

合同编号： 号

物 业 租 赁 合 同

出租
方：
承租
方：

知识城华南海（广州）经营管理有限公司



物业租赁合同

出租方（甲方）：知识城华南海（广州）经营管理有限公司

法定代表人：孟凡鑫

证件类型：营业执照 证号：91440101231287053R

联系人及电话：020-82222353 电子邮箱：

通讯地址：广州市黄埔区知凤街9号知识大厦C座4楼

收款账户：知识城华南海（广州）经营管理有限公司

收款账号：中国建设银行股份有限公司广州开发区分行 44050147100100002379

承租方（乙方）：

法定代表人：

证件类型： 证号：

联系人及电话： 电子邮箱：

通讯地址：

开票信息： 开户名：（普/专票）

开户银行：

账号：

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》及其他有关法律、法规的规定，甲方和乙方本着平等、自愿、公平、诚实守信的原则，经协商一致，就租赁有关事宜达成如下协议。

第一条 租赁物业的情况

（一）租赁物业坐落：广州 市 黄埔 区 东江大道 101 号 （门牌） A 栋 7-9 楼 （以下简称“租赁物业”），共 54 个单元，租赁物业建筑面积 2272.8 平方米，其中使用面积 / 平方米，公摊面积 / 平方米。前述租赁单元及建筑面积可能因客观情况发生调整，最终交付的单元及面积以双方确认的物业交接表为准。

(二) 租赁物业权属状况：知识城（广州）投资集团有限公司。甲方为租赁物业的管理人，有权以甲方名义将租赁物业出租给乙方。

(三) 租赁物业房产证产权用途为：住宅，乙方应明确知悉，并事先自行确认产权用途对其经营的影响，不得以无法办理营业执照、注册地址等营业手续为由提出解除合同、减少租期或租金等要求。

(四) 乙方在签订本合同前已对该租赁物业的产权用途、位置、配套、周边环境、产权状况以及合同的条款等均已充分了解，乙方理解并完全同意按现状租赁接收使用。

第二条 租赁期限、租金及保证金

(一) 租赁期限、租金及费用情况：

本合同约定租赁期限为_____，自_____年____月____日起至_____年____月____日止，具体含税收费标准如下：

租赁期限	房号	面积 (m²)	租金单价 (元/m²/ 月)	月租金 (元)	物业管理费单 价 (元/m²/ 月)	物业管理费 (元/月)	合计月费用 (元)
	A701-A721、 A801-A821、 A901-A907、 A909-A911	2228. 8			1	2228.8	
	A908、A914	44			1	44	

(二) 从第 / 年起每年租金在上年的基础上递增 / %（递增时间由 / 年 / 月 / 日开始递增），以此类推。上述租金并不包括乙方需交付的物业管理费、租赁保证金及因乙方经营活动而产生的税费及其他所有费用（如水、电、燃气、电话费等）。

(三) 合同租金增值税税率为 9 %，租金含税总价为_____元，不含税总价为_____元；物业管理费税率为 6 %，物业管理费含税总价为_____元，物业管理费不含税总价为_____元。合同含税总金额合计_____元（大写：_____），合同不含税总金额合计_____元（大写：_____），在合同履行期间，若本合同适用的增值税税率调整，合同不含税金额保持不变，含税金额和税额根据适用税率

进行调整。物业管理期限与本合同约定租赁期限相同。

（四）租金、物业管理费、水电费等相关费用：按月结算。乙方按实际接收的物业面积缴纳租金及物业管理费，于每月的第15日前按银行转账付款方式缴付当月租金、物业管理费给甲方。甲方在收到费用后五个工作日内开具相应的发票。水、电费每月按有关部门规定收取（需分摊公用部分），乙方在每月的第15日前按银行转账付款方式缴付上月水、电费给水电费代扣代缴单位，以水电费代扣代缴单位定期抄表的水、电费通知单为准。

（五）保证金：乙方需在租赁物业交付之日前乙方须一次性向甲方支付租赁保证金¥ 元（租期末月的三倍租金）。若本合同为续签，原合同约定的保证金与本续签合同约定保证金有差额的，乙方须归还原合同保证金收据原件，甲方重新按本续签合同约定的保证金开具收据，保证金不足部分乙方需在合同签订后三日内补齐，保证金超出部分自动抵扣本续签合同租金对应金额。自合同签订生效之日起三日内乙方须向甲方一次性支付。租赁期满乙方无违约或非因乙方原因合同解除，并在乙方结清所有费用（包括但不限于应由乙方承担的租金、物业管理费、水电费、租赁物业附属物品、设施损毁赔偿金、违约金、滞纳金等），交还并清理干净租赁物业、及时迁移注册地址、签署《物业交还确认书》按期搬出后10个工作日内甲方凭乙方提交的保证金单据原件将保证金无息退回乙方。如乙方未履行合同条款，甲方有权取消乙方租赁使用权，并没收一切保证金，乙方不得有任何异议，并赔偿甲方的一切经济损失。

