

【合同编号：】

广州市市政集团有限公司  
房屋租赁及配套服务合同  
(办公、商业、仓库)



出租人(甲方)：

配套服务提供方(乙方)：

承租人(丙方)：

## 合同填写说明

1. 本合同文本适用于房屋（如住宅、写字楼、商铺、仓库等）、土地租赁。
2. 本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，所有横线处不留空，没有则填“无”或“/”。
3. 各方当事人填写的通讯地址、联系电话、电子邮箱等信息应当真实、准确。
4. 本合同的承租人必须是具备独立民事主体资格的自然人、法人或其他组织。

仅用于广州产权交易所挂网公示

# 广州市市政集团有限公司房屋租赁 及配套服务合同

出租人（甲方）：

配套服务提供方（乙方）：

承租人（丙方）：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，甲方委托乙方负责租赁房屋的招租运营及配套服务等事宜。现甲、乙、丙各方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同并共同遵守，接受当地房屋行政管理机关的监督、管理。

## 第一条 合同当事人及委托关系

出租人（甲方）：广州市市政集团有限公司，系租赁房屋所有权人。

配套服务提供方（乙方）：广州市市政实业有限公司，受甲方委托负责房屋招租、运营管理及本合同约定的服务事项，在授权范围内代甲方处理租赁相关事务，有权收取本合同约定的配套服务费及相关费用。

承租人（丙方）：\_\_\_\_\_，系具备独立民事主体资格的自然人、法人或其他组织。

## 第二条 租赁房屋基本情况

甲方同意将坐落在\_\_\_\_\_号的房地产出租给丙方作\_\_\_\_\_用途使用，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，分摊共用建筑面积\_\_\_\_\_平方米（计租面积

为    平方米) (以下简称“房屋”)。

### 第三条 租赁期限与免租期

1. 租赁期限:    年, 自    年    月    日起至    年    月    日止。

2. 免租期:    个月, 自    年    月    日起至    年    月    日止。免租期期间丙方无需支付租金, 但需支付配套服务费、水电费等其他费用。

### 第四条 费用标准及支付方式

#### (一) 租金

租赁期内, 租金标准如下:

| 租 赁 期 限 | 月租金额 (币种: 人民币) |     |
|---------|----------------|-----|
|         | 小 写            | 大 写 |
|         |                |     |
|         |                |     |

注: 期限超过 20 年的, 超过部分无效。

1. 本合同租金为含税总价, 不含税价款为人民币    元, 增值税税额为人民币    元 (适用 5% 税率), 总价款为人民币    元 (大写:    整), 税率随国家政策调整而作相应调整, 租金含税价不变。

2. 租金按月结算, 丙方在每    月的    10 日前将本    月租金按银行转账或支票的付款方式缴付给甲方。丙方不得委托合同外第三方付款, 否则, 视为丙方未履行支付租金的义务。

3. 甲方收款账户如下:

开户银行:   

账 号:   

户 名:



4. 丙方使用房屋所发生的一切费用及因本租赁行为所产生的一切费用（包括但不限于租金、配套服务费、水电费、排污费、网络通讯、空调费、垃圾费、治安联防费等），自合同生效之日起至丙方交还房屋之日止均由丙方承担并负责向有关部门或单位缴交。若因丙方迟延缴交前述费用导致甲方或乙方垫付的，丙方除需向垫付方支付垫付的费用外，还需要每日按垫付金额的3%向垫付方支付违约金，并赔偿垫付方因此遭受的其他损失。

5. 因履行本合同及其补充合同（如有）产生的相关税金、费用，均按有关法规和政府有关规定，由各方各自承担。

## （二）配套服务费

1. 本合同所称配套服务费，指乙方为租赁单元所在商业中心提供公共区域配套保障、商务配套设施运维、秩序维护等综合配套服务收取的费用。包含范围：综合服务费（含楼梯、水泵、电梯、中央空调、广场灯饰等公共水电费）、公共区域维修保养费、清洁费、保安费等本合同约定服务事项对应的全部费用。

不包括以下内容：

- （1）丙方租赁区域内照明能源费用及维护费用；
- （2）丙方租赁区域内水、电、通讯等费用；
- （3）丙方租赁区域内属二次装修后设备设施维修维护费用；
- （4）租赁区域内营业垃圾清运费；
- （5）烟道、滤油池的清洗费用。

2. 配套服务费标准：按租赁单元建筑面积计算，\_\_\_\_\_元/平方米/月，每月配套服务费合计¥\_\_\_\_\_元。丙方应缴上述配套服务费的起始日为：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

3. 租赁合同免租期内及丙方原因空置单元期间，丙方仍需向乙方支付每月的配套服务费及租赁物业内产生的相关费用。（非整月计费公式：面积×单价×12个月÷365天×实际天数）

