

租赁合同

合同编号:

甲方(出租方): 广州安城智慧运营有限公司
统一社会信用代码: _____
法定代表人: _____ 联系电话: 020-29856826
通讯地址: 广州市天河区永源路 767 号 1 栋 102 室

乙方(承租方): _____
统一社会信用代码(或身份证号码): _____
法定代表人: _____ 经办人: _____
联系电话: _____ 联系邮箱: _____
通讯地址: _____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及省市有关规定,为明确各方的权利义务关系,经友好协商,在平等、自愿、协商一致的基础上,同意就下列房地产租赁事项,订立本合同,共同遵守。

一、协议条款

1、租用性质: 乙方租用甲方房地产是属有偿租用。

2、物业位置和用途: 甲方同意将坐落在广州市天河区兴科路 768 号 房地产(以下简称“租赁物业”)出租给乙方作证载用途使用。甲方已将租赁物业的相关情况向乙方作了详细说明,乙方已充分知悉上述租赁物业的建筑结构、产权情况、房产性质、水电、设备设施等全部现状,并对现场考察后同意承租。

3、租赁期: 物业租赁期自____至____止,共计____个月。起租日为____,计租日期从____算起。若乙方合同期未届满单方提出解除租赁合同,甲方有权取消给予乙方的上述装修免租期优惠,乙方需按起租当月租金水平补足免租期的租金。

4、计租面积: 双方约定租赁物业的计租面积为____平方米。该计租面积为各方协议确认,作为各方计算租金及处理本合同相关事务的依据。无论该约定的计租面积与实际面积是否存在差异,双方均同意按此面积计租。

5、租赁费用

(1) 租赁期内,乙方应当向甲方缴纳租金、配套服务费、水电费(以上统称“租赁费用”,下同)。

(2) 甲乙双方约定自____年____月____日至____年____月____日的租金单价(含税)为____元/平方米·月、配套服务费单价(含税)为____元/平方米·月,合计每月

租金（含税）总额为____元、自____年__月__日至____年__月__日每月配套服务费（含税）总额为____元。

（3）具体数值见下表：

序号	租 期	月房屋租金单价 (含税) (元/m ²)	月配套服务费单价 (含税) (元/m ²)	月总单价 (含税) 合计 (元 /m ²)
1				
2				
3				

（4）水电费：租赁期内，乙方自行承担承租物业产生的水电费，水电费单价按照政府定价，每月按乙方实际用量进行计算收费。

（5）缴交方式：租金、配套服务费、水电费等按月结算。乙方须在本合同生效后5个工作日内，向甲方缴纳____年__月__日到____年__月__日的租金、配套服务费、履约保证金。____年__月__日以后的租金、配套服务费，按自然月在当月结算，乙方应当在每月15日前（含15日，如当天为法定假期，则缴交的期限顺延至法定假期结束后的第一个工作日）支付当月租金、配套服务费给甲方。当月水电费等费用在次月按照租金、配套服务费的缴交日期一起结算缴交。

（6）甲方在收到乙方缴纳的租金、配套服务费、水电费后次月15日前提供相应金额的发票给乙方，若乙方需开具增值税专用发票，必须提供有效证明材料并向甲方提出申请，经甲方审核属实后才可开具。如乙方为自然人，以本物业地址作为营业地开立公司后需开具设立公司名称发票，必须提供有效证明材料，经甲乙双方协商一致后开具。

乙方可以通过银行转账、支票或汇入甲方指定银行账户等方式支付。

甲方的收款账户信息为：

户名：广州安城智慧运营有限公司

开户银行：上海浦东发展银行广州环市东支行

帐号：82180155260000078

所有租赁费用的交付以甲方收款账户实际到账为准，发票的开具并不作为承租人已经支付租赁费用的凭据。

6、履约保证金

（1）乙方须在本合同生效后5个工作日内向甲方支付3个月的租金和3个月配套服务费共计____元作为本合同的履约保证金。若乙方未能按期支付履约保证金，经甲方书面催告后仍未在催告期限届满前支付，乙方每逾期支付一日须按履

