

租赁合同

甲方：广州市从化区融媒体中心（以下简称甲方，出租方）

住所：广州市从化区城郊街道河滨北路 308 号

乙方：（以下简称乙方，承租方）

住所（或住址）：

身份证号码/统一社会信用代码：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，按公开中标结果，双方就租赁房屋及空地从事经营事宜经平等协商，签订本合同。

1. 租赁房屋

1.1 甲方将合法拥有的坐落于街口街风云岭山顶发射台的房屋（一楼）及其部分空地出租给乙方使用。

1.2 租赁房屋及空地（使用面积）999 平方米。

1.3 乙方承诺租赁该房屋作为游客集散中心配套物业使用，乙方不得从事易燃易爆、污染环境、仓储危化品等法律法规及公园管理禁止的经营活动，需与发射天线、馈线、塔桅等核心广播电视设施保持合理安全距离。出租用途须严格遵守《广播电视设施保护条例》等相关规定，其中房屋部分用于游客接待、咨询服务、旅游产品展示、休息区、配套管理用房等，一楼户外大平台用于游客休憩、户外活动、打卡景观、轻食外摆等。严禁用于任何危及广电设施安全的活动。乙方不得擅自改变租赁房屋的租赁用途。乙方使用租赁房屋不得超出乙方营业执照核准的经营范围。

2. 租赁期限

2.1 租赁期限自 2026 年____月____日起至 2038 年____月____日止，共计____年。

2.2 租赁期满，乙方应按约定将房屋及空地归还甲方。

3. 租金及保证金

3.1 本合同实行先付租金后使用原则，租金实行月支付制，首年每月租金____元；并从第二年开始，每年租金在上一年度基础上递增 3%。租金支付方式为银行转账；租金的支付时间为：首期租金应于____月____日前支付，其后每月租金于每月____日前支付。收款账户：广州市从化区融媒体中心 账号：

44095701040009663 开户行：中国农业银行广州从化城郊支行

3.2 本合同签订之日起 3 个工作日内，乙方应支付相当于 3 个月租金的保证金，作为履行合同和按照约定使用租赁房屋的保证。

3.3 租赁期间，乙方如未按约定支付租金及相关费用或违反本合同其他约定致使甲方受到损失，甲方有权扣留部分或者全部保证金以抵付损失；保证金不足以弥补甲方损失的，甲方保留继续索赔的权利。

3.4 在乙方按约定履行本合同各项条款下，合同期满，乙方不再续租，且向甲方交付租赁房屋及设备设施并结清相关费用后，甲方向乙方退回剩余保证金。

4. 其他费用

4.1 租赁期间，甲方仅提供房屋及场地，不负责供水供电等扩容改造、接通建设，所有水电等配套新建、改造、报审、运维工作及费用全部由乙方自行承担。

4.2 租赁期间，乙方可根据自己的经营特点进行装修，但不得破坏租赁房屋结构，装修费用由乙方自行承担。租赁期满后乙方不再续租或因乙方原因提前终止合同的，房屋内所有形成附合的装饰装修设施归甲方所有，乙方不得破坏，保持完好状态；若乙方未经甲方同意私自进行装饰装修设施的，甲方可以要求乙方拆除后按房屋交付原状归还房屋。

4.3 乙方应承担其他由相关部门征收的与使用租赁房屋有关的费用。

5. 房屋交付

5.1 甲方应在收到乙方首期租金及保证金后3个工作日内向乙方交付租赁房屋。乙方签署确认书或实际占有租赁房屋即视为甲方交付符合合同约定的租赁房屋。确认书签署之日或乙方实际占有租赁房屋之日为租赁房屋正式交付之日。

6. 交付说明

6.1 出租房屋包括一层大厅、楼梯间两间用房、厨房、卫生间、南向露台和一楼户外大平台。

6.2 出租房屋位于风云岭森林公园管理范围内。为落实公园统一运营管理标准，乙方须与公园运营管理方签订物业管理服务协议，服从公园统一物业管理规定。房屋出租租金中不含物业管理费，物业管理相关全部费用由乙方直接向公园运营管理方缴交。物业管理费收费标准、缴费周期、服务权责等均由乙方与公园运营管理方签署的物业管理服务协议约定为准；甲方不对物业服务内容、收费标准承担任何担保及承诺责任，物业服务属于乙方与第三方独立合同关系，物业服务纠纷不得作为乙方拒付租金的抗辩理由；乙方已知悉风云岭森林公园由第三方运营，已充分实地踏勘，清楚物业管理现状，自愿承担该商业风险。如因乙方拖欠物业费与甲方无关。