（1）装修期配套服务费：从\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日到\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日，按\_\_\_元/m<sup>2</sup>/月收取，即人民币\_\_\_元/月。

（2）免租期配套服务费：从\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日到\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日，按\_\_\_元/m<sup>2</sup>/月收取，即人民币\_\_\_元/月。

4. 配套服务费按月结算，丙方在每月10日前将本月配套服务费按银行转账方式向乙方一次性交齐当月费用。丙方不得委托合同外第三方付款，否则视为未履行支付义务。丙方逾期缴费，除应及时补交外，每逾期一日，须按所欠费用总额的3%向乙方支付违约金。如丙方未能按时向乙方缴交配套服务费，且未经乙方同意超过当月约定的缴费期限的，乙方现场服务中心有权对丙方的设施、设备、贵重物品等作出限制带离租赁物业所在商业中心的处理（若私人物品如可作经营用途的设施设备、字画、艺术展品及有相当价值的物品等，在进入商业中心租赁物业所在时未作有效登记手续的，亦将视为不能带离租赁物业所在商业中心的物品）。

5. 丙方应提前预缴\_\_\_月配套服务费，租赁期满或合同解除、终止后，丙方结清全部费用并撤场，经乙方确认无争议后20个工作日内，乙方将预缴费用无息退回丙方。如丙方违反本协议相关规定，致使甲方或乙方解除本协议的，乙方有权没收预缴费用。丙方无权要求将预缴服务费用作其所欠的服务费及任何相关费用的抵扣。

6. 乙方收款账户如下:

开户银行:\_\_\_\_\_

账 号:\_\_\_\_\_

户 名:\_\_\_\_\_

### (三) 保证金

1. 租赁保证金: 丙方应于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前一次性向甲方交纳人民币\_\_\_\_元(大写: 整) 作为租赁保证金, 该保证金不能抵作租金、服务费、水电费、滞纳金、~~赔偿~~金和其他欠费。丙方迟延缴交保证金, 应按每日千分之三的标准向甲方支付违约金。

租赁期满或因故解除、终止的, 丙方在全部清缴本合同约定的各项费用并清理场地撤场, 经甲方确认无争议事项后 10 个工作日内, 由甲方将保证金无息退回丙方。

2. 装修保证金: 丙方如需进行室内装饰装修, 应遵守物业装修管理规定, 填写申请表, 经乙方核准后向乙方缴纳装修保证金\_\_\_\_元/平方米(需特殊装修的, 保证金标准另行约定) 方可施工。完工时, 乙方检查无违章和妨碍他人正常使用物业的现象(如渗、漏、堵、冒等), 经分摊公共部分补修费用后, 剩余保证金无息返还, 否则乙方有权视情况扣除并要求丙方限期整改。室内装饰装修必须符合国家规定并经有关部门验收合格后才能投入使用。

办理退还保证金手续时, 丙方需向甲方、乙方提供相应款项的收据原件, 否则甲方、乙方有权对相应款项作出不予退回的处理。

### (四) 其他费用



1. 水电费周转金：丙方应于本协议签订之日起一次性向乙方缴交相等于\_\_\_\_个月的配套服务费作为水电费周转金。水电费周转金用途为，在丙方缴付水电费的时间与供水供电部门向乙方收取水电费的时间差内垫付，或出现丙方欠付水电费的情形时，以其所交水电周转金予以垫付，以维持丙方正常用水用电。

2. 代收费项目：公用事业及其它政府部门的收费：根据公用事业及其它政府部门的规定，乙方代收水费、电费、排污费等费用，收费标准按政府有关规定执行。丙方应按收费标准及其实际用量于每月10号或之前，向乙方缴交其上月的水费、电费及其它应缴费用。丙方逾期缴费，除应及时补交外，每逾期一日，须按所欠费用总额的3%向乙方支付违约金。

3. 物业共用部位、共用设施设备的保险及物业公共区域范围内的公众责任险由乙方购买，并从收取的配套服务费用中支付。

4. 丙方财产与人身安全的保险及丙方租赁范围内的公众责任险由丙方自行办理。

5. 本商业中心能源费用由：水费按水表读数\*供水公司单价计费，电费按电表读数\*供电局单价计费，及公共水、电分摊费用组成。

## 第五条 房屋交付与验收

1. 甲方应于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将房屋按本合同签订时的现状出租、交付给丙方。丙方应当在上述日期前详细查看房屋现有装修、设施及房屋所在物业的公共部分。双方在房屋移交当日签订《房屋交接及设备清单》后视为交付完成。房屋交付后，丙方在房屋使用过程中出现的房屋损坏，除房屋主体结构的自然磨

