

租赁合同

出租方（甲方）：广州市海珠区人民政府江南中街道办事处

承租方（乙方）：

乙方身份证号码：

乙方联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》的相关规定，甲、乙双方经友好协商一致，现乙方承租甲方就位于_____

物业（下称“该物业”）的事宜签订本合同，具体条款如下：

第一条 物业概况及经营范围

1.1 该物业建筑面积为_____平方米。

1.2 乙方确认已清楚了解该物业的现状，该物业有产权、（包括但不限于该物业位置、物业性质、产权状况、证照状况、水电设施及周边环境等），并同意按该物业现状承租，乙方不得以此为由要求解除（终止）本合同、主张合同无效或要求甲方承担违约责任。

1.3 物业用途：_____。乙方须按上述约定用途使用该物业。

1.4 未经甲方书面同意，乙方不得变更该物业的使用用途，否则视为乙方违约。

第二条 租期、租金及装修期

2.1 租期_____年，自_____起至_____止。

2.2 租金：起步月租金为_____元/月，首年每月租金为成交价，从第二年起每年租金在上一年度的基础上递增 3%，各期的月租金标准详见下表：

租 赁 期 限	月租金额 (单位：元)	
	小写	大写

2.3 租金支付方式：按月支付，乙方应在每月 10 日前向甲方支付当月租金。甲方在收到全额款项后开具相应的发票。乙方须按时交纳租金，逾期缴付的，按本合同 9.1 条款项执行。

第三条 租赁保证金、水电保证金

3.1 租赁保证金：租赁保证金为人民币_____元。（按首年租金 25%收取）

3.2 水电保证金：水电保证金为人民币_____元。

乙方须于签订本合同当日一次性向甲方缴交上述保证金。在本合同期满或协商一致提前终止时，乙方缴清租金、水费、电费、物业管理费等所有费用，且无任何违约行为，并按约将该物业移交给甲方的前提下，甲方在收到乙方提交的保证金票据原件后的5个工作日内将租赁保证金无息全额退回给乙方。

第四条 合同税费

合同印花税应由甲、乙双方各自按税务部门规定的比列自行缴纳。

第五条 支付事项

5.1 甲方指定租金收款账户：户名：广州市海珠区人民政府江南中街道办事处；账号：9558853602006907900；开户行：中国工商银行股份有限公司广州江南大道中路支行。指定保证金收款账户：户名：广州市海珠区人民政府江南中街道办事处；账号：9558853602006907843；开户行：中国工商银行股份有限公司广州江南大道中路支行

乙方将租金、保证金存入上述账户，视为乙方已履行本合同约定的付款义务，所有费用支付时间以款项实际到达上述账户时间为准。

甲方变更收款账户的，将以书面形式通知乙方。

5.2 本合同的租金已含税，是指因开具发票给乙方所产生的税费由甲方承担，其他因合同备案，营业执照办理，商铺的安全使用等产生的税费包括但不限于工商管理费、治安

管理费等均由乙方承担。

第六条 物业的移交

甲乙双方签订本合同时，甲方已经按现状移交该物业给乙方，乙方无异议。

第七条 物业维修保养事项

乙方在对该物业进行装修、整饰等工程时，应先将效果图及相关资料交给甲方，由甲方及有关部门审核同意后，才能施工（甲方应在收到效果图及相关资料后5个工作日内予以反馈），物业存在主体结构问题时由甲方承担，非主体结构维修由乙方自行负责。租赁合同到期、解除等原因终止，甲方对乙方的装修、整饰不作任何补偿。

第八条 其他约定

8.1 乙方须自行做好该物业的日常经营管理工作，自行缴纳经营中的各项税费；甲方不得干涉乙方依法进行的正常经营管理工作。

8.2 乙方为物业管理人和实际使用人，必须做好防火安全工作，并承担消防安全责任，同时接受甲方定期或不定期进行经营、消防、卫生、房屋安全等日常检查。乙方不得出现私自加建、物业内楼阁及不能在物业和物业周边违章建筑物、占道经营、违规使用明火、违规住人等违法行为，存在违法行为未按要求整改的，街道有权单方解除合同并追究承租人法律责任和经济赔偿。同时因乙方使用、装修、维修房屋造成人身伤亡、财产损失的，乙方承担全部责任。对物业

存在以上的各类隐患须按要求进行整改，如不配合整改，甲方有权终止合同，回收物业。乙方如需装饰装修需征得甲方同意，且无论合同终止、解除、无效等情况，镶嵌物不得损坏，归甲方所有，甲方均无需向乙方支付任何补偿。

