

(合同样稿)

广州市房地产租赁合同



珠江股份合【 】号

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州珠江发展集团股份有限公司

承租人（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 甲方同意将坐落在 广州 市 越秀 区 华乐 路 / 巷（街、里）57 号首层自编之二及华乐路 53, 57 号二楼全层的房地产（房地产权证号码：粤（2016）广州市不动产权第 00221588 号、粤（2016）广州市不动产权第 00252071 号）出租给乙方分别作 商业、办公 用途使用（其中：57 号首层自编之二规划用途为商业，华乐路 53, 57 号二楼全层规划用途为办公），建筑（或使用）面积为 2403.83 平方米，其中华乐路 57 号首层自编之二为 162.03 平方米（商业）、华乐路 53, 57 号二楼全层为 2241.8 平方米（办公），分摊共用建筑面积 / 平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租赁期限	物业总计月租金额（币种：人民币）元				
	大写	小写	其中		
			不含增值税价	增值税额	增值税率
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
合同总价					5%

其中：

租赁期限	华乐路 57 号首层自编之二月租金额（币种：人民币）元				
	大写	小写	其中		
			不含增值税价	增值税额	增值税率
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
合同总价					5%

租赁期限	华乐路 53, 57 号二楼全层月租金额（币种：人民币）元				
	大写	小写	其中		
			不含增值税价	增值税额	增值税率
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
合同总价					5%

注：期限超过 20 年的，超过部分无效。本合同项下约定的合同价款，均已含增值税费及其附加，合同期内如遇增值税税率调整，不含增值税价不变。

租金按月（月、季、年）结算，由乙方在每月（月、季、年）的第五日前按补充合同约定付款方式缴付租金给甲方（含增值税）；乙方为小规模纳税人，甲方在收款后向乙方开具合法有效的等额的增值税普通发票。

乙方支付甲方租金帐户名，必须与本合同、开具发票付款单位名称一致。

第四条 乙方向甲方交纳(人民币)详见补充合同元保证金(可

以收取不超过三个月月租金数额），甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金详见补充合同（退回乙方、抵偿租金）。

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》《广东省城镇房屋租赁条例》《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的（详见补充合同）%向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的其他修缮责任：（详见补充合同）

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前/（详见补充合同）个月（不少于3个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前/（详见补充合同）日书面通知乙方。

4. 发现乙方擅自改变房屋结构、用途导致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金1个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金额的3‰向甲方支付违约金。

2. 乙方应负的其他修缮责任：详见补充合同。

3. 租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，应提前90日与甲方协商，双方另行签订合同。

第八条 其他约定：详见补充合同。

第九条 甲乙任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反有

关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十条 在租赁期内，如遇不可抗力，导致本合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十一条 本合同一式伍份，甲方持叁份，乙方持一份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向人民法院起诉，或向____/____仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 本合同自双方签字之日起生效。

甲方（签章）：
广州珠江发展集团股份有限公司

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

身份证证件号码：

身份证证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

证件号码：

证件号码：

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

经审查，该合同以穗租备 号予以登记备案。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经审查，该合同以穗租备 号予以登记备案。

但该房屋具有《广州市房屋租赁管理规定》第 条第 项情形，或
出租人未履行第 条 款义务，予以注记。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经审查，该房屋的出租人已按照《广州市房屋租赁管理规定》规定
整改完毕，符合出租条件，注销注记。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经审查，该合同以穗租终 号予以登记备案。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

《广州市房地产租赁合同》

补充合同

甲方（出租人）：广州珠江发展集团股份有限公司

法定代表人：

住所地：

联系电话：

乙方（承租人）：

统一社会信用代码/身份证号码：

法定代表人：

住所地：

联系电话：

根据中华人民共和国有关法律、法规和广东省、广州市的有关规定，双方在自愿、平等互利的基础上，经协商，现就甲乙双方签订的《广州市房屋租赁合同》达成如下补充合同（下统称“本补充合同”），以兹共同遵守。

第一条 租赁物业位置与面积

1-1 甲方同意将座落在广州市越秀区华乐路 57 号首层自编之二及华乐路 53, 57 号二楼全层（以下简称：该房屋）出租给乙方分别作商业、办公使用（其中 57 号首层自编之二作商业，华乐路 53, 57 号二楼全层作办公）。

1-2 该房屋建筑面积 2403.83 平方米（其中华乐路 57 号首层自编之二为 162.03 平方米（商业）、华乐路 53, 57 号二楼全层为 2241.8 平方米（办公），该房屋位置如附图颜色所示，附图所确定位置为该房屋所在位置（详见附件 1、附图 2）。

第二条 租赁期限、租金、租赁保证金及税费

2—1 甲、乙双方协定的承租该房屋的租金标准如下：

租赁期限	物业总计月租金额（币种：人民币）元				
	大写	小写	其中		
			不含增值税价	增值税额	增值 税率
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
合同总价					5%

其中：

租赁期限	华乐路 57 号首层自编之二月租金额（币种：人民币）元				
	大写	小写	其中		
			不含增值税价	增值税额	增值 税率
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
合同总价					5%

租赁期限	华乐路 53, 57 号二楼全层月租金额（币种：人民币）元				
	大写	小写	其中		
			不含增值税价	增值税额	增值 税率
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
年 月 日至 年 月 日					5%
合同总价					5%