损由出租人负责维修外，由丙方原因造成的房屋主体结构损坏或其余的房屋周边构筑物破损、管道堵塞、漏水等，由丙方负责修复并承担相关费用。

2. 若非甲方原因，丙方没有在上述期限内与甲方办理房屋的验收、交接手续，则视为丙方已办理房屋的验收、交接手续，甲方有权要求丙方自合同约定的交付日起支付在正常交付情况下丙方应当支付的费用，如租金、服务费、水电费等。

3. 若非甲方原因，丙方超过 30 日仍未办理验收、交接手续的，甲方有权解除本合同，合同自通知寄出后第三天解除，甲方有权没收租赁保证金或者收取相当于租赁保证金的违约金；甲方也有权按合同约定的起租日计收租金，并有权追索因丙方所造成的一切损失。

## 第六条 房屋装修

1. 未经甲方书面同意，丙方不得擅自对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备。

2. 经甲方书面同意，丙方对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备的，按以下规定执行：

（1）丙方自行负责房屋装修工程所需的各项报建和验收工作，由此产生的全部费用由丙方承担，合同期满或因故终止、解除时，扩、加、改建部分、室内装修、增设固定设备均无偿归甲方所有，丙方不得拆卸或破坏，且须配合甲方共同验收交接设备设施及办理相关过户手续。

（2）丙方实施房屋室内装饰装修活动应当严格遵守有关法律法规规定，接受甲方、乙方（租赁物业所在商业中心管理



单位)的监督管理,必须委托具有相应资质等级设计单位、装饰装修企业。丙方及其委托的装饰装修企业违法违规开展装饰装修活动的,要承担整改拆除和恢复工程等相关费用。

(3) 丙方实施房屋室内装饰装修前应告知乙方或者房屋管理机构,办理登记手续。丙方应在施工进场前向乙方提供工程施工方案进行备案,该备案程序仅作为甲方、乙方对于房屋管理的措施,并不免除丙方应承担的审慎性、安全性义务。

(4) 丙方在施工过程中造成人员伤亡或财产损失的,由丙方自行解决相关纠纷并承担全部赔偿责任;对甲方、乙方造成损失的,丙方应承担全部赔偿责任。

#### **第七条 配套服务内容与质量标准**

配套服务由乙方负责提供,主要包括:负责建筑共用部分与公用设施设备的维修、保养、运行及管理,承担公共能源费用;管理商业中心附属设施、公共绿化,维护公共环境卫生,定期清洁相关区域与生活水池;实行24小时保安值班,维护公共秩序,负责消防安全与装修管理,编制并执行突发事件应急预案。具体详见附件约定。

#### **第八条 各方权利与义务**

甲、乙、丙各方应当履行有关法律法规的规定和义务。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、卫生及生产销售假冒伪劣商品的查处等相关工作。

##### **(一) 甲方权利与义务**

1. 甲方保证对房屋有出租权利,并按约定时间交付房屋给丙方使用。

2. 甲方应负的修缮责任：仅限于房屋主体结构自然磨损的维修和费用。

3. 租赁期间转让该房屋时，甲方须提前 60 日书面通知丙方。

4. 因政府征收土地或者土地被收储、城市更新改造需要、政府同意的借地借房行为、市政建设需要搬迁、企业改制及房屋涉及安全隐患等情形，需要收回房屋的，甲方有权提前 60 天通知丙方终止合同，丙方必须自通知之日起 60 日内无条件腾空房屋交还甲方；被征收土地及房屋价值的补偿、装修费用补偿、停产停业损失补偿等一切补偿及赔偿归甲方所有，甲方无需承担违约责任、对丙方不作任何补偿。

5. 丙方在办理（或变更）报建、经营证照及有关手续时，甲方应根据丙方请求提供力所能及的现有的相关资料协助，所需一切费用由丙方承担；甲方仅承担提供必要现有资料的义务，不承担丙方的报建、经营证照及有关手续无法办妥带来的任何风险、损失和责任。

6. 甲方拥有对房屋所在建筑名称及其标志的所有权，甲方有权在任何时间改变、替换或取消该名称及标志的权利，而无需给予丙方任何补偿。

7. 甲方有权对房屋进行定期安全检查。甲方有权在预先发出通知后进入房屋检查房屋使用情况，丙方应予以配合。

8. 租赁期间，遇到火灾等紧急事态或突发事件时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入房屋、强行将危房内的居住人员和方便迁移的物品迁出，而无需承担任何责任，甲方有明显过错的除外。由此造成的损失及产生的费用，或因丙方原因导



致不能及时进入房屋造成他人或乙方自身人身伤亡、财产损失的，丙方承担全部责任。

9. 本合同期满前3个月，甲方在事先通知丙方的情况下，有权带其他有意承租者/购房者进入房屋查看，并有权张贴出租或出售房屋的告示。

## (二) 乙方权利与义务

1. 乙方负责对租赁物业开展出租管理及配套服务工作，负责与丙方签订房屋租赁及配套服务合同、安全生产管理协议书、廉洁协议及相关附件。

2. 乙方负责租赁物业公共区域、共用设备设施及绿化、安保、环境卫生的维护、修缮与管理，建立资料档案，制定并公管理制度，履行监督职责。

3. 乙方为丙方提供物业自用部位、自用设备设施的有偿维修保养服务，按协议收取服务费，并可依据市场情况调整收费标准。

4. 丙方装修租赁物业时，乙方书面告知装修注意事项与限制条件，按《装修手册》协助、监督装修工作。

5. 乙方可选聘专业公司承担专项业务，有权布置、更换公共区域装饰。

6. 经事先知会，乙方可进入物业内检修管道、线路及配套设备，丙方应予以配合；遇煤气泄漏、火灾等紧急情况，乙方有权采取紧急避险行动，无需丙方同意且不承担赔偿责任。

7. 乙方可临时关闭通道或停止供水、供电、空调等设施服务，紧急情况无需提前通知，应尽量避免对丙方造成不利影响。

8. 共用设施突发故障检修、合理养护导致的损失，乙方不承



担赔偿责任。

9. 在不影响丙方正常经营的前提下，乙方可在物业内安装、维修、拆除机器设备、广告架等相关设施，同时还对对上述设备进行维修、拆除、更换。

10. 因电力、自来水供应商原因导致供能中断造成损失的，乙方免责，且负责协调恢复供应。

11. 乙方有权处置丙方违规放置在公共区域的物品，由此产生的损失及费用由丙方自行承担。

### (三) 丙方权利与义务

1. 丙方不得将本合同项下丙方的全部或部分权利义务转让给第三方。

2. 丙方应依时足额交纳租金、服务费及其他各项费用，逾期缴纳将按本合同第九条的约定承担违约责任。

3. 丙方按租赁房屋现时之状况接收（详见交接清单）。租赁期间，丙方应正常使用并爱护房屋内部的各项设施，发现房屋主体结构自然磨损应及时通知甲方，并积极配合甲方检查和维修及提供必要便利。除房屋主体结构自然磨损外的室内原有装修设施、设备的损坏、故障等修缮责任均由丙方承担，如丙方拒不履行修缮义务，甲方可经书面通知丙方后，自行或委托第三方代为维修，维修等有关费用由丙方承担。

4. 在租赁期内，丙方须负责维修保养该房屋内之设施设备，并负责房屋消耗物件的更换（包括但不限于照明光管和灯泡、风机、排气扇、电器开关、门锁、插座、消防器材等），丙方在交还房屋时应保证前述消耗物件仍能正常使用，因正常损耗而不能

使用的可以除外。丙方应做好房屋白蚁防治工作，如有白蚁出现，由丙方负责灭治。

5. 丙方须严格按照租赁物业产权证载用途或者合同约定的使用性质进行租用。除非房屋本身具有相关用途外，丙方不得在房屋进行生产、制造或加工任何产品，不得在房屋内经营餐饮；日常使用中应切实注意用电的安全，不准超负荷或违规用电，不得违规使用燃气等设备用具，由此而造成的所有损失及后果，全部由丙方赔偿并承担法律责任。

6. 租赁期间，丙方任命\_\_\_\_\_为本房屋的防火安全责任人。丙方必须与甲方签订《安全生产管理协议书》，明确消防安全责任。丙方使用房屋应严格遵守消防、环境保护、公房管理等相关法律、法规和政策，遵守甲方和乙方的制度。

7. 租赁期间，如因丙方使用不当，或因遭受自然灾害不可抗力事件、或因盗窃、抢劫等刑事犯罪第三人行为，造成的损失或损害由丙方自行承担（若经政府有关部门认定因甲方或乙方责任导致的除外）。

8. 丙方应在国家法律、法规、政策允许的范围及经政府相关行政部门核准登记的经营范围内从事经营活动。丙方不得在房屋内非法使用、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、犯罪的活动。如因丙方涉嫌任何违法、犯罪行为被国家行政执法机关立案调查或查处的，本合同自动终止，丙方应立即将房屋交回甲方，结清一切应付款项，并按本合同约定承担违约责任。

丙方应做好防止噪音、气味、油烟等措施，保证其经营活动



不影响周边居民的正常生活及其他商户的正常经营。周边居民反映或投诉上述扰民情况，丙方须第一时间无条件停止侵权，因此造成的行政处罚、经济赔偿等一切责任和费用由丙方承担，对甲方或乙方造成影响和损失的，丙方负责赔偿。

9. 租赁期间，丙方对物业存在的安全隐患应立即整改、消除安全隐患，丙方拒不整改或整改不合格的，甲方有权解除合同，收回物业，租赁保证金不予退还，同时丙方应按合同约定承担提前解除合同的违约责任。

