

广州市物业租赁合同

出租方（甲方）：广州市花都区秀全外国语学校

统一社会信用代码：12440114061135953L

证件类型：事业单位法人证书

法定代表人：崔高峰

联系电话：020-36829759、020-86830965

电子邮箱：hdxqwg@163.com

通讯地址：广州市花都区新华街秀全大道 66 号

租金收款账户（银行账户）：

账户名称：广州市花都区秀全外国语学校

开户行：_____

账号：_____

保证金账户（银行账户）：

账户名称：广州市花都区秀全外国语学校

开户行：_____

账号：_____

承租方（乙方）：

证件类型：营业执照

证号：

联系电话：

电子邮箱：

通讯地址：

乙方收款账户：

账户名称：

开户行：

账号：

依据《中华人民共和国民法典》《行政事业性国有资产管理条例》《广州市中小学校体育场馆向社会开放实施办法》等法律法规，甲方委托广州产权交易所有限公司开展公开招租，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用原则，就甲方校内体育场地整体租赁事宜订立本合同。

第一条 租赁物业基本情况

（一）物业坐落、总面积及用途

租赁地址：广州市花都区新华街秀全大道 66 号秀全外国语学校校内体育场地，总租赁面积 16886 m²。

租赁用途：仅限青少年体育训练、校内普惠体育课程、全民健身开放使用；严禁商业演出、大型营利集会、餐饮、危险品存放、文体集训以外的经营性活动，乙方不得改动建筑主体、顶棚、跑道、球场基础结构，不得变更场地规划用途。

产权说明：本场地土地为国有划拨用地，无不动产权证，权属以甲方《资产评估清查明细表》为准，租赁租金内含国有土地收益，乙方按规定配合甲方完成国有资产出租备案相关手续。

（二）租赁场地明细

1.体育馆三层（1500 m²，2009 年建成）：4 片标准羽毛球场、1

片标准室内全场篮球场，配套更衣室、通道、储物间；现状顶棚共 13 处漏水、钢架锈蚀，存在安全隐患。

2.田径场（13886 m²，2020 年 6 月翻新）：11 人制标准人造草足球场（7621 m²）、400 米 6 道塑胶跑道；现状足球场草皮老化脱粒起尘、跑道表层磨损破损。

3.室外篮球场（1500 m²，2017 年翻新）：2 片标准室外全场篮球场，地面 PU 局部破损。

（三）场地使用优先级与使用时段

甲方教学、校队、教职工活动绝对优先：所有时段甲方教学、体育课、校队训练、教职工工会羽毛球活动（周一、周五晚间）、校园大型活动、上级检查、大型考试均可无条件占用场地，乙方须无条件配合、暂停经营，不视为甲方违约。

乙方违反第一条场地使用优先级约定，在甲方教学、校队、教职工活动期间拒绝配合、拒不暂停经营或造成甲方秩序混乱的，每次应向甲方支付违约金 5000 元；情节严重的，甲方有权立即收回场地并解除合同。

工作日（周一至周五）乙方可用时段：18:00—22:30；其中周一、周五晚羽毛球场地优先教职工使用，乙方不得占用。

双休日、法定节假日、寒暑假乙方可用时段：08:00—22:30。

硬性义务：乙方每周预留半天场地用于甲方校队免费训练；须按政策向本校学生、学区学生、周边社区居民免费开放场地，开放方案报甲方审核。

甲方举办运动会、庆典、会议、上级专项活动时，有权临时调整、关停场地，无需补偿乙方。因此产生的乙方全部损失由乙方自行承担。

（四）乙方改造、运营基础责任

乙方承租后须全额承担场地升级改造，改造总投入不低于 230.44 万元，全部费用由乙方承担，不含后期日常维保；合同签订 3 个月内全部完工并经第三方安全、消防验收合格。改造施工期间乙方须严格遵守甲方校园管理规定，施工时段不得影响甲方正常教学、办公秩序，施工人员、物料进出须服从甲方安保管理。