6.3 出租房屋现状未通自来水（原有抽水系统无法使用），电力系统需全面增容改造。由于甲方需要保障自身业务所需要电力，需要乙方独自建设电力传输线路作营业之用。乙方如需实施水电接通、管线布设等改造工作可按承租范围和经营需求进行建设，报甲方审批同意后方可组织实施。甲方审批仅为安全、广电设施保护审查，不等于对工程可行性、行政审批兜底。乙方已现场勘验，充分知悉本房屋无自来水、供电不足现状，自愿承担全部改造投资、审批不能通过的商业风险，不得以此为由要求减免租金或解除租赁合同。乙方的改造方案需经甲方审核同意，涉及结构变动的需报相关主管部门审批，确保改造施工合规、安全，防止损坏房屋主体结构。如改造涉及风云岭森林公司项目运营管理区域的，须编制相关实施方案，按风云岭森林公园项目运营管理方权限审批后方可组织实施，出租方不对此进行任何承诺。改造完成后须组织验收。与房屋形成附合的改造设

施归甲方所有；乙方独立建设的电力传输线路等设施，租赁期满无偿归甲方所有，乙方不得拆除、损毁。确有需要拆除部分设施的，必须事先取得甲方书面同意，拆除施工不得损坏房屋主体及广播电视设施。

6.4 乙方开展运营前，须编制正式运营方案，方案内容包括但不限于环境卫生管理、人流疏导、突发事件应急处置、消防安全、安全生产管控等，报送出租方书面批准后方可开展经营活动。

7. 转租和归还

7.1 乙方在租赁期间，不得转租。如果擅自全部或部分转租，则视为乙方违约，甲方有权从已缴纳租金、保证金中抵扣由此造成的损失，不足部分可继续向乙方追偿，并有权解除合同及要求乙方承担违约赔偿责任。乙方与第三方开展联营合作，不转移房屋占有使用权的不属于转租，但联营合作协议应当报甲方备案。

7.2 乙方应于租赁期满或合同提前终止后当日内将租赁房屋及甲方提供的设备设施以良好、适租的状态交还甲方。乙方未按照约定交还的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的费用或损失由乙方承担。

7.3 租赁期满后，甲方如继续出租该租赁房屋，乙方在同等条件下享有优先租赁权；如期满后不再续租，乙方应在租赁期限届满之日搬迁腾空，否则由此造成一切费用及损失，均由乙方承担。

8. 甲方责任

8.1 保证拥有完全的资格和权利将租赁房屋按本合同之约定租赁给乙方。

9. 乙方责任

9.1 乙方不得将租赁房屋用于本合同约定外的其他用途，乙方保证其在租赁房屋内的一切商业活动符合一切法律、法规的规定。

9.2 乙方应按合同约定支付租金及其他根据合同应向甲方支付的费用。

9.3 乙方相关经营证照、税务等的办理地址必须与承租标的地址一致；经营项目达到纳统条件的，必须在承租标的的经营地纳统。

9.4 乙方应正常使用并爱护租赁房屋及甲方提供的各项设施设备，防止不正常损坏（正常磨损除外）。因乙方使用不当，致使租赁房屋或设施设备出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。

9.5 由于乙方施工或使用对租赁房屋及设备设施造成损坏，或由于乙方或乙方雇员、客户行为失职或疏忽，而使甲方人员或财产受到直接或间接的损失时，乙方应对甲方负有完全的责任并赔偿甲方遭受的全部损失。

9.6 乙方在租赁期间负责该房屋使用的安全保障工作，定期进行全面的安全检查。因乙方经营、施工、管理不当造成事故的，全部责任由乙方承担；因房屋主体、广播电视设施本身固有安全隐患造成事故的，由甲方依法承担相应责任。