（六）在承租期内，乙方不能以合同保证金折抵应付甲方租金及其他应付费用。

（七）租赁期满，甲方继续出租该租赁物业，在同等条件下乙方有优先承租权，乙方有意继续承租需在租赁期限届满前90天书面函告甲方。租赁期限届满前的合理时间内，甲方有权带新租户或意向方勘察该租赁物业。

（八）甲方物业管理内容包含：水泵、专变配电房高低压配电设备定期巡检、预防性试验及维护保养；电梯设备定期巡检、维护保养及年度检验工作。

第三条 免租期

（一）免租期从 年 月 日起至 年 月 日止，共 天。免租期届满次日为计租日，由计租日开始计收租金。

(二) 免租期内甲方不计算租金，但此期间乙方除免交租金外，本合同的其他义务均不免除。除非本合同另有特别明确的约定，免租期不因任何原因而延长。同时，双方确认，甲方提供的免租期是基于乙方在履行本合同过程中没有重大违约的前提下给予乙方的优惠。在租赁期内，如因乙方原因导致本合同无法继续履行的或因乙方违约导致甲方单方解除本合同的，则乙方不享受免租期的免租金优惠，乙方应按本合同约定的租金标准在甲方解除合同之日起10个工作日内向甲方补交该期间的全部租金。

第四条 双方的主要职责及权利义务：

(一) 双方主要职责：

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、配合有关部门做好消防安全、治安及生产销售假冒伪劣商品的查处等工作。

3. 甲乙双方签署本合同时，应同时签署合同附件的《物业租赁安全责任书》《廉洁共建协议书》。

(二) 甲方权利义务：

1. 建立健全的物业租赁管理档案资料。

2. 制止乙方违反本合同的行为，维护租赁物业范围内的正常生产和生活秩序。

3. 依据本合同向乙方收取租金及其他费用，对乙方拖欠费用的行为采取相应措施。

4. 提供基础服务内容如下：

(1) 日常运维服务：水泵、专变配电房高低压配电设备定期巡检、预防性试验及维护保养；电梯设备定期巡检、维护保养及年度检验工作。

(2) 代办服务：代为收缴水电费（水电费由承租方自行承担）。

5. 法律法规赋予的其他权利。

(三) 乙方权利义务：

1. 依据本合同向甲方按时足额交纳租金及其他费用；乙方在签署合同时，应向甲方提供真实有效的主体资料（如为公司，应提交加盖公章的营业执照、法人代表身份证复印件；如为自然人，应提交身份证复印件）；乙方在租赁物业内进行经营活动前，应向

政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等，相关费用均由乙方自行承担。

2. 遵守租赁物业内的管理制度；乙方在租赁期内应爱护租赁物，必须合理使用该租赁物业内设施、设备，并采取合理防范措施，以免该租赁物业遭受不合理、非正常的毁损。

3. 不得干预和扰乱甲方依法经营和管理活动。

4. 自行负责租赁物范围内安保、保洁、环卫、水电维修等工作。如因乙方原因造成火灾、盗窃、治安等事故，由此产生的所有直接、间接费用或损失均由乙方承担。

5. 西区员工大厦整体安保、保洁、消杀、绿化、化粪池清理等服务未包含在本合同约定的1元/m²/月物业管理费单价内，乙方可选择由甲方提供物业管理服务，服务费用另行协商；也可与其他租户共同承担，按比例分摊。

6. 不得以甲方名义对外从事任何活动，合法经营、盈亏自负；不得在租赁物业内从事违法犯罪活动和非法经营。乙方为其在租赁物业内进行的任何活动负直接和完全的责任，乙方发生的一切债权债务、经营期间产生的纠纷，概由乙方负责，与甲方无关。乙方招聘、雇请工人，应办理劳动用工手续并依法承担雇佣引起的一切责任，对乙方雇用人员、劳资纠纷，甲方不负任何责任。如因乙方经营造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

7. 须承担所租赁物业的消防安全管理责任，严格遵守市、区消防治安部门的有关规定，做好承租物业消防安全管理工作。租赁期间，因乙方对租赁物业使用不当，发生的消防事故或治安事件等事宜（如室内用电防火安全、盗窃、员工打架、乱扔垃圾和高空抛物以及员工意外事故等）责任由乙方承担。

