

租赁合同

合同编号:



合同当事人:

甲方（出租方）：广州公交集团物业发展有限公司

法定代表人：文新

注册地址：广州市越秀区大新路 84、86、88 号 A 座 1701

联系地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

乙方（承租方）：

法定代表人：

统一社会信用代码：

注册地址：

联系地址：

联系人：

电话：

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，就乙方租用甲方场地/房屋等有关事宜订立本租赁合同（以下简称“本合同”）：

第一条 物业基本情况

1.1 甲方同意将位于 广州市白云区永平友谊路 181 号 B1 栋 的房屋（以下

简称“租赁物”）按照现状出租给乙方使用，出租面积为 14517.32 平方米，其中房屋部分建筑面积（含公共分摊）14517.32 平方米，场地面积为 0 平方米。本合同租赁计价面积最终以甲方完成确权后不动产权证书载明的建筑面积为准；若证载面积与本合同暂计面积存在差额，双方按照证载面积、本合同约定租金单价据实调整每月应付租金，租金差额自产权证出具次月起多退少补，具体条款由双方另行签订补充协议约定。甲方已告知乙方，该房屋于本合同生效时未设定抵押。

1.2 该房屋现有装修、附属设施、设备状况由双方在本合同附件 4 中分别加以列明。双方特此同意将本合同附件 4 作为甲方向乙方交付该房屋和乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

1.3 关于物业权属的特别说明，双方确认，甲方已将租赁物业（即本合同所述房屋）的相关权属状况如实告知乙方。甲方正在积极推进该租赁物业的确权工作，预计于 2026 年 7 月完成，但具体完成日期以不动产登记机构最终登记为准。本合同项下甲方的出租权利及双方权利义务的履行，不以确权工作的完成为前提。确权工作的进度不影响本合同的效力与履行，乙方不得以此为由拒绝或延迟支付租金、费用或主张任何权利。

乙方自愿租赁租赁物，对租赁物的权属、建设工程规划许可证、消防设施设备及手续、现有抵押查封情况、装修等状况已经明确知晓并予以接受，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。如需办理相关主管部门的批准、许可手续(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)，乙方应负责自行办理并按照相关主管部门要求对租赁物进行改造、修缮，由此所需费用均由乙方承担。

第二条 物业用途

2.1 乙方租用甲方物业用于下列用途：商住及政府核准的有关用途，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。

第三条 物业租赁期限及免租期

3.1 租赁期 12 年，自 年 月 日至 年 月 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 免租期：本物业（有）免租期，免租期为 12 个月，自租赁物实际交付日起计。

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，仍然按照本合同起租日的第一个月租金标准计收。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。（结合方案情况可选用）

第四条 租金、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。

4.1 租金标准、支付及年度最低租金约定

4.1.1 首年租金单价为 ¥ 元/平方米/月，首年月租金为 ¥ 元/月（大写：人民币 整），前 3 年租金不递增，自第 4 年起每 3 年整体递增 3%，具体详见下表：

租 赁 期 限	租金（元/月，币种：人民币）	
	小 写	大 写

双方同时约定年度最低租金保底规则：

（1）租赁期内乙方每年实际支付租金不得低于本合同附件 4 对应年度最低年租金标准；按前款租金递增计算当年应付租金低于附件 4 标准的，乙方按附件 4 金额足额支付；高于附件 4 标准的，按实际计算金额支付。

（2）附件 4 合计总额为本合同租金总底价_____元。租赁期满，乙方累计实付租金未达到该总底价的，差额由乙方在合同到期前一次性补足；超出部分甲方不予退还。

4.1.2 结算方式：甲乙双方商定，租金及物业管理费按（月）结算，由乙方在每月的第5日前以__付款方式一次性向甲方缴纳，由甲方向乙方开具合法发票。乙方应在签订本合同之日起__日内向甲方支付首月租金人民币_____元（大写：人民币_____整），此后每月5日前向甲方支付（当月/次月）的物业租金。

4.2 履约保证金

4.2.1 乙方应在本合同签订当日一次性向甲方支付_____元（首年 3 个月租金额）（大写：人民币_____整）作为履约保证金。

4.2.2 租赁期间，乙方不得以履约保证金冲抵租金及其他乙方应付费用，但是甲方自行实施冲抵的除外。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。

