

广州环球梦大厦



甲方：

乙方：

合同编号：

目录

第一条 定义及释义.....	1
第二条 出租物业及用途.....	1
第三条 租金及相关费用.....	2
第四条 合同保证金及押金.....	7
第五条 物业交付与验收.....	7
第六条 物业装修.....	8
第七条 物业使用及维护.....	9
第八条 转让、转租与续租.....	11
第九条 保险.....	12
第十条 物业交还.....	13
第十一条 合同解除.....	15
第十二条 不可抗力.....	16
第十三条 保密.....	17
第十四条 通知.....	17
第十五条 其他.....	18
附件一 该物业位置示意图（只作识别使用）.....	20
附件二 该物业交付条件.....	21
附件三 装修管理规定.....	22
附件四 物业管理规定.....	25
附件五 通知、送达与财务信息表.....	28

本合同双方当事人如下：

甲方（出租方）：_____（以下简称“甲方”）

住所：_____

法定代表人/负责人：_____

乙方（承租方）：_____（以下简称“乙方”）

住所：_____

法定代表人/负责人：_____

特别提示：为使乙方充分理解本合同内容，甲方提示乙方在签订本合同前，应仔细阅读本合同各条款（特别是加粗字体的条款），关注自身在本合同中的权利和义务。若有疑问，甲方将按乙方要求给予解释或说明。

位于 广州市海珠区芳园路 283 号 的 环球梦大厦 系甲方经营的大厦（以下简称“该大厦”）。根据相关法律法规，甲乙双方在平等自愿的基础上经协商一致，就乙方承租该大厦之物业事宜订立《广州环球梦大厦租赁合同》（下称“本合同”）。

第一条 定义及释义

- 1.1 本合同：指甲方和乙方订立的《广州环球梦大厦租赁合同》主文、所有附件及补充协议（如有）。
- 1.2 该大厦：指坐落于 广州市海珠区芳园路 283 号 的 甲级写字楼，又名“广州环球梦大厦”。
- 1.3 该物业：指甲方根据本合同约定出租给乙方使用的物业。
- 1.4 节假日：指法定节假日及公休日（平日的周六、周日及国务院办公厅公布的调休假日）。
- 1.5 租金：指以该物业建筑面积为基数计算的租金。
- 1.6 物业服务费：指广州环球梦大厦的物业管理公司接受甲方的聘请，为维护整个大厦的良好状态和正常运作，对该大厦的公共区域提供保安、清洁、设备设施运行、绿化、维修等服务而发生的必要费用以及该公共区域本身的水、电、空调用冷水费等费用。
- 1.7 书面形式：指信函、电子邮件、传真等可以有形表现所载内容的形式。
- 1.8 元：指人民币元。
- 1.9 日：除指明为工作日或其他情况以外，均指一个日历天。

第二条 出租物业及用途

- 2.1 甲方将该大厦第 层 单元物业出租给乙方使用。
- 2.2 该物业的具体位置在本合同附件一中以红色予以标注，该红色标注只作位置确定及方便鉴别之用。
- 2.3 该物业的暂定建筑面积为 平方米，如有差异，双方另行协商签署

补充协议明确有关面积及费用。

- 2.4 乙方租用该物业的期限自____年____月____日起至____年____月____日（共三年）。如因特殊原因导致乙方未能在____年____月____日使用该物业,双方应另行协商,并可就租赁期限的调整等事宜签订书面补充协议。
- 2.5 本合同签订时,该物业未设定抵押,合同履行期间甲方有权对该物业设定抵押,但应及时通知乙方。
- 2.6 该物业只供乙方作办公用途使用,乙方不得在该物业内从事法律法规禁止的活动。
- 2.7 乙方变更该物业用途的,须经甲方同意,并依法办理相关报批手续(如需),甲方可根据实际情况提供必要的协助,但所需费用均由乙方承担;无论甲方是否事先同意,均由乙方承担变更用途导致的后果。

第三条 租金及相关费用

3.1 租金

- 3.1.1 开业装修期:自该物业交付日起,乙方享有 / 个月的开业装修期(以下简称“装修期”)。装修期内乙方除享受租金折扣外,应按照本合同约定足额支付物业服务费、水电费、装修垃圾清运费及其他相关费用(如电话费、网络费等)。
- 3.1.2 营业优惠期:装修期结束后,乙方享有 / 个月的营业优惠期(以下简称“营业期”),营业期内乙方除享受租金折扣外,应按照本合同约定足额支付物业服务费、水电费、装修垃圾清运费及其他相关费用(如电话费、网络费等)。
- 3.1.3 在起租日前,甲方应向乙方发出当期租金收费通知单要求支付首月的租金,即____年____月____日起至____年____月____日日止,共计元(含税),税率为9%,不含税金额为____元。乙方应在收到该通知单之日起十个工作日内向甲方支付当期租金。

乙方每月租金标准如下:

- 1) 自____年____月____日起至____年____月____日,每月租金____元
(____元/㎡*____㎡,含税),税率为9%,不含税金额为____元/月;

2) 自____年____月____日起至____年____月____日, 每月租金__元
(__元/㎡*__㎡, 含税), 税率为 9%, 不含税金额为__元/月;

3) 自____年____月____日起至____年____月____日, 每月租金__元
(__元/㎡*__㎡, 含税), 税率为 9%, 不含税金额为__元/月;

在租赁期限内, 若国家或当地税收政策发生变化, 甲乙双方应根据税收主管部门的要求重新调整含税的租金金额, 对应的不含税租金不予调整。

租赁期限内, 非完整自然月的租金计算方式为: 乙方在该月实际租赁的天数*日租金, 其中日租金=当月租金÷当月实际天数。

3.1.4 租金按月支付, 以每个自然月为一个付款周期, 甲方应于每月 1 日前将当期租金收费通知单送达乙方处, 乙方在收到该通知单之日起十个工作日内向甲方支付当期租金。若因甲方原因未能在前述时限内送达通知, 则乙方当期租金缴付截止日应相应顺延, 顺延天数不少于甲方实际延迟送达的工作日天数, 此时乙方支付租金延迟, 不视为违约, 甲方无权向乙方主张任何逾期付款违约金、滞纳金、赔偿金, 不得以此为由单方解除本合同或中断对乙方的相关服务(如供水、供电、空调等)。租赁期限内, 非完整自然月的租金计算方式为: 乙方在该月实际租赁的天数*日租金, 其中日租金=当月租金÷当月实际天数。