9.7 如乙方在经营过程中发生的任何对第三方的包括但不限于侵权责任、违约责任,由乙方自行承担;如甲方被要求承担相关责任,甲方在赔偿后有权向乙方追偿。

10. 合同的解除

10.1 在本合同有效期内,若甲乙双方协商一致,可提前解除本合同。双方就解除条件、损失补偿另行签订书面解除协议;结清全部租金、欠费、损失后,甲方将剩余保证金退还乙方。

10.2 若发生不可抗力事件,致使租赁房屋不能正常使用,可以修复的情况下,甲方应尽快修复。在租赁房屋修复期间,乙方免交本合同项下租金;物业管理费由乙方与公园运营管理方另行协商处理,待租赁房屋恢复使用后继续计算租金。

10.3 若发生甲方不可预见的市政规划、土地征用等事件致租赁房屋无法出租经营,则甲方应自收到相关通知后及时告知乙方。双方应按实际租用天数,即时结清租金及其他各项费用,且甲方不承担乙方任何损失。

10.4 有下列情形之一的,甲方有权选择解除本合同,并要求乙方赔偿其遭受的一切损失:

10.4.1 逾期一个月支付租金的;

10.4.2 乙方擅自改变租赁房屋租赁用途的;

10.4.3 乙方擅自将租赁房屋全部或部分转租他人的;

10.4.4 乙方擅自对租赁房屋进行装修、拆改结构的;

10.4.5 乙方利用租赁房屋进行非法活动,损害公共利益的;

甲方根据上述情形解除合同时,应书面通知乙方,本合同自解除通知送达乙方之日解除,乙方应及时腾空并交回租赁房屋。甲方有权从乙方已缴纳租金、保证金中抵扣乙方应付租金、违约金、赔偿金;保证金不足以弥补甲方全部损失的,甲方有权继续向乙方追偿;抵扣后如有剩余的,剩余部分归还给乙方。甲方亦可选择不解除本合同,但甲方仍有权要求乙方赔偿其遭受的损失。

11. 违约责任

11.1 乙方拖欠租金及其他本合同约定由乙方承担的费用,应向甲方支付违约金,每逾期一日,甲方有权按乙方逾期支付费用 1% 的标准收取滞纳金。

11.2 租赁期限届满或本合同提前终止时,若乙方未能将租赁房屋交给甲方,乙方除按实际使用天数、合同约定费用标准的双倍支付房屋占用费用及承担本合同约定乙方承担费用外,还应承担三个月租金的违约金,若违约金不足弥补甲方损失的,乙方应另行赔偿。

11.3 租赁期内若乙方擅自退租,乙方应按年租金的 10% 向甲方支付违约金,甲方有权从已付租金、保证金中抵扣违约金及实际损失,不足部分有权继续追偿。

11.4 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,本合同另有约定的除外;逾期未能更正,另一方保留索赔的权利。

11.5 本合同项下违约责任或赔偿责任可以累加适用。

12. 不可抗力

如果发生不可抗力事件,受不可抗力影响的一方所负的本合同义务在受不可抗力事件影响期间可暂停履行,并且应按暂停时期自动延长,无需承担违约责任。声称受不可抗力影响的一方应立即以书面通知其它各方,并且在此后十五日内提供不可抗力已经发生和持续时期的充足证据。声称受不可抗力事件影响的一方也应尽一切合理努力把不可抗力事件的后果减到最低程度。

13. 适用法律及争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议,双方应友好协商解决,若双方仍协商不成的,任何一方均可向租赁房屋所在地的人民法院起诉,以解决争议。守约方因维权而支付的诉讼费、保全费、保险费、律师费等一切费用由违约方承担。

14. 其他约定

14.1 本合同附件均为本合同组成部分,与本合同具有同等法律效力。

14.2 本合同自双方法定代表人或授权代表盖章或签字,并经双方加盖印章后生效。

14.3 本合同正本一式肆份,甲、乙双方各执贰份。

附件:

- 1.租赁房屋及空地平面图;
- 2.房屋交付现状确认书;
- 3.广播电视设施安全保护要求。

甲方:广州市从化区融媒体中心

法定代表人:邬影红

授权代表:

签署日期:

乙方:

法定代表人:

授权代表:

签署日期:

