、设施设备和物品保留或拆除。甲方无需为装修、设施和物品的剩余价值向乙方作任何补偿；同时，乙方应向甲方支付拆除装修、设施及移除物品的费用。

乙方在未结清各项应缴费用前，甲方对乙方租赁物内之所有物品有留置权。

若乙方或次承租人拒绝按甲方规定的时间退还租赁物的，甲方有权采取强制措施收回租赁物，由此导致的一切责任全部由乙方承担。乙方或次承租人占用租赁物期间，乙方每月应按照合同解除或终止之日的当月租金的 130% 支付房屋占用费，直至乙方或次承租人搬离物业，如占用物业时间未满一个月的，按一个月计算，同时，乙方还应赔偿甲方因乙方逾期交还租赁物所遭受的全部损失。

除前述约定外，乙方应于租赁期限届满或本补充合同因任何原因终止之日起 15 日内，向工商登记机构办理乙方商铺注册地址变更手续，不再以租赁物作为其注册地址。如乙方未变更，由此给甲方或第三方造成损失的，乙方应当赔偿。

6.5 租赁期内，如因甲方违约而中途解除合同，甲方无息退回乙方已付之保证金，并支付相当于保证金金额的违约金，除此以外，甲方无须做出其他任何补偿或赔偿。

6.6 因乙方原因导致的合同解除或者本补充合同约定的合同解除条件成就时，甲方发出的解除合同收回租赁物的通知等送达即发生法律效力。

6.7 本补充合同的罚款、违约金、赔偿均已包含增值税费及相关税费。

6.8 违约金、赔偿金应在确定责任后 10 日内付清。

## **第七条 合同终止、解除、续约**

**7.1** 租赁期满，在乙方未违约、已清缴一切租金、物业服务费、水电费等所有费用，办理租赁物交还手续，且办理完成工商注册变更后 30 个工作日内（以最后一个事项完成为起算日），甲方将保证金无息退还给乙方（乙方须凭保证金发票或收据原件退保证金）。

若乙方在本补充合同终止后两年内不领取租赁保证金及所有押金的，则视乙方自动放弃收回租赁保证金及所有押金。租赁期满后如乙方续租，则该房屋的租赁保证金及所有押金继续作为续租期内的租赁保证金及押金部分，不足的由乙方补足。

**7.2** 租赁期内遇市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制等，导致租赁合同无法继续履行时，甲方有权解除本合同，甲乙双方互不承担违约责任。乙方在接到甲方通知三十天内，无条件将租赁物交回甲方。此种情形下，甲方按第 7.1 条约定将保证金无息退还给乙方。

**7.3** 合同期内，如因承租物所在物业整体经营需要，甲方对物业经营进行调整时，甲方需提前 90 日书面通知乙方，即可单方解除本租赁合同，不属甲方违约，甲方对此无需承担任何违约责任及其他法律责任。

**7.4** 本补充合同租赁期届满前，乙方需提前 3 个月书面向甲方提出续租，双方就租赁条件达成一致后另行签订租赁合同；乙方在同等条件下有优先续租权。如乙方未能在约定时间内提出续约申请，或在期满前 1 个月内仍未签续约合同，视为乙方放弃，甲方有权出租该物业。

## **第八条 合同期满后装修残值相关约定**

**8.1** 本合同期限届满，若甲方通过产权交易机构等平台重新公开招租并确定新承租人，且乙方参与公开招租但最终未能竞得该物业的，对于经甲乙双方确认的装修残值，由新承租人向乙方（原承租人）偿付。具体支付方式由三方（甲方、乙方、新承租人）另行协商书面确定。

**8.2** （1）装修残值以本租赁合同期限届满当日为评估基准日。评估范围仅限于乙方投入的、经甲方事先书面同意且符合本合同约定的装修及不可拆除的附属设施，不包括可移动物品、家具及日常维护性的粉刷或修补等（具体以甲乙双方

书面确认的范围为准)。

(2) 装修残值应当由甲、乙双方共同委托一家具备合法资质的资产评估机构进行评估, 评估费用由乙方承担。

**8.3** 发生下列情形之一的, 新承租人无需向乙方支付任何装修残值补偿, 且甲方有权要求乙方将物业恢复原状或保持现状交还:

(1) 因乙方违约(包括但不限于: 拖欠租金或其他费用; 未经甲方书面同意擅自转租、分租、改变房屋用途; 利用房屋从事违法活动等) 导致本合同提前解除或期限届满不再续租的;