注：本合同项下约定的合同价款，均已含增值税费及其附加，合同期内如遇增值税税率调整，不含增值税价不变。

2-2 租金（含税）按月结算，由乙方在每月的第5日前按银行转账缴付租金给甲方，支付当天需向甲方提交支付凭证资料，并以甲方确认收到为准。甲方确认和收到租金后7个工作日内提供合法有效租金等额发票给乙方。首月租金在签订本补充合同之日缴交，第二个月及以后的租金，乙方应按本补充合同约定于当月5日前向甲方交纳。租约期限内任何一段不满一个月历月的期间，租金应基于每月三十（30）日按比例计算。

2-3 本补充合同约定之租金不含物业管理费等其他各项费用，乙方应按本补充合同约定自觉缴纳租金到以下甲方指定收款账号：

甲方名称：广州珠江发展集团股份有限公司

甲方开户银行：华夏银行广州东风支行

甲方收款账号：10951000000293300

2-4 乙方在本补充合同签订时向甲方缴纳租赁保证金（不少于两个月租金和管理费之和）人民币_____元，场地复原保证金人民币90000.00元，水电费押金人民币90000.00元，以上租赁保证金及所有押金合计为人民币_____元。

2-5 租赁期内，上述乙方所缴的租赁保证金及所有押金由甲方保管。在租赁期满或甲方原因导致提前解除合同时，乙方按本补充合同约定向甲方交还该房屋，并且按本补充合同约定向甲方提供该房屋证照（包括但不限于工商营业执照）注销（或变更地址）证明文件，在乙方未违约、已清缴一切租金、管理费、水电费、燃气费、电话费、网络费、有线电视费等所有费用并交回相关缴费凭证及清洁场地后，甲方在 30 日内将以上租赁保证金及押金无息退还乙方（乙方须凭已缴保证金及押金票据原件办理退款）。若乙方在本补充合同终止后两年内不领取租赁保证金及

所有押金的，则视乙方自动放弃收回租赁保证金及所有押金。
租赁期满后如乙方续租，则该房屋的租赁保证金及所有押金继续作为续租期内的租赁保证金及押金部分，不足的由乙方补足。

2—6 甲、乙双方须按国家和广州政府法律、法规的规定，向政府有关部门缴交该房屋租赁合同登记所涉及的相关费用，以及缴交工商行政管理费等税费。对于办理房屋租赁登记的一切费用支出及需要缴付的印花税等税费，由双方各自按登记部门的缴费规定承担。

2—7 甲方因本补充合同内所取得的款项的应缴的税费由甲方负责。
乙方因经营而取得的全部收入和利润，其税费由乙方负责。如一方未能及时交纳相关税款造成另一方经济损失和法律责任均由责任方全部负责。

2—8 本补充合同项下约定的合同价款及其它各项费用（租赁保证金、所有押金、违约金、赔偿金等），均已含增值税。

第三条 租赁期限、场地交付和经营范围

3—1 甲、乙双方约定于_____年____月____日由甲方交付该房屋给乙方使用，乙方需要按规定支付该房屋物业管理费、水电能源费等其他费用。

3—2 乙方应在签订本补充合同的同时，承诺遵守并服从物业管理公司管理该房屋的各项管理规定，并到物业管理处按照物业管理规定办理交接该房屋手续。如乙方逾期 7 天不来办理交接该房屋手续，则视为乙方违约，乙方已缴纳的款项甲方不予以退还，甲方有权解除该房屋租赁合同并收回房屋。

3—3 若因乙方原因未能按约定该房屋开业之日开业，则乙方的租期、装修事业期、租金及各项费用的起算日不予延后。

3—4 租赁期满，乙方如愿续租，至少于本补充合同租赁期届满日前90日向甲方发出续租书面意向书，经甲方同意并重新公开招租

该房屋后在同等条件下乙方享有优先承租权，双方须另行签订该房屋租赁合同及其补充合同。乙方未能在前述时间内向甲方提出续租要求，乙方同意视为其主动放弃同等条件下的优先续租权。乙方未续租的，应在该合同租赁期届满或合同终止之日办理退还该房屋手续并退还该房屋。

3—5 乙方租用该房屋仅限于经营_____。乙方应按照本补充合同中约定的经营范围及品牌进行经营，乙方如改变该房屋经营范围和经营品牌，须经甲方的书面同意，并按有关法律、法规等规定办理变更该房屋用途的报批手续，所需费用和变更该房屋用途所产生的一切后果均由乙方承担。

3—6 该房屋的公用和合用部位的使用范围、条件和要求：现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及所需约定的有关事宜，由乙方向甲方提交装修方案申请书以及安全生产责任书，并经甲方及管理公司审核同意后方可按同意后的装修方案自行装修，并作为甲方向乙方交付该房屋和本补充合同终止时，乙方向甲方返还房屋的验收依据。