10. 租赁合同期满或解除租赁合同时，丙方应于合同终止之日起5日内将租赁单元恢复至进场装修验收原状并清洁完毕交还甲方。如在退场验收时有任何需要丙方修复之处，丙方对该租赁单元的实际租用日期计至修复后验收完毕之日。若经甲方书面同意，丙方可按合同期满或解除租赁合同时的现状交还。

11. 租赁期届满，丙方应将房屋按合同约定交回甲方。甲方对房屋进行公开招租，若丙方在租赁期内无任何违约行为且丙方参与竞租，在同等条件下享有优先承租权。

## 第九条 合同终止

1. 发生以下情形时，甲方有权解除本合同，丙方已缴纳的租赁保证金不予退还，丙方按合同约定承担违约责任；如因此造成甲方或乙方损失，丙方还需承担赔偿责任。

- (1) 擅自将房屋转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；
- (2) 擅自拆改结构或改变用途的；
- (3) 拖欠租金或服务费用超过本合同约定的；
- (4) 利用房屋进行违法违规活动的；



(5) 故意或重大过失损坏房屋的;

(6) 存在安全隐患, 不予整改或整改不合格的;

(7) 法律、法规规定或本合同约定的其他甲方、乙方可以解除合同的情形。

丙方有上述行为造成甲方或乙方遭受损失的, 由丙方负责赔偿, 且不得再次承租甲方物业。

2. 合同租赁期限届满, 自动终止。

3. 合同终止后的处理

(1) 除本合同另有约定外, 租赁期届满或本合同因任何原因终止、解除之日, 丙方应在租赁期届满之日起 (或本合同终止、解除之日起) 10 日内将物业和设备交回给甲方 (租金计至实际交还之日)。

(2) 如丙方在租赁期限内存在违反本合同、补充协议 (如有) 约定或本租赁物业服务规定等任何违约情形的, 丙方丧失同等条件下优先承租的权利。

## 第十条 违约责任

1. 甲方逾期提供房屋的, 每逾期 1 日, 应按首月租金 3‰ 的违约金向丙方支付违约金; 逾期超过 30 日的, 丙方有权解除合同。若双方未办理交房手续, 且超过合同约定甲方交房时间三天以上丙方没有提出异议的, 视同甲方已按合同约定的时间完成交房手续。

2. 丙方逾期未付款的构成违约, 甲方、乙方有权要求丙方承担违约金。丙方逾期交付租金的, 每逾期 1 日, 应按逾期交付租金的 3‰ 向甲方支付违约金; 逾期超过 30 日的, 甲方、乙方有

权解除合同；丙方逾期支付服务费的，每逾期1日，按逾期金额3%向乙方支付违约金；均逾期超过30日的，甲方、乙方有权解除合同。合同解除不影响丙方保证金支付和违约金支付责任。

3. 租赁期内，如丙方违约，甲方或乙方提出限期整改，丙方在合理要求期限内仍未整改完成的；或因任何原因提前解除、终止合同，而丙方拒不撤场的，则甲方、乙方有权解除合同，租赁保证金不予退还，如上述丙方行为对甲方或乙方或第三人造成损失，丙方应负责赔偿。

#### 4. 单方违约，提前终止合同的处理

(1) 甲方违约提前终止本合同的，应当提前2个月通知丙方，甲方向丙方双倍退回保证金，丙方不得向甲方主张任何其它权利。

(2) 甲方违约提前终止本合同的，如未能提前2个月通知丙方，甲方除了双倍退还保证金外，另需支付2个月租金作为违约金（按照该情形发生当月租金标准计算）给丙方。

(3) 丙方违约提前终止本合同的，应当提前2个月通知甲方，并征得甲方的书面同意，甲方有权没收丙方保证金，丙方还应按照非免租期首月租金标准补交免租期（如有）的租金给甲方。

(4) 丙方违约提前终止本合同的，如未能提前2个月通知甲方，并征得甲方的书面同意，甲方除了没收丙方保证金外，丙方另需支付2个月租金作为违约金（按照该情形发生当月租金标准计算）给甲方，丙方还应按照非免租期首月租金标准向甲方补交全部免租期（如有）的租金。若前述违约金不足以弥补甲方实际损失的，丙方还应就差额部分予以赔偿。



(5) 丙方向甲方交还租赁房屋之前的租金、服务费需按本合同约定的租金标准、服务费标准继续缴交。

(6) 甲方根据本合同第九条第1款约定通知丙方解除本合同的，或因上述情形提前终止本合同的，丙方应按通知要求交还房屋，若丙方逾期交还房屋的，则每逾期1日，应按上月每日租金标准的3倍向甲方支付违约金，同时还应向甲方、乙方支付正常租金、配套服务费；甲方、乙方有权在丙方逾期交还房屋期间采取停水停电等措施。因甲方、乙方依法依约采取停水停电等措施造成的一切损失，由丙方自行承担，甲方不作任何补偿。若丙方逾期15日仍未交还房屋，则视为丙方已弃租并丢弃租赁房屋内的物品，甲方有权选择自行处置或等待丙方处置；如甲方选择自行处置的，有权在相关行政部门或乙方的见证下开锁进屋，将丙方物品作为废物丢弃，甲方无需承担任何赔偿责任，丙方应承担因此而对甲方造成的直接损失和间接损失（包括但不限于入屋清理费用、物品保存费用和未能继续租赁的损失），租金及违约金计至甲方实际处置之日；甲方未处置的，租金及违约金计至丙方自行处置之日。如造成其他后果的，由丙方承担全部责任。

#### 第十一条 不可抗力

1. 不可抗力是指本合同签署后发生的、签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍全部或部分履约的事件。

2. 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知另一方，并在其后的15日内提供有关证据。各方应协商公平解决办法，可据实解除



合同，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。

## 第十二条 争议解决

1. 本合同履行中发生争议，三方应协商解决；协商不成时，可以通过下列第②种方式解决：

①向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉；

②提交广州仲裁委员会仲裁。

2. 如因一方违约引发诉讼而造成另一方为此支付的诉讼费/仲裁费、调查取证费、律师费、担保费、鉴定费、评估费、差旅费等合理费用均由违约方承担。

第十三条 凡本房屋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合同不一致的，均以本合同约定为准。

第十四条 本合同自三方盖章、签名之日起生效。

第十五条 本合同壹式捌份，甲方、乙方、丙方各执贰份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，送壹份给广州产权交易所留存。

第十六条 各方约定其他事项：

1. 甲方有权制定、修改、废除房屋租赁管理制度。该等文件由甲方向丙方做出书面通知后，丙方即应当遵守并接受甲方管理。但该等规章制度不得专门针对丙方做出，不得侵害丙方合法权益。

2. 甲方为统一宣传房屋所在建筑，在对外宣传品或任何广告中可以使用丙方所经营品牌商标或标志，而不需支付任何费用；如该宣传行为不符合丙方企业管理规定的，经丙方书面通知后，甲方不得继续在该宣传行为中使用丙方所经营品牌商标或标志。

3. 房屋经丙方验收后出现的任何损坏（房屋主体结构自然磨损的维修除外）由丙方负责修复并承担费用，包括但不限于丙方装修、改善及增设部分。

4. 在租赁期间，丙方自行经营、自负盈亏，自行承担解决承租经营中发生的一切税费、行政罚款、债权债务、经营风险、劳动纠纷、安全事故等事务处理以及所有责任。

5. 丙方不得安排或允许任何人员在房屋内居住，不得在房屋饲养任何动物、宠物。

6. 未经甲方书面同意，丙方不得在房屋所在建筑的公共区域内进行任何兜售、招揽行为（包括不得分发各种宣传性的小册子及广告资料）。

7. 租期届满或合同提前终止，丙方均有义务妥善处理与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、乙方损失的，丙方应赔偿甲方、乙方因丙方违约导致的所有损失（本条仅适用于经甲方书面同意，丙方发生转租行为的情形）。

8. 租赁期内，如丙方存在拖欠费用（包括但不限于租金、配套服务费、水电费、排污费、网络通讯、空调费、垃圾费、治安联防费等）等违约或有损甲方、乙方形象行为，甲方、乙方有权提出限期整改合理要求，若丙方在限期内未整改完成的，甲方、乙方有权采取停水停电等措施，直至丙方整改至符合甲方、乙方要求，因甲方、乙方采取停水停电等措施造成的一切损失，由丙方自行承担，甲方、乙方不作任何补偿。且如上述丙方行为对甲方、乙方或第三人造成损失，丙方应负责赔偿。



9. 丙方在租赁前已清楚知悉该物业作为荔湾区城市更新建设项目管理中心对甲方原用地及房屋拆迁补偿，已完成竣工验收、消防验收以及规划验收，尚未办理产权登记，丙方愿意承租。

10. 若承租方为非国有企业性质的有限责任公司，承租方的法定代表人应作为承租方的担保人，对承租方全部债务承担连带担保责任。担保人应为具有完全民事行为能力的自然人，需具备偿债能力，信用状况良好，无被列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体等不良信用记录，近三年内无重大违约或违法违规经营记录。

#### 第十七条 通知与送达

1. 一方发送给另一方的通知，可采用当面递交、邮寄、短信、微信、电子邮件或于本合同项下租赁房屋外张贴等方式送达。

2. 甲方确认其送达地址为：\_\_\_\_；收件人：\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_；微信号：\_\_\_\_；电子邮箱：\_\_\_\_。