8.3 乙方应按规定办理合法经营手续，乙方应按规定办理合法经营手续，甲方同意予以配合，但如乙方无法办理相关的合法经营手续全部责任由乙方承担。

8.4 乙方须做到依法依规文明经营，遵守政府相关部门对市容市貌的有关规定，乙方须守法经营，不得有违反环保、治安及国家明令禁止的行为，按管理部门要求落实门前“七包”责任制，并自觉接受监督管理。不占道经营，不乱张贴。自觉做好垃圾杂物按规定处理，保持该物业周边环境及公共区域的整洁卫生。

8.5 根据《广州市餐饮场所污染防治规定》第十条，甲方禁止乙方所承租的物业：包括居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼、商住综合楼内与居民层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目，但不产生油烟、异味废气的甜品、炖品、糕点、包点、冷热饮品、凉茶、食品复热等餐饮服务项目除外。

8.6 乙方因经营需要向第三方转租或分租部分商铺时，其期限不得超过本合同期限，且需符合本合同 1.3 条款约定的用途及经营范围，并提前征得甲方同意。因转租、分租商铺引起的纠纷或经济赔偿，由乙方自行解决和承担，概与甲

方无关；若因此造成甲方损失（包括但不限于物业清退损失、租金损失等）的，甲方除有权没收乙方所缴纳的全部保证金外，还有权要求乙方赔偿甲方的全部损失，并提前解除本合同、收回物业。如乙方利用该物业进行违法活动，损害公共利益，或因管理不善，造成社会不良影响、媒体曝光及重大检查影响全局性的事件，甲方有权单方面解除合同，乙方须在合同解除之日起7日内腾退房屋和清缴费用，超过10日甲方有权自行收回房屋，存放在租赁屋内的财产视为乙方自动放弃所有权，甲方有权自行处理。

8.7 如该物业所在物业因旧城改造，市政建设需要搬迁，第三方机构鉴定为危房，所在土地被收储或因企业改制等客观原因造成合同无法执行的，合同自然终止，双方互不追究违约责任，乙方搬离该物业，结清所有费用，甲方退回租赁保证金及水电保证金。

8.8 租赁期限内，如乙方需提前退租，必须提前1个月向甲方提出申请，在甲乙双方协商一致的提前下，可提前终止合同。

8.9 出租用途定为商业，可作为商业配套使用，严禁引入低端经营项目及噪音扰民业态，严禁开办产生油烟、异味、废气的餐饮项目，严禁开展住宿过夜等存在消防安全隐患的经营活动，营业时间不得超过当日24时。

9.0 双方约定承租方须根据实际用途，配置区域火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、消火栓、防排烟设施等，

合理规划平面布局与安全疏散通道，全程确保所有消防设施完好有效，承担全部消防安全主体责任，相关购置、施工、维保费用均由承租方自行承担。

9.1 双方约定承租方需投入不少于1550000元资金对该物业进行改造提升，其中改造内容包含建设消防系统、设备购置、物业翻新及装修等，从而全面提升该物业的安全标准、使用功能及整体风貌。工程完工后，承租方需提交项目改造竣工验收报告，街道将于合同签订6个月内聘请第三方专业评审机构对项目改造开展审计核查，核查内容包括：物业改造内容、工程质量以及资金投入情况等。若承租方未按要求投入约定的改造费用，需在审计报告形成后一年内以租金抵扣的方式，缴纳合同约定但未真正投入的剩余资金。

第九条 违约责任

9.1 乙方逾期支付租金或其他任何应付甲方费用及款项的，每逾期一天，须按所欠租金或其他费用及款项总额的5%向甲方支付违约金，逾期超过三十天的，甲方有权提前解除本合同，收回该物业，并没收乙方所缴的全部保证金。

9.2 如因乙方违约而令本合同提前解除的，甲方有权没收全部保证金，保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以全额赔偿。

9.3 如遇不可抗力、或因国家法令、法规、政府城市规划和建设等原因导致本合同无法履行的，合同自然终止，双



方互免承担违约责任。

9.4 除本合同另有约定外，一方未履行或未完全履行本合同约定义务的，视为违约，守约方有权单方解除合同，违约方应按照本条有关约定承担责任。

第十条 争议解决

凡因本合同产生或与之有关的任何争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向广州市海珠区人民法院起诉。

第十一条 合同的生效、文本与效力

11.1 本合同经双方签章后即生效。

11.2 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，广州产权交易所执壹份，均具同等法律效力。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

联系电话：

联系电话：

委托代理人：

委托代理人：

联系电话：

联系电话：

地址：

地址：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

签约地点：广州市海珠区江南中街道办事处