租赁期内场地日常维修、安保、保洁、消杀、水电、灯光运维、消防安全、各类经营证照办理等全部费用由乙方承担，甲方不新增任何设备。

乙方每年固定投入不少于 8.8 万元用于甲方校队免费培训（足球、田径、篮球、羽毛球四项目），按每学期 15 课时、暑假每周 2 课时、500 元/课时标准执行，培训师资、器材、场地成本全部由乙方承担。免费开设校内公益体育课堂，相关师资、物料费用由乙方承担。

第二条 租赁期限、租金标准、支付方式及递增

（一）租赁期限

租赁期限共 5 年，自____年__月__日起至____年__月__日止。

（二）租金标准

首年月租金（含税）：人民币_____元（大写：_____元）；

租金递增：自租赁第二年起，每年租金在上一年度基础上递增 3%；

租金结算方式：按每半年为一期预付，实行先付后用。乙方须在每半年（期）首月 10 日前，将下一半年度（期）全额租金支付至甲方指定对公账户；甲方收款后开具广东省非税收入电子一般缴款书。

首期租金：合同签订 2 个工作日内，乙方一次性付清首期半年租金；除本合同约定的每年 3% 租金递增及国家、地方国有资产管理相关政策要求调整租金的情形外，租赁期内甲方不得单方上调租金标准。

（三）三类保证金约定

1. 履约保证金

金额：等同于首年月租金 2 倍，即人民币_____元（大写：_____元）。

支付时限：合同签订 5 个工作日内一次性付清。

用途：抵扣乙方欠费、设施损毁赔偿、场地复原、校队培训垫付等全部支出。租赁期满乙方结清全部费用、完好腾退、无违约，甲方完成审计后无息退还余额；乙方欠费、损坏场地，甲方可直接抵扣，不足部分甲方有权继续向乙方追偿。甲方从履约保证金中抵扣相关费用后，乙方需在 3 个工作日内将履约保证金补足至原约定金额，逾期未补足的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同、收回场地。

2. 装修改造保证金

人民币 20000 元（贰万元整），合同签订 2 个工作日内付清。

改造工程全部完工，经甲方+第三方专业机构验收合格后 15 个工作日，乙方凭收款凭证申请无息退款。乙方未按方案施工、投入不足、违反校园管理规定，经甲方三次催告仍不整改，甲方有权单方解除合

同、收回场地并不予退还该保证金。

3.水电保证金

人民币 10000 元（壹万元整），合同签订 2 个工作日内付清。

租赁期满/合同提前终止，乙方结清全部水电、无违约、完成场地移交，15 个工作日内无息退还；乙方严重违约、欠缴水电，甲方全额没收。

第三条 场地改造升级硬性要求（总投入 $\geq$ 230.44 万元）

（一）改造项目清单

体育馆三层整体翻新：更换全部锈蚀漏水顶棚、室内墙面地面修复、完善通风排水、场馆照明升级、完善更衣室淋浴设施；

田径场改造：足球场全部更换全新人造草皮，400 米塑胶跑道破损修补、局部翻新；

灯光系统：足球场、室外篮球场、室内球馆加装专业赛事级夜间照明；

物理隔离工程：建设硬质围挡，分隔教学区与对外经营区域，配套门卫岗亭、门禁系统；

全域安防：场地监控盲区补装摄像头、体育文化宣传栏建设；

配套优化：场馆功能休息室修缮、排水消防系统升级、安全防护设施增设。

（二）施工与验收要求

合同签订 1 个工作日内，乙方提交经注册建筑师或相应资质设计单位盖章的全套施工图设计文件及详细预算清单（含材料设备品牌、

型号、规格、数量、单价及总价），经甲方书面审批后方可开工。该设计方案及预算清单作为本合同附件 [附件名称]，与主合同具有同等法律效力。

全部改造须在本合同签订之日起 3 个月内完工，完工后委托具备资质第三方机构与甲方共同完成结构安全、消防专项验收，出具合格报告后方可对外营业；

乙方须向甲方提供全部采购发票、银行转账流水或第三方机构核算改造总投入，不足 230.44 万元的，乙方须按甲方规定的整改时限限期补足，逾期不改甲方有权解除合同、收回场地并没收全部保证金；第三方核算费用由乙方全额承担，不予退还；