3. 乙方确认其送达地址为：\_\_\_\_；收件人：\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_；微信号：\_\_\_\_；电子邮箱：\_\_\_\_。

4. 丙方确认其送达地址为：\_\_\_\_；收件人：\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_；微信号：\_\_\_\_；电子邮箱：\_\_\_\_。

5. 三方均确认，任何一方变更上述送达信息的，应在变更之日起3日内以书面形式通知另一方；任何一方接到对方发出的变更通知之前，该相对方的送达信息仍以先前的送达信息为准。

6. 任何一方指定的送达信息有误、变更或拒绝接受造成通知不能实际送达，发送方的通知只要按照接受方最后指定的送达信息发出，该通知即被视为有效送达；因通讯联络方式失效造成的



损失和责任由变更方或拒收方承担。

7. 各方确认诉讼文书送达按本条款约定方式执行。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方（签章）：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

丙方（签章）：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件一

丙方营业执照或身份证复印件

仅用于广州产权交易所挂网公告合同模板，他用无效

附件二

房屋交接及设备清单

| 房屋交付使用<br>前有关设备、<br>物品名称 | 数量 | 质量 | 房屋腾空移交后<br>有关设备、<br>物品名称 | 数量 | 质量 |
|--------------------------|----|----|--------------------------|----|----|
|                          |    |    |                          |    |    |
|                          |    |    |                          |    |    |
|                          |    |    |                          |    |    |
|                          |    |    |                          |    |    |
|                          |    |    |                          |    |    |
|                          |    |    |                          |    |    |

上述所列的房屋内设备在本合同签订之日移交丙方使用。

甲方签名（盖章）

乙方签名（盖章）：

代理人：

代理人：

丙方签名（盖章）：

代理人：

年

月

日

年

月

日

本合同租赁期已满，上述所列的房屋内设备移交甲方。



甲方签名（盖章）：

代理人：

乙方签名（盖章）：

代理人：

丙方签名（盖章）：

代理人：

年 月 日

年 月 日

仅用于广州产权交易所挂网公告合同模板，他用无效

附件三

有关部门地址电话一览表

|         |     |
|---------|-----|
| 火警电话    | 119 |
| 盗警电话    | 110 |
| 急救电话    | 120 |
| 派出所     | 地址: |
|         | 电话: |
| 街 居民委员会 | 地址: |
|         | 电话: |
| 出租屋管理中心 | 地址: |
|         | 电话: |
|         |     |
|         |     |

## 附件四

### 配套服务相关约定

#### 一、配套服务内容

##### 1. 租赁物业公共区域的维护和管理

公共区域是指租赁物业主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、绿化用地及其它公共区域等。

##### 2. 租赁物业公共设备设施及其运行的维护和管理

公共设施是指为该租赁物业的公众利益而在租赁物业所属地块范围内装设的各种器械、设备系统、装置或所种植物，包括给排水系统、中央空调系统、通讯系统、消防系统、电子监控安保系统、电脑系统、电梯、公用卫生设备、自动计费系统、照明系统、供电系统、备用发电机系统、污水处理系统、排水道、沟渠、管道、槽沟、电线、电缆等。

##### 3. 环境卫生

（1）设专人负责租赁物业大堂、楼梯间、走廊过道等公共区域的环境卫生保洁工作；

（2）负责租赁物业公共区域的鼠虫灭杀工作；

（3）负责租赁物业指定投放点生活垃圾的统一收集及清运工作；

（4）负责租赁物业公用洗手间的清洁卫生；

（5）公共区域绿地、花木等的养护与管理。

##### 4. 秩序维护

（1）维持租赁物业的公共秩序；



(2) 租赁物业公共区域实行二十四小时安保值班;

(3) 定期检查租赁物业公共区域的消防设施及做好防火安全  
安全工作。

## 5. 其它

(1) 处理各种投诉;

(2) 受理乙方对管理服务工作的咨询;

(3) 分发投递租户的邮件、报刊、杂志;

(4) 租赁物业公共区域环境装饰及节日的装饰布置。

## 二、配套服务质量

1. 保持租赁物业外观整齐、美观。

2. 保证设备运行正常 (包括消防监控系统、供水系统、供电系统、空调系统等)。

3. 公共设备设施设有专人定期维护保养。

4. 保持公共区域环境清洁卫生。

5. 维持租赁物业公共秩序, 实行 24 小时安保巡逻监控服务。

## 三、配套服务约定

1. 丙方应遵守租赁物业的《用户手册》《装修手册》及相关管理规章制度, 并配合乙方做好租赁物业的各项服务工作。如因违反相关规定造成的损失、损害, 丙方须承担责任。