4.2.3 履约保证金担保的范围包括但不限于租金等乙方应向甲方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。甲方可自行决定履约保证金的冲抵顺序。租赁期间,如乙方未按合同约定付清相关费用,甲方有权将履约保证金用于抵扣相关费用;不足以抵扣的,乙方应按甲方要求及时补足。

4.3 安全保证金

乙方应在本合同签订当日起3个工作日内,一次性向甲方支付安全保证金,金额为首年月租金的50%(即人民币_____元,大写:_____)。安全保证金按照本合同附件《场地租赁消防安全、治安管理责任协议书》的约定使用。安全保证金于租赁合同关系终止,乙方无消防安全、治安管理责任违约并与甲方结清所有费用、办清一切移交手续之日起30日内,甲方应将安全保证金无息退还乙方。办理安全保证金退还手续时,乙方须向甲方提供由甲方开具的关于收取安全保证金的收款凭据原件。

4.4 装修保证金

乙方应在本合同签署后3个工作日内,向甲方缴纳装修保证金人民币50万元(大写:伍拾万元整),签订本合作合同(____个月/年)内完成物业装修升级改造并在合同签署后(____个月/年)内乙方提交装修工程竣工验收证明的,则甲方全额无息原路退还。

本装修保证金不得用作抵扣本合同下乙方向甲方支付的任何费用。自本合同签订之日起____个租赁年度内,乙方须于每个租赁年度结束后____个工作日内向乙方提供当个租赁年度已发生的装修改造投入相关证明文件(证明票据及相关文件的复印件,包括但不限于有资质的第三方造价咨询服务机构出具的工程结算审核报告、施工合同及发票或收据,设施设备采购清单及发票,双方明确折旧标准等)。甲方有权对乙方提交的证明材料进行审核确认,并监督乙方的升级改造工作进度;累计投入的装修改造费用达到____万元后的____个工作日内,

甲方将向乙方无息退回装修保证金；一个经营年度结束后，如乙方提交的证明材料不足以证明其装修改造投入额度达约定标准，则视乙方严重违约，甲方有权解除合同，并按本合同约定执行。

4.5 其他费用

4.5.1 租赁期间，除租金外，乙方应自行承担与租赁物使用相关的所有费用，包括但不限于水费、电费、物业管理费、停车位租赁费（如有）等。前述费用由乙方直接向相关服务提供方（如物业服务公司、供水供电公司等）缴纳，缴费标准、方式及时间遵从相关服务提供方的规定。

4.5.2 租赁期间，乙方采取以下第_____种方式承担 4.4.1 约定的费用：

- （1）由乙方直接向水、电、物业管理部门进行缴付；
- （2）由乙方交付给甲方后，以甲方名义向水、电、物业管理部门缴付；

4.5.3 租赁期间，如果发生政府有关部门征收本条第（一）款未列出（包括但不限于土地使用税）但与使用物业有关的所有费用，均由乙方承担。

4.6 特别约定

4.6.1 车位：本次出租不提供车位。如乙方有停车位租赁需求，应自行与租赁物所在小区的物业服务方或其他有权提供车位的管理方沟通协商并另行签订协议，相关责任、义务及费用均由乙方自行承担。

4.6.2 物业费：本次租赁不涉及物业管理费的代收代付。乙方应按照与物业服务方约定的标准、方式及时间，自行向物业服务方缴纳物业管理费。

4.7 收款账号

4.7.1 甲方指定的租金、履约保证金、安全保证金、装修保证金收款账号如下：

开户名称	
开户银行	

账号	
----	--

4.7.2 甲方指定的水费、电费收款账号如下：

开户名称	
开户银行	
账号	

4.7.3 乙方开具发票信息如下：

名称	
纳税人识别号	
开户银行	
账号	
地址	
电话	
发票类型（专票或普票）	

第五条 物业的交付、返还、腾退

5.1 物业的交付

5.1.1 乙方在签署本合同之前已至现场详细地视察过租赁物。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）并对租赁物现状明确表示接受。

5.1.2 乙方按本合同约定足额支付首月租金并交付履约保证金、安全保证金、装修保证金后____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。

5.1.3 甲方应至少提前____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。

5.1.4 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 个日历天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。

5.1.5 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，超过约定的交付期限 2 个月仍然不能交付的，乙方有权单方解除合同，双方互不承担违约责任，乙方已经交付的租金、履约保证金及其他费用（如有）予以无息退还。