第四条 物业管理

4—1 乙方同意且接受该房屋物业管理公司负责该房屋的物业管理，乙方在签订本补充合同时，必须承诺遵守并服从管理公司的各项管理规定。

4—2 管理费：按该房屋物业管理公司规定的标准及时间向物业管理公司交纳，该房屋物业管理公司可根据政府有关部门规定调整管理费标准。

4—3 电费：乙方根据实际使用费用按规定交纳，且承担该房屋相应公共用电分摊费用。

4—4 水费：乙方根据实际使用费用按规定交纳，且承担该房屋相应

公共用水分摊费用。

- 4—5 乙方不得以物业管理协议项下的纠纷或事件或任何理由拒绝向甲方缴纳租金等相关费用。

第五条 甲方的权利和义务

- 5—1 甲方按本补充合同的约定向乙方提供承租该房屋。
- 5—2 甲方在不影响乙方正常经营的前提下提前通知并有权要求乙方容许其管理人员进入该房屋，以检查乙方有否违反本合同之规定或违反管理规定，以及检查或修理架设在该房屋内的公共设施和设备，乙方应给予积极的协助和配合。
- 5—3 甲方有权在不影响乙方正常营业的前提下，依法依规在该房屋内公共区域安装或固定甲方认为适合的机器、设备、标记、广告架及其它设施并有权维修、拆除、更换该等设备和设施。甲方应尽量避免影响乙方营业。
- 5—4 在租赁期满前 三个月内，在不影响乙方正常经营的前提下，甲方有权在事先通知乙方的情况下，带其他有意承租者进入该房屋视察，并有权在其认为合适地点张贴有关出租该房屋的告示或在传媒上刊登广告。乙方应给予协助和配合，不能借此事由拖欠任何应付之款项。
- 5—5 甲方负责协调乙方对该房屋物业管理公司的投诉。
- 5—6 租赁期内，在不影响乙方正常经营的前提下，甲方有权委托第三方行使甲方权利对该房屋进行管理，乙方须无条件配合。
- 5—7 租赁期间，甲方如出售该房屋，应提前 30 天书面通知乙方，乙方享有同等条件下的优先购买权。房产所有权转移给第三方后，该第三方即成为该房屋租赁合同的当然甲方，并于本补充合同期满前，在遵守本补充合同规定的条件下，享有原甲方的权利，承担原甲方的义务。

第六条 乙方的权利和义务

- 6-1 乙方在承租的该房屋内享有合法经营的权利。
- 6-2 乙方须按时缴交租金、管理费、水电费、燃气费、电话费、网络费、有线电视费等应缴之费用。
- 6-3 乙方在未经甲方书面同意的情况下，不得以任何形式将承租该房屋转让、出借他人，不得将该房屋做抵押或将承租权做质押，或将该房屋从事非法活动，或改变该房屋用途。下述任何一种情况将被视为该房屋承租权转让：如乙方破产或被清盘或其产业被接管。
- 6-4 未得甲方书面许可，乙方不得用『珠江实业』等甲方享有使用权的名称/图形或与此相类似的名称/图形经营自身的业务，但可用作乙方经营位置的文字表述。
- 6-5 乙方必须以本补充合同内的签订合同方的名义在主管行政机关办理营业执照，合法持证经营及缴付税费。本补充合同终止后，乙方应按本补充合同的约定交回该房屋给甲方，并于本补充合同终止之日起 5 日内申请办理相关营业证照的注销（或变更地址）手续，且必须在本补充合同终止之日起 1 个月内向甲方出示注销（或变更地址）的证明文件。若乙方未注销（或变更地址）该房屋营业证照，或于本补充合同终止之日起 1 个月后才向甲方出示注销（或变更地址）的证明文件，则视为乙方违约，甲方有权按每日 500 元的标准要求乙方支付违约金直至乙方办妥上述手续。
- 6-6 乙方保证采取合法、合理、公平的方式进行经营活动，不得使用或促使他人或容许他人使用该房屋作任何违法或不道德之用途，乙方经营行为必须符合国家法律、法规规定。乙方所陈列或销售的商品，不得有侵害他人商标权、著作权、专利权、代理权或其他不法事宜。乙方不得陈列或销售违禁品或违法物品。

乙方如违反上述规定，除承担相应法律责任外，对甲方造成损失的，应向甲方赔偿。

- 6—7 乙方承租期间，在经营活动中的一切经济 and 法律责任（包括但不限于因乙方与供货方、消费者之间的纠纷，因乙方原因造成的第三方的的人身、财产损害而产生的纠纷）由其自行承担，与甲方无关，甲方对此不负任何责任。因此给甲方造成的损失，由乙方承担。
- 6—8 乙方不得破坏、损毁或涂污该房屋的任何公共区域部分的装饰物。乙方承租之该房屋的相关展示面（包括门头、门侧、地台展示位），在该房屋交付后，乙方应自行负责其清洁、维护、保养以及电费等，不得有涂抹、污损及违规在该房屋周围张贴广告、摆摊设点或其他有碍于整体外观洁净之行为。未经甲方同意，乙方不得在该商场幕墙外及走廊外墙附加任何物件、涂刷任何涂料、或作出任何更改。
- 6—9 乙方应自行承担费用，应按甲方和街道属区政府部门要求配合完成各项相关工作。在正常营业时间内，乙方应使该房屋营业标志、店面和窗户保持照明，以达到理想的视觉效果。乙方应及时处理在公共区域内留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物，不得影响公共区域的卫生和整洁。
- 6—10 未经甲方或物业管理公司书面同意，乙方不得将该房屋内的电路作任何更改，不得在该房屋内装设任何固定间格或其他附设物，不得将甲方之任何装置及设施更改或移去。
- 6—11 乙方在任何时候不得在该房屋内或允许他人在该房屋内放置或贮存任何武器、弹药、炸药等违禁物品，及火药、硝石、煤油、汽油等可能引起爆炸、燃烧的物品或危险品。乙方不得在该房屋内产生、向外渗透、泄漏或容许在该房屋内产生、向外

