

物业租赁合同

出租方：广州市番发东润酒店有限公司（下称“甲方”）

承租方：（下称“乙方”）

甲、乙双方经协商一致，达成本合同如下：

一、租赁范围

1.1 甲方将座落于：广州市番禺区市桥街清河东路 266 号 301（以下简称“该物业”），总建筑面积为 9127.9024 m²，租赁房地产分户图（详见附件 1）。按现状整体出租给乙方使用。乙方已对该物业的基本情况作出了充分的了解。

1.2 对于该物业现有属于甲方的设施，甲方不承诺也不保证这些配套设施是否符合乙方的具体使用功能和不时变化的环保和安全规范。乙方承租后，如这些配套设施不能满足其使用需要或这些配套设施因根据乙方具体的使用功能而不符合有关规范（特别是消防规范）的，概由乙方自行和自费配置，且在租赁期满或因乙方违约被提前解除租赁合同时，所增加的水、电负荷及增加的配套设施均无偿归甲方所有。

1.3 该物业的房屋结构为钢筋混凝土。甲方按目前现有的水电设施和水电负荷提供给乙方使用。

1.4 甲方作为该物业的房地产权属人与乙方建立租赁关系。签本合同前，甲方已向乙方出示该物业的《不动产权证书》。

1.5 签本合同前，乙方已知晓该物业现处于无抵押状态。

1.6 乙方在租赁时已知悉该物业的现状条件，并同意接受现状条件。

二、用途

2.1 该物业的用途为办公。

2.2 乙方向甲方承诺，租赁期间，乙方对该物业只可用作办公，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁用途。

2.3 乙方保证，在租赁期内，未征得甲方书面同意，或未按规定经安全生产监管、消防等有关部门批准，不得擅自改变该物业现有的设计、结构、生产使用性质与用途。

三、关于设施改造

3.1 对现有设施的任何改造，乙方均需事先书面报告甲方并征得甲方同意，如按规定需要向相关部门申报审批的，乙方均必须向相关部门申报并在取得相关许可后方可施工，乙方并且必须雇请有相应资质的施工单位进场施工，所有费用由乙方负责。甲方须无条件予以协助、配合。

3.2 乙方所实施的更新改造工程完工后，如按规定需要经政府有关职能部门验收的，均须在验收合格后方可投入使用。

3.3 对该物业及其配套设施和基本经营设施的更新改造和维护保养责任和费用均由乙方承担，乙方并须于更新改造工程完工后 30 日内将更新改造情况及有关查验合格证件书面报甲方备案，且须无条件接受甲方不定期的检查。

3.4 在更新改造过程中，乙方如需以新设施替代现有设施的，乙方须向甲方提供将被替代的设施设备清单及设计图纸，经甲方确认后方可进行施工。被替代的设施属乙方所有，而新设施及入墙入地的固定装修则属甲方所有。如租赁期满或本合同因乙方过错而被撤销、提前解除或认定为无效的，乙方均不得拆除，且甲方将不给予任何补偿。

如因甲方原因导致合同被撤销、提前解除或认定为无效的，甲方将以市场评估价并按租期平均折旧的剩余年限进行赔偿。

3.5 乙方在实施更新改造期间，须制定专项安全制度，并采取符合规范的安全措施，由具有施工资质的人员进行施工，以防范任何安全事故的发生。乙方对安全事故承担责任及费用。

3.6 租赁物业内甲方的原有设备(如空调等)如乙方需拆除的，须向甲方提出书面申请，经甲方同意后方可按要求进行施工。未经甲方同意乙方擅自处理造成甲方原有设备毁损、灭失的，乙方应向甲方赔偿。