5.2 租赁物返还

5.2.1 合同期满，乙方应当于合同期满次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____天内向甲方交回租赁物。

5.2.2 租赁期间，乙方未进行租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，合同期满或提前解除时，乙方应按照原状返还物业并按《移交清单》交还租赁物附属物品、设备设施。地上建筑物、设施设备因自然损耗而损毁的除外。

5.2.3 租赁期间，经甲方同意，乙方进行了租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，按以下第____方式处理。无论双方选择何种方式返还租赁物，乙方都无权就该租赁物装修、改建、加建、扩建、恢复原状等行为向甲方提出任何要求、主张、补偿或索赔。

（1）恢复原状，按《移交清单》返还租赁物及其附属物品、设备、设施。

（2）租赁物返还时，乙方应确保加建、扩建、改建、装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施在移交时处于完好及可使用状态。

5.2.4 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后视为租赁物腾退完成。

5.2.5 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，其遗留在租赁物内的物品由甲方处理。

5.2.6 乙方应在租期届满日或提前解除日前向甲方提交乙方已向相关部门递交办理该房屋内一切以该房屋的地址为登记或注册地址的登记或注册（包括但不限于工商登记及注册）的注销或迁移手续所需全部材料的凭证并应在租期届满日或提前解除日后____个工作日内完成该房屋内一切以该房屋的地址为登记或注册地址的登记或注册（包括但不限于工商登记及注册）的注销或迁移手续。乙方违反本条款约定的，甲方将从乙方支付的保证金中扣除____万元作为违约金。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该房屋地址为登记或注册地址的义务。

5.2.7 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、煤气、电话，以下简称“公用事业服务”）及其它物业管理服务（包括但不限于空调、电梯）。同时，甲方有权以下方式收回该房屋：

（1）甲方有权在租期届满日或提前解除日或其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它物品（包括但不限于乙方的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备等）将被视为放弃物（以下简称“乙方遗弃物”）。甲方有权自由处置乙方遗弃物（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遗弃物转移至其它地点存放、出售或转让）、向乙方就乙方遗弃物收取因存放而产生的费用、及将乙方遗弃物处置所得用于偿付乙方应付之款项（包括但不限于甲方为处置乙方遗弃物而产生的一切费用）。届时甲方亦有权选择保留该房屋内的乙方遗弃物，而甲方

无须为此给予乙方任何补偿。乙方亦不得以任何理由要求甲方收购或补偿乙方遗弃物；且

（2）从租期届满日或提前解除日起直至乙方办妥交接手续或甲方依据本合同第 5.2.7 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”），乙方应以租期届满日或提前解除日前一日所适用的租金为基数，向甲方 2 倍支付延期返还期间该房屋的占用费，并应向甲方赔偿因乙方迟延返还该房屋引致的一切损失，同时乙方仍需支付管理费、公用事业费等其它费用，但前述费用的支付并不构成本合同续租或对该房屋租赁之延续。

第六条 产权变化和转租

6.1 产权变化

6.1.1 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。

6.1.2 租赁物因政府征收、规划用途变更或政策性变化（广州市或甲方上级主管部门相关工作要求）导致不能用于本合同约定用途，新产权人要求终止本合同的，双方协商解决。

6.1.3 租赁物被政府征收、征用或拆迁的，政府部门对租赁物（含乙方加建、扩建、改建、改变、增设的相关设备设施）的补偿按照届时法律法规规定应由承租人享有的权益归乙方所有。

6.2 转租

6.2.1 租赁期间，原则上对专业批发市场、养老产业、教育产业等容易引发群体性事件的租赁产业不得转租。确因经营业态、行业管理等特殊情况需要转租的，乙方须提前 3 个月向甲方提出书面申请，签署书面转租承诺，经甲方审

批同意后方可转租。

6.2.2 转租合同应在签署前报甲方书面审批同意，转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限。乙方依据转租合同所收取一切费用的履行期限亦不得超过本合同的剩余租赁期限。转租承诺应包括但不限于以下内容：

- （1）转租功能、用途；
- （2）转租期限及要求；
- （3）转租管理要求和有关责任；
- （4）转租期间涉及的法律纠纷、信访维稳等解决主体和方式；
- （5）增加履约保证金的要求；
- （6）次承租人不得再次转租；
- （7）租赁双方约定的其它条款。

