

物业租赁合同



合同当事人:

甲方（出租人）：广州市公共交通集团有限公司

法定代表人:

联系地址：广州市黄埔区黄埔大道东884号2901房

乙方（承租人）:

法定代表人:

统一社会信用代码:

注册地址:

联系地址:

丙方（出租人代理人，物业经营主体单位）：广州公交集团物业发展有限公司

法定代表人：文新

统一社会信用代码:

注册地址：广州市越秀区大新路84、86、88号A座1701室

联系地址：广州市越秀区大新路84、86、88号A座1701室

甲方、乙方、丙方单独称为“一方”，合称为“各方”。

甲乙丙三方根据《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（下简称“租赁物”）等有关事项订立本租赁合同（以下简称“本合同”）：

第一条 各方当事人法律关系

1.1 丙方作为甲方代理人，在合同签订前受甲方委托开展了本合同项下租赁物的招租工作，自本合同签订之日起，甲方委托丙方对本合同项下租赁物进行租赁管理，乙方知晓丙方对乙方享有出租人权利，履行出租人义务。

1.2 租赁期间，乙方按本合同约定向丙方履行承租人义务，主张承租人权利。未经丙方同意，乙方不得违反合同约定，直接向甲方履行应向丙方履行的承租人义务。甲方亦不得要求乙方直接向其履行包括但不限于支付租金、管理费或缴纳履约保证金等本合同项下任何金钱给付义务和其他应向丙方履行的合同义务。

1.3 丙方委托下属子公司广州市佳通物业管理有限公司负责租赁物的物业管理。乙方须服从物业管理要求，配合落实各项管理措施。

第二条 租赁物基本情况

2.1 甲方同意将位于广州市越秀区东风中路318号嘉业大厦12层物业及负一层17、18、26、27号共4个停车位的场地（简称“租赁物”）按照现状出租给乙方使用，出租建筑面积为1208.91平方米（其中12层建筑面积1158.39平方米，4个停车位建筑面积50.52平方米）。租赁物于本合同生效时未设定抵押。

2.2 租赁物位置及四至范围详见本合同附件1（为产权证附图），但该平面图并非等比例绘制，仅为方便辨识之用，不用于计算租赁面积，租赁物面积以本合同约定为准。

2.3 租赁物现有装修、附属设施、设备状况由乙丙双方在租赁物交付时加以列明。

2.4 乙方有义务查阅甲丙双方就租赁物提供的全部资料,并自行实地查看、向丙方询问,签订本合同即表示乙方已经确认清楚租赁物涉及本租赁合同履行的信息,并知晓租赁物可能存在的瑕疵,包括但不限于租赁物的权属、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,乙方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。

2.5 如乙方合法使用租赁物还需获得行政部门批准、许可,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。

第三条 物业用途

3.1 乙方拟将租赁物用于下列用途: 办公及停车用途。在租赁期内,除非事先取得丙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。

3.2 租赁物规划用途为非商业,乙方拟将其用作商业用途,乙方应按政府主管部门的有关规定自行办理相关许可(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),自行承担相关费用及风险。乙方承诺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。

第四条 物业租赁期限及免租期

4.1 租赁期_____年,自____年____月____日至____年____月____日止;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。

4.2 甲方同意按以下第(3)种方式给予乙方免租期优惠

(1) 本物业无免租期优惠。

(2) 免租期 个月，为自租赁物实际交付日起计的连续期间。

(3) 免租期合计2个月，分两期执行：租赁期前2个租赁年度，每年度首月各给予1个月免租期。免租期内仅免收租金，乙方因使用租赁物业所产生的其余全部费用仍由乙方自行承担。

第五条 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。

5.1 租金：房屋首年租金单价为 ¥ 元/平方米/月，首年月租金为 ¥ 元/月（大写：人民币 整）租金每 2 年递增 3%。具体详见下表：

租赁期限	月租金（元）

5.2 结算方式：甲乙丙三方商定，租金按月结算，由乙方在每月的第 5 日前以 转账 付款方式一次性向丙方缴纳，并由甲方向乙方开具合法发票。乙方应在签订本合同之日起 3 日内向丙方支付首月租金 ¥ 元（大写：人民币 ），此后每月 5 日前向丙方支付（当月）的物业租金。

