

广州市物业租赁合同

出租方（甲方）：广州市花都区圆玄小学

统一社会信用代码：1244011473158920XF

证件类型：事业单位法人证书

法定代表人：邵桂钿

联系电话：020-36829759、020-86830965 电子邮箱：

通讯地址：广州市花都区新华街迎宾大道 22 号

租金收款账户（银行账户）：

账户名称：广州市花都区圆玄小学

开户行：_____

账号：_____

保证金账户（银行账户）：

账户名称：广州市花都区圆玄小学

开户行：_____

账号：_____

乙方（承租方）：

证件类型：

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，甲方和乙方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，通过公开招租方式，就物业租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 租赁物业情况

（一）甲方同意将坐落于广州市花都区新华街迎宾大道 22 号广州市花都区圆玄小学内的体育场地及附属设施出租给乙方，出租总面积合计 9,188.69 m²，具体包括：一幢室内体育馆（含羽毛球场、乒乓球、小篮球场、武术场、舞蹈室、辅导室、轮滑场、学术报告厅、跳绳区，出租面积合计 4171.89 m²）、一个室外田径运动场（含 7 人制足球场、田径运动场跑道、标准羽毛球场，出租面积 4142.8 m²）、一个室外篮球场（出租面积 634.00 m²）、两个室外羽毛球场（出租面积 240.00 m²），总出租面积合计 9,188.69 m²。

（二）上述场地及其附属设施设备以现状交付，乙方已充分了解并认可租赁物业的现状（包括但不限于面积、结构、设施设备状况等），自愿按现状承租。



（三）租赁物业用途：

1. 仅限开展合规体育健身、球类运动、专业体育培训、小型公益文体活动等相关经营项目，严禁超范围经营。

2. 严禁开展棋牌娱乐、商业展销、餐饮售卖、高危运动、低俗文体活动等与体育公益服务无关的经营项目，严禁利用场馆从事违法违规、违背公序良俗的活动。

3. 所有运营项目、培训课程、活动举办需提前报备学校体育部门审核，经甲方同意后方可开展，甲方有权根据校园管理需求随时否决相关报备申请，无需说明理由。

4. 不得改变场馆结构和用途。

（四）出租标的属国有划拨用地，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。

第二条 租赁期限

租赁期限为 5 年，自____年____月____日起至____年____月____日止。无免租期。

第三条 租金及支付方式

（一）首年月租金为人民币__万__仟__佰__拾__元（¥_____）。
从第二年起，每年租金在上一年度基础上递增 3%。



(二) 租金按半年一次结算, 乙方须于每年__月__日前将当期租金支付至甲方指定账户。甲方收到乙方租金后应出具广东省非税收入一般缴款书(电子)给乙方。

第四条 保证金

(一) **履约保证金:** 乙方于本合同签订之日起5个工作日内, 向甲方一次性支付履约保证金人民币_____元(相当于首年月租金的3倍)。该保证金用于抵扣乙方的欠款、损害赔偿、恢复费用等全部潜在支出; 若保证金不足以抵扣前述费用的, 乙方仍应在甲方通知后3日内补足不足部分或向甲方支付差额, 甲方有权继续向乙方追偿。合同终止后, 在乙方不存在任何违约情况且结清相关费用并依约腾退完成后, 甲方将履约保证金余额无息返还给乙方。

(二) **装修保证金:** 乙方于本合同签订之日起2个工作日内, 向甲方一次性支付装修保证金人民币 20000 元(大写: 贰 万元整)。乙方完成场地改造升级并经甲方验收合格之日起15个工作日内, 甲方无息退还该保证金。如乙方未按约定要求完成改造或装修过程违反校园管理规定的, 经甲方三次书面要求整改仍无改善的, 甲方有权单方解除合同并不予退还该装修保证金, 乙方已投入的装修改造费用由乙方自行承担, 甲方不作任何补偿。

