

租赁补充合同

合同编号：_____号

出租人（甲方）：广州富晟投资有限公司

承租人（乙方）：_____

甲、乙双方在签订的《房屋租赁合同》（合同编号：_____号，下称“租赁合同”）的同时，本着平等互利的原则，经友好协商，现就乙方租用甲方房产用于办公用途事宜达成一致意见，并根据中华人民共和国有关法律、法规之规定，签订本补充合同（下称“本合同”）。

第一章 房产地址、面积及用途

1.1 房产地址及面积：

甲方同意将坐落在_____的房产（属于粤房地权证穗字第_____号）出租给乙方作_____使用，房产建筑面积：_____平方米，甲乙双方对上述描述无异议。

承租人不得将物业用于生产、储存、经营易燃易爆危险化学品，不得用于生产加工和住宿、生产经营、仓储混合的“三合一”或“二合一”场所，不得用于经营废品回收（购），不得用于经营高能耗、高排放、高污染的项目，不得用于国家明令禁止的生产经营活动或将物业用于单位生产经营范围外的其他用途。

第二章 租赁期限

2.1 本合同期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第三章 租金、保证金及支付方式

3.1 合同期内，乙方应向甲方缴纳该房产的租金如下：

租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币）元				
	小写	大 写	增值税 税率	不含税 金额	税额
年 月 日至 年 月 日	¥				
年 月 日至 年 月 日	¥				
年 月 日至 年 月 日	¥				

租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币）元				
	小写	大 写	增值税 税率	不含税 金额	税额
年 月 日至 年 月 日	¥				
年 月 日至 年 月 日	¥				
年 月 日至 年 月 日	¥				

3.2 租金按照自然月计算，乙方须于每月 10 日前向甲方交付当月租金（如遇法定节假日，则顺延至法定节假日后第一个工作日），甲方应在租金收妥作实后向乙方提供合法税务发票。计租期不足一个自然月的，按“当月租金÷当月总天数×当月的实际租赁天数”计算应交租金。

3.3 租赁保证金为人民币_____元。租赁期间，当乙方出现拖欠租金、被扣罚安全生产违约金和其它依据本合同应付的水电费、物业管理费等费用时，甲方有权直接从租赁保证金中扣除；乙方应自甲方通知之日起三个工作日内补足租赁保证金。尽管有该约定，在乙方补足租赁保证金前，甲方有权视同乙方一直拖欠相应的租金或其它应付费用。

3.4 乙方须于签订本合同时一次性向甲方支付如下款项， 共计人民币 元：

租赁保证金人民币_____元。

3.5 合同印花税为租赁期间租金总额的 2%，租赁双方各承担 1%，由双方自行缴交。若遇政府调整税率，双方按调整后的税率执行。

3.6 租赁保证金应于合同期满且交回该房产之日起 30 个工作日内，在乙方无违反合同约定且结清各项应缴付的费用并交回保证金发票原件后，由甲方如数无息退还乙方。

3.7 乙方交纳租金采用银行转账方式（缴费地址及账号等如有变动，以甲方书面通知为准）：

收款单位：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

第四章 其他费用

4.1 乙方实际经营发生的全部费用（包括但不限于水费、电费、有线电视等），均由乙方自行向有关部门缴纳。

4.2 电话申报费及通话费,宽带网申报及通讯费,由乙方自行向电信局或其他有关服务提供商缴纳。

4.3 乙方应在签订本合同后与该房产的物业管理公司签订《物业管理服务合同》(如有),并自行向管理公司缴纳水电周转金、物业管理服务费押金和每月的物业管理服务费等。

4.4 因本合同发生的其它有关费用,由双方按国家规定各自承担。

第五章 房产交付及装修

5.1 该房产的交付标准:按现状交付,双方对该房产交付无异议。

第六章 甲方的权利和义务

6.1 甲方保证确实拥有该房产的产权。

6.2 甲方有权在事先通知乙方后(紧急抢修性工程除外)进入乙方所租赁的房产内检查房屋结构安全及消防用电等安全。在本合同有效期内,如甲方确需对该房产结构进行维修,应事先通知乙方,乙方应予以配合。