（8）乙方租赁物业用于分租经营且在响应文件已披露说明该用途的，不属于本合同约定的转租。（是否符合现监管要求）

6.2.3 甲方依据本合同第 6.2.1 条同意乙方转租的，乙方应在与次承租人签订转租合同前，向甲方支付一笔转租保证金，金额为不低于经甲方审批同意的各份转租合同所约定押金总额的百分之八十（ $\geq 80\%$ ）。该转租保证金独立于本合同第四条约定的履约保证金，专门用于担保乙方及次承租人在转租期间全面履行本合同及转租合同项下的义务。

6.2.4 甲方同意乙方将租赁物分租转租的，乙方应当确保第三人完全遵守本合同的约定以及甲方和租赁物属地单位的监督管理。次承租人违反本款约定的，甲方有权单方解除本合同并要求乙方承担违约责任。

6.2.5 转租合同应当约定次承租人的代为清偿权行使有关条件、清偿范围、法律后果、期限限制，并交甲方审批同意。具体约定包括：

（1）如转租合同未经出租人书面同意的，对出租人不具有法律约束力，次承租人无权行使代为清偿权。

（2）次承租人在承租人发生逾期支付租金的 15 个工作日内代承租人向出租人支付租金和违约金的，视同承租人向出租人支付租金和违约金。超过 15 个工作日的，则次承租人的代为清偿权丧失，不影响出租人行使合同约定的单方解除权。

（3）次承租人的代为清偿权仅适用于承租人欠付的租金及逾期支付租金的违约金，且须以完全清偿为基础。否则，次承租人仅代为支付部分租金和违约金的，承租人仍未付清，不影响出租人行使合同约定的单方解除权。

6.2.6 经甲方审批同意的转租合同，必须明确约定：若乙方（承租人）拖欠租金及相关费用累计达 50 个自然日，甲方（出租人）有权直接向次承租人收取当期及后续的租金及相关费用，用以直接抵偿乙方所欠付的全部款项（包括但不限于租金、费用、违约金等）。

6.2.7 乙方违反本节任何转租或分租约定的，甲方除有权单方解除本合同、收回租赁物外，有权不予返还乙方已缴纳的本合同项下全部保证金。若该等保证金不足以弥补甲方全部损失的，乙方还应予以赔偿。甲方亦有权直接从乙方缴纳的转租保证金中抵扣相应损失。

6.2.8 针对经甲方同意的每一份转租合同，乙方按约履行了该转租合同项下全部义务且无任何违约行为的，且相关次承租人已结清全部费用、腾退完毕并交还对应承租区域后，乙方可向甲方提交书面转租保证金退款申请及完整收款凭证、转租结清证明等资料；甲方收到乙方完整退款申请并完成资料受理后 7 个工作日内，将对应转租保证金无息退还乙方。若乙方在转租期间存在违约行为，甲方有权从该笔转租保证金中直接抵扣违约金、损失赔偿等相应款项，抵扣后剩余保证金，甲方在受理乙方退款申请后 7 个工作日内无息退还；保证金不足以覆盖甲方损失的，乙方需另行补足差额。

第七条 装修和设施设备

7.1 乙方承诺，在租赁期内将对租赁物进行实质性装修改造，总投入金额不得低于人民币叁仟壹佰玖拾肆万元（小写：¥31,940,000.00），即按建筑面积14,517.32平方米计算，每平方米改造投入不低于人民币2,200元。乙方应在合同签订后【 】个月内，向甲方提交详细的装修改造方案及预算，经甲方书面同意后方可实施。本承诺及经甲方批准的方案将作为本合同附件，甲方有权对改造工程的进度、质量及资金投入情况进行监督与核查。

7.2 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加建、扩建、改建物业或改变、增设、拆除有关附属设施设备。

7.3 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。

7.4 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。

7.5 合同被认定为无效、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、增设的相关设施设备以及报建、验收文件均无偿归甲方所有。双方在5.2.3和6.1.3另有约定的除外。

7.6 租赁期内，双方同意按下列第___种方式承担租赁物的维修维护责任：

（1）本合同为租赁物整租合同，乙方负责对租赁物已有装修、设施设备以及其经甲方同意增设的装修、设施设备承担维修维护责任。租赁物附属的设施设备发生故障、损坏、老化等情况，乙方拒不维修的，甲方可代为维修，全数维修费用由乙方承担；如乙方拒付该费用，甲方有权在履约保证金中扣除，