3.1.5 租金不包括乙方需另行支付的物业服务费、水电费、非正常供应时段的空调费、乙方因经营活动而产生的政府税费及其他费用(如有)。

3.2 物业服务费

3.2.1 乙方同意由甲方指定的物业公司提供物业管理服务, 应向甲方交纳物业服务费。即____年____月____日起至____年____月____日止, 每月物业服务费为__元, 税率为 6%, 不含税金额为__元/月。

租赁期间物业管理公司有权根据实际情况统一调整大厦物业服务费的收费标准, 但每次调整需提前____日书面通知乙方, 并附上调整的合理说明及详细的成本变动依据, 每次调整的幅度不得超过合同约定物业服务费标准的【1%】, 且在本合同全部租赁期限内累计调整不得超过【1】次。

3.2.2 租赁期限内，非完整自然月的物业服务费计算方式为：乙方在该月实际租赁的天数*日物业服务费，其中日物业服务费=当月物业服务费÷当月实际天数。

3.2.3 除本合同另有约定外，每月物业服务费须以每个自然月为一个付款周期。物业服务管理公司应于每月1日前将当期物业服务费收费通知单送达乙方，乙方在收到该通知单之日起十个工作日内支付物业服务费。若因物业管理公司原因未能在前述时限内送达通知，物业服务费缴付截止日应相应顺延，顺延天数不少于延迟送达的工作日天数，此时乙方支付物业服务费延迟，不视为违约。

3.3 空调费

3.3.1 物业服务费包含正常供应时段该物业的空调能源费（空调能源费以下简称“空调费”），相关费用根据现场实际情况另行约定。

3.3.2 如乙方需于正常供应时段以外，申请使用延时空调，应按甲方或物业管理公司相关规定，以书面形式提前向甲方指定的物业管理公司提出申请。

3.3.3 除本合同另有约定外，乙方须于收到收费通知单之日起十个工作日内向物业管理公司支付上一自然月的延时空调费（遇法定节假日顺延）。

3.3.4 乙方需严格按照相关要求进行了空调设计和施工。

3.4 水电费及水电押金

3.4.1 该物业水电费收费标准按照公共事业部门的规定并结合该大厦实际情况制定，由乙方承担。乙方每月须按甲方收费通知单所载金额及日期支付水电费及电损费。甲方有权根据公共事业部门对水电费的调整而对该物业水电费标准作相应调整。

3.4.2 水、电费押金按该物业建筑面积人民币 33 元/平方米计算，共计（）元，乙方应于该物业交付之日向甲方支付。甲方收取押金时向乙方开具收据。甲方须在本合同终止（不论基于何种原因，提前退租除外）及乙方把该物业交还给甲方，且双方就租赁该物业而产生的一切权利和义务清理完毕后____个工作日内，向乙方退还该水、电费押金（不计利息）。

3.5 其他费用

- 3.5.1 乙方须承担与该物业使用有关的所有其他费用,包括但不限于电话费、网络费等。
- 3.5.2 乙方须按该物业独立记录表或物业管理公司提供的公共事业单位费用账单,在收到该等记录表或账单后7日内支付因使用该物业而产生的所有其他费用。
- 3.5.3 如乙方的任何线管需占用该大厦弱电线槽竖井,应向物业管理公司提出书面申请,并按使用费1,000元/根/月、押金1,000元/根的标准支付弱电线槽使用费及押金,乙方线管的直径应 ≤ 20 mm,押金在租赁合同终止乙方交还物业后与租赁保证金同时无息返还。若甲方与第三方就弱电线槽竖井的使用管理权达成一致,解除服务协议,则甲方应立即退还乙方已支付的全部押金,乙方无需支付使用费。

3.6 费用支付方式及发票

- 3.6.1 乙方依据本合同应支付的租金、租赁保证金、水电押金、水费、电费、及其他费用可以银行转账方式存入甲方银行账户(但应向甲方提交相关转账凭据,以便甲方核实)。甲方银行账号及通知地址详见本合同附件五。
- 3.6.2 乙方依据本合同应支付的物业服务费、装修押金、垃圾清运费及其他费用可以银行转账方式存入物业管理公司银行账户(但应向物业管理公司提交相关转账凭据,以便甲方核实)。物业管理公司银行账号及通知地址详见本合同附件五。
- 甲方及物业管理公司有权变更收款账户,乙方应在收到甲方、物业管理公司书面通知的下一个支付日,向甲方、物业管理公司新的收款账户付款。
- 3.6.3 甲方及物业管理公司确认收到乙方已付款项后,应向乙方开具发票。乙方的开票信息详见本合同附件五。

乙方需对其提供的开票信息的真实性负责。若开票信息发生变更,应将变更后的信息在甲方及物业管理公司下次开具发票之前书面通知甲方及物业管理公司,甲方及物业管理公司收到变更通知后在下一次结算时按新的开票信息开具发票。若因乙方提供的开票信息有误,导致甲方、物业管理公司开具的增值税专用发票无法认证的,乙方应自行承担相应损失。

若在本合同履行过程中,乙方由非增值税一般纳税人变更为增值税一般纳税人且需甲方及物业管理公司开具增值税专用发票的,乙方应向甲方及物业管理公司发送变更开票类型及开票信息的书面通知,说明上述变更发生的时间、变更后的详细开票信息等。甲方及物业管理公司将在收到乙方通知后向乙方开具增值税专用发票。如乙方未及时向甲方及物业管理公司发送上述通知的,乙方应自行承担相应损失。