5.3 履约保证金

5.3.1 乙方应在本合同签订当日起 3 个工作日内一次性向丙方支付 ¥ 元（首年 3 个月租金金额）（大写：人民币 整）作为履约保证金。履约保证金用于担保乙方按本合同约定履行相关义务，担保的范围包括但不限于租金、物业管理费、水电费等乙方应向丙方以及物业管理公司支付的本

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。

5.3.2 乙方出现任何款项欠付时，丙方有权选择要求乙方承担违约责任，或者直接用履约保证金及其他保证金性质的款项清偿乙方欠付款项。乙方欠付多个款项时，丙方可自行决定清偿顺序，乙方须按丙方要求及时补足履约保证金及其他保证金性质的款项。

5.3.3 租赁期间，未经丙方同意，乙方无权要求以履约保证金冲抵租金、物业管理费及其他乙方应付费用。待合同期满或解除，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赔偿责任等）并按期搬出，丙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20个工作日内将剩余履约保证金无息退还给乙方。乙方按本合同约定办理履约保证金等费用返还手续时，应向丙方提供履约保证金等收款凭据原件。

5.4 其他费用

5.4.1 租赁期间，除租金外，物业管理费、物业维修资金、车位水电分摊费、车位管理费、水电费及污水处理费等相关费用，则按租赁物所在楼宇管理单位出具的月度缴费通知书约定的金额及要求缴纳至租赁物业所在楼宇管理单位，并于当月31日前将相关票据复印交丙方备案。具体收费标准如下表：

项目	计算单位	计算单价	分摊系数	应缴金额（元）	备注
物业管理费	1158.69 m²	21 元/m²/月	含电梯、空调的 公摊费用	24326.19	
维修资金	1158.69 m²	0.8 元/m²/月	/	926.71	
车位水电分摊	台	100 元/台/月、 共 4 个车位	/	400	
车位管理费	台	100 元/台/月、 共 4 个车位	/	400	
水费					根据每月实际使

污水处理费					用量及管理处出具的收费标准足额缴纳
电费					

5.4.3 租赁期间，如果发生政府有关部门征收 5.4.1 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。

5.5 支付方式及收款凭证

5.5.1 丙方指定的租金，履约保证金收款账号如下：

开户名称	广州公交集团物业发展有限公司
开户银行	建行广州大德路支行
账号	4405 0142 0301 0000 1983

5.5.2 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）	

5.5.3 丙方收到乙方支付的租金，应在收到相应款项后 2 个工作日内通知甲方。甲方应在丙方收到相应款项后 5 个工作日内向乙方开具相应发票。

如乙方为增值税一般纳税人且要求甲方开具增值税专用发票的，则乙方应于缴纳首月租金前向甲方提供符合甲方要求的可证明其“增值税一般纳税人”资格的证明文件，否则甲方有权不予开具增值税专用发票。

第六条 租赁物的交付、返还和腾退

6.1 租赁物的交付

6.1.1 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）并同意按租赁物现状进行交付。

6.1.2 乙方按本合同约定足额支付首月租金、管理费并交付履约保证金、装修保证金（如有）后10个工作日内，丙方应将本合同第二条约定的租赁物交付给乙方使用。

6.1.3 丙方应至少提前5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。

乙丙双方同意将《移交清单》《移交确认书》（如有）作为丙方向乙方交付该房屋和乙方向丙方返还该房屋的验收依据。

6.1.4 非因甲方及/或丙方原因，乙方未于丙方通知规定的时间内与丙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 个日历天仍未与丙方办理租赁物使用交接手续的，丙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。

6.1.5 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，租赁期限自丙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，各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。