3.7 租赁物业内如有阳台不计建筑面积，不属于计租面积，属于物业配套设施，在不违反阳台使用功能的前提下，乙方可以使用。

3.8 乙方对承租物业进行的任何装修或改造，须提前向该物业所属的物业公司提供具有相应设计资质的设计公司盖章的设计图纸、改造方案给所属的物业公司进行审核、备案，并抄送所属物业公司最终审核后的设计图纸、改造方案、竣工图等相关资料给甲方。且相关装修或改造如按规定需在向政府有关部门申请审批或许可后才能施工的，乙方必须严格执行相关规定，相关手续及费用均由乙方负责办理和承担，乙方并须将相关批准或许可文件移交给甲方备案后才能施工。乙方所实施的任何装修或改造，如按规定需在通过政府有关部门验收后才能使用的，相关手续及费用均由乙方负责办理和承担，乙方并须将相关验收文件移交给甲方备案后才能使用。

四、租赁期限

4.1 以本合同生效为前提，该物业的租赁期限为自____年__月__日起至____年__月__日止，租赁期共计__个月。(免租期__个月，自____年__月__日起至____年__月__日)。合同期满，乙方如在承租期间遵守合同约定无出现拖欠租金、拖欠费用、不配合甲方安全

检查、违约等情况，乙方在同等条件下享有优先承租权。

五、租金、其他费用及交付方式

5.1 租赁期间，第一年租金按租赁面积每月每平方米大写：____元整（小写：¥____元/平方米/月）计算，即乙方第一年每月向甲方支付租金为人民币大写：_____整（小写¥_____元/月）。租赁期6年内的（含6年），租期第一年至第三年租赁价格不递增；租赁期限第四年至第六年（含第四年），在租期第四年起，租赁价格以上一年的月租金价格为基数递增3%。租赁期6年以上10年内的（含10年），租期第一年至第六年租赁价格不递增；租赁期限第七年至第十年（含第七年），在租期第七年起，分别在第七年、第九年租赁价格以上一年的月租金单价为基数递增3%。约定合同租金金额为含增值税价格，其中增值税税率为____%。除经双方书面约定的情况外，甲方将不会在合同价款之外另行收取适用于该业务的增值税以及附加税费。合同执行期间，因政府财税部门对增值税政策调整的，增值税税额按调整后的税率执行，含税价格不变，双方按含税价格和调整后的增值税税额重新确定不含增值税价格。

5.2 付款方式：租赁期间，乙方租金费用____（每月/每季度）以转账方式将租金交至甲方指定账户。乙方于____（每月*日/每季第一个月的*日）前向甲方支付当月的租金，甲方收到款项后开具相应金额的增值税____（专用发票/普通发票）给乙方。每月水费、电费、物业管理费等费用由乙方自行缴交。

甲方指定账户如下：

户名：广州市番禺区番发房地产有限公司

账户：3602181219100009673

开户行：工商银行番禺喜盈支行

如甲方指定账户变更的，甲方应以书面形式提前3日通知乙方，

否则，因此产生的损失由甲方承担。

5.3 租赁期间，物业管理公司需要收取该物业的物业管理费或其他一切费用，均由乙方承担并自行缴交给物业管理公司，与甲方无关。

六、租赁押金

6.1 押金：甲、乙双方商定，本合同签订后的____天内，乙方应向甲方支付____个月的租金作为本合同押金，即人民币大写：（小写¥_____元）。甲方收取押金后，应向乙方开具收款凭证。如乙方在本合同约定的期限未向甲方足额支付押金，则视为乙方自动弃约，甲方有权将该物业另行安排处理，并有权没收乙方已交押金及要求乙方赔偿直接损失。

6.2 当乙方欠缴租金及其他费用或造成甲方损失，甲方有权从押金中直接扣除相应金额，乙方应在甲方扣除押金后 15 天内补足。

6.3 租赁押金在租赁期限届满或提前终止、双方结清费用后当日无息返还乙方。

七、物业的交付

7.1 以本合同生效为前提，由甲方于____年__月__日前将该物业按现状移交给乙方使用。

7.2 自移交时起，该物业即由乙方使用和保管。

八、甲方的权利和义务

8.1 甲方保证其有权出租该物业及与乙方签订本合同。

8.2 甲方不得干涉乙方依法进行的经营管理。

8.3 甲方有权依约向乙方收取租金，收取因乙方欠交费用被相关单位停水、停电而甲方为开通而先行支付的水费、电费及其滞纳金和利息及乙方因违反本合同的约定所发生的违约金。