6.3 租赁期间,如甲方转让/出售该房产给第三人,不必征得乙方同意,但甲方应提前 15 日书面通知乙方。若该房产所有权发生变化,甲方保证使受让方了解本合同中甲、乙方的权利和义务。转让生效后,受让方享受甲方的权利并承担甲方的义务。乙方应当按本合同文本与买受人签订新的租赁合同,并办理相关手续,自甲方指定日期起向新的产权人履行合同义务,享受合同权利。若乙方以此为由拒不与买受人签订租赁合同,甲方有权视同乙方提前终止合同,并要求乙方按本合同违约条款约定承担违约责任。

6.4 下列事项对乙方或其租赁的该房产造成影响的,甲方无需承担经济和法律责任:

- (1) 乙方违法经营;
- (2) 乙方故意破坏或非正常使用该房产设备和设施;
- (3) 因乙方进行的装修或对该物业建筑物及附属设备设施所作的改动;
- (4) 任何第三方的不法侵害;
- (5) 因外部公共事业供应(如供电、供气、供水、通讯、排污等)中断;
- (6) 因上级部门进行消防安全检测、演习等政府行政行为;
- (7) 突发事件发生时甲方为维护该物业秩序而采取紧急措施;
- (8) 非甲方故意或过失,或甲方无法控制的其它事件;
- (9) 由相关政府部门认定属甲方责任以外的消防、安全事故;
- (10) 乙方或任何第三方违反《物业管理服务合同》及相关管理规定所致的责任事故;
- (11) 乙方及/或次承租人将该房屋用于本补充合同禁止的用途。

第七章 乙方的权利和义务

7.1 乙方在租赁期内依法经营不受甲方干预。未经甲方书面同意及政府有关部门批准，乙方不得将该房产用于本合同规定外的其他用途。乙方保证其在租赁房产内的一切商业活动符合中国法律、法规的规定，不得利用承租房产进行非法活动，否则，因此产生的法律后果由乙方自行承担。

7.2 乙方应按合同规定如期足额支付租金及其它应支付的费用。

7.3 乙方在不影响该房产建筑结构及使用安全的前提下，可进行内部装修，但装修设计方须经甲方同意，并办妥有关报建手续后方能施工，装修的有关费用由乙方负责。乙方对场地装修完工后，须经消防等部门验收合格方能投入使用（包括试业）。

7.4 如乙方因满足经营需要对房产建筑进行加固、改造和装修等工程施工的，乙方应与施工方签署《施工安全责任书》，对工程施工、装修作业区域采取的安全技术措施、作业人员状态以及作业中的安全负有现场监管责任；如违反有关安全规程、规定以及“施工安全责任书”相关条款造成的一切安全生产事故或对第三方造成人身、财产损失的，乙方承担一切经济损失及法律责任。

如乙方因满足经营需要对房产建筑结构进行改造必须提前 30 天书面通知甲方，并获得甲方书面同意，且乙方需按合同第 7.3 条约定办妥相关报建及施工手续，甲方有权根据乙方申报工程事项另行通知开工时间，因对房产建筑结构进行改造而产生的一切法律责任和经济责任由乙方承担。若乙方未能按合同约定获得甲方同意并办妥相关手续而擅自开工，则乙方应根据合同第 8.2 条约定及第 10.4、10.5 条承担违约责任，并承担甲方一切经济损失。

7.5 在租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自将该房产转租、分租或转借他人使用。如果甲方书面同意乙方部分转租（分租），则乙方应承担如下义务：

（1）乙方应在与次承租人的转租（分租）合同中明确规定：

①次承租人不得将物业用于生产、储存、经营易燃易爆危险化学品，不得用于生产加工和住宿、生产经营、仓储混合的“三合一”或“二合一”场所，不得用于经营废品回收（购），不得用于经营高能耗、高排放、高污染的项目，不得用于国家明令禁止的生产经营活动或将物业用于单位生产经营范围外的其他用途。

②转租（分租）期限和面积，转租（分租）期限和面积均不得超出甲乙双方租赁合同的期限和面积。

③如果因乙方违反甲乙双方租赁合同致使甲方单方面提前终止租赁合同的，则甲方将继续受转租（分租）合同，由次承租人直接向甲方继续履行转租（分租）合同（甲方继受前乙方已经收取的次承租人租赁保证金以及违反转租分租合同的违约责任仍由乙方自行承担，与甲方无关）。

④转租（分租）合同原件应报甲方一份备案，否则视为甲方不同意转租（分租）。

(2) 乙方应在与次承租人签订转租（分租）合同后的三天内，将转租（分租）合同原件一份报甲方备案。

7.6 乙方不得在其承租房屋内存放易燃、易爆等危险物品。如因乙方及/或次承租人将房屋用于本补充合同禁止的用途或使用不当或失职出现事故引起大楼及其租户损失或危及他人人身或财物安全，全部经济与法律责任均由乙方负责。