6.2 租赁物的返还和腾退

6.2.1 合同期满，乙方应当于合同期满次日向丙方交回租赁物；合同提前解除，乙方应当在收到丙方返还租赁物通知后 5 天内向丙方交回租赁物。

6.2.2 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正常磨损、灭失的除外。

6.2.3 租赁期间，经丙方同意，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 2 方式处理。无论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及/或丙方提出任何要求、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) 现状返还。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。

6.2.4 租赁期间，乙方未经丙方书面同意擅自进行租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，合同期满或提前解除时，丙方有权选择：要求乙方先恢复原状再返还租赁物，并按《移交清单》交还租赁物附属物品、设备设施；或者要求乙方按现状自行清空可移动物品后返还租赁物，对于乙方未经许可擅自投入的装修、改建、加建或扩建部分，乙方不得破坏且无权提出任何要求、主张、补偿或索赔。

6.2.5 返还租赁物时，乙丙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。

6.2.6 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或经丙方通知腾退的合理期限后，仍遗留未处理物品，视为放弃其所有权，可由丙方自行处理。

6.2.7 乙方应在租期届满日或提前解除日前，向丙方提交乙方已向相关政府部门递交办理一切以该房屋的地址为登记或注册（包括但不限于工商、税务、经营许可等）的注销或迁移手续（包括行政部门受理事项回执），并应在租期届满日或提前解除日后 15 个工作日内完成注销或迁移。乙方违反本条款约定的，丙方将从乙方支付的保证金中扣除人民币 50000 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。

6.2.8 若乙方未依据本合同约定办理租赁物返还手续的，则丙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”）及其他物业管理服务（包括但不限于空调、电梯）。同时，丙方有权以下列方式收回该房屋：

（1）丙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他物品（包括但不限于乙方的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备等）将被视为放弃所有权（以下简称“乙方抛弃物”）。丙方有权自由处置乙方抛弃物（包括但不限于以丙方自行录像拍照、公证或邀请第三方见证的方式将乙方抛弃物转移至其他地点存放、出售、转让、丢弃）、向乙方就乙方抛弃物收取处置和存放费用。届时丙方亦有权选择继续使用该房屋内的乙方抛弃物，无须向乙方支付任何补偿。

（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丙方依据本合同第6.2.7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所适用的租金为基数，向丙方2倍支付延期返还期间该房屋的占用费，同时乙方仍需支付管理费、公用事业费等

其他费用，如占用费无法弥补甲方及/或丙方实际损失的，差额部分乙方仍应负责支付。本条费用的支付并不构成本合同续租或对该房屋租赁之延续。

第七条 产权变化和转租

7.1 产权变化

7.1.1 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。

7.1.2 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，乙方自愿放弃要求新产权人继续履行本合同的权利。

7.1.3 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）的补偿归甲方所有。

7.2 转租

7.2.1 租赁期间，乙方不得将租赁物整体转租。确因经营业态、行业管理等特殊情况需要部分转租的，由乙方向丙方提出书面申请，签署书面转租承诺，经丙方审批同意后方可转租。

7.2.2 转租合同应在签署前报丙方书面审批同意，转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限。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) 不对水费、电费、气费违规加价或者变相加价收费等承诺;
- (8) 租赁各方约定的其他条款。

乙方租赁物业用于转租经营且在甲方公开招租程序中予以确认的, 亦需按7.2条提交相关文件。

7.2.3 丙方同意乙方将租赁物转租的, 乙方应当确保第三人完全遵守本合同的约定以及甲方、丙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、丙方有权单方解除本合同并要求乙方承担违约责任。

7.2.4 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, 并交丙方审批同意。具体约定包括:

(1) 如转租合同未经丙方书面同意的, 对甲方和丙方不具有法律约束力, 次承租人无权行使代为清偿权。

(2) 次承租人在乙方发生逾期支付租金的15个工作日内代其向丙方支付租金和违约金的, 视同乙方向丙方支付租金和违约金。超过15个工作日的, 则次承租人的代为清偿权丧失, 不影响丙方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乙方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, 乙方仍未付清, 不影响丙方行使合同约定的单方解除权。

第八条 装修和设施设备

8.1 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, 未经丙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。