- 3.6.4 甲方及物业管理公司开具的增值税发票由乙方自行领取,非因甲方原因导致票据丢失的,甲方及物业管理公司不承担任何责任。

乙方应指定领取人员并向该人员开具授权文件,领取人员应前往甲方及物业管理公司指定地点领取发票,票据签收前领取人员应将授权文件交甲方及物业管理公司审核留存,并书面签收确认后,方可领取增值税发票。

- 3.7 本合同履行期间,乙方迟延支付本合同第三条所述租金或其他费用的,每逾期一日,应按欠付金额的 2‰ 承担逾期付款违约金。甲方及物业管理公司有权催告乙方在 _____ 个工作日内支付欠付款项; _____ 个工作日届满乙方仍不支付的,甲方及物业管理公司有权提前 24 小时书面通知乙方后中断该物业的水、电及其他公共能源的供应,由此产生的一切后果由乙方承担。若甲方或物业管理公司错误行使前述权利,或未按约定程序行使权利,给乙方造成损失的,应承担相应的赔偿责任。

- 3.8 乙方不得因甲方或物业管理公司有不能完成或拖延完成的修理、或不能及时提供服务设施等任何其在本合同中应承担的义务,而减少或停止支付租金或其他根据本合同须支付的费用;如甲方或物业管理公司的行为给乙方造成损失,乙方有权要求甲方或物业管理公司按合同约定承担相应责任。

- 3.9 甲方接受乙方的租金,不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、

不履行本合同项下乙方须遵守及履行的任何协议、条文、规定及条件的权利。

第四条 合同保证金及押金

4.1 租赁保证金

4.1.1 租赁保证金按首年____个月租金计算，为____元。

4.1.2 乙方应在本合同签订后____个工作日内一次性向甲方支付租赁保证金，甲方确认入账后向乙方开具收据。

4.2 本合同履行期间，如乙方未按时足额支付各项费用或发生其他违约行为，且在收到甲方发出的书面通知后____日内仍未纠正违约行为的，甲方有权直接从租赁保证金及本合同约定的其他押金中扣除乙方应付费用及赔偿款，债务的清偿抵充顺序、比例等均由甲方决定，且不影响甲方依据本合同其他条款追究乙方违约责任。甲方扣款后须通知乙方，乙方应于收到该通知后____日内补足被扣除的金额。

4.3 本合同履行期间，乙方同意不以任何理由主动要求甲方从租赁保证金及本合同约定的其他押金中，抵扣其应向甲方支付的租金或相关费用。

第五条 物业交付与验收

5.1 该物业预计于____年____月____日交付（“预计交付日”）。甲方应在预计交付日或之前向乙方交付该物业，具体交付时间以甲方另行通知为准。

如截至预计交付日或甲方另行通知的交付日期，乙方仍未足额缴纳租赁保证金的，甲方有权推迟至乙方足额缴纳租赁保证金及相应违约金当日交付该物业，且甲方不对此承担任何违约责任。

鉴于承租方已实际占用并使用该物业，双方一致同意：自本合同生效之日起，即视为出租方已按照本协议约定的标准与条件完成该物业交付。

5.2 甲方应按照本合同附件二的标准交付该物业。

5.3 甲方在预计交付日前向乙方发出交付通知的，乙方应当按照通知要求按时办理交接手续；乙方未收到甲方的交付通知书或其他形式的通知的，以预计交付日为办理交接手续的时间，以该物业所在地为办理交接手续的地点。甲方交付时应向乙方说明该物业及大厦的状况，包括空调、照明、用电、

消防等使用注意事项，甲乙双方对该物业进行查验后，确认双方的交付/接收义务已完成。

- 5.4 除本合同附件二所述条件外，该物业原有的装修、设施设备均不属于甲方提供的交付条件，乙方可根据经营需要，自行决定予以拆除或保留使用。如乙方因使用前述装修、设施设备而造成损失，由乙方自行承担后果；如因乙方使用前述装修、设施或设备而造成甲方损失，乙方应予以赔偿。
- 5.5 若因甲方原因导致该物业实际交付之日迟于____年____月____日，本合同项下租赁期限起计日和装修期起计日（如有）相应顺延。
- 5.6 若因乙方原因延迟接收该物业的，每逾期一日，乙方应按该物业月租金（按装修期结束后第二个月的月租金标准计算，即元）的 2‰承担违约金，且交付通知书所载日期或预计交付日视为交付日。

第六条 物业装修

- 6.1 乙方享有____/____的开业装修期和____/____的营业优惠期，自该物业交付之日起算。
- 6.2 开业装修期内，乙方除享受租金折扣外，应按照本合同约定足额支付物业服务费、水电费、装修垃圾清运费、装修及经营过程中产生的政府税费及其他费用（如电话费、网络费等）。
- 6.3 乙方或乙方指定主体应于该物业交付日之前按本合同约定向物业管理公司支付装修押金，该物业装修押金为____元，收到款项后，由物业管理公司开具相应票据给乙方或乙方指定主体。如乙方没有违反本合同及有关装修的规定，于装修完成，且消防部门及甲方和物业管理公司验收合格后 30 个工作日内，物业管理公司应原路向付款方无息返还前款所述的装修押金。
- 6.4 租赁期间，如乙方对该物业进行重新装修，需事先向物业管理公司提出书面申请，获得物业管理公司同意后方可开始装修。该物业重新装修期间乙方仍应按照本合同约定向物业管理公司支付各项费用。
- 6.5 乙方在装修过程中，应当按照物业管理公司管理要求签署《施工安全管理协议》，严格遵守国家法律法规及当地管理规定，并按照本合同附件三的约定开展装修工作。