渗透、泄漏有毒或有害的气体或气味。不得允许任何人士在该房屋内留宿。

6—12 租赁期内，乙方做好该房屋承租范围内的消防及治安的安全维护工作，乙方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。

6—13 租赁期间，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。

6—14 在租赁期间，甲方如有意将该房屋单独出让给第三方，在同等条件下乙方有优先购买权，若乙方放弃优先购买权的，甲方转让后应书面通知乙方新的业主名称。所有权转移后新的业主即继承本合同，并承担本合同的权利和义务。甲方将该房屋连同其他部分或整体产权出让，乙方不享有优先购买权，乙方对此没有异议。

6—15 乙方必须按照相关法律法规办妥室内装修消防验收方可入场经营，甲方提供必要的资料，乙方应将该房屋二次消防设计审核意见书，验收合格证和安检合格证交甲方及物业管理公司备案。在租赁期内，甲方有权随时对乙方的经营场所进行消防安全检查，如发现乙方使用该房屋存在消防安全隐患，须按甲方发出整改通知书要求限期内完成整改，若乙方未按期整改且不采取有效整改措施，则甲方有权视乙方违约并按本补充合同约定的违约责任执行。

6—16 租赁期内，该房屋原则上不允许承租人转/分租。除用于各类专业市场、商场、法律另有规定的情形以及其他特殊情况以外，乙方须以书面形式向甲方申请将该房屋转租或分租。经甲方同意的转/分租部分的管理工作由乙方负责。本补充合同规定的甲乙双方权责不因乙方转/分租而改变，乙方还须遵守下列条款：

1、转/分租期限不得超过乙方承租期限；

- 2、应在转/分租合同中列明若乙方提前终止本补充合同，则乙方与转承租人的转租合同也应终止。转/分租合同应于签订后 10 日内，乙方应提供完整、清晰的转/分租合同送甲方备案，否则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同；
- 3、须要求转/分承租人签署承诺书，保证其同意履行本合同中有关转/分租行为的规定并承诺与乙方就本补充合同的履行对甲方承担连带责任，若乙方欠缴租金，甲方有权直接向转/分承租人收取租金。在乙方终止本补充合同时转租合同同时终止，转承租人应无条件迁离租赁物。次承租人不得再转租、分租，否则，由此导致出租人造成损失的，次承租人须承担全部赔偿责任，主承租人承担连带赔偿责任。乙方应将转承租人签署的保证书在转/分租合同签订后 10 日内交甲方存档，逾期视为乙方违约转/分租；
- 4、无论乙方是否提前终止本补充合同，乙方因转/分租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理并承担全部责任；
- 5、自行负责因转/分租行为发生的税、费。

第七条 乙方承租物业的装修、修缮及物业返还

- 7—1 乙方装修该房屋，须承诺遵守物业管理的相关装修管理规定。
- 7—2 乙方承租该房屋的装修效果必须与已经甲方及物业管理公司审核批准的装修效果图一致，且在本补充合同约定的装修期限内完成装修及验收并开业经营（除因合理的原因向物业管理公司申请延长装修期并获书面同意外），否则按本补充合同违约条款承担违约责任。
- 7—3 乙方装修该房屋时，须事先将装修设计图纸报甲方审核批准，未经甲方书面同意，乙方不得擅自施工。该房屋装修费用和装修牵连的费用由乙方承担。乙方装修必须遵守甲方或该房屋之管理方的物业管理规定的装修要求，任何设计和施工不能破坏

该房屋及其所在该房屋大楼结构，任何系统设计、设备设施和管线（如排水、排气、声光设计等）均不能影响相邻房屋及楼层的使用。该房屋内的装修设计及用料、机电设施，应符合广州市公安消防、防疫、劳动保护等有关规定。若乙方对该房屋的装修方案使物业结构等公用设施发生变化，则乙方须在装修施工前向甲方缴纳场地复原保证金。

7—4 乙方撤场时按甲乙双方约定返还该物业，包括但不限于：乙方不得拆卸所租物业原有的物品及设备设施和所有不可移动的装修、装饰品等，甲方不予补偿。

7—5 乙方应于本合同期限届满之日或提前终止之日将承租该房屋全部空出，将该房屋及其所有锁匙交回甲方，乙方逾期不撤出该房屋的，应按终止合同前一个月的租金及物业管理费 2 倍的标准向甲方交纳场地占用费。乙方拆卸加设于该房屋内之固定装置（包括但不限于间隔墙体等）装修时，须经甲方及物业管理公司书面同意；对未获书面同意拆除的固定装置、装修，乙方不得拆除；对甲方或管理公司书面要求拆除的固定装置、装修，乙方必须自费拆除；乙方不予拆除，由甲方或管理公司拆除，费用由乙方承担。由于乙方的原因造成本合同被解除或者提前终止的，甲方对乙方用于该房屋装修的投资不予补偿，装修物不予承让。

7—6 本补充合同如提前终止、解除或届满时，乙方须于提前终止、解除或届满日，迁出该房屋，搬走物品。逾期不迁出的，视为乙方放弃遗留物品之所有权，甲方有权选择且乙方同意：（1）甲方在拍摄录像记录现场情况的前提下自行开锁，清理乙方留在该房屋内的财物，逐一进行清点、登记，将清点后的财物另行存放，收回该房屋，物品的保管费用由乙方承担。甲方在现场记录的影像作为反映乙方当时在现场留存财物及数量的数据，