约保证金金额的千分之一向甲方支付滞纳金;逾期支付履约保证金超过 15 日的,甲方有权单方面解除本合同,乙方须支付与履约保证金数额等额的违约金以及租赁期间的租金。

(2) 甲方有权从履约保证金中扣除合同约定应由乙方承担但欠缴的各项费用。乙方应当在收到甲方发出的《履约保证金补足通知单》后 7 日内补足履约保证金,否则视为乙方未足额缴纳履约保证金,乙方应当按本协议约定支付逾期缴纳履约保证金的违约金。

(3) 甲方应在租赁期届满或甲乙双方达成合意提前解除合同,且乙方已履行完毕合同相关约定义务(包括但不限于结清租赁费用、违约金、赔偿金、占用费等与物业使用有关的费用)并搬离租赁物业、同时交回履约保证金收据原件之日起 15 个工作日内将保证金余额无息退回给乙方,但双方另有约定的除外。

7、交付

(1) 甲方按现状于合同起租日前将租赁物业交付给乙方,乙方应当在起租日前到甲方办理租赁物业移交手续。甲方有权推迟移交,但不能推迟超过两个月,租赁期限相应顺延,并不发生违约。

(2) 乙方已知晓甲方在公开招租时披露的租赁物业的状况及风险信息,并在签订本合同前已对租赁物业做了充分调查了解,知悉和认可租赁物业的现状。乙方对租赁物业状况(包括但不限于建筑、设施设备、物业占用、物业涉诉、规划用途等)无异议,同意自行承担承租物业的经营风险,不延迟、拒绝履行合同约定义务和法定义务。

二、甲方权利义务

- 1、有权对租赁物业定期进行安全监督检查。
- 2、负责租赁物业主体结构及公共设备、设施维修。
- 3、提供公共水电的安装以及故障的清除。
- 4、做好公共区域的卫生清洁和环境绿化等工作。
- 5、做好公共治安保卫秩序的工作。

6、甲方可以将本合同的权利义务一并进行转让,但应当提前 30 日书面通知乙方。转让后,受让方继承甲方在本合同中的权利、义务。

三、乙方权利义务

1、乙方承担并按时缴交使用该租赁物业所产生的租赁费用及法律法规规定承租物业所需承担的所有税费等相关费用。

2、除甲乙双方另有约定外,未经甲方同意,乙方不得改变租赁用途,如需改变租赁物业的使用性质及用途,须事前向甲方书面提出申请,经甲方书面确认同意并依法办理相关报批准手续后才能变更,否则视为乙方根本违约,甲方有权解除合同,乙方需承担相应的违约责任;乙方不准将租赁物业作为员工及其他人员的日常生活居住之用。不得擅自将租赁物业转租、分租、与他人互换或转借他

人使用，不得将本合同的权利义务全部或部分转让给第三方。

3、乙方应爱护、合理使用租赁物业，按甲方要求做好安全防火治安保卫工作，并按规定自行配置消防设备设施，负责租赁物业、水电、消防及其它相关设备设施（包括甲方提供和乙方自行添置的设备设施）的日常维护维修，并承担由此产生的一切费用。不得在租赁房屋内使用石油液化气或其他明火煮食，不得存在明火烧香行为，并切实履行与甲方签订的《安全生产管理协议》（见附件）。因使用不当对租赁物业以及相关设备设施造成损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿，由此产生的费用一概由乙方承担。

4、租赁期间，乙方对所租赁物业、场地及其有关人员（含流动人员）的安全生产（生产安全、消防安全、物流交通安全等）、综合治理（防盗防抢防骗、防“黄赌毒”、防刑事和经济案件等治安管理、文明生产、保密）、内部稳定（防止一切内部纠纷和破坏、扰乱社会公共秩序的行为）、环境保护、卫生防疫等承担相关责任；因乙方原因造成对周边相邻场地或公共区域的安全生产、综合治理、内部稳定、环境保护、卫生防疫等不良影响，需由乙方承担相关责任，并服从甲方对此的统一协调、管理，遵守甲方的有关规定。

5、乙方无权对租赁物业产权进行处置。未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业任何部分的产权以及因承租租赁物业而取得的任何权益进行转让或设置保证、抵押、质押等他项权利。

6、乙方应合法、合规经营，不得从事合同约定以外的其他业务和违法违纪活动，并自行自费办妥经营所需的相关证照以及规划、工商、税务、消防、环保、卫生、治安及劳资管理等相关行政审批、行政许可手续。乙方应向政府相关部门和地方税务部门办理与上述租赁物业的用途相适应的工商营业执照和税务登记手续，在未取得合法证照前，不得开业经营；且乙方不得以营业、消防、环保、卫生、治安及劳资管理等手续未办、或不齐、或超期等影响经营为借口，拒付甲方的租金及相关费用。若发生违法违纪事件，由乙方依法承担相关经济责任和法律责任。乙方应独立经营自负盈亏，一切债权债务均自行负责，自行妥善处理和承担自身经营过程中产生的纠纷，因乙方经营产生的纠纷对甲方造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，造成损失的甲方有权要求乙方进行赔偿。如消费者在乙方购买商品或服务，合法权益受到损害，乙方需配合政府部门解决消费投诉和纠纷，并依法承担相关责任。

7、有关租赁物业及租赁物业内的人身和物品的安全，乙方自行采取适当的保安措施及向保险公司投保，因乙方自身原因或未尽合理注意义务由此带来的损失，甲方不承担责任。

8、乙方承租租赁物业后，不得占用、堵塞公用通道及消防通道，不得存放易燃易爆、有毒、有害、危险、违禁物品，不得经营产生严重噪音、异味、废气等对周边居民生活造成较大影响的行业。

9、租赁物业广告位置及相关收益归甲方所有。乙方可以设置与自身经营有关的户外招牌、广告，设置方案需报经甲方同意，未经甲方书面同意，不得擅自设立。如需取得有关行政管理部门审批许可的，还应当在办理相关手续后方可实施，相关手续及费用，由乙方负责。

10、租赁期限届满后，如乙方拟继续承租的，应提前 30 天与甲方沟通。甲方按规定进行公开招租，在同等条件下，乙方有优先承租权。

11、乙方应将注册登记的营业执照副本(复印件)及法定代表人身份证复印件交予甲方备查;非法人单位应提交租户个人身份证复印件予甲方备查。

四、物业改造及装饰装修

1、乙方不得损坏租赁物业设施或改变原有主体结构、外观，如须对租赁物业进行改造装修，须事先提交改造装修方案，征得甲方书面同意，并自行负责办理合法手续后方可实施，投资及费用由乙方自行承担;如涉及消防报批范围的，必须向相关消防主管部门申报并经书面同意后方可动工，完工后必须通过消防主管部门验收后方可投入使用，此过程的所有费用均由乙方自行承担，甲方给予相应的协助。乙方自行承担相关费用和责任，如造成甲方损失，应当赔偿。

2、乙方对租赁物业进行适当装饰装修时，不得弃置现有设备设施系统或降低现有系统的配置和使用功能。

3、装修施工或使用过程中，如因乙方原因对毗邻房产造成损坏的，乙方要立即组织进行维修，并承担维修费用和赔偿甲方和受损方因此受到的损失。

4、由乙方出资的装修及设备设施(乙方自行添置用于经营的设备设施除外)在合同解除或者终止时无偿归甲方所有，如天花吊顶、门窗、铺设地面、场地间隔、照明灯具、强弱电管线及开关、消防系统以及一切嵌装在房屋结构或者墙体内的设备和装修等，乙方不得拆除、毁损，甲方不予补偿或者赔偿。装饰装修应当保持当时状况，设备设施应当保持功能完好。

5、乙方安装或拆卸空调、广告牌等施工行为，需向甲方备案，征得甲方同意方可实施。甲方有权委托他人对工程进行监督管理。

五、违约责任

1、乙方若未按上述缴交方式约定按期缴纳租赁费用的，视为逾期缴费，除应及时交付外，应向甲方支付“应付未付租赁费用 $\times 1\%$ $\times$ 逾期天数”的违约金。逾期 30 天仍未交付的，甲方有权单方面解除合同，并有权向乙方收取与履约保证金数额等额的违约金，且不退回乙方履约保证金。乙方必须在甲方发出解除契约通知后 10 天内搬出。

2、乙方对租赁物业进行装修如果改变或损坏原有的外观及公共设施等，除恢复原状外，还应根据实际损失给予甲方赔偿。

3、如乙方将租赁物业作为不合法的用途，或将其作为员工及其他人员的日常生活居住之用等以及不按规定落实安全生产、综合治理、内部稳定、环境保护、

卫生防疫等措施的,在未造成影响和损失的前提下,甲方责令其改正,乙方不予改正的,甲方有权提前解除合同,并有权向乙方收取与履约保证金数额等额的违约金,且不退乙方履约保证金。

4、租赁期内乙方不依约履行合同,造成甲方损失或对第三人承担责任的,甲方有权要求赔偿损失。乙方不依约履行合同,导致合同不能履行,甲方有权收取与履约保证金数额等额的违约金,如违约金不足以弥补甲方损失的,乙方须对超出部分予以赔偿。

六、合同终止与解除

1、租赁期间,甲乙双方任何一方提出提前终止租赁关系,须提前 60 天书面通知对方,经协商一致后签订合同解除协议,除本协议另有约定外,未经一方同意,另一方不得单方解除本合同。因违约终止租赁关系的,另一方有权向违约方追索因违约所造成的经济损失,该等经济损失包括但不限于律师费、诉讼费、评估费、财产保全保险费等。

2、有下列情形之一的,甲方可解除本合同,且各方互不承担违约责任: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;因城市规划或城市更新改造需要拆迁的。

3、乙方有下列违约情形之一的,甲方有权单方面解除本合同并收回租赁物业,且不退乙方履约保证金,由此造成的甲方损失,由乙方负责赔偿:

(1)擅自将承租的租赁物业转租、分租、与他人互换或转借他人使用的;

(2)擅自拆改承租房屋结构或改变租赁用途的;

(3)利用租赁物业进行违法活动的;

(4)逾期 30 天未缴交应交租赁费用、履约保证金等应付款项的;

(5)对存在的安全隐患(包括但不限于消防安全、环保安全)不予整改或整改不合格的;

(6)故意损坏租赁物业的;

(7)除上述情况外,明确表示或者以自己的行为表明不履行合同约定义务的。

4、租赁期内,甲方在乙方没有违约的前提下单方解除合同,甲方除须退还乙方履约保证金外,乙方有权要求甲方支付租赁存续期租金总额的 5%作为违约金;乙方在甲方没有违约的前提下单方解除合同,除了甲方不退还乙方履约保证金外,甲方还有权要求乙方支付租赁存续期租金总额的 5%作为违约金。

5、本合同期满终止或提前解除时,乙方及物业使用人应将租赁物业清理干净后交回甲方,并保证租赁物业及原有设施设备能正常使用。乙方应积极配合甲方进行相关的交接及善后工作,不得因本合同期满终止或提前解除而不履行配合义务,如因不配合交接及善后工作,给甲方造成损失的,乙方应当进行赔偿。

6、合同期满终止或提前解除之日起,乙方应会同甲方到租赁物业现场办理

移交手续，完成租赁物业的移交。甲乙双方共同对租赁物业及设施进行检查，租赁物业及原有设施设备如有损坏或不能正常使用，由乙方负责出资修复或作经济赔偿后再进行移交，赔偿方式可以从本合同履约保证金中扣除，不足部分，乙方继续赔偿。因此造成租赁物业逾期移交的，超出的时间按照甲方同期租金标准计收乙方占用费用。在租赁物业完成移交前，乙方应当搬走租赁物业内非甲方物品，逾期未搬走的视为乙方丢弃物。

7、本合同期满终止或提前解除之日，乙方未按约定将租赁物业移交的，甲方有权自行进场清除租赁物业内所有物品并收回租赁物业，且不退还乙方履约保证金。乙方应承担由此产生的一切费用及损失，并需向甲方支付租赁物业的占用费，每日的占用费按本合同期满终止或提前解除时日租金标准的两倍支付。

8、因乙方违约导致本合同提前解除的，乙方应当按照本合同的约定交还租赁物业。

七、免责条款

1、遇有不可抗力的一方，应立即书面通知对方，并应在 15 天内，提供不可抗力详情及合同不能履行或者部分不能履行或者需要延期履行理由的有效证明文件。各方在不可抗力事故停止后或影响消除后应当立即履行合同义务。因不可抗力造成的各自损失，由各方自行承担。

2、非因甲方或物业管理人之过失，或因下列甲方无法控制的事件，甲方不承担任何赔偿责任。本合同规定乙方缴付租金及其它费用的义务，也不因此受到任何影响。

(1) 进行必要的物业维护维修工程，如各项公共设备、设施、装置必要的维修保养，以及非甲方原因致使物业配套设备及/或市政设施(包括但不限于水、电、煤气等)的暂时停止使用。

(2) 由于地震、火灾、风灾、水灾等自然灾害或恶劣天气或不可抗拒之外力灾害，以及租赁物业区域内外、檐顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何部分的泄煤气、泄电、泄水及潮湿及其中偶发事故等原因而引起的损失。

(3) 因失窃或安保或其它类似的原因引起的损失。

(4) 因物业内其它承租者和人员或任何第三者的原因及施工引起的损失或损坏。

(5) 任何部分之损坏或因水满溢流，或沟渠满溢，或甲方在该物业内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人的人身、财产的伤害及损失。

(6) 由于电梯、防火和安全设置及设备和其它设备停止运作而造成对乙方或其他人的人身或财产的损害或损失。

(7) 由于电、煤气和水供应上的损失、故障、爆炸及停止而造成的损害或损失。

(8) 因特别或突发事件，需控制物业内客流，对乙方经营造成影响或损失



的。

(9) 因上级部门进行消防等安全检测造成甲方服务中断。

(10) 为提高物业的整体形象而进行改造, 修缮工程所造成甲方服务中断。

(11) 不可抗力因素造成或其他非甲方所能控制因素造成。

(12) 非甲方过错导致的行政当局行为和公用事业服务提供者行为。

八、其它

1、本合同如有未尽事宜, 可经友好协商, 签订补充协议书。补充协议书与原合同具有同等的法律效力。除另有明确的书面约定外, 本合同为最终效力文本, 其他相关约定与本合同不一致的, 以本合同为准。

2、本合同在履行中如发生争议, 应协商解决; 协商不成时, 任何一方可向租赁物业所在地人民法院起诉。

3、本合同一式肆份, 自签署之日起生效。甲方执贰份, 乙方执贰份。

4、本合同生效后, 因本合同履行过程中任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等, 应当发送至本合同约定的地址、联系人和通信终端。一方变更名称、地址、联系人或通信终端的, 应当在变更后 3 日内及时书面通知对方, 对方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达, 电子送达与书面送达具有同等法律效力。

5、各方均已充分阅读、理解并接受本合同的全部内容, 各方一致承诺接受并遵守本合同的约定, 任一方均不得以未阅读、未理解本合同的内容或者显失公平等理由, 主张本合同无效或要求撤销本合同条款。

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人(或授权代表):

法定代表人(或授权代表):

签订日期: 年 月 日