7.7 乙方不得擅自改动、拆除和损坏房产的建筑结构和甲方提供的设备设施。

7.8 租赁期间，该房产内部由乙方使用的设备、设施（包括甲方提供和乙方自行添置的）及内部装修的保养、维修、更新均由乙方自行负责，并承担由此产生的一切费用。由于乙方原因造成的房产原有附属设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新，乙方需安装或者使用超过甲方现有水、电容量的任何水电设备，应事前征得甲方书面同意，并由乙方负责到有关部门办理增容手续，费用由乙方承担。

7.9 乙方负责该房产的治安、消防和安全生产责任，做好承租房产范围内的消防安全及治安的相关维护工作，乙方的法定代表人为防火责任人，因防范不善引起的一切损失由乙方负责。

乙方接受甲方（包括甲方委托的单位）、甲方上级主管单位、街道、公安和消防等部门的消防安全、治安及安全生产检查，经检查认为乙方和租赁物及设施设备存在安全隐患需要整改的，乙方应积极配合并在规定期限内进行整改，并承担整改费用；否则，甲方有权解除合同。

7.10 乙方必须办妥营业执照和/或其他依法必需的政府批准/批文方能开业，持证经营。

7.11 租赁期间，乙方须自行负责经营中的一切债权债务，按规定向政府管理部门支付有关税费；属于乙方自行投入的资产及与乙方经营有关的各项保险由乙方自行购买。

第八章 合同的变更、终止及解除

8.1 在本合同有效期内，未经甲、乙双方协商一致，任何一方不得单方变更或解除合同。

8.2 有下列情形之一的，甲方有权单方面提前终止合同；同时，乙方应无条件按甲方要求将房屋连同原附属物交还甲方，并按第 10.4 条的约定承担违约责任：

- A、乙方逾期支付租金达 2 个月以上（含 2 个月）；
- B、未经甲方书面同意，乙方擅自拆改结构或改变该房产用途的；
- C、未经甲方书面同意，乙方擅自将房产转租、分租、转让、及转借他人使用或擅自调换使用的；
- D、乙方利用承租房产进行违法活动的；
- E、乙方被政府有关部门查封或被吊销营业执照的；

F、乙方违反本合同条款，经甲方要求改正乙方拒不接受的；

G、未经甲方书面同意或办妥相关报建及施工手续，乙方擅自改动房产建筑结构的。

H、故意损坏承租物业的；

I、对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

J、乙方及/或次承租人将房屋用于本补充合同第 1.1 条和 7.5 条禁止的用途；

K、法律、法规规定其他可以收回物业的情形。

8.3 有下列情形之一的，乙方有权提前终止合同，并要求甲方按第 10.4 条的约定承担违约责任：

A、甲方无正当理由，延迟交付该房产达 1 个月以上；

B、甲方违反其保证或责任，在乙方通知的补救期内又未及时补救，致使乙方不能正常对外经营的。

8.4 有下列情形之一的，甲方有权单方面提出变更或解除租赁合同及本合同，且无需承担经济和法律責任：

1. 因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

2. 因市政建设需要搬迁、土地被收储的；

3. 相关事项在租赁合同或本合同中已经约定或双方协商一致但未能履行的；

第九章 合同终止、解除或期满后财产处置和物品清理

9.1 本合同如因乙方原因提前终止、解除时，房屋内一切原有设施、镶嵌于建筑物结构的乙方附属物无偿归属甲方，一切因装修镶嵌在该房产上的附着物不得拆除。

9.2 本租赁合同正常届满的前提下，乙方投入的装修装饰及不可移动设施设备的产权归甲方所有，甲方无须作任何补偿。但在届满前 6 个月内，经甲方同意并确认、由乙方投入的装修装饰及不可移动设施设备，采用平均年限折旧法，按投入成本的净值进行评估(乙方应提供的有效评估依据包括不限于装修合同、施工合同、有效发票、有效收据等)，乙方自行承担委托评估费用，并在委托评估实施前与甲方共同确定评估机构及评估项目清单、评估基准日等，乙方在租期届满前完成评估并向甲方提供正式有效的评估报告，满足上述前提且乙方参与甲方新一轮公开招租程序后未中选的，由甲方协调新承租方对乙方进行补偿。甲方只负责协调新承租方对乙方进行补偿，但不作任何补偿或赔偿保证。若乙方无继续承租意向或未参与甲方新一轮公开招租程序的，则本条款不适用，甲方无协调义务。