8.4 甲方有权对该物业进行安全检查，但须事前通知乙方并由乙方派员陪同下进行。

8.5 对乙方申办经营证照提供该物业产权权属状态及租赁状态证明方面的配合。

8.6 依本合同第 9.9 条约定承担该物业结构的修缮责任。

8.7 如第三方因与乙方发生任何纠纷而直接向甲方进行追索时（包括提起仲裁、诉讼或采取其他法律措施），乙方应承担全部责任；因此而造成甲方经济损失（包括但不限于经济损失以及甲方因参加诉讼、仲裁或其他法律措施而支付的诉讼/仲裁费、保全费、保险费、律师费、鉴定费等），甲方有权向乙方追偿。

8.8 因政府需收回物业时，甲方在提前 3 个月告知乙方后，并给与乙方/天免收租金的搬迁时间，乙方须无条件同意解除合同，不视为甲方违约，乙方需无偿退回物业，押金甲方不再另作经济损失补偿，甲方在结清乙方租金、费用后，不计息向乙方退回押金。

8.9 如出现法律法规调整、市政建设或“三旧”改造需要拆迁、土地被收储、企业改制等情形的，甲方有权无条件提前三个月解除合同且不属于甲方违约，即甲方在结清乙方租金、费用后，不计息向乙方退回押金，甲方不另承担任何补偿或赔偿责任。

九、乙方的权利与义务

9.1 乙方必须按期足额向甲方支付租金。甲方拒收或因甲方原因导致乙方无效付款的，乙方不负迟延支付租金责任。

9.2 在该物业内的一切活动均必须遵守法律、法规和国家政策的规定。

9.3 该物业除非出现非乙方的原因造成的结构性损害由甲方负责出资修缮外，该物业及其原有设施的维护修缮和整改需经得甲方同意，且由乙方负责并承担一切费用，甲方不作任何投入。

9.4 对该物业的消防安全和公众安全负全责，乙方必须经常检查该物业特别是物业的基础和结构及其配套设施的状况，以便及时发现

和消除一切安全隐患，乙方并须及时将有关情况向甲方报告。如因乙方原因在乙方承租的物业内发生火灾或其他安全事故，造成甲方或第三人损害的，由乙方承担事故责任和全额赔偿责任。

9.5 乙方须于本合同签订之日起 10 天内制定完善的消防安全防范制度及应急预案并报甲方备案。乙方须对其承租的该物业做好日常的消防安全自查工作，确保在承租过程中不会出现消防安全方面的事故。乙方亦须自觉配合甲方委派的安全办人员随时对该物业实施的安全检查，对甲方检查人员进入该物业提供便利。

9.6 只能按现状使用、经营物业，不能擅自改变物业用途，并承担使用、经营活动产生的所有费用。

9.7 负责缴交包括但不限于水费、电费、物业管理费、营运税项等所有因使用物业而产生的税费及承担在升级改造期间对外所发生的一切债权债务，且乙方必须确保该物业不因此而被查封。

9.8 如乙方从事经营项目需经由相关部门批准方可经营的，乙方必须服从并承担相关费用。获批准经营的有关文件需向甲方报备。

9.9 该物业中的非结构性维护、修缮以及因装修改造对该物业的基础和结构造成损害的全部修复及费用由乙方负责。如该物业出现结构性变损的，则由双方共同委托有资格的机构进行鉴定和判断（鉴定费用由双方各负责 50%），如鉴定结论认为责任在于乙方的，则由乙方承担修缮责任和费用；否则，由甲方承担；如双方均有责任的，则各自按责任的比例承担。