并在甲方自行开锁之日起 3 日内以本合同约定的通讯地址为准（书面）通知乙方在规定的期限内取回，逾期不取回的财物视为乙方的抛弃物，甲方将予以处理，乙方自行承担此后果；（2）甲方在律师监督下自行进入该房屋，对乙方的财物进行清点、登记，将清点后的财物另行存放，收回该房屋，物品的保管费用由乙方承担，甲方在进入该房屋之日起 3 日内以本合同约定的通讯地址为准（书面）通知乙方在规定的期限内取回，逾期不取回的财物视为乙方的抛弃物，甲方将予以处理，乙方自行承担此后果；（3）甲方在第三方见证的情况下，进入该房屋，对乙方的财物进行清点、登记、存放，物品的保管费用由乙方承担，甲方在进入该房屋之日起 3 日内以本合同约定的通讯地址为准（书面）通知乙方在规定的期限内取回，逾期不取回的财物视为乙方的抛弃物，甲方将予以处理，乙方自行承担此后果。

- 7—7 甲方有权自行决定采取上述三种处理方式中的其中一种。甲方实施了上述任何一种处理方式，对乙方造成损失的，乙方放弃向甲方追索的一切权利，同时乙方仍要继续承担交纳拖欠的租金及其他应缴的费用的责任并承担上述甲方因此而支付的费用。
- 7—8 租赁期间，使用该房屋产生的租金、管理费、水电费、燃气费、电话费、网络费、有线电视费费用，及该房屋和设备日常维修费用由乙方承担。该房屋设备日常维修费用是指乙方使用该房屋日常发生的损坏所产生的维修费用，包括灯、门、水电、燃气设施以及其他设施。
- 7—9 乙方在承租该房屋内需要使用超过水、电表容量或者变更的任何水电设备，应事先征得甲方及该房屋物业管理公司同意，并由乙方负责按相关规定办理增容手续，费用由乙方承担。

第八条 违约责任

- 8-1 如乙方未能按本补充合同规定，如期足额向甲方交纳租金，每逾期一天，甲方有权按拖欠租金总额的 3‰ 的标准向乙方收取违约金；逾期达 30 天（含 30 天）的，甲方有权要求乙方立即停业，并有权对该房屋采取停止供水、供电及其他一切措施，而无须就该措施带来的结果承担责任，甲方有权解除该房屋租赁合同并收回该房屋重新出租，同时没收乙方的租赁保证金及所有押金。
- 8-2 乙方未能按本合同约定或管理公司相关规定履行义务的，在接到甲方书面整改通知后，乙方未能在其承诺整改期限内完成的，每逾期一日，乙方按每日 200 元标准向甲方支付违约金。
- 8-3 本补充合同租赁期间，若乙方原因提前终止合同，甲方不返还乙方已缴付的全部费用（包括但不限于租金、税费、租赁保证金及所有押金等），收回该房屋，同时甲方保留对乙方追究相关法律责任的权利；若甲方的原因，提前终止合同并收回该房屋重新出租，甲方须双倍退还乙方所缴交的租赁保证金及所有押金。
- 8-4 乙方违反本补充合同约定，乙方逾期不撤出该房屋的，应按终止合同前一个月的租金及物业管理费 2 倍的标准向甲方交纳场地占用费。同时，甲方有权采取其认为必要的一切措施收回该房屋，并依法追究乙方之违约责任。
- 8-5 违约金、赔偿金应在确定责任后 10 个工作日内付清，每逾期一天，违约方应按应付金额的 3‰ 向守约方支付滞纳金。

第九条 不可抗力

- 9-1 因不可抗力因素影响该房屋租赁合同及本补充合同履行或造成损失的，双方互不向对方承担责任。

第十条 合同的变更、终止及解除

10—1 在本补充合同有效期内，未经甲、乙双方协商一致，任何一方不得单方面变更或解除补充合同。

10—2 有下列情形之一的，甲方有权单方面提前终止合同，并没收乙方已缴付的全部费用（包括但不限于租金、税费、租赁保证金及所有押金等），同时，乙方应无条件将该房屋连同附属物交还甲方：

- （1）乙方逾期支付租金及拖欠水费、电费或物业管理费总额等相关费用累计超过达 1 个月租金以上；
- （2）乙方擅自将该房屋转租、分租及转借他人使用；
- （3）未经甲方书面同意，乙方擅自改变该房屋用途；
- （4）乙方利用承租该房屋进行非法活动，损害公共利益；
- （5）乙方被政府有关部门查封；
- （6）对存在的安全隐患不予整改或整改不合格的；
- （7）乙方违反本补充合同条款造成甲方损失的，并在甲方要求的合理期限内拒不整改的。

10—3 该房屋租赁期内，如遇市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制等情形，甲方有权终止该房屋租赁合同及本补充合同且不承担违约责任。

第十一条 争议的解决

11—1 本合同的签订、履行和争议的解决适用中华人民共和国法律。

11—2 甲乙双方在履行本合同时如发生纠纷，应通过协商解决，协商解决不成可向该房屋所在地的人民法院提起民事诉讼。诉讼期间，除有争议正在等待判决的条款外，合同的其他条款应当继续履行。