-
- 6.6 乙方违反本合同关于装修管理的约定时，物业管理公司有权拒绝乙方进场装修或要求乙方立即停工并整改，乙方拒不改正的，物业管理公司有权中断该物业的水、电及其他公共能源的供应，由此产生的一切后果由乙方承担。
- 6.7 若乙方有违反本合同中装修管理相关约定的行为，导致该大厦公共设施或设备损坏，物业管理公司有权从装修押金中直接扣除修复费用，不足部分仍可向乙方追偿。
- 6.8 无论乙方是否实施装修，无论甲方、物业管理公司是否审核乙方提交的装修图纸，该物业的消防安全责任均由乙方承担，乙方负责向政府有关部门申报该物业的消防验收及/或备案（如需），所涉费用由乙方承担。
- 6.9 乙方自行对其装修、改造、维修的结果负责，无论甲方或其聘请的物业管理公司是否同意或认可乙方提报的相关方案，相关设计、施工、维修、改造的后果及责任均由乙方自行承担。
- 6.10 甲方有权对该大厦进行改建、扩建、装修、修缮，有权变更公共区域整体结构、其它设施布局（包括但不限于安装或固定机器、设备、标记、广告架，维修、拆除、更换设备和设施），并根据需要封闭相关公共区域及公用设施（包括但不限于广场、走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施等），如该行为影响乙方使用该物业，甲方应事先将施工方案及时间告知乙方并尽量降低影响。
- 6.11 乙方办理《装修施工许可证》和《施工人员出入证》时，乙方或乙方指定主体须向物业管理公司或物业公司指定主体缴纳费用，收到款项后，由物业管理公司开具相应票据给乙方或乙方指定主体。

第七条 物业使用及维护

- 7.1 甲方及物业管理公司应尽力确保该物业屋顶、墙壁、主要供水管道以及动力电缆处于符合国家安全规范状态。
- 7.2 甲方自行安装的电梯、消防/火警监测系统、空调系统及其他各种设施应处于正常工作状态。
- 7.3 物业管理公司有权进入该物业查验该物业的维修状态，检查该物业内的电

气、主体结构、附属设施设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，但物业管理公司进行维修保养工作前，应事先通知乙方以选择合适的时间，并尽量避免影响乙方的正常经营活动。

- 7.4 在该物业使用过程中，租赁范围内的由乙方自行装修的设施设备由乙方负责维修，该物业及大厦公共区域的设施设备的维修、更换责任由甲方承担。如任何一方不及时履行本合同约定的维修、维护责任，并造成各方或第三方人身损害或财产损失的，一切责任由责任方承担。
- 7.5 租赁期间，如遇火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可不经通知强行进入该物业，且甲方不赔偿因此给乙方造成的损坏，但甲方有故意或重大过失的除外。
- 7.6 租赁期间，乙方有权根据其正常经营需要与该大厦中的其他租户共同、平等地使用大厦中的公共部分，包括但不限于公共的楼梯、通道、卫生间、电梯、电动扶梯等（租户租区范围内的除外），但物业管理公司有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。
- 7.7 乙方应正常使用并爱护该物业内外部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、电梯、门窗、电气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常使用状态。
- 7.8 因乙方或乙方的供应商、服务商、雇员、代理人等相关人员使用不当或不合理使用，导致该物业内外部设施出现故障或损坏时，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿的，物业管理公司有权代为维修，维修费用由乙方承担。
- 7.9 发生下列行为或事件时，乙方应当及时通知甲方，相关修复费用由乙方承担，如对甲方或其他第三方造成损害，相关赔偿费用亦由乙方承担。该等赔偿包括但不限于任何第三方因下述情形向甲方索赔或主张权益而给甲方造成的损失，以及甲方因向乙方索赔发生的一切开支和费用（包括律师费）：
- 7.9.1 因该物业内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修造成甲方及任何第三方的人身或财产损害；
- 7.9.2 因乙方原因导致该物业上下水管道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作，并造成甲方及任何第三方的人身或财产损害；

-
- 7.9.3 因乙方原因导致火、烟雾在该物业内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）在该物业内泄漏，并造成甲方及任何第三方的人身或财产损失；
- 7.9.4 因乙方的不合理使用行为导致该物业出现安全隐患的其他情形。
- 7.10 租赁期间，乙方如需对物业进行维修，应向物业管理公司提交书面申请，获物业管理公司批准后方可进行，物业管理公司应在收到申请后 5 个工作日内书面回复。逾期未书面回复的，视为同意乙方的维修申请。**若乙方违反本条约定，物业管理公司有权要求乙方立即停工及/或整改。**
- 7.11 物业管理方采取合理的安保措施，不论物业管理公司是否在该大厦内设置保安人员或安装电子防盗系统，物业管理公司对该物业内的财物不承担任何保管责任或安全保障责任，乙方需自费安装必要的防盗、监控设施设备，并对该物业内的财产和人身安全负责。乙方在该物业内的现金、商品等财产以及设施设备因遗失、被盗、被抢、火灾、腐蚀等非甲方或物业管理公司员工行为造成的损失，概由乙方自行承担。
- 7.12 乙方不得在该物业内存放任何危险物或有毒有害物，或走私、盗抢、侵权或任何违法违规货物，不得在该物业从事任何违法违规的活动，由此造成甲方及任何第三方人身伤害或财产损失的，一切责任由乙方承担。该大厦外立面的使用权归甲方所有，甲方有权利用其设置广告及获取收益。
- 7.13 甲方对该大厦享有命名权，经提前 30 日告知乙方即可进行更改。未经甲方书面同意，乙方不得使用与该大厦名称（含中英文名称）、图片及与之相同或者近似的文字、图片；即使经过甲方同意，乙方亦应使用甲方指定的统一格式。在本合同解除或终止后，乙方不得再行使用与甲方及其关联企业或与该大厦有关的任何名称和标识，并立即撤销已经使用的该等名称和标识。

第八条 转让、转租与续租

- 8.1 未经甲方书面同意，乙方不能转租、分租该物业等非乙方自用办公的行为，亦不得全部或部分转让本合同项下的权利。
- 8.2 经甲方书面同意转租的，转租合同约定的租赁期限不得超过本合同约定的租赁期限，且乙方应保证次承租人不将该物业再行转租。