8.2 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丙方或丙方委托的现场管理单位批准后, 方可施工。

8.3 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。

8.4 乙方充分理解并同意合同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、增设的相关设备设施以及报建、验收文件均无偿归甲方所有。各方在6.2条另有约定的除外。

8.5 租赁期内，各方同意按下列第1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、设施设备以及其经丙方同意增设的装修、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，丙方可代为维修，全数维修费用由乙方承担；如乙方拒付该费用，丙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、设施设备以及其经丙方同意增设的装修、设施设备负责维修维护；丙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。

8.6 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。

8.7 丙方出于维修、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，丙方有权立即进入该房屋并采取适当的处置措施，但丙方应于事后尽快就此与乙方取得联系。

第九条 甲方和丙方的权利义务

除本合同其它条款规定的甲方和丙方的权利义务外，甲方和丙方还享有下

列权利，履行下列义务：

9.1 确保乙方在租赁期内可合法承租并使用租赁物。

9.2 丙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，丙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，丙方有权单方面解除合同，收回租赁物，履约保证金不予退还。对甲方或丙方造成损失的，乙方应同时承担赔偿责任。

第十条 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：

10.1 乙方应依法经营，接受丙方监督及甲方和丙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，而甲方和丙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、丙方、物业管理公司及/或任何第三方遭受损失的，乙方应向甲方、丙方、物业管理公司及/或该等第三方承担赔偿责任。

10.2 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。甲方及丙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及丙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，乙方不得以甲方或丙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。

10.3 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。丙方已告知乙方租

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。

10.4 乙方因经营需要，需在建筑物外设置招牌广告的，须事先书面征得丙方书面同意，并自行负责按规定办理相关审批、备案手续。因设置广告招牌造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

10.5 丙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。

10.6 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、丙方、物业管理公司、所在楼宇其他房屋业主、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）。

10.7 在不妨碍乙方正常使用租赁物的情况下，丙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。

10.8 乙方理解并接受甲方将在租赁期限届满前按照国资管理相关规定对租赁物开展公开招租工作，乙方放弃对租赁物的优先承租权。

第十一条 解除本合同的条件

11.1 乙方有下列情形之一的，丙方有权提前解除合同并收回租赁物，履约保证金不予返还，造成甲方或丙方损失的，乙方应负责赔偿；同时，甲方和丙方有权拒绝其参加甲方、丙方及甲丙两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) 逾期支付租金且经催告后超过 7 个工作日仍未付清（包括租金本金及违约金）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。

11.2 当发生本合同第 11.1 条项下任一情况时，丙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。

11.3 非因甲方或丙方原因，乙方要求提前解除合同，必须至少提前 60 日书面申请，双方就解除后续事宜达成一致的，合同解除时间以丙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、管理费和其他各项费用，同时乙方所缴纳的履约保证金不予退还。

11.4 乙方同意，因甲方或甲方上级单位对租赁物开发需要，可提前解除本合同，但丙方必须至少提前 60 日通知乙方，且应向乙方支付相当于 3 个月租金的经济补偿。

11.5 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，各方互不承担责任，乙方无条件向丙方退回租赁物，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合同各方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，并且乙丙

双方书面确认本合同无法继续履行的。

虽有上述约定，但若租赁物遭受的损坏能够在 30 个工作日内修复的，各方特此同意本合同不得解除，并且乙方可在租赁物遭受该等损坏的次日起依据租赁物受损坏的程度相应减少支付租金，直到租赁物完成修复，具体的租金减少金额可由各方届时另行协商确定。

11.6 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，乙方向丙方退回租赁物，各方在规定时间内结清合同相关款项，互不承担违约责任。

第十二条 保险

12.1 甲方对租赁物所投保之保险将仅限于以租赁物及附属设施之本身为投保标的，并应以甲方为受益人。如发生任何保险事故，有关保险公司在该等保险单证项下所做之赔付均应归甲方所有。乙方无权以该等事故造成其财产损失或人身伤害为由要求分享由有关保险公司支付并应归甲方所有的保险赔偿金。