8. 如因水、气体、噪音等排放以及排污排烟等环保方面的问题造成甲方或其他承租方损失的，由乙方赔偿甲方和第三方的一切损失。

9. 乙方不得实施占道经营等物业禁止行为。

10. 乙方不得擅自占用、使用、处置除本合同约定承租面积以外的部分，包括但不限于承租场地门前区域、周围墙体外立面等。

11. 自行负责租赁物范围内的安全（包括防火、防盗等），妥善保管租赁物业内的财物，如发生盗窃、抢劫等情况，非甲方原因造成的损毁和损失，一切责任均由乙方自

行承担。

12. 如经政府相关部门检查未符合要求的,且在政府相关部门或者甲方要求的时限内不进行整改的,甲方有权单方面与乙方解除租赁合同,由此造成的经济损失,由乙方自行承担。

第五条 租赁物业交付、返还及腾退

(一) 租赁物业交付

1. 甲乙双方约定租赁物业于_____年_____月_____日前移交。此日期如有变化,具体交付时间由甲方另行通知,而乙方应当按照甲方另行通知的交付要求接收该租赁物业。如乙方未按照本合同约定在合同生效之日前向甲方足额支付租赁保证金的,则甲方交付租赁物业日期相应顺延,且不视为甲方违约。因本合同第十七条第二款约定的存量客户原因导致部分单元延迟交付的,按该条约定处理,不视为甲方违约。

2. 在本物业移交之日起甲方将租赁物按现状交付乙方使用,且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。乙方如需改变租赁物及设施的现状,合同期满乙方需按原状恢复,否则需承担由此导致甲方的损失。

3. 甲乙双方交付租赁物业时,经双方交验后签署《物业交接表》。《物业交接表》应当载明交接日期及该租赁物业的状况;交接凭据一经签署,则甲乙双方的交付及接收义务立即完成。

4. 乙方没有在本合同约定或甲方另行通知的交付日内与甲方办理该租赁物业的交接手续的,视为甲方已经完成了该租赁物业的交付,并且该租赁物业完全符合交付条件。

(二) 租赁物业返还(腾退)

1. 如乙方无意续租,须于租赁期满前三个月以书面形式通知甲方,并于期满前三日内将租赁物业清理干净且按《物业交接表》返还租赁物业及其附属物品、设备设施给甲方。如乙方到期未将租赁物业清理干净,甲方将委托保洁公司进行清理,并留存清理前、清理后的照片及清理费支付单据,清理费将从租赁保证金扣除,保证金不足以扣除的,乙方应当向甲方清偿清理费。

2. 甲乙双方应与物业管理方共同办理返还(腾退)租赁物业手续,对租赁物业和附属物品、设备设施及水电等使用情况进行查验,结清应当承担的费用,并签署《物业交

还确认书》。

3. 甲方有权将乙方返还租赁物业的验收情况，记录在案，并由甲乙双方及物业管理方共同签字盖章确认；如乙方拒不确认的，甲方有权对经验收发现有损坏的事实予以拍摄照片，以此证明的验收情况记录视为双方确认的有效证据。甲方强制收回租赁物业的，按本规定办理返还租赁物业验收手续。

4. 经甲方验收发现乙方使用的物业及其装修、设施设备有损坏情况的，由乙方负责及时修复并承担相关费用；如乙方拒不修复或未能在甲方规定的时间内将相关物业进行修复的，甲方有权自行聘请第三方修复，相关费用由乙方承担，并赔偿因此造成甲方的全部损失；如乙方未结清协议规定的各项应付款项（包括但不限于租金、物业管理费、电费以及违约金等）的，甲方有权没收保证金，并要求乙方应结清所有应付款项，赔偿损失，支付违约金。

5. 甲乙双方查验租赁物业完成，结清费用，且签署《物业交还确认书》及交还钥匙视为乙方完成租赁物业返还手续。自返还手续完成之日起 10 个工作日内，甲方凭乙方提交的保证金单据原件按本合同相关约定退还保证金。

（三）未在搬迁期限内返还租赁物业的处理

如乙方在租赁期届满或本合同提前终止/解除后未按合同约定腾退、交还租赁物业，则甲方除有权按照租金的 1.5 倍收取占用使用费及其他费用以外，还有权在逾期交还房屋之日开启租赁物业的门锁并更换门锁，进入租赁物业并对租赁物业内的物品（包括但不限于家具、装置和其他添置物）进行处理、对装修进行拆除，处理并拆除完毕后将租赁物业重新租予其他第三人。甲方对因此而引起的物品损坏及乙方之损失概不负责。乙方不予以处理的装饰、装修、遗留物品视为遗弃物，甲方有权自行处理，而不对乙方承担任何赔偿或补偿责任。甲方执行上述行为而引起的一切开支及费用均由乙方负担，甲方有权就上述一切开支及费用向乙方追偿，同时可没收乙方租赁保证金。