并向乙方追偿其他损失（如有）。

（2）本合同非整租合同，乙方对其承租部分的已有装修、设施设备以及其经甲方同意增设的装修、设施设备负责维修维护；甲方负责对租赁物所在楼宇/场地的房屋结构、公共区域及公共区域内的设施设备进行管理和维护。

7.7 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。

7.8 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，可进入该房屋进行必要的检查或采取适当处置措施。然而在紧急情况下，甲方有权立即进入该房屋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。

第八条 甲方的权利和义务

除本合同其它条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

8.1 确保乙方在租赁期内可合法承租并使用租赁物。

8.2 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，乙方应同时承担赔偿责任。

第九条 乙方的权利和义务

除本合同其它条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

9.1 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。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、物业物业管理公司及/或任何第三方遭受损失的，乙方应向甲方、物业物业管理公司及/或该等第三方承担赔偿责任。

9.2 乙方按本合同约定使用和经营所承租租赁物，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。

9.3 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。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，制定物业场地现场应急处置方案，并对所属人员进行全面的培训和应急演练。

9.4 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书面同意，并自行负责办理相关手续。因设置广告招牌造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

9.5 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、巩卫等事项开展巡查、检查、宣传、整改等工作的，乙方应无条件予以配合。

9.6 非整租合同，乙方不得在租赁房屋内从事任何可能滋扰甲方、物业物业管理公司、所在楼宇其它房屋业主、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、噪音或振动的行为）。

9.7 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。

9.8 租赁期限届满，乙方在本合同履行期间无发生违约行为，重新招租时乙方享有以同等条件优先承租的权利。此处“同等条件”是指重新公开招租程序中所有意向方给出的最佳同等条件下，原承租人享有优先承租权。如乙方租金报价不是现场最高报价时，可按最高报价优先其他竞标人取得承租权。若乙方未参与公开竞价，视为放弃优先承租权。

第十条 解除本合同的条件

10.1 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及甲方关联企业组织开展的物业招租及其他经营活动：

- （1）擅自将租赁物转租、转让、转借他人或擅自调换使用；
- （2）擅自拆改结构或改变用途；
- （3）逾期支付租金超过____个公历日的；
- （4）利用承租物业进行违法活动或违反国资租赁有关法律法规、政策要求的；
- （5）故意损坏承租物业的；
- （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物业的情形。

10.2 当发生本合同第 10.1 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。

10.3 非因甲方原因，乙方要求提前解除合同，必须提前 60 日书面征得甲方同意，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、管理费和其它各项费用，同时乙方所交纳的履约保证金不予退还。

10.4 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，但若该房屋遭受的损坏能够在____个工作日内修复的，双方特此同意本合同不得解除，并且乙方可在该房屋遭受该等损坏的次日起依据该房屋受损坏的程度相应减少支付租金，直到该房屋完成修复，具体的租金减少金额可由双方届时另行协商确定。

10.5 租赁期间，因甲方或产权方对本合同所涉租赁物开发需要，需提前终止合同的，甲方应提前 60 日通知乙方。合同终止时间以通知确定的终止日期为准，乙方须在通知时间内结清合同相关款项。

10.6 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。

第十一条 免责条款

11.1 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、抢劫或其它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。

11.2 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该房屋停水及停电，甲方无须承担任何责任。

11.3 甲方及/或物业管理公司向该房屋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该房屋或该房屋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该房屋或该房屋内财物的安全负责。

11.4 若因甲方及/或物业管理公司不能预见及控制的因素引发该房屋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。

第十二条 违约责任

12.1 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15日，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，履约保证金不予退还。

12.2 乙方存在本合同 10.1 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、安全保证金、装修保证金等概不予以退还。

12.3 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，履约保证金和装修保证金不予退还。

12.4 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本合同所涉房屋及场地的，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。

12.5 乙方拖欠应付款项且在收到甲方发出的书面通知后 7 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、水电周转金及其他押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。

12.6 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。

12.7 本合同项下，甲方所遭受的实际损失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、保全担保费等。实际损失超过违约金的，乙方需按实际损失进行赔偿及承担相应法律责任。

第十三条 保密

13.1 未经甲方事先书面同意，乙方不得向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它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。