(2) 合同期限届满后, 甲方通过产权交易所公开招租, 乙方未按照招租公告要求报名参与竞租的;

(3) 本租赁合同因乙方单方提出而提前解除的;

(4) 乙方未按照本合同约定履行相关装修备案手续的。

**8.4** (1) 乙方必须在装修施工前向甲方提交详细的装修方案、施工图纸、工程预算、第三方造价咨询报告及施工单位资质证明, 甲方有权对装修过程予以监督。

(2) 装修工程完工后, 乙方应将装修合同、主要材料采购及付款凭证、工程验收记录等资料提交甲方, 作为后续装修残值评估的参考。

**8.5** 在新承租人竞得该物业且向乙方支付装修残值补偿的情况下, 乙方不得擅自拆除评估范围内的全部装饰装修物; 如新承租人在向乙方支付装修残值补偿的情况下明确提出放弃上述装饰装修物的, 甲方有权要求乙方履行复原义务, 复原相关成本由乙方自行承担。

## **第九条 免责条款/不可抗力**

**9.1** 租赁物如因不可抗力导致损毁或造成损失的, 本补充合同解除, 甲乙双方互不承担责任。

**9.2** 因国家政策或国家相关职能部门需要拆除或改造或收回该租赁物, 本补充合同解除, 给甲乙双方造成损失的, 甲乙双方互不承担责任。

## 第十条 文件送达

甲乙双方确认，所有通知、文件、资料均可采用当面交付、挂号邮件、特快专递及在租赁物业门窗或墙上张贴通知等方式送达，上述文件送达至甲方或乙方在本条所确认的通讯地址处即为有效送达。当面交付文件的，在交付之时为有效送达；以邮寄方式发出的，挂号寄出或者投邮后第三日视为有效送达。甲、乙任何一方的地址、电话如有变化，应在十日内以书面（加盖变更方公章，如乙方系自然人的，应签字并捺印）通知相对方，否则相对方依照上述方式送达有关文件的，视为已履行送达义务，所产生的不利后果，由不履行通知义务一方承担相应的责任。发生争议时，甲乙双方同意司法机关可在无法送达时按本补充合同约定的通讯地址进行文书送达。

### 甲方通讯方式：

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### 乙方通讯方式：

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## 第十一条 其他

11.1 本补充合同为《租赁合同》的不可分割部分，《租赁合同》与本补充合同约定不一致的，以本补充合同的约定为准。《租赁合同》及本补充合同适用中华人民共和国法律，本补充合同在履行过程中如发生争议，由双方协商解决，若协商不成的，任何一方有权向租赁物所在地法院提起诉讼，并由违约方承担守约方因此产生的诉讼费、公证费、保全费、律师费、差旅费等。

11.2 合同自双方签字盖章之日起生效，如有未尽事宜，须经双方协商并作出书面补充约定。

11.3 本补充合同壹式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，甲方指定的租赁管理

单位珠江商管执壹份，具同等法律效力。

11.4 甲方指定由广州珠江商业经营管理有限公司（下称“珠江商管”）代理甲方对乙方进行物业经营管理工作，包括但不限于：以珠江商管名义对租赁物业进行现场安全检查、物业维修处理、催租管理，及向乙方发送装修复函、入驻通知书、缴租通知书、催租通知书、整改通知书、提前解除合同通知书、退场通知书等物业租赁管理相关通知书。

甲乙双方同意，以珠江商管名义向乙方发出的任何方面的文件均有法律效力。

11.5 鉴于目前租赁物的房地产权证尚未出具，则房地产权证出具前，本租赁物按预测绘建筑面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>出租；自房产证出具的次月起，本租赁物按房地产权证载明的建筑面积出租，月租金按本租赁合同第三条约定的当时月租金/预测绘建筑面积\*房地产权证载明的建筑面积确定，年租金递增率按本合同约定不变。乙方应在收到甲方书面通知之日起30天内，与甲方就上述约定另行签订相应的补充协议，否则，可视为乙方违约，甲方有权按本补充合同第**6.4条**追究乙方违约责任。

附件：1. 租赁物位置示意图(平面图)

2. 物业移交清单

3. 物业出租安全生产管理协议

4. 出租物业储存物品分类及基本消防设施配置要求

5. 承诺书

(以下无正文，为\_\_\_\_\_合同的签字盖章页)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

身份证号码：

身份证号码：

联系方式：

联系方式：

签订日期：\_\_\_\_\_

附件 1：租赁物位置示意图(平面图)

附件 2:

物业移交清单

现由出租人\_\_\_\_\_于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日将  
(面积:\_\_\_\_\_m²)交给承租人\_\_\_\_\_。该场所配备之标准设施及标准  
装修按现状移交,具体如下:

| 项 目   | 数量 | 状 态 |    |     |
|-------|----|-----|----|-----|
|       |    | 完好  | 待修 | 备 注 |
| 钥 匙   |    |     |    |     |
| 房屋结构  |    |     |    |     |
| 门     |    |     |    |     |
| 窗     |    |     |    |     |
|       |    |     |    |     |
| 电表读数  |    |     |    |     |
| 水表读数  |    |     |    |     |
| 煤气表读数 |    |     |    |     |
| 备 注   |    |     |    |     |

本公司/个人将遵守管理条例,爱护场所的设备设施,如有损坏,必定负责复  
原或照价赔偿。

出租方授权委托人签名:

日期: 年 月 日

物业服务方(如有)经办人签名:

日期: 年 月 日

承租方授权委托人签名:

日期: 年 月 日

附件 3:

## 物业出租安全生产管理协议

出租方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_

承租方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

甲方将位于\_\_\_\_\_的物业出租给乙方，租期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。经甲乙双方协商一致，租赁期内双方共同遵守以下规定：

### 一、甲方责任

（一）按照安全生产有关法律法规之规定，宣传安全知识。

（二）履行对租赁物的安全监督管理职责，有权对租赁物进行安全检查或者按照实际要求进行突击检查，对发现的安全隐患提出整改意见，并督促乙方整改。

### 二、乙方责任

对使用的租赁物的安全，乙方承担除租赁物建筑结构安全以外的所有安全管理责任。包括但不限于以下责任范围：

（一）**消防安全责任** 乙方须配置因经营所需要的一切消防设施设备，并定期检查更新，确保消防设施设备符合政府法律法规要求并通过消防检查。乙方应按照法律法规及政府主管部门要求办理相关消防手续。租赁物内禁止堆放易燃易爆等危险物品、严禁租赁物出现“三合一”或“多合一”（即住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能违章混合设置）现象、使用燃气应安装燃气报警装置；对乙方工作人员进行防火安全教育，做到“四懂四会”（即懂得岗位火灾的危险性，懂得预防火灾的措施，懂得扑救火灾的方法，懂得逃生的方法；会使用消防器材会报火警，会扑救初起火灾，会组织疏散逃生）；服从消防部门和甲方的监督检查，对检查中提出的消防隐患，应在限定时间内完成整改。

（二）**用电及施工安全责任** 严禁在无批核情况下施工，乙方应聘请具备资质的设计单位和施工单位进行装修，装修期间施工人员中电工、焊工、高空作业等特种作业人员需要持相关有效证件，必须要求装修施工单位为装修工程以及雇佣人员购置包括人身意外保险以及第三者财产险以保证出现意外时的赔付。经营期间，应定时检查电气线路，保证漏电保护开关与短路过载保护开关等完好有效；对电气线路的任何修改，应委托专业持证电工进行，应保证所有电线套管且按照规范敷设；经营期间严禁超容量用电，仓库须按防爆要求设置线路和防爆灯。

（三）**防疫安全管理责任** 乙方应严格执行政府相关部门最新的防疫政策要

求并承担相应防疫责任。乙方应采购并定期更新体温计、口罩、消毒液等防疫物资，在门口显眼位置张贴防疫二维码及宣传物料，对进店顾客进行测温、查验二维码，店内定期消毒灭菌；发现疑似感染者等特殊情况，及时报备甲方、物业服务方及相关政府部门。

**（四）其他安全管理责任** 包括防招牌，外挂物高空坠物，防汛防风，防燃气泄漏爆炸，防滑摔倒，防撞伤，防他人恶意伤害及财产安全等。乙方应做好相关安全应急预案，采购应急处置物资，定期开展人员安全培训，每日闭店前做好“三关一闭”（即关电、关水、关燃气及关闭店门）检查。