-
- 8.3 转租期间,本合同发生变更、解除或终止时,转租合同也应随之相应变更、解除或终止,甲方无须对乙方的转租行为承担任何法律责任。
- 8.4 乙方如需续租,应于租赁期限届满三个月前向甲方提出书面申请,乙方未能在前述时间内向甲方提出续租要求,视为乙方放弃续租权,本合同自租赁期限届满之次日自行终止。甲方同意续租的,甲乙双方应就续租事宜重新协商并签署相关协议。
- 8.5 租赁期限届满后,甲方有权以届时的租赁条件向第三方出租该物业。租赁期限届满前三个月内,经提前通知乙方后,甲方有权安排其他意向租户进入该物业查看,但不得干扰乙方的正常经营活动。

第九条 保险

9.1 装修期保险

9.1.1 乙方应在该物业开始装修之前购买以下保险:

- 1) 建筑工程一切险、安装工程一切险(包括物质损失部分和第三者责任部分,且第三者责任部分赔偿限额不低于100万元);
- 2) 建筑工程施工人员团体人身意外伤害保险(每人身故、伤残赔偿限额不低于50万元)。

9.1.2 上述保险的责任期间均自开始装修之日起至装修完成之日后一个月止。如乙方未能在装修期内完成装修,且甲方允许乙方继续装修的,超期装修期间乙方应重新购买上述保险。

9.2 使用期保险

9.2.1 建议乙方在该物业交付前购买以下保险:

- 1) 财产一切险;
- 2) 公众责任险(赔偿限额不低于500万元,且须附带交叉责任条款);

9.2.2 其中财产一切险的责任期限自物业交付之日起至租赁期限届满之日止;公众责任险的责任期限自装修期结束之次日起至租赁期限届满之日止。

-
- 9.3 乙方购买上述各类保险时，建议还应同时满足以下条件：
- 1) 保险合同须将甲方及物业管理公司作为共同被保险人；
 - 2) 保险人须为甲方认可的保险公司；
 - 3) 保险合同须特别约定“本保单未经甲方同意，不可撤销、变更和解除”。
- 9.4 保险索赔
- 9.4.1 保险事故发生时，乙方应尽力采取必要的措施，防止损失扩大。
- 9.4.2 涉及到甲方的保险索赔事宜，乙方应提供必要的协助。
- 9.4.3 发生涉及乙方损失的保险事故时，乙方同意其向保险公司或责任方就财产损失所主张的索赔数额以保险公司或受托第三方出具的公估结果为准。
- 9.5 乙方购买装修期间和使用期间的保险构成乙方进场、装修的前提条件，乙方应向甲方出示前述保险保单及支付保险费的凭证，否则，甲方有权采取任何措施拒绝乙方进场装修或使用，且不影响乙方装修期和租赁期限的计算。
- 9.6 乙方保证其所雇佣的相关人员或承包商不会作出任何可能导致该大厦或该物业的保险无效或者保险风险增加的行为，包括但不限于延迟或隐瞒向甲方报告相关事故、隐患或风险，擅自改变或修理相关设施设备，对该物业主体结构、设备造成损害，无理拒绝或阻挠甲方、保险公司行使正当权利等。若因乙方原因导致保险费增加或保险无效的，甲方有权要求乙方承担增加的保险费或因另行购买保险而支出的保险费，而不论该等保险的投保人是甲方或其他第三方。
- 9.7 如因乙方原因，在该物业内发生保险事故并给甲方或第三方造成损失，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方或第三方的损失，如乙方从保险公司获得的赔款（含保险公司拒绝赔付的情况）不足以赔偿甲方或第三方损失，应由乙方继续赔偿。

第十条 物业交还

- 10.1 不论本合同因何种原因而解除或终止，乙方均应于合同解除或终止后 5

日内交还该物业。自物业交还之日起，甲方有权停止对物业水电、空调的供应，乙方不得就此提出任何异议，乙方因此造成的无法经营等损失均由乙方自行承担。物业交还时，除甲方书面同意乙方按物业现状交还外，乙方均应自费将所有动产搬离（附属设施设备除外），缴清租赁该物业期间产生的全部费用，将该物业恢复至附件二的状态并将物业钥匙移交甲方。

10.2 乙方交还该物业后，甲乙双方应当签署一份交还凭据，写明该物业的交还时间，且乙方应按甲方要求的时间结清与本合同相关的所有费用并办理完毕该物业经营主体注册地址的变更或注销。

10.3 乙方逾期交还该物业的，除应按租赁期限最后一个月费用标准支付逾期期间的租金、物业服务费、水电费等相关费用外，每日还应按租赁期限最后一个月的每日基本租金的 1.5 倍向甲方支付场地占用费，直至乙方交还该物业。

10.4 乙方逾期交还该物业的，甲方还有权采取如下措施：

- 1) 中断物业服务及该物业的水、电及其他公共能源的供应；
- 2) 自行或在第三方公证/见证下将该物业内动产搬离，并拆除该物业内装修、设施设备；
- 3) 上述物品存放地点由甲方指定，但甲方不对物品承担保管责任。乙方应自收到甲方发出领取物品通知之日起 5 天内主动联系甲方并积极配合甲方办理物品领取工作，乙方领取物品时应按甲方要求提供物品所有权人出具的物品领取申请、领取人身份证、授权委托书等资料，并在甲方出具的物品领取清单上盖章或签字确认，乙方对此不得提出任何异议，乙方亦不得就物品缺失、损毁等原因向甲方提出任何的赔/补偿要求。如甲方搬离存放物品时产生费用的，则所有费用均由乙方承担，但甲方不因该费用的收取而需向乙方承担任何义务或责任。
- 4) 乙方经甲方书面通知书后仍然不领取物品的，则乙方确认放弃物业内相关物品的所有权，甲方有权对乙方内的物品进行清理，相关的清理费用均由乙方承担。

甲方因采取前述措施而支出的费用由乙方承担，甲方有权从乙方交纳的租赁保证金、水电费押金及本合同约定的其他押金或甲方处置乙方物品所得

价款中直接扣除该等费用。乙方同意不因甲方的前述行为而向甲方提出任何权利主张。

- 10.5 在乙方依约交还该物业、结清费用、办理完毕注册地址注销或变更且双方就该物业租赁产生的其他债权债务清理完毕后，甲方于收到乙方退款申请且归还相关收费收据之日起 30 个工作日内向乙方无息退还租赁保证金、水电费押金及本合同约定的其他押金(如有)，但本合同另有约定的除外。