13.2 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。

第十四条 通知与送达

14.1 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。

14.2 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。任何一方地址有变更时，需在变更前五日以书面形式通知对方。因迟延通知或未通知导致怠于通知一方未收到相关书面文件的，若发出一方送达至原地址的，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发生效力。

第十五条 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，由双方选择向租赁物所在地的人民法院提起诉讼作为争议解决方式。

第十六条 合同生效及其他

16.1 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。

16.2 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等无效、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。

16.3 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，补充合同为本合同的有效组成部分。

16.4 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。

16.5 本合同一式_____份，甲方执一份，乙方执_____份，均具同等法律效力。

16.6 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____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。

附件：1.租赁物平面示意图。

2.反商业贿赂协议

3.场地租赁消防安全、治安管理责任协议书

4.租赁期年度最低租金标准表

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

附件一 租赁物平面示意图



该房屋平面图只作方便鉴别之用

附件二 反商业贿赂协议

反商业贿赂协议

甲方：广州公交集团物业发展有限公司（以下简称“甲方”）

乙方：广州市凤凰创意产业园有限公司（以下简称“乙方”）

项目名称：广州市越秀区海珠南路盐亭东街7号A、B、C座场地租赁

项目金额：物业出租租金总金额1245944元

为共同制止商业贿赂行为，维护各自及双方共同的合法权益，保证甲乙双方商业合作关系健康发展，根据《中华人民共和国反不正当竞争法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》等有关法律、法规，经甲乙双方友好协商，达成如下反商业贿赂协议，以资双方信守履行：

一、本协议所称的商业贿赂是指甲方与乙方在合作过程中，乙方或其单位工作人员给予甲方人员的贿赂，具体由检察机关或纪检监察部门界定。

二、甲方人员不得以任何名义向乙方索取贿赂；收受贿赂人员，甲方给予解雇，没收违法所得，情节严重构成犯罪的，移交司法追究刑事责任。

三、属甲方人员主动索贿，乙方不配合甲方或上级机关调查其人员受贿行为，将视为乙方违反协议，经核实后，甲方有权终止与乙方的合同。

四、乙方违反协议，单位或工作人员贿赂甲方人员，以图获取不正当商业利益，经核实后，乙方需向甲方按合同标的额支付相应违约金。其中：

1.100万元以下的合同，支付标的额20%的违约金；

2.100万~1000万元的合同，100万元按20%、超出100万元部分按15%累积支付违约金；

3.1000 万元以上的合同，100 万元按 20%、100 万～1000 万元按 15%、超出 1000 万元部分按 10%，累积支付违约金。

五、乙方违反协议，单位或工作人员（含关联企业或关联人员）贿赂甲方人员，被人民法院认定或检察机关、纪检监察机关、工商行政管理机关立案查处，甲方有权立即中止合同，由此导致甲方的损失以及发生的一切费用均由乙方承担。

六、若甲方人员要求乙方给予任何形式的不正当利益，乙方必须及时反映给甲方，并提供相关证据给甲方，经甲方查实后做出处理，并为乙方保密。对乙方的协助，甲方将根据情况给予乙方更多的商业合作机会。

七、甲方设定专人专线接受乙方反映情况。

纪检室电话：020-83329504， 联系人：纪检室。

八、甲乙双方解除合同关系时，本协议自动失效。

九、本协议作为主合同（合同名称：广州市越秀区海珠南路盐亭东街 7 号 A、B、C 座场地租赁合同编号：WY2023ZL567）的补充，与主合同具有同等效力，其他事宜按主合同约定执行。

十、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自签名盖章后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

签约代表签字：

签约代表签字：

签约日期： 年 月 日

附件三 场地租赁消防安全、治安管理责任协议书

合同编号：

场地租赁消防安全、治安管理责任协议书

出租人（甲方）：广州公交集团物业发展有限公司

承租人（乙方）：广州粤广物业管理有限公司

根据国家、省、市有关法律法规及有关规定，甲、乙双方经协商一致，就明确双方在场地租赁上的消防安全、治安管理责任，订立本协议书。

一、乙方应严格执行国家、省、市有关消防安全、治安管理法律法规的规定，遵守租赁场地消防安全、治安管理及物业管理规定，有义务配合甲方、物业管理方和政府有关部门开展有关工作。