9.10 必须正当使用且确保任何第三方正当使用该物业，并对因此造成的损坏承担恢复原状或全额赔偿的责任。

9.11 承担因不正当使用该物业或管理不善而造成任何事故（包括但不限于造成第三人人身、财产损害）的法律责任和经济赔偿责任。

9.12 若乙方有需要将该物业的部分进行转租，必须先向甲方提

交乙方与次承租户拟签订的租赁合同以及相关合约、次承租户身份证明文件、联系信息等资料，由甲方审核通过后，甲方向乙方出具《同意转租证明》。未经甲方书面同意，乙方不得同意次承租户以任何理由任何方式将该物业进行再转租，否则视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同。因乙方转租行为所产生一切费用均由乙方负责，与甲方无关，且乙方与次承租方之间的任何纠纷亦均与甲方无关，若甲方因此遭受到损失的，概由乙方承担。甲方同意乙方转租的，乙方对次承租人的行为向甲方承担连带责任。

9.13 如果乙方需将本合同项下的权利义务一并转让（即概括性转让）给第三方而退出对该物业的租赁，必须征得甲方的书面同意。甲方配合乙方与第三方办理合同的转让手续，第三方（受让方）的权利义务按本合同的约定执行。乙方自愿并不可撤销地对第三方（受让方）全面履行本合同项下的全部义务向甲方提供连带保证担保。

9.14 乙方不得违法拖欠其员工的工资，不得侵犯劳动法律规定的属于员工的合法权益。

9.15 乙方在该物业内从事的经营活动均不得对本栋物业其他单元的正常生活、经营户及安全构成影响。

9.16 乙方在租赁期间必须严格履行相关房屋租赁管理的法律法规，向政府有关房屋租赁管理部门办理租赁备案及承担税费，并必须向甲方提供租赁备案全套资料的复印件一份。

十、甲方的违约责任

10.1 甲方如无故单方提前解除本合同的，视为甲方违约，须双倍退还乙方支付的租赁押金作为违约金，若违约金低于因此造成的乙方承担违约责任损失的，甲方还应赔偿其差额。

十一、乙方的违约责任

11.1 乙方逾期支付租金的，每逾期一天，甲方有权要求乙方按

所欠租金总额的 0.5%向甲方支付违约金，如逾期 30 天仍未付清的，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约/赔偿责任。

11.2 乙方无故单方提前解除本合同或因破产、注销登记而令本合同提前解除的，视为乙方违约，甲方有权没收乙方支付的租赁押金，若造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

11.3 甲方发现乙方在参与竞租时所提交的文件存在虚假，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.4 在未经甲方书面同意的情况下部分或全部转租的，视乙方违约，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.5 乙方在取得甲方书面同意部分或全部转租的情况下，如乙方因与次承租方之间的任何纠纷造成甲方损失的，甲方有权追偿损失，解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.6 乙方违反本合同第 9.13 条的约定，将本合同项下的权利义务一并转让给第三方的，视乙方违约，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.7 乙方利用该物业从事违法犯罪活动的，甲方有权解除合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.8 乙方违反本合同约定，未经甲方书面同意，擅自对该物业进行装修的，甲方有权解除合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.9 如甲方发现该物业存在消防安全或其他安全隐患，经两次书面通知，乙方在限期内未整改消除安全隐患或整改不符合甲方要求的，则甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。同时，因安全隐患所造成的一切财产与人身损害均由乙方承担赔偿责任，与甲方无关。

11.10 如违反本合同的其他义务，经甲方两次书面通知仍未纠正或因此被执法机关、政府行政机关予以查处或行政处罚的，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.11 特别约定：若乙方逾期缴纳租金、水电费等应缴费用超过30日或者乙方不按本合同约定向甲方归还物业的，甲方有权对租赁物业采取停水断电等措施，乙方对此不持任何异议且自行承担由此产生的经济损失。同时，甲方对租赁物业采取停水断电等措施，并不免除乙方根据本合同约定支付租金、水电费等费用及归还物业、支付逾期归还占有使用费等义务。