第十一条 合同解除

- 11.1 发生以下情形之一的，甲乙双方均有权解除本合同：

11.1.1 非因任何一方的原因，该物业的水、电等正常供应中断超过 60 日，严重影响该物业正常使用的；

11.1.2 因政府征收、征用该物业或其所在土地而需拆除该大厦的；

11.1.3 因不可抗力或意外事件，致使本合同无法履行的。

任何一方依据本条解除合同的，应当书面通知对方，双方互不承担违约责任，但合同解除前任何一方的违约责任（如有）并不因此免除。

- 11.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，收回该物业：

11.2.1 迟延接收该物业超过 30 日的；

11.2.2 拖欠租金超过 30 日的；

11.2.3 未经甲方书面同意，擅自将该物业转租、转借他人或调换使用，或擅自将本合同权利义务转让给任何第三方的；

11.2.4 乙方被行政机关吊销营业执照或该物业因乙方原因被司法机关查封的；

11.2.5 未经甲方书面同意，擅自拆改该物业结构或对其造成损害，且未在甲方限定时间内纠正或修复的；

11.2.6 未经甲方书面同意，改变该物业的租赁用途，或利用该物业进行违法违章活动的；

11.2.7 该物业因乙方原因发生安全责任事故，造成人员伤亡或重大财产

损失的；

11.2.8 因乙方出现与情影响大厦运营，且未在甲方限定的时间内解除与情的；

11.2.9 租赁期间，乙方要求解除租赁合同的；

11.2.10 乙方有上述情形以外的其他违约行为，经甲方书面催告后 30 日内仍未纠正的。

11.3 甲方依据本合同第 11.2 条解除合同的，应当书面通知乙方。合同解除后，乙方应按本合同约定交还该物业，且甲方所收取的租赁保证金、水电费押金及本合同约定的其他押金均不予退还，前述款项不足以赔偿甲方损失（含装修期租金损失（如有））的，乙方还应予以赔偿。

11.4 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同：

11.4.1 迟延交付该物业超过 30 日的；

11.4.2 因甲方原因导致乙方连续超过 30 日无法正常使用该物业的；

11.4.3 未经有关部门批准，对该物业进行改建、扩建或装修的；

11.4.4 甲方破产或进入清算程序，导致甲方履约能力明显降低的；

11.4.5 该物业因甲方原因被司法机关查封的，影响乙方正常使用的；

11.4.6 甲方有上述情形以外的其他违约行为，经乙方书面催告后 30 日内仍未纠正的。

11.5 乙方依据本合同第 11.4 条解除合同的，应当书面通知甲方。乙方在按合同约定交还该物业后，有权要求甲方返还租赁保证金、水电费押金及本合同约定的其他押金（不计利息，且不包括甲方依约扣除的部分），并赔偿由此给乙方造成的损失。

第十二条 不可抗力

12.1 不可抗力是指本合同双方不能预见、不能避免并不能克服的客观事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方履行本合同全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争及类似事件。

-
- 12.2 遭受不可抗力的一方可中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，且无需为此承担违约责任，但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面影响。
- 12.3 遭受不可抗力的一方应向另一方提供事件发生地公证机构（或其他适当机构）出具的不可抗力事件的有效证明，如不能提供该等证明，另一方有权要求其承担违约责任。根据不可抗力的影响程度，由双方协商决定本合同继续履行、延期履行或解除。
- 12.4 在发生不可抗力前，一方因违约而应对另一方承担的违约责任，不因不可抗力的发生而免除。

第十三条 保密

- 13.1 除法律另有规定外，本合同生效后，未经对方同意，任何一方不得向任何第三方披露本合同内容及因履行本合同而知悉对方的商业秘密，包括但不限于租赁条件及其他有关租赁情况的信息。
- 13.2 上述保密义务不适用于以下情况：
- 1) 有关保密资料已由其他途径成为公开资料；
 - 2) 根据法律法规或政府的监管要求，向政府有关部门提供保密资料；
 - 3) 为采取法律行动或追究违约责任而向其所聘请的律师或争议解决机构提供有关资料。
- 13.3 本合同约定的保密期限，自本合同生效之日起至上述保密信息进入公共知晓的领域之日止。

第十四条 通知

- 14.1 根据本合同发出的任何通知，应当采用书面形式，可以通过电子邮件、专人递送或特快专递发送到附件五所列地址。其中，财务事宜联系人及电子邮件地址，仅用于接受财务相关文件，如乙方将除财务事宜以外的任何文件发送至该电子邮件的，不对甲方产生通知效力。
- 14.2 如通过专人递送，该等通知在接收时视为已经送达；如通过特快专递，该等通知在发出后第3日视为已经送达。一方变更联系信息，应提前7日将

变更内容书面通知另一方。否则，由未通知方承担不利后果。

第十五条 其他

- 15.1 本合同适用中华人民共和国法律（不适用香港、澳门及台湾地区的法律）。
双方因本合同发生争议，协商不成时，任何一方可将争议按照下述第2种方式解决：
- 1) 提交仲裁院在广州市根据其届时有效的仲裁规则通过仲裁解决。仲裁裁决是终局的，对双方均具有约束力。仲裁使用的语言为中文。仲裁庭应由3名仲裁员组成，仲裁员根据所适用的仲裁规则产生；
- 2) 提交该物业所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。
- 15.2 守约方向违约方提起诉讼的成本包括但不限于律师费、差旅费、保全费等皆由违约方承担。
- 15.3 除本合同另有约定外，双方根据法律法规各自承担相关税费。
- 15.4 本合同自双方签字盖章后生效。
- 15.5 本合同以中文书写，如其他语言文本与中文文本不符，以中文文本为准。
本合同附件构成本合同不可分割的一部分，对双方具有同等约束力。本合同之前的任何口头或书面形式的承诺、声明、保证、备忘录、意向书、协议、合同等与本合同不一致的，均以本合同为准。
- 15.6 若合同登记机关要求签署当地租赁合同示范文本的，双方可按照要求办理，但双方的权利义务仍以本合同为准。
- 15.7 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，各份具有同等法律效力。