二、乙方对租赁场地进行装修、围间、造柜等工程施工时，必须事先征得甲方的书面同意，按规定办理相关手续，并使用国家消防部门检定认可的合格产品、材料（原则上不允许使用易燃和可燃装修材料），完工经甲方检查合格及政府主管部门验收合格后方可进场经营。乙方在进行上述施工时，应遵守租赁场地的物业管理规定，不得对楼层产生震动，不得产生影响环境的噪音和污染，不得对周围的租户、住户和租赁场地安全造成其他不良影响。

三、乙方应严格用电安全，不得乱拉、乱接电线、超负荷使用电器设备；

不得贮存和使用易燃、易爆、有毒危险物品；不得在场地内进行各类化学实验或化学品配制；不得在场地内进行有危险性的物理实验或存放带高压的容器；不得存放任何武器、弹药及其他违禁物品；不得在租赁场地内生火煮饭、使用明火（明确为餐饮用途场地、住宅物业的除外）；不得在租赁场地内留宿；不得发生“三合一”（即住宿、仓库和经营场所合为一体）、“二合一”（如住宿和经营场所合为一体等）的情况。

四、乙方负有租赁场地内的消防安全责任。应落实防火、防盗措施，及时排除火险和治安隐患；有责任教育员工增强防火意识和熟练使用已配备的消防器材。若发生初期火灾时，乙方及时组织扑救报警、及人员疏散。

五、乙方场地经营必须设置微型消防站的，须按规定确保其消防队员购买人身意外伤害保险。

六、乙方不得在出租建筑物或者场所内存在电动自行车、电动摩托车违规停放或者充电、禁止进入电梯等行为；禁止在不符合消防安全条件的室内场所以及疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动自行车、电动摩托车；禁止违反用电安全要求私拉电线、插座给电动自行车、电动摩托车充电；禁止在电动自行车、电动摩托车集中充电场所存放易燃、可燃物品。

七、乙方租赁场地从事餐饮服务，建筑面积大于 1000 平方米的，其烹饪操作间的排油烟罩及烹饪部位应当设置自动灭火装置，并在燃气或者燃油管道上设置紧急事故自动切断装置。

餐饮服务场所的经营者应当至少每季度对烹饪操作间集烟罩、排油烟管道等集排油烟设施和燃气管道进行检查、清洗、保养，并建立台账。

八、乙方的人员有义务熟知紧急安全疏散通道和安全出口的位置。乙方应确保消防通道的畅通，不得占用消防通道和其它非租赁场地。

九、乙方须按租赁场地使用面积每 50 平方米配备不少于 4 公斤一个的干粉或二氧化碳灭火器的标准配置相应的消防器材，并保证设施的正常使用。如乙方未能按规定配置，甲方可代为配置，所需费用由乙方承担。若消防部门对上述标准有新的规定，乙方应无条件按新规定配置。

十、乙方如需在场地外墙安装空调外挂机，必须对其安全负责。安装前要提前报告甲方并按照甲方规定位置安装，安装牢固可靠，且不得任意破坏外墙结构；空调排水要接入管道，防止渗漏，且不得对第三方产生不良影响；应每月定期检查空调外挂机，防锈蚀、防松动脱落；拆走空调外挂机时，应修补外墙孔洞并清理干净，确保外墙的美观。

十一、乙方及其员工应遵守公安部《租赁房屋治安管理规定》、《广东省租赁房屋治安管理规定》、《广东省消防工作若干规定》（省政府令 282 号）、《广东省流动人口服务管理条例》等法律法规的规定。

十二、乙方租赁场地内的经营活动不得超出租赁协议约定及自身工商注册经营范围，不得利用租赁场地从事违法活动。若乙方发现租赁场地有违法活动或者犯罪嫌疑人，应及时报告物业管理方和公安部门，并配合公安部门查处；乙方利用租赁场地涉及“黄赌毒”、“邪教”和其他非法传教、涉黑违法活动的，一经查实的，甲方有权提前解除租赁合同，不退回履约保证金及安全保证金，造成的一切损失由乙方承担，甲方不负违约责任。