第十二条 租赁登记、条款说明及合同效力

12—1 本补充合同构成甲方和乙方就有关本补充合同所涉事项的全部

协议，并且取代有关本补充合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。

12-2 本补充合同条款的标题仅为方便参阅而设，不得用于解释合同条款。

12-3 乙方确认甲方已充分、详尽地告知该房屋状况，乙方已对甲方所要出租的该房屋现状及相关管理规定做了充分了解，自愿承租该房屋。乙方承诺日后不以该房屋现状的位置、面积、产权证、功能等事由反悔或主张权利。

第十三条 通知

13-1 本合同中所涉及的有关通知书的收取方式，甲方可选择以下任一方式向乙方发出：

1) 挂号信（接收详细地址）：_____；

2) 特快专递：_____；

3) 专人送达（手递）：_____。

13-2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送、快件等收据，将作为有效证明；如以传真的方式，则发出时视作已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方工作人员签收时视作已送达，收条将作为有效证明；如以手机（电话）、微信、短信的方式联系，发出时视作已送达，电话记录、微信及短信记录将作为有效证明。

13-3 甲方在乙方租赁的该房屋门口、公共区域的公告栏或其他醒目位置张贴的有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

13-4 甲、乙双方通讯地址已记载在本补充合同内，双方有关租赁函应以上述地址为依据。任何一方迁移通讯地址应以挂号邮件知会对方，否则因此而引致任何邮递错误责任，概由责任方承担。

第十四条 其他

14—1 本合同一方对另一方做出的任何同意，只构成一方对某一特别事件的同意，并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为一方在日后同类型事件中放弃须获得其特别同意的表示，除非一方以书面作如此表示。

14—2 其他约定：乙方承诺投入项目升级改造装修的费用原则上不少于 300 万元。乙方须提供项目的升级改造方案，对外立面、门窗、消防、室内装修升级改造，完成所有装修改造项目后，并提供相关投入凭证给甲方予以核实确认。乙方不得以取消合同手续为由向出租人追究任何法律责任和索取任何补偿、赔偿或其他权利。

14—3 甲方双方签订的《广州市房屋租赁合同》条款与本补充合同有冲突之处，应以本补充合同为准。

14—4 本补充合同为甲方双方签订的《广州市房屋租赁合同》不可分割部分，同时签章生效。如有未尽事宜，须经双方协商并作出书面补充约定。

14—5 甲方指定由广州珠江商业经营管理有限公司（下称“珠江商管”）代理甲方对乙方进行物业经营管理工作，包括但不限于：以珠江商管名义对租赁物业进行现场安全检查、物业维修处理、催租管理，及向乙方发送装修复函、入驻通知书、缴租通知书、催租通知书、整改通知书、提前解除合同通知书、退场通知书等物业租赁管理相关通知书。甲乙双方同意，以珠江商管名义向乙方发出的任何方面的文件均有法律效力。

14—6 根据广州国资委《关于规范我市国有企业物业租赁管理的指导意见》（穗国资监管【2019】2号），甲方需对租赁物业进行租赁评估，按不低于评估价出租；现本租赁物业的正式评估报告暂未出具，双方以协商的租赁单价签订本合同。租赁物业的正

式评估报告出具后，如本合同租赁单价低于评估报告，甲方有权根据评估报告进行调整，乙方应按照甲方通知的新租金标准及时间支付租金，甲乙双方可另行就新的租金签订补充协议。

14—7 本补充合同经甲、乙双方签章后生效。本补充合同一式 伍 份，甲方执贰份，乙方执贰份，租赁登记备案机关执壹份，具同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

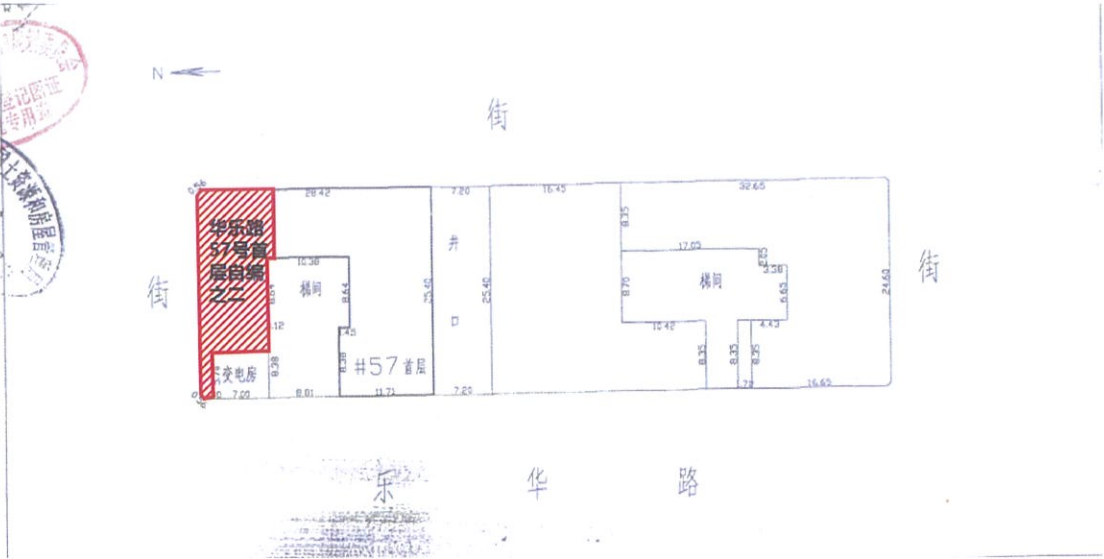
法定代表人：

委托代理人：

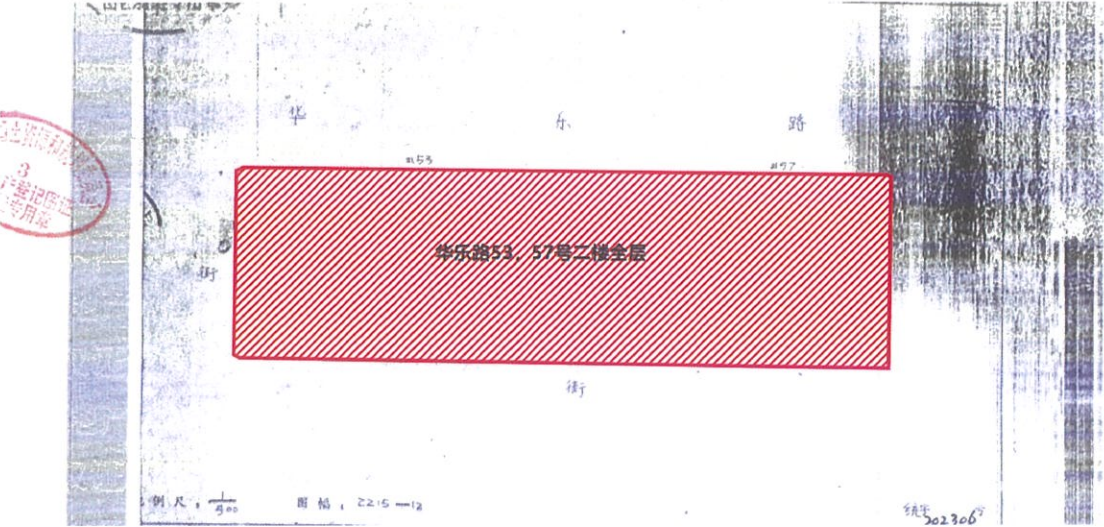
委托代理人：

签订日期： 年 月 日

附图 1:



附图 2:



物业出租安全生产管理协议（民用）

出租方（以下简称甲方）：广州珠江发展集团股份有限公司

承租方（以下简称乙方）：_____

甲方将位于广州市越秀区华乐路 57 号首层自编之二及华乐路 53, 57 号二楼全层的物业出租给乙方，租期自____年____月____日至____年____月____日。经甲乙双方协商一致，租赁期内双方共同遵守以下规定：

一、甲方责任

（一）按照安全生产有关法律法规的规定，履行安全职责。

（二）履行对租赁物的安全监督管理职责，有权对租赁物进行定期或不定期安全检查或者按照实际要求进行突击检查，发现安全隐患时提出整改意见，并督促乙方整改。

二、乙方责任

对租赁物，乙方承担除租赁物建筑结构安全以外的所有安全管理责任。包括但不限于以下责任范围：

（一）消防安全责任 乙方应按照法律法规及政府主管部门要求办理相关消防手续。乙方须配置因经营所需要的一切消防设施设备，并定期检查更新，确保消防设施设备符合政府法律法规要求并通过消防检查。禁止在租赁物内堆放易

燃易爆等危险物品、严禁租赁物出现“三合一”或“多合一”（即住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能违章混合设置）现象、使用燃气应安装燃气报警装置。乙方工作人员应进行经常性的防火安全教育，做到“四懂四会”（即懂得岗位火灾的危险性，懂得预防火灾的措施，懂得扑救火灾的方法，懂得逃生的方法；会使用消防器材会报火警，会扑救初起火灾，会组织疏散逃生）。乙方应配合消防部门和甲方的监督检查，定期整改完成检查中发现的消防隐患。

（二）用电及施工安全责任 如需装修改造，乙方应聘请具备资质的设计单位和施工单位进行，并提交甲方审批通过后施工。乙方应落实装修期间施工人员中电工、焊工、高空作业等特种作业人员持有相关有效证件。乙方负责落实装修施工单位为装修工程以及雇佣人员购置包括人身意外保险以及第三者财产险。经营期间，乙方定时检查电气线路，保证漏电保护开关与短路过载保护开关等完好有效；对电气线路的任何修改，应委托专业持证电工进行，保证所有电线按照规范敷设；经营期间乙方将不超容量用电。

（三）防疫安全管理责任 乙方将严格执行政府相关部门的防疫政策要求并承担相应防疫责任，按要求准备防疫物资，定期消毒灭菌；发现疑似感染者等特殊情况，及时向相关政府部门报告。

（四）其他安全管理责任 乙方应积极落实法律、法规

规定的其他安全责任，如防高空坠物、防汛防风、防燃气泄漏爆炸、防滑摔倒、防撞伤、防他人恶意伤害及财产安全等，定期开展人员安全培训，每日闭店前做好“三关一闭”（即关电关水关燃气及关闭店门）检查。