乙方声明：甲方在签订本合同前，已依法向乙方提示了相关条款（特别是加粗字体条款），应乙方要求对相关条款的含义及法律后果作了说明，乙方完全理解并接受其全部内容。

(本页为《广州环球梦大厦租赁合同》的签署页，无正文)

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

附件一 该物业位置示意图（只作识别使用）

附件二 该物业交付条件

根据现场实际情况交付，现状交付。

附件三 装修管理规定

1. 乙方及其聘请的施工单位需与该大厦的物业管理公司签订《安全施工管理协议》，并在装修过程中遵守物业管理公司《装修手册》的现有规定及物业管理公司不时对该手册进行的修改；《装修手册》和租赁合同约定不一致的，以租赁合同约定为准。
2. 装修期间，物业管理公司有权监督、管理乙方及其聘请的装修单位的行为，包括对乙方施工人员和车辆的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保障该大厦整体的运作安全及顺畅，避免因乙方行为给该大厦其他租户/业户的正常办公造成滋扰，并有权要求乙方对违反经甲方批准的装修设计文件的施工行为进行整改，乙方应予以接受，由此产生的任何损失均由乙方承担。
3. 未经甲方书面同意及政府主管部门批准，乙方不得进行下列装修工程：
 - 1) 在该大厦或该大厦的任何部分搭建、安装、拆除或改装任何固件、分隔物、建筑和设施；
 - 2) 对该大厦的建筑结构和外观以及空中花园作任何改动；
 - 3) 改装、增加或允许他人改装、增加电气设施、空调设备、下水管道、卫生间、消防/火警监测或保安系统；
 - 4) 安装或允许他人安装任何需要附加电气、市电布线/管道、或不通过分表计量电/水、或其重量超过地面设计载重的机器设备；
 - 5) 在该大厦的门窗、天花板、墙面、横梁、地板、结构件、卫生设施、空调设备、消防/火警监测设备上装钉或允许他人装钉任何螺丝钉、金属钩、托架或类似物件，也不得损伤上述物品的表面；
 - 6) 使用不符合消防安全等级与环保等级的装饰材料；
 - 7) 铺设或使用任何可能损坏或穿透地板的覆盖物。
4. 乙方聘请的装修单位（含设计和施工单位）必须具备有效的营业执照和所属行业资质证书。
5. 如乙方与施工单位发生任何纠纷，乙方可邀请甲方或物业管理公司从中协

调，但甲方或物业管理公司对双方的协调结果或最终达成的解决方案不承担任何责任。

6. 除非甲方或物业管理公司事先同意并经该大厦所在地市级消防安检部门指定安装消防铁门，乙方不得使用密封式铁门，不得改装消防出口现有之门锁、门闩及装配。
7. 乙方不得在该大厦工作日办公时间之内进行装修施工。乙方由于特殊原因需要在该大厦工作日办公时间之内进行装修施工的，应提前 3 个工作日征得甲方或物业管理公司书面同意。
8. 乙方施工人员应严格遵守甲方或大厦物业管理公司的安全施工与规范施工管理规定，服从甲方或物业管理公司管理人员的管理。
9. 经征得甲方或物业管理公司书面同意在办公期间进行装修，不得使用电锯、敲打类金属锤等易产生噪音的设备或工具，不得使用油漆等易产生异味的涂料，不得制造粉尘等从而影响到该大厦以及周边其他楼层的正常办公。
10. 在非办公时间进行产生噪声、油漆异味、粉尘影响的施工作业，应采取措施减少影响，非办公时间范围由大厦物业管理单位确定。
11. 保证施工人员不得在该大厦办公时间之内进入该大厦的其他办公楼层，不得使用该大厦客用卫生间、客用电梯，且进出后勤通道必须做好个人卫生清洁，不得弄脏地板及制造粉尘等。
12. 乙方装修前应对装修现场设置装修围挡，对装修使用的后勤通道、货梯、卸货平台、围挡内公共地面及物业管理公司要求的其他必要区域等进行成品保护，围挡制作工艺、画面、布置、拆除应符合甲方或物业管理公司要求。
13. 乙方应采取措施保证租区内的公共设施设备不被破坏，施工现场与公共区域的洞口封堵、隔离措施应有效，不影响相邻区域，满足物业管理公司要求。
14. 施工期间现场易燃易爆材料应用合格专用容器分类摆放，并远离动火、用电及高温区域，合理实施施工管控。现场需配置灭火器，且保持现场通风正常。因乙方管理不善发生意外事故的责任由乙方全部承担。

-
15. 施工现场产生的垃圾应日产日清，垃圾袋装，清运到物业管理单位指定的大厦建筑垃圾房。
 16. 如乙方需对该大厦面向该大厦办公区或公区一侧玻璃门面、墙面、铝扣板、柱子、地板等设施进行改造，必须事先征得甲方或物业管理公司书面同意，且不得损坏前述部位。
 17. 乙方装修期间，如甲方或其承包商、其他承租人同时进行该大厦施工或其他相关作业的，乙方应服从甲方或其承包商的管理，并给予必要协助。
 18. 乙方应按照政府有关主管部门的要求，及时移除该大厦内任何乙方建造的不合规格的建筑物、分隔物及其他构筑物，无论建造时是否得到甲方或物业管理公司的同意，甲方或物业管理公司对此不承担任何责任。