(三) **水电保证金:** 乙方于本合同签订之日起2个工作日内, 向甲方一次性支付水电保证金人民币 10000 元(大写: 一 万元整)。



合同终止后，乙方无违约行为并结清所有费用、办妥场地移交手续后15个工作日内，甲方无息退还该保证金。

第五条 物业交付与返还

（一）甲乙双方应在合同签订后共同对租赁物业进行现场查验，办理交接手续，签署《物业交接确认书》。

（二）租赁期满或合同解除后，乙方应无条件返还租赁物业及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对物业及设施设备进行交验。出租标的中属于乙方的可移动物品由乙方自行进行搬离处理，乙方需在20个工作日内完成场地清空、设施移交、费用结清，逾期未完成移交的，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处理，由此产生的费用由乙方承担。

（三）乙方在租赁期内对租赁物业投入的不可移动的装修及改造项目，在合同期满或解除后无偿归甲方所有，乙方不得恶意损坏、拆除，甲方对乙方装修投入不作补偿。

第六条 开放时间与使用管理

（一）**甲方教学优先原则：**教学时段（周一至周五 8:00-18:30）由乙方为甲方校队学生提供免费培训；学校体育场馆首先保证本校师生的教育教学需要和日常活动需求。甲方教育教学需求与乙方使用时间发生冲突时，甲方需求绝对优先。

（二）乙方有偿对外开放时间：

工作日：18:30-22:30



寒暑假、周末及节假日：8:00-22:30

（三）**免费开放：**室外田径场跑道在寒暑假、周末、节假日免费向公众开放。

（四）校内权益保障：

1. 场馆始终优先保障学校教学、训练、赛事、社团活动、师生健身需求，甲方可提前 1—3 个工作日告知乙方场地使用计划，乙方必须无条件配合场地清空、调配、保洁工作，不得推诿、拒绝、收取额外费用。

2. 师生使用场馆享受专属优惠政策，乙方需制定师生专属收费标准，低于社会公众收费价格，对校内公益文体活动、免费健身开放时段予以保障。

3. 设立普惠服务机制，针对老年群体、特殊困难群体可设置免费或优惠开放时段，践行全民健身公益理念。

第七条 乙方投入要求

（一）乙方须承担租赁物业的不低于人民币 170 万元（大写：壹佰柒拾万元整）的升级改造费用，用于场馆设施改造及设备购置。乙方须在自合同签订之日起 5 个工作日内，按照《圆玄小学体育场（室）设施设备升级改造表》（详见合同附件 1）向甲方提交升级改造方案。乙方的体育场地改造升级方案需经校方审批同意后方可施工，在施工期间接受甲方的监督。

(二)乙方须于本合同签订之日起3个月内完成所有改造投入工作,投入费用由乙方承担。乙方须向甲方提供投入对应的发票及银行划账支付流水等凭证。乙方完成相关场地/部位改造工作并经有资质的专业机构安全验收后,方可对相关场地/部位正式营业。如乙方未按约定完成改造投入,经甲方三次书面要求整改仍无改善的,甲方有权单方解除合同,并不予退还履约保证金及装修保证金。

(三)乙方须按照《运动场(室)租赁配套免费校队训练及体育专项技能普及课实施方案》(详见附件2)承担学校足球、篮球、羽毛球等项目校队搭建师资和教学任务费用,合计不低于60万元(五年总投入)。

第八条 日常运营与维护管理

(一)乙方须配备独立聘请的教练、保洁、安保、财务及项目管理人员,开展日常管理。专业教练及管理人员须持证上岗。

(二)租赁期间产生的水电费用由乙方承担。

(三)设施设备运维:

1. 租赁期间,场馆所有主体建筑及构筑物、主要场地设施设备、体育设施、地面、门窗、水电、照明、安防、消防、保洁等日常维护、维修、更换工作及费用由乙方全权负责,确保设施完好、安全可用。

2. 乙方需每日开展设施安全巡查,建立运维台账,及时排查破损、老化、故障设施,杜绝设施安全隐患;租赁期满后,乙方应保证场馆及配套设施完好无损、正常使用,自然损耗除外。因乙方使用不