**（五）购买安全保险的责任** 为防范安全风险，建议乙方及时购买安全责任险、财产一切险、生产经营人员人身意外险等保险。

**（六）监控安全保障** 为保障经营场所安全，建议乙方设置监控系统，保证经营场所突发情况应对以及事故翻查。

**（七）安全物资保障** 乙方应按法规要求配备灭火器、防毒面具、防汛用品等物资，必要场所应配备必要急救用品。

### 三、违约责任

若乙方造成火灾、爆炸等事故，人员触电、摔倒等意外伤害及财产损失等后果，应由乙方负全部责任，并赔偿由此引发的经济损失，承担法律责任。如给甲方造成损失，应赔偿。

### 四、其它条款

**（一）** 一旦发生事故、意外伤害及财产损失，双方均有义务及时报警，并积极组织抢救。

**（二）** 本协议书一式三份，甲方执贰份，乙方执壹份，具同等法律效力。

五、本协议书自签订之日起生效，租赁物合同到期（包括解除）并腾空交还之日失效。

甲方：（盖章）

签字：

乙方：（盖章）

签字：

身份证号码：

授权代理人：

年 月 日

年 月 日

附件 4:

## 出租物业储存物品分类及基本消防设施配置要求

### 一、禁止存放物品类别

#### (一) 火灾危险等级甲类物品

1. 油漆、香蕉水（主要成分二甲苯）、爆炸品、汽油、精度为 60 度及以上的白酒等。

2. 乙炔、氢、甲烷、水煤气、液化石油气、硫化氢等。

3. 黄磷、钾、钠、锂、钙、氢化锂、氢化钠等。

4. 氯酸钾、氯酸钠，过氧化钾、过氧化钠等。

#### (二) 火灾危险等级乙类物品

1. 煤油、柴油、樟脑油、溶剂油、松节油等。

2. 氨气、氧气、氟气、液氯。

3. 漂白粉、发烟硫酸、硫磺、镁粉、铝粉、樟脑。

4. 漆布及其制品、油布及其制品、油纸及其制品、油绸及其制品。

### 二、严格存放物品类别（严格按照物品堆放要求及灭火器材配置要求）

#### (一) 火灾危险等级丙类物品

1. 动物油、植物油、沥青、蜡、润滑油、机油、重油，闪点大于等于 60℃ 的柴油，白兰地成品。

2. 化学、人造纤维及其织物，纸张，棉、毛、丝、麻及其织物，谷物，面粉，粒径大于等于 2mm 的工业成型硫磺，天然橡胶及其制品，竹、木及其制品，中药材，电视机、收录机等电子产品，计算机磁盘储存间，鱼、肉冷库间。

#### (二) 火灾危险等级丁类物品

自熄塑料、酚醛塑料、水泥刨花板等。

#### (三) 火灾危险等级戊类物品

钢材、铝材、玻璃及其制品，搪瓷制品、陶瓷制品，不燃气体，玻璃棉、岩棉、陶瓷棉、硅酸铝纤维、矿棉，石膏及其无纸制品，水泥、石、膨胀珍珠岩。

### 三、物品堆放要求

#### (一) 堆距>100cm;

- (二) 墙距>50cm;
- (三) 顶或梁距>50cm, 柱距>30cm;
- (四) 灯距>50cm;
- (五) 地面>10cm, 疏散通道 0.8m 且保持通道畅通。

#### 四、餐饮业煤气房配置要求

- (一) 应设置独立的瓶组间;
- (二) 在瓶组间的总出气管道上应设置紧急事故自动切断阀;
- (三) 瓶组间应设置可燃气体浓度报警装置;
- (四) 煤气房配置悬挂式灭火器。

#### 五、灭火器配置要求

- (一) 按 75 平方米/2 具 4KG 灭火器进行配置;
- (二) 灭火器放置点必须成双配置;
- (三) 仓库必须安装应急灯及防爆灯。

#### 六、防烟配置

- (一) 总面积>200m<sup>2</sup> 或单间>20m<sup>2</sup> 的无窗房间, 可燃物品较多时设置排烟设施;
- (二) 防烟面具按灭火器数量配置及放置。

附件 5:

## 承诺书

我方承租贵司位于\_\_\_\_\_的物业，承租物业时已清楚知悉物业现状及相关情况，并作出如下承诺：

我方在承租上述地址物业前已对租赁物进行了必要和适当的独立调查和分析，对租赁物的现状、权属情况、规划用途等作了充分的了解，对承租后可能发生的费用和存在的经营风险进行了充分的评估，是自愿做出进行承租的决定，并自愿承担相应风险，同时我方将不以任何理由向贵司提出调整租金、延迟缴纳租金、补偿和赔偿等，且同意无论何种情况下导致的合同无效，均同意按照贵我双方签订的租赁协议约定的租金标准向贵方支付房屋占用费。

我方对以上承诺的真实性负责及自愿承担相应的经济、法律责任。  
特此承诺。

盖章（签名）：

日期：

联系方式：