十二、租赁主体的变更

12.1 租赁期间，甲方有可能根据法律、法规的规定或政府的要求变更名称或变更由第三者代替甲方成为本合同的出租方，但本合同的全部权利义务条款不变。如果该情形出现时，甲方应书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充合同。租赁期内，甲方如将该物业所有权转移给第三方的，甲方应提前/个月书面通知乙方，乙方在同等条件下有优先于第三方购买的权利。

十三、合同终止后的移交

13.1 对于由乙方装修改造所产生的不可移动的装饰装修物或配备的设备设施，如本合同是基于租赁期满或甲方依照本合同条件解除

或依法解除的，则均无偿属甲方所有，乙方应按照该等装饰装修物或配备的设备设施适于使用的状态移交，未经甲方同意，乙方不得拆除及故意毁坏，否则甲方有权要求乙方予以赔偿。其他属于乙方的可移动物品，乙方应按时搬走。

13.2 在租赁期内，若乙方对租赁物业进行升级改造导致租赁物业的物理间隔、布局或外观发生改变的，本合同租赁期限届满或合同合法解除时，甲方有权要求乙方在 15 日内先行将租赁物业恢复原状，但甲方在乙方升级改造时书面同意无需恢复原状的除外。在租赁物业恢复原状之前，视为租赁物业不符合归还给甲方的条件，甲方有权拒收。乙方逾期恢复原状的，甲方还有权自行或聘请第三方恢复原状，由此产生的费用由乙方承担。

13.3 本合同租赁期限届满、合同合法解除或者无论因何种原因提前终止时，乙方应在租赁期限届满前将可移动的物品全部搬走、将物业腾空连同配套设施完好地并可正常使用地移交回给甲方。否则，视为乙方自动放弃物业内的全部物品的所有权，甲方有权不经诉讼程序而直接自行或委托第三方收回、接管物业并对物业内的物品进行处置，乙方不得以任何理由提出异议或要求赔偿，且须承担甲方由此产生的合理费用。同时，凡是对于乙方逾期腾空归还物业的，甲方均有权要求乙方按租赁期限届满日或合同解除之日的日租金单价的 2 倍支付占有使用费直至归还物业完毕之日止。

13.4 本合同租赁期限届满、合同合法解除或者无论因何种原因提前终止后，自终止之日起 15 日内使用该物业地址工商登记的公司需全部迁出。

十四、通知及联系地址

14.1 甲乙双方确认本合同载明的各自联系地址为本合同项下各自接收通知、文件的有效送达地址，也是发生争议时法院诉讼法律文

书或材料的有效送达地址。任何一方变更联系地址须书面通知另一方，否则视为未变更。

14.2 一方以快递方式向另一方寄送文件或通知的，妥投日为送达日；收件方拒收退件的，拒收日为送达日；因收件方联系地址有误或其他原因导致退件的，退件日视为送达日。

14.3 一方以电子邮件方式向另一方发送文件或通知的，邮件成功发送当日视为送达日。

十五、合同的补充或变更

15.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致可签订补充合同，与本合同具有同等效力。

15.2 本合同未尽事宜，甲、乙双方同意按《民法典》的相关规定执行。

15.3 如乙方购买广州市番禺区市桥街清河东路 266 号番发商务大厦内物业，所购物业包含本物业的，则本合同终止，甲方须全额退还押金或者申请以押金抵销乙方的应付款。

十六、争议的解决

16.1 租赁期间，如有任何争议并协商不成的，任何一方均有权向物业所在地（合同履行地）人民法院提出起诉。

16.2 若一方违约，须承担另一方为维护自身合法权益而由此支付的律师费或其他合理费用。

十七、其他

17.1 本合同自双方签署《物业租赁合同》、《廉政协议书》并于甲方收到全额租赁押金之日起生效。

17.2 本合同签订后，乙方如因包括但不限于申办营业执照等原因而需要签订由相关机构制作的格式化合同的，该格式化合同仅作甲乙双方办理备案等手续所需，并不实际取代本合同，格式化合同与本