附件四 物业管理规定

1. 乙方应在开业前与大厦的物业管理公司签订《租户消防安全责任书》，并遵守物业管理公司《租户手册》的现有规定及物业管理公司不时对该手册进行的修改；《租户手册》与租赁合同不一致的，以租赁合同约定为准。
2. 乙方不得破坏、损毁或涂污该大厦结构的任何部分或该大厦公共区域的任何装饰外貌，包括该大厦内的任何树木、植物及灌木、装饰装置。
3. 在获得甲方同意的前提下，乙方有权以甲方指定的统一格式，在大厦的水牌（如有）上展示乙方的名称。
4. 乙方须把该物业产生的垃圾、废物，以物业管理公司指定的废物箱盛载，在物业管理公司指定的地点倒卸。乙方的废旧报纸、纸箱（皮）、木箱等垃圾应由物业管理公司认可人员统一收取或处理，乙方不得随意聘请其他人员收取或处理。
5. 乙方如需聘请专门的清洁公司进行该物业的清洁工作，应聘请物业管理公司认可的清洁公司，且有关费用由乙方自行承担。
6. 乙方不得在大厦任何屋顶、进出口、楼梯、平台、天花板、通道、大堂、墙壁或其他公共区域铺设、安装、竖立、附加任何电线、电缆天线、接收器、管道、附属物、遮阳物、凉蓬或其他任何类型、性质的安装物和附属物或其他物件，亦不得在公共区域堆放物品。
7. 物业管理公司有权在没有发出通知的情形下，以物业管理公司认为妥当的办法，清理及处置乙方在大厦公共区域内留下或未处理好的任何包装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的物品，因此而引起的一切费用由乙方负责，且物业管理公司无须向乙方或任何其他人士承担任何责任。
8. 乙方不得破坏、损毁或涂污大厦结构的任何部分，或大厦的公共地方、楼梯、电梯的任何装饰外貌。除非获得甲方书面同意，乙方不得对该物业、窗框、玻璃外墙涂漆、喷漆、使用或黏贴任何东西、物件或悬挂霓虹灯广告，不得在大厦公共区域内外竖立放置任何标志、招牌、通告及广告等物品或涂写文字、图案等。
9. 如乙方违规设置广告或其他安装物或附属物，经甲方书面通知后拒绝自行

拆除的，甲方及物业管理公司有权自行拆除且无需向乙方承担任何赔偿责任。

10. 如乙方需运送大件物件，必须使用物业管理公司指定的出入口处及货物电梯，并在物业管理公司规定的时间内装卸物件，如果需要搬运大量货物，应提前书面通知物业管理公司，货物搬运时只可以使用胶轮手推车装载。
11. 乙方需遵守物业管理公司制定的，有关专用停车场、车辆进出通道的使用规定。
12. 乙方将物品搬进该物业之前，应通知甲方或物业管理公司并严格遵循该物业的最高载重量，未经甲方同意，不得擅自安排保险箱或其他重物的放置位置，以防止负载力分布不均衡。搬进该物业的专业器具或设备须放置在适当承托物上，并符合甲方或物业管理公司的规定，不得影响其他承租方的正常使用。
13. 乙方不得在大厦的任何电梯内放置任何重量超过该电梯的最大载重的物件；乙方不得使用客用电梯运货。
14. 乙方不得在该物业内放置或贮存任何武器、弹药、火药、硝石、煤油或其他可引起爆炸、燃烧的物品或危险货物，不得在该物业内产生、向外渗透或泄漏有毒有害物质。
15. 乙方应合理使用该大厦的各项设施设备，节约能源，由于滥用和浪费水、电等能源或因乙方设备故障而给甲方造成的损失，由乙方负责赔偿。
16. 乙方应按照甲方和物业管理公司的规定使用电气设备，因乙方使用应事先申报而未申报的大功率用电设备给甲方/物业管理公司或其他租户造成的损失，由乙方负责赔偿。
17. 乙方不得在该物业内产生、向外渗透、泄漏有毒及有害的气体或气味。乙方不得在该物业内使用器具烹煮任何食物。乙方不得在该物业饲养任何动物、宠物。
18. 乙方不得向该大厦管道内倾倒可能造成管道阻塞、损坏或污染的任何物质。
19. 乙方须自费采取所有甲方要求的步骤及预防措施，以防止白蚁、老鼠、蟑螂或其他害虫、寄生虫在该物业内滋生。

-
20. 乙方不得在该物业内居住或容许他人居住，不得进行违法违规、违背公序良俗的活动等。
 21. 乙方不得在大厦内大声喧哗、高音播放或演奏音乐，不得制造影响其他租户的噪音，不得在该物业内或客梯厅、消防楼梯、卫生间以及电梯内等公共区域吸烟。
 22. 乙方不得在大厦周边或公共区域做出任何兜售行为，派发传单、广告、赠品等。
 23. 乙方不得超负荷用电（最大供电量：156KW/层，80W/m²）当大厦公共设备有停电检修之需要时，需予以配合。
 24. 不论甲方、物业管理公司在大厦设置保安人员或安装电子防盗系统与否，甲方、物业管理公司对乙方及该物业内部财物不负任何保安及保管责任。
 25. 甲方、物业管理公司须尽力保持该物业的屋顶、主要结构、墙壁、水管通道及电缆电线在良好的使用状态。
 26. 物业管理公司须尽力保持大厦的公共地方清洁及妥当的状态。
 27. 物业管理公司须尽力保持大厦内任何电梯、消防及保安设备、空调设施及其他设备在妥当及可运作的状态。

附件五 通知、送达与财务信息表

一、通知与送达信息

甲方
通知地址：
联系人：
电子邮件：
乙方
通知地址：
联系人：
联系电话：
电子邮件：
财务事项联系人：
财务事项联系人电话：
财务事项联系电子邮件：

二、银行账号信息

甲方

开户银行：

联行号：

银行地址：

收款人名称：

银行账号：

乙方

开户银行：

联行号：

收款人名称：

银行账号：

三、发票信息

甲方 公司名称: 纳税人识别号: 税务登记地址: 电话号码: 开户银行: 银行账号:
乙方 ☐ 增值税发票 ☒ 增值税专用发票 (须完整提供以下信息及证明资料) 公司名称: 纳税人识别号: 税务登记地址: 电话号码: 开户银行: 银行账号:



(