第六条 其他相关费用的承担

租赁期内，租金、水费、电费、物业管理费等费用由乙方承担。房屋租赁税费、房屋主体结构维修费（仅限于非人为原因造成损坏的维修费）由甲方承担。

第七条 消防安全、环保、生产安全、治安

（一）甲方应保证租赁物业的建筑结构和设备设施符合建筑、消防等方面的安全条件。租赁物业内的消防系统日常统一维保工作由甲方负责，如因乙方原因导致消防系统损坏或故障，产生的维修费用由乙方承担。

（二）乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关消防安全管理制度和要求，积极配合甲方做好消防工作。除甲方提供的消防器材外，乙方应按相关要求和规定配备足额的消防器材和安全设施设备。

（三）乙方不得在租赁物业及其附属设施设备周边环境存放化学、有毒、有害气体、易燃易爆等危险物品，不得违反城市管理及市容环保等要求。乙方不得占用租赁物业之外的其他场所经营、宣传以及堆放任何物品，不得堵塞上述地段及消防通道影响消防设备的取用。否则，由此造成的一切经济损失和责任由乙方承担。

（四）乙方允许甲方或有关单位检查由乙方安装在该单元内的电器设备、管线。如果乙方安装的电器或线路、管道发生危险和不安全时，乙方应立即整改，确保室内设施设备使用安全。由于乙方安装的电器设备、管线故障或维修不善而造成损失以及一切赔偿由乙方负责，乙方并保证甲方不会因此而遭受任何损失。

（五）乙方负责租赁物业楼层通道内消防器材的更换、日常看护与巡查工作，并承担楼道公共区域的卫生保洁工作。

第八条 租赁物业维护及维修

（一）租赁期内，乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定以及租赁物业所在区域的物业管理规约，按照规定的租赁物业用途合理使用物业。

（二）甲乙双方应共同保障租赁物业及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1. 乙方不得占用、损坏物业的共用部位、共用设备设施或擅自改变其使用功能，因搬迁装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事前书面通知甲方，经批准后方可实施，如因此造成损失，乙方需负赔偿责任。

2. 乙方不得擅自拆改变动租赁物业结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及有毒、危险物品，不得擅自装修。

3. 对于租赁物业主体结构因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应及时书面通

知甲方修复。

4. 租赁物业涉及主体结构（墙体开裂、漏水、室内电路管路、总开关等）由甲方负责维修与修缮。因乙方保管或使用不当导致的房屋主体结构、附属物品发生损坏或故障的，由乙方负责维修并承担赔偿责任。

5. 租赁期间，租赁物业内原有设备设施（包括但不限于门窗、床铺、空调、热水器、电视、照明灯具等）由乙方负责维护、维修并承担全部相关费用；甲方不承担前述设备设施的维修、更换义务。

第九条 转租及装修

（一）乙方未经甲方书面同意，不得将承租物业的全部或部分转让、转租、转借或与他人调换使用（包括但不限于让他人承租物业内设立办公、生产场所或合作经营等），不得以任何形式以承租物业设定担保、质押。甲方同意转租的，乙方应当确保第三人完全遵守本合同的约定，并应当将转租情况以书面方式告知甲方。如因第三人对房屋造成损害，给甲方造成经济损失的，由乙方负责赔偿。

（二）乙方如因租用需要对承租物业进行装修、装饰的，或者变更租赁物业原有设施的，须事前以书面形式将装修方案及相关图纸向甲方提出备案申请，经甲方书面同意后方可实施，对依法需办理报批报建手续的，应在获得相关部门批准后方可实施，相关费用由乙方承担。

（三）乙方装修、改造、增添部分发生故障导致甲方或其他第三方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

（四）合同到期且乙方退场时，其中乙方自行硬装部分（指添加在物业外墙或者内部的固定且无法移动部分，例如地漏、水管、墙体、吊顶、房门、地板、瓷砖、电线等不活动的物件）保留并归甲方所有，乙方不得自行拆除或损毁，也不得就此向甲方提出任何经济补偿要求；乙方自行软装部分（指添加在物业内可以移动的、便于更换的装饰物，例如家具、地毯、挂画、饰品、绿植、空调等电器设备等可移动的物件）可由乙方处理，但拆除软装应避免物业本身及硬装部分的损坏，如有损坏的，由乙方负责在甲方规定时间内修复并承担相关费用，乙方拒不修复的，乙方的租赁保证金收归甲方所有，且乙方应赔偿甲方全部损失。