合同的约定有冲突的，一律以本合同为准，且因签订有关格式化合同所发生的包括但不限于鉴证费、登记费用和印花税等一切税费按政府相关规定各自承担。

17.3 租赁期内，乙方向甲方提交的请示报告，甲方须在乙方报告送达之日起 15 个工作日内作书面答复，逾期视作甲方同意乙方的意见处理。但是，如甲方需按照国有资产监督管理的有关规定上报番禺区政府国有资产监督管理机构审批的，甲方须在该期限内上报并书面通知乙方，且因有关机构的审批所形成的超期不属于甲方逾期答复的情形。

17.4 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同正文具有同等效力。

17.5 本合同一式五份，甲方执三份，乙方执二份。

附件 1：房地产分户图

2：《廉政协议书》

(签署页)

甲方：广州市番发东润酒店有限公司

法定代表人：

或授权代表：

公司地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

乙方：

法定代表人：

或授权代表：

联系地址：

联系人：

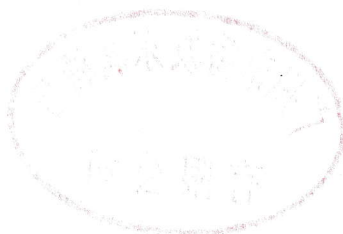
联系电话：

电子邮箱：

签署地点：广州市番禺区

签署日期： 年 月 日

房地产分户图



15

廉政协议书

合同总金额：
第一年租金：
第二年租金：
第三年租金：
第四年租金：
第五年租金：

甲方：广州市番发东润酒店有限公司

乙方：

合同名称\内容：

为贯彻落实勤政奉公、廉洁自律工作精神，切实防范和杜绝业务工作中的各种腐败现象，根据上级部门的有关精神，凡业务标的在30万元以上项目（包括对外招租、合作、产权转让、承包、托管及工程发包等）在签订有关合同时必须签订本协议，经甲、乙双方协商一致特签订本协议，以期共同遵守和自觉接受监督。

一、在业务往来中，甲方承诺做到：

（一）自觉遵守国家法律、法规和党纪、政纪，积极主动协助乙方开展业务并给予有效支持；

（二）不接受乙方赠送的礼金、有价证券、贵重礼品等钱财，不参与由乙方安排的高档消费娱乐、旅游等活动；

（三）不索要和接受乙方的财、物等，坚决抵制拒绝任何方式的贿赂，并对行贿人进行严肃批评；

（四）不利用职权向乙方介绍或指定业务承接单位和个人，不因个人原因而故意刁难乙方；

（五）不利用职权为自己、家属和亲友向乙方推销或指定使用材料、设备等产品；

(六)不到乙方单位报销应由自己单位或个人支付的各项费用开支发票;

(七)如发现本单位或本单位有关工作人员有违法、违纪行为,要及时主动的向上级报告和举报。

二、在业务往来中,乙方承诺做到:

(一)自觉遵守国家的法律、法规和党纪、政纪,积极主动地配合甲方开展业务;

(二)不得以任何理由向甲方赠送礼品、礼金的有价证券等,不得为甲方安排高档消费娱乐、旅游等活动;

(三)不向甲方人员行贿,坚决抵制任何索要钱财的行为;

(四)如发现本单位或本单位有关人员有违法、违纪行为应及时向上级反映和举报。

三、违约处理

甲、乙双方人员如有违反本协议的,各方应及时对己方人员给予批评教育。构成违纪的,应依照有关规定给予党纪、政纪处分。触犯法律的,移送司法机关处理。

四、本协议未尽事项,经甲、乙双方共同协商,可签订补充条款。

五、本协议正本一式五份,甲方执三份,乙方执两份。

甲方(单位公章):广州市番发东润酒店有限公司

代表人签名:

日期: 年 月 日

乙方(单位公章)：

代表人签名：

日 期： 年 月 日