当、运维不到位等原因导致的损耗不属于自然损耗，乙方应承担修复或赔偿责任。乙方主张设施损坏属于自然损耗的，应提供充分证据予以证明，否则仍应承担相应修复或赔偿责任。

（四）环境卫生与秩序管理：

1. 乙方负责场馆及周边责任区域的日常保洁、垃圾清运、环境消杀工作，保持场地干净整洁、通风良好，定期开展卫生消杀，符合校园卫生管理标准。

2. 规范现场管理，杜绝人员聚集混乱、大声喧哗、随地丢弃垃圾、损坏公物等行为，维护校园文明秩序，树立良好校园形象。

3. 乙方要对学校围蔽区域做好安全监管，杜绝人员进入非出租区域，保障学校资产安全。

（五）日常监督检查

甲方体育部门、后勤部门成立专项监督小组，常态化对乙方场馆运营、安全管理、卫生环境、服务质量、合规经营情况进行抽查检查，发现问题有权当场下达整改通知，督促乙方限期整改。

（六）投诉处理机制

乙方须设立师生投诉反馈渠道，对师生、群众反映的乱收费、服务差、环境脏乱、安全隐患等问题，乙方需在 24 小时内响应、3 日内整改完毕并向甲方反馈结果，拒不整改或整改不到位的，甲方有权暂停运营权限直至解除合同。

第九条 安全管理



(一) 乙方是租赁物业运营期间安全生产、人身安全、消防安全、卫生安全的第一责任人，必须建立健全安全管理制度、突发事件应急预案、消防应急方案，定期开展安全培训和应急演练。

(二) 乙方须按规范配备足额消防器材、救生设备、安全警示标识、应急物资，确保消防通道畅通，所有安全设施定期检修、年检合格。

(三) 乙方须严格管控入场人员，严禁无关人员、违规人员进入场地，严禁携带易燃易爆、管制器具等危险物品入场；针对体育培训、健身活动中的高危项目，必须配备持证安全值守、救生人员。

(四) 乙方须配合学校围蔽管理方案，做好租赁区域与教学区域的物理隔离，确保租赁人员活动范围闭环，杜绝人员进入非出租区域。

(五) 运营期间发生人身伤害、设施损坏、火灾、治安纠纷等各类安全事故，所有经济赔偿、法律责任、善后工作均由乙方全权承担，与甲方无关；如因前述事故导致甲方被第三方追责或追索的，乙方应全额承担甲方因此发生的全部费用与损失，甲方有权向乙方全额追偿，追偿范围包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、鉴定费、差旅费等。

(六) 乙方须按甲方要求每年购买公众责任险等相关保险，保险金额应覆盖可能发生的风险，并将甲方列为共同被保险人或附加被保险人。



（七）乙方需定期向甲方上报安全巡查台账、隐患整改记录，主动配合学校安全检查、专项督查，对排查出的隐患限期整改到位。

第十条 收费管理

（一）乙方需参照《广州市发展和改革委员会等6部门关于印发广州市公共文化设施收费管理办法的通知》（穗发改规字〔2025〕1号）的收费原则及周边同类场馆定价制定清晰、透明的收费标准，区分师生价、社会价、时段价，收费标准须经区教育局（或甲方）及当地物价部门核准后执行，并在场馆入口醒目位置公示，明码标价。

（二）严禁随意涨价、乱收费、隐性消费，严禁设置霸王条款，主动接受学校及师生监督，价格调整需提前报备并公示。

第十一条 双方其他权利与义务

（一）甲方权利与义务：

1. 有权对乙方的运营管理、安全管理、卫生环境、服务质量、合规经营情况进行监督检查。
2. 有权审核乙方的改造方案、收费标准、运营计划等。
3. 教育教学需要时，有权优先使用租赁物业。
4. 配合乙方办理相关证照所需的资料提供（以甲方现有资料为限），甲方仅承担资料提供义务，不保证乙方能够成功办理相关证照，无需对乙方证照办理失败承担任何责任。