(五) 乙方如需改变物业使用功能，必须经甲方书面同意，因改变功能所需办理的全部手续由乙方按有关规定申报，因改变使用功能所发生的全部费用由乙方自行承担。

(六) 乙方不得擅自或指使他人更换水、电表，否则一切后果由乙方承担，并赔偿甲方一切损失。

第十条 合同的解除或变更

(一) 合同期内，无法定或租赁合同相关条款约定以外的情况出现，甲、乙双方均不得擅自变更或解除租赁合同。

(二) 经甲乙双方协商一致，可以解除或变更本合同。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权通过向本合同填写的甲方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同：

1. 迟延交付租赁物业逾 30 日的。

2. 交付的租赁物业严重不符合合同约定。

3. 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的，导致合同无法继续履行。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权通过向本合同填写的乙方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同，收回租赁物业并没收乙方所有保证金，并且由此造成甲方或第三方损失，乙方应依法承担赔偿责任（包括直接经济损失和间接经济损失）：

1. 欠缴租金或各类费用逾 30 日的。

2. 未经甲方书面同意擅自将租赁物业抵押、转租、分租、担保、转让、转借给他人或改变租赁物业用途、拆改变动损坏租赁物业主体结构的。

3. 利用租赁物业从事违反国家法律、法规和政策等违法活动、损害公共利益等相关情形的。

4. 破坏该租赁物业及公共场所之装修物、楼梯、电缆、线路、管道等设施，并拒绝修复的。

5. 擅自扩、加、拆、改建租赁物业或搭建违法建筑物的。

6. 加设物体、设备、设施超过物业正常承重范围，或做出损坏物业结构、质量行为

的。

7. 乙方发生被宣告破产、解散、被吊销营业执照、涉及重大经济纠纷、涉及刑事案件、被行政或刑事拘留、财务状况恶化等情形的。

8. 违反本合同第四条第（三）款第 6、7、8、9 项约定的。

9. 擅自占用、使用、处置除本合同约定承租面积以外的部分，包括但不限于承租场地门前区域、周围墙体外立面等，经甲方要求整改后仍不整改的。

10. 乙方发生危及、损害或可能危及、损害甲方权益的其他情形。

第十一条 违约责任

（一）甲方交付的租赁物业严重不符合合同约定，乙方要求解除合同的，应当在租赁物业交付后 10 日内提出。

（二）乙方逾期支付本合同约定的任何款项（包括但不限于支付补缴租金、租赁保证金、装修保证金、水电费、物业管理费等），每逾期一日，应自逾期之日起按逾期交付金额的 0.05% 向甲方支付逾期付款违约金（滞纳金）；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，同时要求乙方结清欠款，乙方已支付的租赁保证金或其他费用不予退还；甲方同意继续履行合同的，逾期付款违约金（滞纳金）计至乙方付清费用之日止。

（三）乙方未经甲方书面同意擅自将租赁物业转租给第三人、改变租赁物业用途、拆改变动损坏租赁物业主体结构，或利用租赁物业从事违法活动、损害公共利益的，甲方有权解除合同且租赁保证金不予退还，租赁保证金不足以弥补甲方损失的乙方仍须赔偿补足。

（四）如乙方以租赁物业作为工商注册地址的，本合同解除后乙方未变迁工商注册地址的，甲方有权扣除保证金，并要求乙方按照每逾期 1 日，支付合同总金额 0.05% 的标准支付未迁地址违约金。若因此给甲方造成损失的（包括但不限于新租户无法办理工商注册而拒签、退租等），应当赔偿甲方全部损失。

（五）乙方违反第四条第（三）款第 6、7、8、9 项的约定，超范围经营的、违规使用明火等可燃燃料，环保不达标造成污染的，经要求整改而拒不整改或累计违约违规经营满三次的，甲方有权单方解除租赁合同，且不予退还租赁保证金。乙方投入的装修价值不予补偿。此外，乙方负责消除因违约违规经营行为产生的不利影响，乙方怠于消除

环境污染等一切不利影响的，甲方有权委托第三方处理，由此产生的费用由乙方承担。甲方或其他承租方的其他相关损失，由乙方承担赔偿责任。

（六）乙方实施占道经营等物业禁止行为的，甲方可要求乙方以 500 元/次的标准支付违约金。合同期内，甲方要求乙方整改，乙方拒不整改或整改不符合要求次数达三次，甲方有权解除合同，且不予退还租赁保证金。

（七）乙方擅自占用、使用、处置除本合同约定承租面积以外的部分的，经甲方要求整改后仍不整改的，甲方有权解除合同并没收保证金。

（八）因乙方违约致使租赁合同解除的，除按本合同约定承担违约责任外，甲方对其预付的租金、其它费用以及保证金等均不予退还，如乙方享有免租期优惠的，应补缴该部分租金；因甲方违约致使租赁合同解除的，应按本合同约定承担违约责任。