9.3 乙方须于提前终止、解除或届满之日或之前迁出房屋，搬走物品。逾期不迁的，视为乙方放弃遗留物品之所有权，甲方有权自行或会同公证部门采取任何其认为适当的方式进入该房产及处理该房产内的物品，收回房屋。甲方无须为此向乙方承担任何责任。

9.4 乙方必须在将物业移交回甲方前，将房屋腾空并清理打扫干净后再移交给甲方。

第十章 违约责任

10.1 如甲方未能按时向乙方交付该房产，乙方免交逾期交付房产期间的租金，每逾期 1 天，乙方有权向甲方收取相当于月租金万分之八（0.08%）的违约金。

10.2 如乙方未能按本合同规定，如期足额向甲方缴纳租金，每逾期 1 天，甲方有权按拖欠租金总额的万分之八（0.08%）的标准向乙方收取违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权采取停止供电、供水及其他适当措施，而无须就该措施带来的后果承担责任。

10.3 除上述各项规定外，本合同任何一方若有违约行为，均应在收到另一方通知后 7 天内予以更正，本合同另有规定除外；逾期未能更正，另一方保留索赔的权利。但守约方是否向违约方发出更正通告，不构成向违约方索赔的前提条件。

10.4 由于乙方的原因导致合同提前解除或终止的保证金及剩余租金甲方不予退还，并按第 10.3 条的约定承担违约责任；由于甲方的原因导致合同提前解除或终止的甲方退回乙方所缴交的保证金及剩余租金，并按第 10.3 条的约定承担违约责任。

10.5 乙方出现本合同 8.2 所列的情况之一，甲方有权在乙方未赔偿甲方损失前自行或会同公证部门以任何方式进入该房产、对在该房产内的一切物品办理证据保存，并安排另处放置（放置期限自乙方违约之日起 60 天内，逾期甲方有权另行处理留置物品）。同时，甲方有权重新将该房产另行处置而无须知会乙方。

10.6 乙方违反本合同第 9.3 条的规定，逾期不退还房产，除应向甲方按本合同标准支付租金外，还须按该占用期租金总额的 100% 向甲方支付违约金，同时，甲方有权采取其认为必要的一切措施进入及收回该房产。

第十一章 不可抗力

11.1 因地震、台风、水灾、雷击等自然现象，动乱、战争等社会现象，政府行为及其它不可抗力影响本合同履行或造成损失的，双方互不向对方承担责任；因此致使合同终止履行的，甲方无息退还乙方租赁保证金及剩余租金。

第十二章 通告及送达

12.1 甲乙双方通讯地址已记载在本合同内，双方有关租赁函件应以上述地址为依据。任何一方迁移通讯地址应立即知会对方，否则因此而引至任何邮递错误责任，概由责任方承担。

12.2 有关租赁函件可选择当面送达、邮寄送达或留置送达（即将信函置于该房产适当位置后满 7 日）等方式之一，均视为有效送达。

第十三章 争议解决方式

13.1 本合同在履行过程发生争议，双方应友好协商解决，若双方仍协商不成，

任何一方可向广州市有管辖权的人民法院起诉，以解决争议。诉讼期间，除有争议正在提请裁决的条款外，合同的其它条款应当继续履行。

第十四章 合同生效及其他

14.1 本合同未涉及的内容，仍以租赁合同为准。租赁合同未涉及的内容或与本合同不一致之处，以本合同为准。

14.2 双方同意不向传播媒介或公众透露本合同特别是租金等条款内容（如因政府部门及司法机关要求、上市公司披露要求除外）。

14.3 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均适用中华人民共和国法律。

14.4 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同作出补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

14.5 本合同一式肆份，由甲方叁份，乙方壹份。

14.6 本合同由甲乙双方于____年____月____日签署，自签署之日起生效。

（以下无正文）

（本页为 _____ 号《租赁补充合同》的签署页）

出租方（甲方）：

统一社会信用代码：

法定代表人（签名）：

联系电话：

联系地址：

邮政编码：

承租方（乙方）：

统一社会信用代码：

法定代表人（签名）：

接收发票邮箱：

联系电话：

联系地址：

邮政编码：