（二）乙方权利与义务：



1. 有权在合同约定范围内自主经营、自负盈亏。
2. 须诚信守法经营，不得在租赁物业内进行违法经营活动。
3. 经营过程中的法律责任、债权债务、劳资纠纷等由乙方自行承担，与甲方无关。
4. 乙方须于本合同签订之日起 2 个月内，在本项目属地区（花都区）成立分公司或全资子公司运营本项目，并在属地办理工商及税务登记，与该分公司/全资子公司对本项目共同承担不可撤销的无限连带责任，甲方有权直接向乙方或其分公司/全资子公司任一方主张全部权利。如乙方公司注册地已在花都区则无需另行设立。
5. 乙方所有入校工作人员须提前向甲方报备，通过背景审查后方可入校开展工作。

第十二条 合同解除

（一）合同终止与移交

1. 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。
2. 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。
3. 合同到期未续约或乙方严重违约的，合同自动终止，乙方需在规定时间内完成场地清空、设施移交、费用结清。
4. 合同终止后，乙方添置的可移动设施设备自行拆除带走，固定改造设施、修缮成果无偿归甲方所有，乙方不得恶意损坏、拆除。



5. 乙方逾期未完成移交的，甲方有权强制清场，产生的费用及损失由乙方承担。

（二）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同：

1. 迟延交付租赁物业逾 60 日的；
2. 交付的租赁物业严重不符合合同约定的。

（三）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，收回物业，并不予退还乙方已支付的租金、履约保证金、水电保证金及装修保证金等费用：

1. 欠缴租金或各类费用逾 30 日的；
2. 擅自将租赁物业转租、分租、转借给他人的；
3. 擅自改变租赁物业用途或拆改变动损坏物业主体结构的；
4. 利用租赁物业从事违法活动、损害公共利益的；
5. 未按约定完成改造投入，经甲方三次书面要求整改无效的；
6. 发生重大安全事故的；
7. 未按本合同约定履行义务，经甲方三次书面要求整改无效或拒不整改的。

第十三条 违约责任

（一）乙方逾期支付租金的，每逾期一日按照当期应付租金的 0.05% 向甲方支付违约金；逾期超过 15 日的，甲方有权解除合同。



(二) 乙方超范围、超时段违规经营，擅自涨价、乱收费，造成不良影响的，甲方责令乙方限期整改，情节严重的甲方有权直接解除合同。

(三) 乙方对其组织的活动及参与人员的安全负全部责任。因乙方安全措施不到位、人员配备不足、应急预案缺失或执行不力等原因导致的安全事故，甲方有权立即终止合同，由乙方承担全部法律责任及经济损失赔偿，涉嫌违法的移交司法机关。

(四) 乙方拒不配合学校教学、赛事、活动场地调配，损害师生权益、扰乱校园秩序的，经甲方通知后 3 日内拒不配合的，视情节予以警告、扣款、终止合作处理，每次扣款金额为当月租金的 10%，并纳入违约记录，累计 3 次甲方有权单方解除合同。

(五) 乙方擅自转租、转借、转让租赁场地，或擅自改造场馆设施的，甲方有权立即解除合同，收回场地，并追究违约责任，并要求乙方支付相当于当年年租金 30% 的违约金。

第十四条 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，向租赁物业所在地的人民法院起诉。

第十六条 其他约定

(一) 本合同租赁期限届满后，如乙方有意继续承租，在同等条件下享有优先承租权，但须按公开招租公告要求按时参与报名。



(二) 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十七条 合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式____份，甲方执____份，乙方执____份，广州产权交易所有限公司执____份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

附件 1：圆玄小学体育场（室）设施设备升级改造表

附件 2：运动场（室）租赁配套免费校队训练及体育专项技能普及课实施方案



出租人（甲方）：广州市花都区圆玄小学（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：____年____月____日

承租人（乙方）：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：____年____月____日

签订地点：

