



物业租赁协议

协议编号：【】

本物业租赁协议（下称“本协议”）由以下双方于【2026】年【】月【】日在中国【广州市黄埔区】签署：

甲方（出租方）：【合一铜业（广州）有限公司】
联系地址：【广州经济技术开发区东区东鹏大道77号】
联系人：【钟春芳】
联系电话：【18520253883】

乙方（承租方）：【】
身份证：【】
联系人：【】
联系电话：【】

（在本协议中，甲方和乙方合称“双方”，单称“一方”。）

鉴于：

1. 甲方系依据中国法律合法成立并有效存续的国有企业，对位于【广州开发区东区东鹏大道77号3号楼】、建筑面积约为【2148】平方米的厂区宿舍楼首层物业（下称“租赁物业”）拥有合法、完整、有效的出租权利。
2. 乙方已对租赁物业的现状（包括但不限于其位置、面积、结构、周边环境及配套设施等）进行了充分、审慎的现场踏勘和了解，并确认该租赁物业满足其作为【】等的经营用途的需求。
3. 甲方同意按照本协议约定的条款和条件将租赁物业出租给乙方，乙方同意按照本协议约定的条款和条件承租该租赁物业。

为此，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经友好协商，达成如下协议，以资共同信守。

一、租赁标的与用途

1.1 房屋基本情况

1.1.1 租赁房屋详情

出租方同意将位于[广州开发区东区东鹏大道77号3号楼]的宿舍楼首层物业（以下简称“租赁房屋”）出租给承租方使用。该房屋为现状交付，建筑面积约为[]平方米（最终面积以测量结果为准），楼层为首层，附属设施包

括但不限于：电力配电箱、消防栓系统、门窗及原有固定装修等，具体以双方签署的《房屋交接确认书》所列清单为准。承租方已现场查勘并确认接受房屋现状，同意按现状承租，不得以房屋现状瑕疵为由主张减免租金或解除合同。

1.1.2 经营范围约定

承租方承诺租赁房屋仅用于经营 等商业配套服务业态，不得用于其他任何用途。未经出租方事先书面同意，承租方不得从事高噪音、重油烟、明火操作、易燃易爆物品销售或储存、废品回收、洗车、维修等可能影响厂区安全、环境或秩序的经营活动。承租方擅自变更房屋用途或引入禁止性业态的，视为根本违约，出租方有权立即解除本合同，没收履约保证金，并追究承租方因此造成的一切损失。

1.1.3 经营性质要求

承租方须以自身名义自主经营租赁房屋，不得以任何形式将租赁房屋全部或部分转租、分租、承包、联营、合作经营、委托管理或以其他方式变相转让经营权。如承租方违反本条约定，出租方有权单方解除合同，收回房屋，并不予退还履约保证金；由此给出租方造成的损失（包括但不限于租金损失、清场费用、律师费等），承租方应全额赔偿。

1.1.4 排他性经营限制的例外条款

排他权授予：在本合同有效期内，且承租方未发生违约的情况下，出租方同意不在本合同约定的商铺范围内，主动引进与承租方主营业务（即：）构成直接竞争关系的其他商户。排他权保留条件：上述排他权的行使，以承租方保持其经营的商业活力与价格竞争力为前提。若承租方的商品或服务定价，连续三个月或在一个自然年度内累计超过3次，被市场监督管理部门、消费者协会通报批评，或因价格问题引发群体性投诉，并经出租方书面警告后仍未改善的，则视为承租方主动放弃或滥用其排他性经营权。后果：发生上述第2款情形的，出租方有权解除对承租方的排他性保护，有权在本商场内引进其他与承租方业务相同或相似的经营商，且不构成对承租方的违约。同时，承租方仍应继续履行本合同项下的其他义务。

二、 租赁期限与交付

2.1 租赁期限设定

2.1.1 固定租赁期

本合同项下租赁期限为【 】年，自【 】年【 】月【 】日起至【2032】年【 】月【 】日止。租赁期满后，如出租方同意续租，双方应另行签订书面租赁合同。

2.1.2 装修免租期

出租方同意在每一个完整的租赁年度内，给予承租方一个月的免租期，共三个月。兑现方式：上述免租期的租金减免在该租赁年度次年的 月份（即每年 月）进行分年兑现。届时，承租方当月应缴纳的租金将予以全额减免，自房屋实际交付之日起计算。免租期内，承租方无需支付租金，但须照常承担物业管理费、水电费、垃圾清运费及其他因经营产生的费用。除租金外，其他依据本合同应由承租方承担的费用不予免除。