（五）购买安全保险的责任 为防范安全风险，建议乙方及时购买安全责任险、财产一切险、生产经营人员人身意外险等保险。

（六）监控安全保障 为保障经营场所安全，建议乙方设置监控系统，保证经营场所突发情况应对以及事故翻查。

（七）安全物资保障 乙方应按法规要求配备灭火器、防毒面具、防汛用品等物资，必要场所应配备必要急救用品。

三、违约责任

若乙方原因造成火灾、爆炸等事故，人员触电、摔倒等意外伤害及财产损失等后果，乙方应当承担全部法律责任，并赔偿由此引发的全部经济损失。如给甲方造成损失或造成甲方承担法律责任的，甲方有权追偿，乙方应无条件予以赔偿。

四、其它条款

（一）一旦发生事故、意外伤害及财产损失，双方均有义务及时报警，并积极组织抢救。

（二）本协议书一式三份，甲方执贰份，乙方执壹份，具同等法律效力。

五、本协议书自签订之日起生效，租赁合同到期（包括解除）并腾空交还之日失效。

附件：出租物业储存物品分类及基本消防设施配置要求

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

签字：

签字：

身份证号码：

身份证号码：

授权代理人：

授权代理人：

年 月 日

年 月 日

附件:

出租物业储存物品分类及基本消防设施 配置要求

一、禁止存放物品类别

(一) 火灾危险等级甲类物品

1. 油漆、香蕉水（主要成分二甲苯）、爆炸品、汽油、酒精度为 60 度及以上的白酒等。

2. 乙炔、氢、甲烷、水煤气、液化石油气、硫化氢等。

3. 黄磷、钾、钠、锂、钙、氢化锂、氢化钠等。

4. 氯酸钾、氯酸钠，过氧化钾、过氧化钠等。

(二) 火灾危险等级乙类物品

1. 煤油、柴油、樟脑油、溶剂油、松节油等。

2. 氨气、氧气、氟气、液氯。

3. 漂白粉、发烟硫酸、硫磺、镁粉、铝粉、樟脑。

4. 漆布及其制品、油布及其制品、油纸及其制品、油绸及其制品。

二、严格存放物品类别（严格按照物品堆放要求及灭火器材配置要求）

(一) 火灾危险等级丙类物品

1. 动物油、植物油、沥青、蜡、润滑油、机油、重油，

闪点大于等于 60℃的柴油，白兰地成品。

2. 化学、人造纤维及其织物，纸张，棉、毛、丝、麻及其织物，谷物，面粉，粒径大于等于 2mm 的工业成型硫磺，天然橡胶及其制品，竹、木及其制品，中药材，电视机、收录机等电子产品，计算机磁盘储存间，鱼、肉冷库间。

（二）火灾危险等级丁类物品

自熄塑料、酚醛塑料、水泥刨花板等。

（三）火灾危险等级戊类物品

钢材、铝材、玻璃及其制品，搪瓷制品、陶瓷制品，不燃气体，玻璃棉、岩棉、陶瓷棉、硅酸铝纤维、矿棉，石膏及其无纸制品，水泥、石、膨胀珍珠岩。

三、物品堆放要求

（一）堆距>100cm。

（二）墙距>50cm。

（三）顶或梁距>50cm，柱距>30cm。

（四）灯距>50cm。

（五）地面>10cm，疏散通道>0.8m 且保持通道畅通。

四、燃气使用安全要求

（一）使用燃气的场所应设置燃气报警装置。

（二）建议安装与燃气报警装置联动的紧急切断装置。

（三）在经营过程中可能存在明火的场所，应配置灭火毯，灭火毯的规格不得小于 1m*1m。

五、餐饮业煤气房配置要求

- (一) 应设置独立的瓶组间。
- (二) 在瓶组间的总出气管道上应设置紧急事故自动切断阀。
- (三) 瓶组间应设置可燃气体浓度报警装置。
- (四) 煤气房配置悬挂式灭火器。

六、灭火器配置要求

- (一) 按 75 平方米/2 具 4KG 灭火器进行配置。
- (二) 灭火器放置点必须成双配置。
- (三) 仓库必须安装应急灯及防爆灯。

七、防烟配置

- (一) 总面积 $>200\text{m}^2$ 或单间 $>20\text{m}^2$ 的无窗房间，可燃物品较多时设置排烟设施。
- (二) 防烟面具按灭火器数量配置及放置。

八、停车场消防要求

- (一) 停车场内不得设置修车场所及存放易燃易爆危险品（如汽油、柴油等）。
- (二) 停车场内不得违规停放电动自行车。
- (三) 停车数大于 50 辆的汽车库室内消火栓系统用水量不应小于 10L/s ，相邻两个消火栓的水枪充实水柱同时到达室内任何部位；停车数小于等于 50 辆汽车库室内消火栓系统用水量不应小于 5L/s ，一个消火栓的水枪充实水柱到达

室内任何部位。室内消火栓水枪的充实水柱不应小于 10m。

（四）相邻室内消火栓间距不应大于 50m，高层汽车库和地下汽车库、半地下汽车库室内消火栓间距不应大于 30m。

（五）停车数大于 50 辆的地上汽车库、停车数大于 10 辆的地下半地下汽车库、机械式汽车库、采用汽车专用升降机作汽车疏散出口的汽车库应设置自动灭火系统。

（六）除敞开式汽车库、建筑面积小于 1000 m²的地下一层汽车库外，汽车库应设置排烟系统，并应划分防烟分区。

以下空白