租赁全程乙方保证改造设施、灯光、顶棚、跑道、草皮正常使用，租期届满或合同提前解除，所有固定不可移动改造、加装设施无偿归甲方所有，甲方不作任何补偿。

乙方未按期提交改造方案、未按时完成改造验收或改造投入不达标，经甲方催告后仍不履行的，除第十一条约定的解约后果外，还应向甲方支付相当于半年租金的违约金。

（三）改造资产归属

顶棚、灯光、地面、跑道、草皮、监控、隔离围挡、门禁、固定消防设施等不可移动资产，租期结束无偿归属甲方；

可移动器材、音响、小型训练设备等动产，双方签署的《可移动设备确认清单》作为本合同附件：

- ① 新承租方承接设备的，按资产折旧残值向乙方支付；

② 新承租方不承接，乙方须按甲方通知限期清运，逾期遗留物品视为放弃所有权，甲方可自行清理，清理费用由乙方承担。

第四条 物业交付、返还与腾退

场地交付：签约后双方现场核验场地现状，签署《场地交接清单》；对于交付前已存在的、经双方确认不影响主体结构安全、且未包含在第三条乙方改造总投入方案中的轻微缺陷，甲方不承担修复义务。本合同第三条约定的乙方改造总投入应已充分评估并覆盖场地交付时已披露的所有缺陷（包括但不限于顶棚漏水、钢架锈蚀、跑道破损等），乙方不得据此主张甲方承担修复责任或减免租金。交付后日常养护、局部维修全部由乙方负责。

到期腾退：合同到期或提前解除，乙方清空自有可移动物品，完整交还全部场地及配套设施；遗留物品甲方有权无偿处置。交还前结清租金、水电、维修费、校队培训费、赔偿款等所有费用，完成双方交接验收。

因政府征收、教育主管部门国有资产回收、校园整体改建，甲方提前 2 个月书面通知即可无条件收回场地，双方互不承担违约责任，甲方无息退还剩余保证金、剩余租金。

第五条 经营管理、校方配套义务

乙方自主经营、独立核算、自负盈亏，自行聘用员工，经营产生劳资纠纷、安全事故、经济债务全部由乙方承担，与甲方无关。

甲方教学、校队、教职工使用场地期间，乙方必须全程安排安全员、教练在岗配合管理，保障校方正常教学秩序。

乙方承接校外团队、举办商业活动，必须提前提交书面申请+完整活动方案，经甲方书面审批同意后方可开展；严禁未经审批组织大型聚集活动。

乙方举办的所有活动不得干扰甲方正常教学、办公秩序，活动参与人员仅限在租赁区域内活动，不得进入教学区等非开放区域。

乙方未经甲方书面审批擅自举办商业活动、大型聚集活动的，每发现一次支付违约金 10000 元，并承担因此造成的一切安全责任；给甲方造成声誉损失的，另行赔偿。

乙方须无偿配合学校每年大型文体活动，提供场地、教练、物资支持；甲方可根据校内管理规定视情况配合乙方在校内开展合规的公益课堂、全民健身宣传。

工商属地要求：合同签订 2 个月内，乙方须在花都区成立分公司或全资子公司运营本项目，乙方与新设公司承担无限连带责任，营业执照、税务登记证交甲方备案；乙方本身为花都本地企业可免新设。

乙方未按约定在花都区设立分公司或全资子公司（第六条），逾期超过 15 日的，视为根本违约，甲方有权解除合同，乙方应支付相当于首年月租金 2 倍的违约金，且已缴保证金不予退还。

第六条 各项费用承担划分

场地交付前产生的水费、电费、基建维修费由甲方结清；交付后所有水电、保洁、安保、灯光运维、宣传、办证、第三方检测、消防维保费用全部由乙方承担。

因乙方无法控制的地质灾害、战争等不可抗力或房屋自然老化达

到设计使用年限，导致建筑主体、体育馆顶棚承重结构、主给排水管网、跑道基础等发生经住建部门或专业鉴定机构认定为不危及第三方安全、且非因乙方未履行本合同第三条、第八条、第九条义务所致的大型结构性损坏，其维修费用由甲方承担。乙方垫付的，凭正规缴费票据向甲方申请返还。因乙方改造方案不当、施工质量不合格、日常维护不到位或使用不当造成的任何损坏，维修责任及费用均由乙方承担。

场地日常损耗、人为损坏、灯具、网柱、门、淋浴设备等小件维修更换，全部由乙方承担。

校队年度培训费用、校内普惠公益课程全部成本由乙方承担，每年不少于 8.8 万元，乙方应于每年年初向甲方提交全年培训计划、费用支出凭证备查。

第七条 证照、消防合规责任

乙方自行办理二次消防验收、体育经营备案、营业执照等全部行政许可，所有办理费用、办证风险由乙方自行承担；甲方仅提供现有校内基础资料，所提供资料仅作乙方办证参考，不构成对乙方办证成功的任何承诺或担保，甲方无法提供相关资料的则不承担任何责任。

未取得全部合规证照、未完成改造验收前，乙方严禁开业；无证经营甲方可单方收回场地，全部保证金不予退还，乙方自行承担全部改造投入损失，并据实支付占用期间全额租金。

第八条 场地使用与安全管理规范

乙方严禁拆改建筑主体、体育馆顶棚承重结构、外墙、跑道基础，

不得堆放易燃易爆违禁品；新增设施、装修、灯光改造必须提交方案经甲方书面同意，甲方全程监督施工。

乙方必须建设硬质物理隔离围栏，区分教学区与对外经营区域，完善门禁、外来人员进出登记制度；足额配备持证安全员、体育指导员、设备维修工、保洁人员，制定完整突发事件应急预案。

乙方全面承担租赁区域防火、防盗、治安、消杀、安全管控责任，发生人员伤亡、安全事故，全部法律、经济赔偿责任由乙方承担，造成校方场地、师生财产损失的另行全额赔付。

乙方在租赁期间违反校园管理规定，如噪音扰民、垃圾堆积、车辆违规停放等，每次支付违约金 2000 元；一月内累计三次，甲方有权从履约保证金中双倍扣除。

如因乙方责任导致甲方被第三方追责的，乙方须在甲方接到追责通知后 3 个工作日内全额垫付相关赔偿款项，并承担甲方因此产生的全部费用。

乙方须配合甲方后勤、体育、保卫部门日常巡查、安全检查，按时提交场地维保、培训、开放台账。

第九条持证人员配备与应急管理

（一）人员配置要求

专职安全员不少于 2 名，持有红十字急救证/消防安全员证；

持证社会体育指导员不少于 4 名，覆盖足球、田径、篮球、羽毛球项目；

乙方须在合同签订 10 日内提交人员身份证、资质证书复印件甲

方备案，人员变动提前 7 日书面报备更新。

（二）在岗要求

场地全部开放时段安全员、指导员必须全程在岗；校方大型活动、校队训练期间优先配合疏导人流、维护秩序；突发险情第一时间保障在校师生安全，服从校方现场负责人统一指挥。

（三）应急预案

乙方开业前 15 个工作日提交完整安全应急预案给甲方审核，每年组织不少于 2 次全流程安全演练，演练记录、影像资料交甲方存档。

第十条公众责任险强制投保义务

乙方全额购买覆盖整个租赁期的场地公众责任险，承保第三方人身伤亡、财产损失；

单次事故赔偿限额不低于人民币 100 万元，年度累计赔偿限额不低于 500 万元；

保单必须将广州市花都区秀全外国语学校、全体在校师生、教职工列为共同被保险人；

保单不得约定任何限制或排除甲方及师生索赔权利的条款，保险免赔额部分全部由乙方承担。

场地启用前 10 个工作日提交保单原件核验、复印件备案；保险到期、续保、条款变更提前 30 日书面告知甲方，保证保险全程有效。

若乙方保险脱保、保额不足或未按约定将甲方、全体在校师生及教职工列为共同被保险人的，甲方有权暂停乙方经营直至乙方补足符合要求的保险，暂停经营期间乙方仍需按合同标准全额支付租金；超