12.2 在租赁期内，乙方应自费为乙方装修工程投保建筑/安装工程一切险（含第三者责任险），并确保该保险在乙方装修工程施工作业期间内持续有效。

12.3 在租赁期内，乙方应为其在租赁物的业务或经营行为投保公众责任险，并使该等保险在租赁期内持续有效。

12.4 在租赁期内，乙方应为其在租赁物的自身财产和其他设备投保财产险。保险金额应为该等财产和设备重置价值，且财产险应包含“对甲方、丙方以及甲方和丙方的关联企业‘放弃代位求偿权’”的条款。

12.5 乙方不得做出或允许任何第三方做出致使或可能致使租赁物的任何保险无效或可能无效或保险费增加的任何行为。若该等保险的保险费因可归咎于乙方的原因而增加的，则甲方或丙方有权向乙方追讨该等增加的保险费。为

避免疑问，甲方或丙方就增加的保险费向乙方所做的追讨并不影响甲方或丙方于本合同项下任何其他权利。若因可归咎于乙方的原因致使租赁物的任何保险无效或可能无效的，则乙方应赔偿甲方由此遭受的一切损失。

第十三条 免责条款

13.1 各方特此确认，除因甲方及/或丙方故意或重大过失引发下列后果外，甲方及/或丙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、抢劫或其他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。

13.2 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，甲方及/或丙方无须承担任何责任。

13.3 甲方、丙方及/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）不构成甲方及/或丙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。

13.4 若因甲方、丙方及/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，则甲方及/或丙方无须就此承担任何责任。

第十四条 违约责任

14.1 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丙方支付违约金；逾期超过【15】个工作日的，丙方有权单方解除合同，收回租赁物，履约保证金不予退还。

14.2 乙方存在本合同 11.1 项下任一情形的，丙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等概不予以退还。

14.3 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，并且丙方有权解除合同并收回租赁物，履约保证金不予退还。

14.4 合同期满或提前解除，乙方未按本合同约定期限向丙方交回本合同所涉房屋及场地的，丙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。

14.5 乙方拖欠应付款项且在收到丙方发出的书面通知后7日内仍未纠正违约行为的，丙方有权直接从乙方交纳的本合同项下的履约保证金或其他保证金（如有）性质的款项中扣除乙方应付费及赔偿款，债务的清偿抵充顺序、比例等均由丙方决定，且不影响丙方依据本合同其他条款追究乙方违约责任。丙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。

14.6 乙方支付违约金、赔偿损失或被扣减履约保证金后，若丙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。

14.7 本合同项下，甲方/或丙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、公证费等。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。

第十五条 保密

15.1 未经甲方及丙方事先书面同意，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及丙方为本合同的谈判、订立和履行而向乙方提供的任何信息（包括但不限于租赁

条件及其他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。

15.2 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。

第十六条 通知与送达

16.1 各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。

16.2 各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。本合同载明的双方地址可作为送达催款函、沟通函、法院送达诉讼文书的地址。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。

第十七条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由各方协商解决，协商不成的，由租赁物所在地的人民法院管辖。

第十八条 合同生效及其他

18.1 本合同自各方盖章及法定代表人（或委托代理人）签字后生效。

18.2 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；并且各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。

18.3 本合同未尽事宜，由各方另行协商，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。

18.4 各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。

18.5 本合同一式__份，甲方执__份，乙方执____份，丙方执__份，均具同等法律效力。

18.6 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 10 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，甲方及/或丙方可自行办理，由此产生的一切费用和给甲方及/或丙方造成的损失，由乙方承担。