2.1.3 交付标准与确认

出租方按租赁房屋现状交付，承租方已现场查勘并确认接受该现状。双方应于交付当日共同签署《房屋交接确认书》，该确认书签署之日视为房屋正式交付完成之日，并作为水电等能源费用起算读数的锁定日。如因承租方原因未能按时接收房屋，不影响租赁期限及费用起算。

三、租金、保证金及费用结算

3.1 租金支付

3.1.1 租金标准与计算

本合同项下租金首3年，每月租金为人民币【 】元（大写：【 元整】），按建筑面积【 】平方米计（最终面积以测量结果为准），单价为【 】元/平方米/月。租金按【月】预付，承租方应于每个支付周期开始前【5】日内支付当期租金。第4年起租金递增4%，即第4年起月租金单价为元/平方米。

3.1.2 支付方式与时间

承租方应于每期租金到期日前将当期租金足额支付至出租方指定银行账户（开户行：【中国民生银行广州经济技术开发区支行】；户名：【台一铜业（广州）有限公司】；账号：【653988215】；银行行号：【305581003186】）。逾期支付的，自逾期之日起，承租方应按应付未付金额的日万分之五向出租方支付违约金；逾期超过15日的，出租方有权单方解除本合同，并依法追究承租方违约责任。

3.1.3 保证金金额与缴纳

承租方应于本合同签订之日起【5】日内向出租方一次性缴纳履约保证金人民币【 】元（相当于【 】个月租金），作为其全面履行本合同项下义务的担保。该保证金不计利息。

3.1.4 保证金的扣除与退还

履约保证金在以下情形下可由出租方直接扣除：（1）承租方欠缴租金、水电费、物业费或其他应付款项；（2）承租方违反合同约定造成出租方损失；

(3) 承租方逾期腾退房屋，出租方用于抵扣逾期占有使用费及清场费用。
合同期满或提前终止后，承租方完成以下全部事项后，出租方在【30】日内无息退还剩余保证金：(1) 结清所有应付款项；(2) 按约完成清场并交还房屋；(3) 未发生任何违约行为或已就违约行为承担完毕相应责任。

3.1.5 物业管理及水电费用结算

按照商业用途物业管理费的月单价为 6 元/平方米，水电费由出租方代收代缴，承租方应按月根据独立水表、电表实际读数及双方确认的单价（电费单价：0.63 元/度、水费（含污水处理费）单价：5.8 元/吨）（含【/】%管理损耗）向出租方支付水电费用。首次水电读数以《房屋交接确认书》签署日为准。物业管理费、水电费由承租方当月支付租金时一起足额缴纳至出租方指定银行账户。承租方应在收到出租方缴费通知后【5】日内完成支付，逾期参照 3.1.2 条承担违约责任。

3.1.6 其他经营费用

租赁期间，物业管理费、网络通讯费、垃圾清运费、排污费以及因承租方经营所产生的各项税费（包括但不限于增值税、所得税等）均由承租方自行承担并按时缴纳。若因承租方未及时缴纳上述费用导致出租方被追责或产生额外成本的，承租方应全额赔偿。

四、 装修与改扩建管理

4.1 装修管理

4.1.1 方案报备与审核

承租方如需对租赁房屋进行装修，须于施工前至少十五（15）日向出租方提交完整的装修设计方案（含平面布局图、电气及消防系统图等）、施工单位资质证明文件及依法应向政府主管部门申报的消防设计审查或备案文件。上述方案及文件须明确体现其经营用途符合本合同第 1.1.2 条约定的超市、便利店等商业配套服务范围，且不得包含高噪音、重油烟等禁止性业态所对应的设施设备（如大型排烟系统、工业级厨房设备等）。出租方有权基于房屋结构安全、厂区整体规划、消防安全及用途合规性等因素对装修方案进行审核，并在收到完整材料后十（10）个工作日内出具书面同意或提出修改意见。未经出租方书面同意，承租方不得擅自开工。此外，承租方须确保装修完成后通过消防二次验收（如适用），并在取得相关合格证明后方可正式开业经营；未通过消防验收擅自营业的，视为重大违约，出租方有权依据本合同第六条、第七条行使合同解除权并追究违约责任。

4.1.2 装修施工规范

承租方在装修施工过程中，必须严格遵守国家及地方有关建筑、消防、环保、安全生产等法律法规，以及出租方制定的厂区安全管理规定。严禁任何形

式的破坏房屋主体结构、承重结构、外立面、屋面防水层及公共管线的行为。施工期间应采取有效措施控制噪音、粉尘及施工垃圾，作业时间应限定在工作日 8:00 至 18:00 之间，法定节假日及夜间不得施工，以避免对厂区其他单位及人员造成干扰。承租方须为其施工人员办理临时出入证件，并对其在厂区内的一切行为承担管理责任。因装修施工引发的安全事故、财产损失或第三方索赔，均由承租方自行承担全部责任；若因此导致出租方被追责或遭受损失的，承租方应全额赔偿。