（九）无论何种原因导致本合同终止或解除的，乙方均应按本合同要求办理物业返还及腾退手续，乙方逾期未交还物业的，留在该物业内原属于乙方的设施设备物品均无偿归甲方所有。乙方除应按本合同约定付清未付的费用（含租金、物业管理费、电费、占用费及其他各项费用）外，还应按本合同约定向甲方或管理公司支付违约金、赔偿金，且乙方向甲方所交纳的租赁保证金归甲方所有。

（十）甲方一次或多次原谅、宽恕乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务，不得构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行义务的权利。

（十一）甲方因向乙方催付租金或其他费用而引起的所有费用和开支（包括但不限于甲方通过诉讼方式实现债权支付的诉讼费、保全费、律师费、担保费），及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。

（十二）甲、乙任何一方未能履行本合同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，但索赔方应当提出具体损失的有效依据。

第十二条 征收约定

如租赁物业遇到政府等相关部门征收，且政府等相关部门对物业给予装修补偿的，

其中乙方在承租期内因自行装修的补充部分归乙方所有，甲方不另行向乙方作任何赔偿；包括由此造成乙方停产停业的损失；建（构）筑物、土地等其余相关补偿归甲方所有，乙方无权申请赔偿。

第十三条 免责条款

（一）经政府有关部门批准或行政行为（乙方因自身原因以及违法行为导致政府的行政处罚除外），包括租赁物业在内的甲方管理的建筑物被规划改动范围，或司法、行政机关依法限制其地产权利；或甲方接政府有关主管部门通知，租赁物业需提前收回；或行政机关依法取消、变更甲方物业经营权；或其他因法律、法规、国家政策禁止的情况出现，导致租赁合同及补充协议不能继续履行的，本合同自动终止。

（二）凡因发生严重的自然灾害或其他不可抗力的因素，导致任何一方不能履行本合同时，本合同自行终止。造成甲、乙方的人身或者财产损失的，双方均不承担赔偿责任。

基于以上原因导致合同终止，乙方应当在搬迁前结清租金、水电费、物业管理费等全部费用，并按本合同相关约定办理物业返还及腾退手续后，甲方将合同保证金无息退还给乙方，双方互不追究责任，互不补偿。

第十四条 争议解决方法

本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，任何一方可以向不动产所在地人民法院起诉：

第十五条 租赁物业租赁登记备案

（一）甲乙双方自行签订合同后 30 日内，由乙方办理租赁合同备案手续。乙方或者受托人可以通过下列 1 方式，办理租赁合同备案。

1. 租赁物业所在地的备案受理点；
2. 广州市房屋租赁信息服务平台。

（二）备案费用由甲乙双方各自承担。

第十六条 送达

甲、乙双方因履行本协议而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以扉页所列明的联系地址、传真送达，一方如果迁址或者变更电话、传真的，应当书面通知对

方。任何文件，一经送达该地址，即视为合法送达。接收单位在文件回执上加盖公章、法定代表人或签约代表单独签收以及对挂号邮寄信件的签收或拒收等均视为送达。

第十七条 双方约定其他事项

（一）本合同到期后，甲方将对广州经济技术开发区东江大道 101 号西区员工大厦 A 栋物业整体评估并实施公开招租，后续租赁事宜按照公开招租结果重新签订租赁合同。

（二）双方确认，租赁标的内现存部分存量客户，甲方协助乙方通过三方协议方式完成存量客户承接工作，自三方协议生效之日起，乙方应按本合同约定的租金标准向甲方支付对应单元的租金及物业管理费；如存量客户不同意办理三方协议变更的，由甲方继续履行该部分客户的原有租赁合同并收取对应租金，待原有合同履行完毕后，该部分单元再移交由乙方承租。该部分单元的租金及物业管理费自《物业交接表》载明的交接日起计入乙方当月应付款项。因存量客户原因导致物业无法按合同约定的日期交付的，交付顺延，不视为甲方违约，乙方不得以此为由追究甲方交付顺延期间的责任，亦不享有本合同第十条第三款第一项约定的合同解除权。

（三）本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，其中甲方执贰份，乙方执壹份，送壹份给街（镇）流动人员和出租屋服务管理中心备案，每份具有同等法律效力。

（四）本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

（五）本合同附件包括《物业租赁安全责任书》《廉洁共建协议书》《物业交接表》《物业交还确认书》，其中《物业租赁安全责任书》《廉洁共建协议书》与本合同同步签署，自双方签字盖章之日起生效，其他附件按本合同相关条款约定办理签署。附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页为签署页，无正文）

【甲方】（盖章）：

【乙方】（盖章）：

【甲方法定代表人】（签字）：

【乙方法定代表人】（签字）：

【委托代理人】（签字）：

【委托代理人】（签字）：

签署地点：广州

签署时间：_____年_____月_____日

物业交接表

物业房号			
合同期限		物业类型 (面积)	
物业及设施设 备配置情况			
备 注			
水表底数：		电表底数：	
物业管理处（代表）：			

双方对以上情况确认无异议，双方按现状移交。

甲方经办人员（签字）：

乙方经办人员（签字）：

移交日期：_____年____月____日

物业交还确认书

本合同租赁期满，双方对物业_____及其设施设备、水电使用等情况进行了交验，承租方已结清其应承担的全部费用，现移交出租方。有关费用的承担、租赁保证金返还、房屋及其附属物品设施设备的返还☐无纠纷/☐附以下说明：_____

水表底数：_____电表底数：_____

物业管理处（代表）：_____

双方对以上情况确认无异议，双方按现状移交。

甲方经办人员（签字）：

乙方经办人员（签字）：

移交日期在_____年_____月_____日

物业租赁安全责任书

甲方（出租方）：_____

乙方（承租方）：_____

租赁物业地址及房号：_____

为落实物业租赁安全生产和消防安全的相关规定，加强租赁物业的日常管理工作，明确租赁双方的责任和义务，根据国家《安全生产法》和《消防法》等相关法律法规的要求和“谁使用谁负责”的原则，经甲、乙双方协商一致，特签署安全责任书：

1. 物业租赁双方签署书面租赁合同，并同时签署安全责任书，乙方对租赁物业的安全负责，防止火灾等安全生产事故的发生。

2. 乙方主要负责人要担任所租赁物业的消防安全第一责任人，负责本单位的消防安全工作。

3. 乙方自觉遵守国家法律法规及各项规章制度，严禁于出租物业进行非法活动，损害国家、社会公共利益及他人合法权益。

4. 乙方应当落实逐级安全责任制和岗位消防安全责任制，明确逐级和岗位消防安全职责，确定各级、各岗位的消防安全责任人，并与各级及各岗位责任人签订责任书。

5. 乙方要组织针对所租赁物业防火巡查，督促落实火灾隐患整改，及时处理涉及消防安全的重大问题。

6. 乙方要组织制定符合所租赁物业实际的灭火和应急疏散预案，并实施演练。

7. 乙方应做好出租物业的防火防盗工作，自行保管好财物，保护自身的人身安全，若因乙方财物被盗造成的经济损失，或因内部设施器材、电器等使用不当造成的安全责任事故均由乙方自行负责，与甲方无关。

8. 乙方如需对所租赁物业内的配电设备、给排水设备进行更改，对房屋物业进行装修，乙方须事前经甲方书面同意方可实施，并承担由此给任何他方造成的损害责任。

9. 乙方在物业租赁期间，租赁物业内所有易损件的更换由乙方负责。原有设施水管、电线的非人为损坏，乙方应及时通知甲方维修，若为乙方人为损坏，由乙方负责维修，

费用由乙方承担。乙方未经甲方书面同意，不得随意改动原有水电设施，严禁“乱搭、乱拉、乱接”，由此造成的安全事故及违法责任由乙方承担。

10.承租期内，乙方应保持租赁物业及周围环境整洁，做好防火、防盗、用电、用气的安全检查，杜绝事故隐患。严禁违反规定私自接、拉电线和随意加大负荷或改变保险装置。严禁违规用火和存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。乙方若违反规定发生事故和重特大事故，乙方承担全部责任和赔偿因事故发生而产生的经济损失。

11.严禁在租赁物业内或公共区域收藏、储存、运存和摆放任何危险物品（包括但不限于毒品、枪支弹药、炸药、汽油等），甲方若发现有权报公安处理，一切法律责任由乙方承担。

12.甲方保证所提供的水电设施正常使用，并不非法干涉乙方的正常工作。

13.本安全责任书是物业租赁合同的补充，是物业租赁合同不可分割部分。

14.乙方违反本安全责任书的约定，甲方有权要求乙方进行整改，乙方未在甲方要求整改的时限内完成整改并经甲方确认的，视为乙方严重违反物业租赁合同的约定，甲方有权解除物业租赁合同，并按照乙方违约导致物业租赁合同被解除的相关约定追究乙方违约责任。

15.本安全责任书未尽事宜由甲乙双方共同协商解决。

16.本责任书一式四份，其中甲方执贰份，乙方执壹份，送壹份给街（镇）流动人员和出租管理服务中心备案，自双方签署之日起生效并执行。

（以下无正文）

甲方（盖章签字）：

乙方（盖章签字）：

签署日期： 年 月 日

廉洁共建协议书

为维护甲、乙双方的合法权益、增强廉洁意识，规范双方单位及人员（包括员工及其亲属）廉洁行为，营造风清气正、遵纪守法、和谐共赢的经营环境，使双方的业务往来充分体现公平、公正、恪守诚信的精神，避免各种谋取不正当利益的违法违纪违规行为发生，经甲、乙双方协商一致，同意签署本协议，并以此作为双方共同遵守的廉洁从业行为准则。

第一条 甲乙双方行为规范

（一）严格遵守国家法律法规和廉政建设的相关规定。

（二）严格执行合同，自觉履行合同约定的相关义务。

（三）双方的业务活动不得损害国家和集体利益，严格遵守商业道德和 market 规则，不营私舞弊，共同营造公平公正的商务交易环境。

（四）双方均应对本单位管理人员及员工进行廉洁从业教育，严格规范廉洁从业要求，增强相关人员廉洁自律的意识。

（五）双方应杜绝为获取与对方的合用及合作的利益，而由己方或己方人员给予对方员工及其近亲属的一切精神上及物质上直接或间接的利益，包括各种形式的金钱利益和非金钱利益。

（六）双方均有责任监督、举报在业务往来过程中的不廉洁行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务，不得以任何方式或手段损害对方利益。

第二条 甲方责任

（一）甲方及其工作人员、亲属不得索要或接受任何不当利益，包括但不限于回扣、礼金、有价证券、贵重物品，电子红包等。

（二）甲方及其工作人员不得在乙方报销任何应由个人支付的费用；不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动，配偶子女的工作安排以及旅游等提供方便。

（三）甲方及其工作人员不得违规在乙方投资入股，不得向乙方单位及人员借款；不得在乙方或乙方相关单位兼职和领取兼职工资及报酬。

（四）甲方及其工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方业务有关的经济活动；不得利用职权通过乙方为本人及配偶、子女和特定关系人谋取不正当利益。

（五）甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人不得以个人借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与乙方或乙方工作人员发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）不违反《中共中央纪委关于严格禁止利用职务上的便利谋取不正当利益的若干规定》的内容。

第三条 乙方责任

（一）乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员、亲属行贿或馈赠礼金，有价证券，贵重礼品；不得以任何理由为甲方及其工作人员支付应由甲方或个人支付的任何费用。

（二）乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加宴请及娱乐活动；不得为甲方及其工作人员购置或提供通信工具、交通工具和高档办公用品。

（三）乙方不得为甲方及其工作人员装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国出境旅游等提供方便。

（四）乙方不得以谋取非正当利益为目的，擅自与甲方工作人员就业务问题进行私下商谈或者达成利益默契；乙方或乙方工作人员不得以借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人发生现金、房屋、交通工具和贵重物品的往来。

（五）乙方不得私自安排甲方人员在乙方或乙方相关单位兼职取酬；不得为甲方人员谋取不正当利益提供方便。

（六）发现甲方工作人员有违反本廉政协议书规定的，应及时提醒纠正并向甲方单位举报，乙方应积极配合甲方调查取证工作。

第四条 违约责任

（一）甲方及其工作人员违反本协议书第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究责任。

(二) 乙方及其工作人员违反本协议第一、三条，经认定事实清楚、证据确凿的，根据具体情节和造成的后果，甲方有权对乙方采取以下一种或多种处理办法：

1. 约谈对方法人代表、总经理及当事人；
2. 向乙方提出书面警告；
3. 在一定范围（甲方及其关联单位）内通报乙方违约行为；
4. 将乙方列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加甲方招标；情节严重的，甲方建议主管部门给予乙方一至三年内不得进入其主管的市场的处罚；
5. 扣除乙方合同履约保证金；
6. 甲方有权终止涉及违约的业务合同，并按乙方违约导致业务合同被终止的相关规定追究乙方违约责任，并拒绝支付涉及违约的业务合同余款；
7. 如给甲方造成经济损失的，则全部由乙方赔偿。

(三) 本协议中有关处理条款的约定不影响业务合同中有关违约责任追究权利的行使。

(四) 如乙方或其工作人员涉及犯罪的，甲方有权将相关线索移送司法机关处理。

第五条 本协议书作为合同的组成部分，与合同具有同等的法律效力，经双方签署后立即生效。本协议书的签订并不免除双方的其他合同责任与义务。

第六条 本协议未尽事项，经双方协商解决。

第七条 本协议一式二份，双方各执一份，适用于甲方及其关联公司与乙方已签订并生效的业务合同，有效期为业务合同存续期间。

甲方举报邮箱：_____

乙方举报邮箱：_____

(以下无正文。)