18.7 各方确认，在签署本合同之前，已仔细阅读并充分理解了合同的全部条款内容，且无任何误解或歧义。本合同的签订是各方真实意思的表示，对各方均具有法律约束力。

附件：租赁物平面示意图。

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

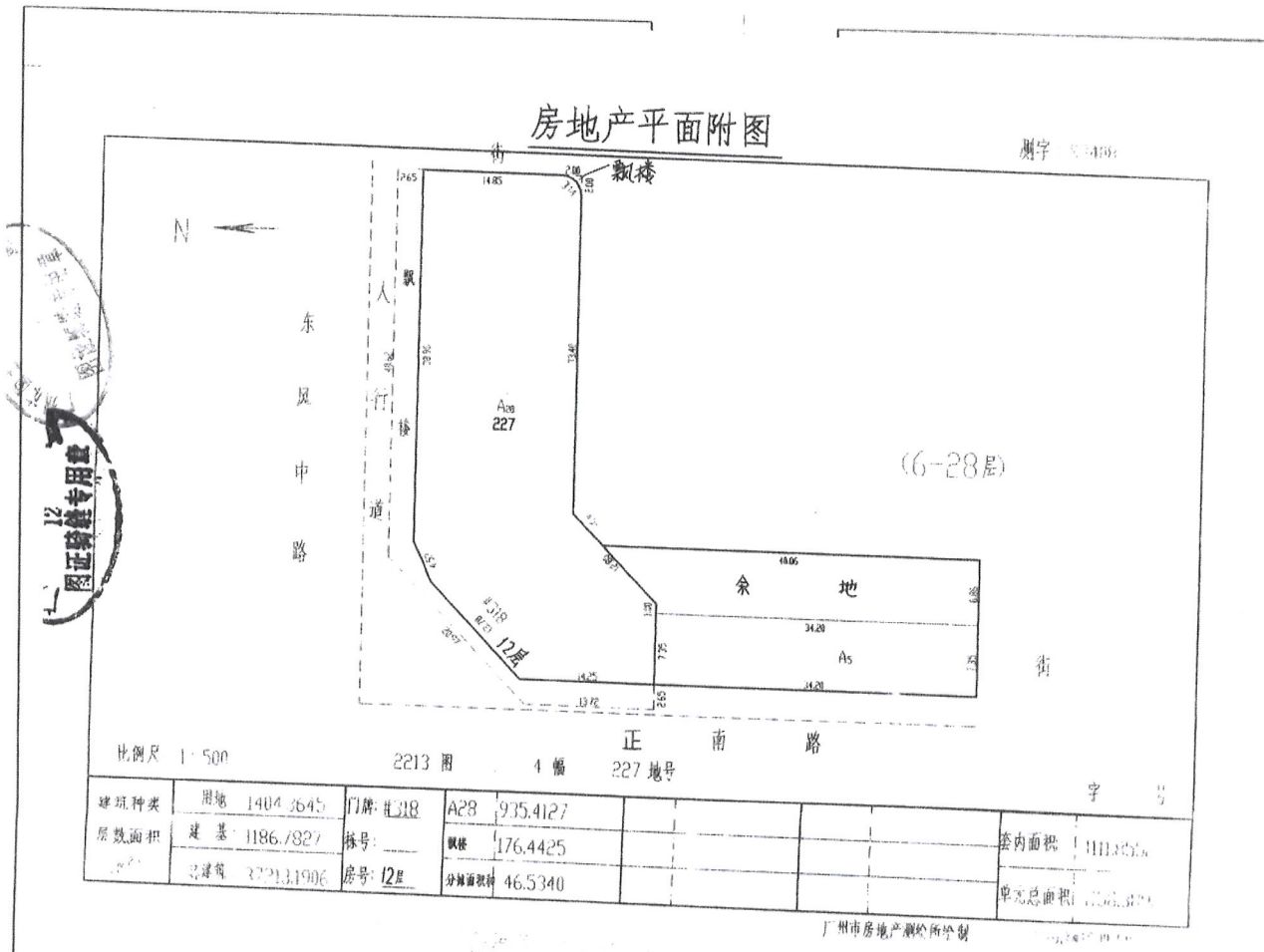
丙方（公章）：

法定代表人（或委托代理人）：

签订日期： 年 月 日

附件：租赁物平面示意图

该房屋平面图只作方便鉴别之用



车位为 17. 18. 26. 27 号车位