2. 丙方确保不改变租赁物业的使用功能及用途, 不可将租赁物业作非法的用途, 如有违反, 由丙方自行承担相关法律责任。

3. 丙方装饰装修租赁物业时, 遵守《装修手册》内的有关规定。

4. 丙方不得占用、损坏租赁物业的公共区域、共用设备设施

或改变其使用功能；因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用公共区域、共用设备设施的，应事先征得乙方同意，并在约定的期限内恢复原状。如造成公共区域、共用设备的损坏，丙方应当负责修复，所需的费用由丙方承担；如无法修复的，丙方则须承担赔偿责任。

5. 丙方按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的通风、采光、维修、通行、卫生等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。否则，乙方有权要求丙方进行整改并保持法律追诉权利。

6. 丙方需在乙方约定时间和路线运送办公家具、设备、装置或大件物品进出本商业中心，并按乙方的要求使用货梯，严格禁止使用客梯运送货物。

7. 丙方加强安全防范意识，遵守有关租赁物业安全防范的规章制度，自觉做好防火防盗工作，服从甲方、乙方的消防安全检查，并按要求进行整改，及时消除安全隐患。

8. 丙方应遵守政府有关部门的规定，接受政府部门的监督和检查。

9. 本协议终止时，或未完成续约时，丙方应修复或赔偿所有因丙方装修或使用不当而损坏的设施，并将该租赁物业全部腾空交回甲方。另本租赁物业大门及其它所有锁匙及由业主在其内设置之固定装置与设备，亦应在完好无缺、修理妥善及可供使用之情况下交回甲方或乙方（一般损耗则属例外）。

10. 为丙方提供服务的组织或个人违反本协议和管理规定，给甲方、乙方或其他租户造成损失的，丙方应当承担连带责任。

11. 丙方应当配合乙方开展消防安全、清洁卫生和文明经营

等工作，并且配合甲方、乙方在租赁物业进行的各项检查、评比等活动。

12. 租赁物业区域内营业垃圾须由丙方自行清理，如需乙方提供协助需承担相关服务费用。

13. 未经乙方同意，丙方不得占用本租赁合同所约定租赁区域以外的公共区域，如因丙方占用而产生的损坏，丙方必须进行复原并承担对甲方、乙方的赔偿责任。

#### 四、配套服务违约责任

1. 乙方违反本协议，未达到管理服务约定目标的，丙方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给丙方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

2. 丙方违反本协议，使乙方未达到管理服务约定目标的，乙方有权要求丙方限期改正。逾期未改正给乙方造成损失的，丙方承担相应的法律责任。

3. 非因乙方的过错引起的商业中心的供电、供水、通讯、空调、电梯、消防、安保、广播、排水、排污等设施故障给丙方造成损失，乙方不承担任何责任。

4. 丙方违反本协议，逾期缴交服务费、室内水电费、应向公用事业及其它政府部门缴交的费用或其它有偿服务费，丙方须按本协议的有关约定承担逾期缴费违约责任，向乙方支付逾期缴费违约金。如丙方逾期 30 天仍未能缴清其应缴费用的，乙方有权停止相关服务，直至丙方缴清其应缴费用为止。

5. 丙方违反本协议，提前终止服务的，丙方已支付的预缴服务费、水电周转金等一切费用，乙方不予退回。丙方需在服务终



止之日起5日内撤出承租场地并按场地按租赁合同约定移交予乙方，否则每延期一日丙方需按500元/日向乙方支付违约金。房屋交接时甲、乙、丙三方共同进行验收，若房屋因丙方原因而损坏，丙方需负责修复并承担费用。租赁单元内的一切设施、设备及物品，均作为丙方欠乙方的服务费及相关费用的质押，在丙方交清所有欠费前，不得向乙方要求取回。

6. 如对于非乙方过错引起的本商业中公共设施不能正常运行给丙方造成的损失，乙方无须因此向丙方承担任何赔偿责任。

仅用于广州产权交易所挂网公示合同模板



## 附件五

### 有偿服务内容约定

一、丙方使用商业中心内的文化娱乐体育设施等公共设施、公共场所（地）时，应按规定交纳有关费用。

二、丙方如使用通信、数据网络及有线电视等业务的，应自行向提供服务的单位申请，申请及使用的费用由丙方承担，并由丙方直接向提供服务的单位交纳，丙方应按提供服务的单位的要求按时交纳上述费用。

三、本商业中心能源费用由：水费按水表读数\*供水公司单价计费，电费按电表读数\*供电局单价计费，及公共水、电分摊费用组成。。

四、乙方向丙方提供的其它有偿服务的内容及收费标准按乙方公示为准。

五、丙方缴纳费用的时间：

如乙方向丙方提供有偿服务，丙方可选择月结或次结方式，如选择月结方式，则丙方须于每月10号或之前，向乙方缴交上月的有偿服务费。丙方逾期缴费，除应及时补交外，每逾期一日，须按所欠费用总额的3%向乙方支付违约金。