4.1.3 装修物处置约定

租赁期限届满或本合同因任何原因提前终止、解除时，承租方应将租赁房屋按约定状态交还出租方。对于已形成附和、无法分离或分离将造成房屋价值显著减损的装修、装饰及固定设施（包括但不限于地面铺装、墙面饰面、吊顶、固定隔断、水电管线、消防喷淋系统、照明灯具等），无论其出资方为何，均无偿归出租方所有，承租方不得拆除、损坏或以任何理由主张补偿、赔偿或抵扣费用。承租方应在交还房屋前自行拆除其可移动设备、商品及私人物品；逾期未拆除的，视为放弃所有权，出租方有权自行处置且不承担任何责任。

五、 经营管理与安全责任

5.1 经营合规性

5.1.1 证照办理义务

承租方应于本合同签订之日起【30】日内，自行向相关行政主管部门申请并取得开展经营活动所必需的全部证照，包括但不限于营业执照、食品经营许可证、烟草专卖零售许可证等，并确保在租赁期内持续合法有效。承租方未能在上述期限内取得必要证照或证照失效期间仍继续经营的，视为根本违约，出租方有权依据本合同第六条约定单方解除合同，并追究承租方违约责任。

5.1.2 厂区秩序维护

承租方须严格遵守出租方制定的厂区出入管理制度，配合门岗登记及人员管控要求，不得擅自允许非经营相关人员进入租赁区域或在租赁场所组织、容留非经营性聚集活动（包括但不限于集会、培训、宗教活动等）。因承租方原因导致厂区治安秩序混乱、引发投诉或安全事件的，承租方应承担全部责任，并赔偿因此给出租方造成的损失，包括但不限于声誉损害、管理成本增加等。

5.1.3 消防与安全管理

承租方为租赁区域内的安全生产直接责任人，须全面负责其经营场所的消防安全、用电安全及日常安全管理工作。承租方应按照国家及地方消防法律法规配置消防设施设备，定期开展自查自纠，并确保装修及经营行为符合消防验收及日常监管要求。严禁在租赁区域内违规动火作业、私拉乱接电线、超负荷

用电，以及存放易燃、易爆、有毒、腐蚀性等危险物品。若因承租方原因导致火灾、触电或其他安全事故，承租方应承担全部法律责任及对出租方的赔偿责任，包括但不限于财产损失、第三方索赔及出租方品牌声誉受损所致的惩罚性赔偿。

5.1.4 食品安全责任

鉴于租赁用途限定为超市、便利店等食品零售业态，承租方须对其所售商品的质量、标签标识、保质期及食品安全承担全部法律责任。承租方应建立完善的进货查验、索证索票及过期商品下架制度，确保所售食品符合《中华人民共和国食品安全法》及相关标准。如因承租方销售不合格、过期、假冒伪劣或存在安全隐患的食品，导致消费者人身伤害、行政处罚或媒体负面报道，承租方除依法承担全部责任外，还应赔偿出租方因此遭受的一切损失，包括但不限于罚款、诉讼费用、律师费及因国企品牌形象受损而产生的合理补偿。

六、 合同变更、解除与终止

6.1 合同解除情形

6.1.1 承租方违约解除

出现下列任一情形的，出租方有权单方解除本合同，且不承担任何违约责任：

- （一）承租方逾期支付租金或其他应付款项累计超过十五（15）日；
- （二）承租方擅自改变租赁房屋用途，或从事超出约定经营范围的经营活动；
- （三）承租方未经出租方书面同意进行装修、改建，或虽经同意但施工过程中破坏房屋主体结构、承重结构或外立面；
- （四）承租方未能在约定期限内取得营业执照、食品经营许可证、烟草专卖零售许可证等必要行政许可，导致无法合法经营；
- （五）因承租方原因发生重大安全事故（包括但不限于火灾、食品安全事故、人身伤害事件），造成人员伤亡、财产损失或严重影响出租方声誉。

6.1.2 国企特权条款（政策性解约）

如因政府规划调整、企业改制、政策性拆迁、上级国有资产监督管理机构指令或其他非因出租方过错导致的不可抗力或准不可抗力情形，致使本合同无法继续履行的，出租方有权提前三十（30）日书面通知承租方解除本合同。该等解除不视为出租方违约，出租方无需承担任何违约责任或赔偿责任。合同解除后，租金按实际使用天数据实结算，多退少补。

6.1.3 清场与交还

无论因何种原因导致合同终止或解除，承租方应在收到终止通知或合同终止之日起七（7）日内完成清场，并将租赁房屋及附属设施以符合本合同约定的

状态（正常使用损耗除外）交还出租方。交还前，承租方须结清全部租金、水电费、物业管理费及其他应付款项，并配合签署《房屋交还确认书》。未完成上述义务的，视为未完成交还。

6.1.4 逾期腾退处理

若承租方未在约定期限内完成腾退并交还房屋，出租方有权采取包括但不限于断水断电、封门、强制清场等措施收回房屋。承租方遗留在房屋内的物品，出租方有权视为废弃物予以处置，由此产生的清理、搬运、仓储等费用由承租方承担，出租方有权从履约保证金中直接扣除；不足部分，承租方应另行补足。

七、 违约责任

7.1 经济赔偿责任

7.1.1 逾期违约金

承租方未按本合同约定时间支付租金、保证金、水电费或其他应缴费用的，每逾期一日，应按应付未付金额的万分之五向出租方支付违约金，直至全部款项清偿完毕为止。该违约金不因合同解除或终止而免除。

7.1.2 根本违约责任

如因承租方发生本合同第 6.1.1 条所列根本违约情形，导致出租方依约单方解除合同的，出租方有权没收承租方已缴纳的履约保证金，并要求承租方赔偿因此给出租方造成的全部损失，包括但不限于：（1）合同解除后至房屋实际收回期间的租金损失；（2）重新招租所产生的合理成本；（3）律师费、诉讼费、保全费等维权费用；（4）其他直接或间接经济损失。

7.1.3 事故追偿

承租方在租赁期间因违反安全管理义务（包括但不限于消防、用电、食品安全、人员管理等）导致火灾、爆炸、人身伤害、财产损毁或其他安全事故的，应承担全部法律责任及经济赔偿责任。若前述事故造成出租方声誉受损、被行政处罚、被第三方索赔或影响厂区正常运营的，承租方除赔偿直接损失外，还应另行向出租方支付相当于三个月租金金额的惩罚性赔偿金。

八、 通知与送达

8.1 送达地址确认

双方确认以下地址及联系方式为本合同项下各类通知、函件、法律文书等（以下简称“通知”）的有效送达地址。任何一方变更送达地址或联系方式的，应提前 5 个工作日以书面形式通知对方；未按前述方式履行通知义务的，自行承担由此产生的不利后果。

出租方（甲方）送达地址：
地址：广州经济技术开发区东区东鹏大道 77 号
收件人：钟春芳
联系电话：18520253883

承租方（乙方）送达地址：
地址：
收件人：

联系电话：

8.1.1 视为送达的情形

凡按上述约定地址通过邮政快递（含 EMS）、电子邮件、微信消息等方式发出的通知，发生下列情形之一的，均视为有效送达：

- （一）以邮寄方式发出的，自交邮之日起第 3 日视为送达日，无论是否被签收、拒收或退回；
- （二）以电子邮件或微信方式发送的，发送成功即视为送达（以系统显示“已发送”或“已读”为准）；
- （三）因一方未及时更新送达地址或联系方式，导致通知被退回、无法投递、拒收或未能接收的，不影响其法律效力，仍视为已于上述规定时间完成送达。

双方进一步确认，司法机关或仲裁机构按照上述地址送达诉讼或仲裁文书的，亦适用本条关于视为送达的规定。

九、 争议解决

9.1 管辖约定

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权将争议提交至出租方住所地（即租赁房屋所在地）有管辖权的人民法院诉讼解决。

十、 其他条款

10.1 效力与附则

10.1.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。如法律、行政法规规定需办理登记备案手续的，不影响本合同效力，但双方应依法配合办理相关手续。

10.1.2 本合同一式【伍】份，出租方执【肆】份，承租方执【壹】份，具有同等法律效力。如因履行本合同发生争议，以出租方所持文本为准。

10.1.3 本合同附件（包括但不限于《房屋交接确认书》《附属设施清单》《装修方案审批文件》《安全责任承诺书》等）为本合同不可分割的组成部分

分，与本合同具有同等法律效力。附件内容与本合同正文不一致的，以本合同正文为准；但附件中明确标注“优先适用”或经双方另行书面确认的除外。

（以下无正文）

（本页无正文，为《物业租赁协议》签署页）

甲方：（盖章）
法定代表人或授权代表：（签字）

乙方：（盖章）
法定代表人或授权代表：（签字）

签署日期：_____年_____月_____日