十三、甲方有义务配合乙方做好消防安全、治安管理和其他安全生产工作。

十四、乙方在租赁场地内设置了监控摄像系统的，甲方有权调用涉及消防、

治安等重要部位的监控摄像接入甲方的监管平台。

十五、安全管理违约责任

乙方如有违约，甲方有权要求乙方支付相应的违约金；如乙方逾期不支付违约金，甲方有权使用乙方缴纳的安全保证金进行隐患治理，乙方需及时补足安全保证金缺额。

（一）乙方有下列行为之一的，视为根本违约。如有违约，甲方有权提前解除租赁合同，不退回履约保证金及安全保证金，造成的一切损失由乙方承担，甲方不负违约责任。

1、因乙方原因造成违反国家、省市相关规定的建筑、防火、用电等安全隐患，且相关政府部门下发整改通知书后拒不整改的；

2、乙方擅自对承租建筑物主体结构破坏、或私自装修改变建筑结构，且甲方下发整改通知书后拒不整改的；

3、因乙方原因发生安全、消防、治安等事故，且造成一人及以上重伤或直接经济损失 10 万元及以上或市级及以上媒体报道的；

4、因乙方原因发生安全、消防、治安等事故瞒报、不报的；

5、因乙方原因阻止甲方进入租赁场地开展常规建筑、防火、用电等安全现场检查，且经甲方下发告知函后拒不配合开展现场检查的；

6、乙方在甲方通知时间内拒不补足安全保证金缺额或支付违约金的。

（二）乙方有下列行为之一的，视为较大违约。如有违约，甲方有权责令乙方限时改正，乙方须按时完成整改，同时视违约程度甲方有权要求乙方支付最高不超过 50%安全保证金额度的违约金。

1、因乙方违反本《场地租赁消防安全、治安管理规定协议》约定条款的，

且经甲方下发整改通知书拒不整改的；

2、需由乙方聘请专业资质维保单位进行消防设施维保但未聘请的；

3、年度内未按省市相关规定开展防火安全培训及应急疏散演练的；

4、未取得相关部门（街道、消防、住建等部门）的许可擅自开业的；

5、违规动火作业、高空作业、密闭空间作业、高空违规搭建附属物的。

6、因乙方原因发生安全、消防、治安等事故，且造成人员重伤或直接经济损失 10 万元以下的；

（三）乙方有下列行为之一的，视为一般违约。如有违约，甲方有权责令乙方限时改正，乙方须按时完成整改，同时视违约程度甲方有权要求乙方支付违约金 200 元。

1、甲方进行安全检查发现消防、治安、建筑安全隐患（包括但不限于：用火安全、用电安全、燃气安全、消防设施设备、消防疏散通道、特种设备、本协议约定等）发出书面安全警告并要求限期整改，乙方在限期内完成，但整改后反复发生类似隐患的；

2、甲方现场安全检查发现电动自行车、电动摩托车违规停放或者充电等行为，整改后反复发生类似隐患的；

3、甲方现场安全检查发现设有消防控制室的，值班人员存在脱岗、台账记录不全，整改后反复发生类似隐患的；

4、甲方现场安全检查发现擅自拆除用电保护装置或用电保护装置故障、违乱拉乱接电线、使用超负荷电气设备，整改后反复发生类似隐患的；

5、甲方现场安全检查发现乙方人员不会使用灭火器材、不会应急逃生。

6、甲方现场安全检查发现由甲方为场地配置的消防、防汛、安保、防恐

物资，需乙方保管但遗失的。

十六、其他安全管理补充要求： 无 。

十七、租赁期间，乙方应履行以上消防安全、治安管理责任。若乙方造成消防安全、治安管理和其他安全事故的，由乙方承担全部责任（包括相关法律责任）并接受政府有关部门的处罚；如造成甲方和第三者损失的，由乙方承担赔偿责任。

十八、若本协议发生争议，双方应协商解决；协商不成时，依法向该物业所在地的人民法院起诉。

十九、本协议一式四份，甲、乙双方各执两份，均具有同等效力。本协议签订须和租赁合同签约期限一致，本协议自双方签字或盖章之日起生效，。

（本协议正文到此结束）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

法定代表人（签名）：

签约代表（签名）：

签约代表（签名）：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件四 租赁期年度最低租金标准表

租赁年度	最低年租金（元）	租赁年度	最低年租金（元）
第 1 年	3,400,000	第 7 年	2,688,000
第 2 年	3,400,000	第 8 年	2,688,000
第 3 年	3,400,000	第 9 年	2,768,640
第 4 年	3,400,000	第 10 年	2,768,640
第 5 年	3,400,000	第 11 年	2,768,640
第 6 年	2,688,000	第 12 年	2,850,688
合计(元)	36,220,608		