

物业租赁合同

合同编号：



合同当事人：

甲方（出租方）：广州交通集团物流有限公司

法定代表人：达来

注册地址：广州市越秀区农林下路 80 号冠怡大厦 13 至 17 楼(仅限办公)

业务对接人：

联系电话：

乙方（承租方）：

法定代表人：

注册地址：

业务对接人：

联系电话：

甲乙双方单独称为“一方”，合称“双方”。

甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，本着互惠互利的原则，依据《中华人民共和国民法典》及其相关规定，经协商一致，签订本合同，以共同信守。

第一条 物业基础情况

1.1 甲方同意将位于_____的场地/房屋（即“租赁物”）按照现状出租给乙方使用，出租面积为_____平方米，其中房屋部分建筑面积（含公

共分摊) _____平方米, 场地面积为_____平方米。

第二条 合同期限

2.1 合同期限从_____年 _____月____日至_____年_____月____日止。

2.2 免租期: 本办公场所有免租期, 免租期为_____个月。免租期优惠在合同正常履行或非因乙方违约导致合同提前解除时均有效, 仅当乙方无正当理由单方提前退租或构成根本违约时, 甲方可按已履行比例折算免租期租金(折算规则: 按每租赁满 1 年可享受半个月免租期的标准核算, 本次约定免租期_____个月对应租赁期_____年; 乙方实际承租年限不足年的, 按实际租赁年限重新核定可享受免租时长, 差额部分租金由乙方补足)。免租期自租赁物实际交付日起计, 首年免租期____个月, 即_____年____月, _____年____月, _____年____月为免租期。免租期内甲方免除乙方场地租金, 但乙方仍按实承担物业费、水电费、垃圾费。

2.3 合同期届满前, 如乙方需要甲方继续提供办公场地或扩大办公场地面积, 乙方需于合同期满日前 2 个月书面通知甲方, 并享有服务优先权, 甲方应优先提供办公场地于乙方使用, 经双方协商一致后签署新一期合作协议。乙方如未提出需要甲方继续提供办公场地, 或者双方未就新一期合作达成协议, 则本合同期满自动终止。

第三条 保证金、费用标准

3.1 乙方应于本合同签订之日前, 向甲方支付保证金人民币(小写: _____元), 首月预付场地租金人民币_____ (小写: _____), 首月预付物业管理费人民币_____ (小写: _____), 以上共计人民币(小写: _____)。为合同签订的前提条件。

保证金将于本合同期满、解除或双方不再合作, 乙方向甲方缴清所有无争议费用后的_____个工作日内返还乙方, 期间不计算利息; 若乙方没有清缴的, 甲方有权从保证金中作等额扣除。

3.2 费用标准:

3.2.1 场地租金单价为____元/平方米/月, 合计____元/月; 物业管理费单价为____元/平方米/月, 合计____元/月。租金年递增率: 自合同签订起,

租金每两年递增 2%（合同期间如国家税收政策出现调整，按最新要求执行）。

3.2.2 停车费收费标准：大车位：____元/台/月，小车位：____元/台/月，大车挂与车头不能分离存放。其中任何一部在场内停放，都按整台挂车收费。除甲乙双方另有书面约定以外，乙方在停车场内的车位仅能停放月保车辆，非月保车辆甲方有权按临时停车标准进行收费。

3.2.3 其它费用标准：

除以上所述费用外，乙方还应当向甲方支付实际使用电费、水费、垃圾费。

与本协议有关的登记费、印花税、房屋出租管理费、房产税等税费将按有关政府部门的规定各自负担。如果法律没有规定且双方无约定的，基于平等互利原则，由双方分担。任何一方要求公证合同，因公证费引起的一切费用由该要求方承担。

第四条 费用结算

4.1 场地租金、物业管理费、停车费等固定费用：甲方于每月【 】日前出具等额有效的增值税专用发票给乙方（按照国家相关政策），如遇国家税率调整，按新税率执行。乙方收到甲方发票后于每月的【 】日前付清当月的场地租金、物业管理费、停车费给甲方。

4.2 代缴水电费、垃圾费甲方于每月【 】日前按实际使用量出具上月相关费用账单给乙方，双方核对无误，并于每月【 】日前甲方开具相应的增值税专用发票给乙方（如遇国家税率调整，按新税率执行）。乙方收到甲方发票后____日内付清甲方相应费用。

4.3 以上提及的所有费用乙方如逾期缴纳，乙方则每日按欠款额的万分之五向甲方支付违约金。若因甲方延迟开具发票致使乙方延迟付款的，不视为乙方逾期付款，乙方不承担违约金。

以上所述费用由乙方汇至指定甲方的下列账号。

甲方账户名称：

甲方开户行：

甲方账号：

4.4 合同期间，如出现合作事项增减所产生费用变化，或仓储面积发生变化需要调整，由双方协议签署补充协议后生效执行。

第五条 场地的交付、返还、腾退

5.1 场地的交付

5.1.1 本合同签署之后___日内，甲方应将本合同第一条约定的租赁物按照租赁物现有质量、现有的房屋结构、交付使用时依附于房屋的装修装饰状况交付给乙方使用，不包括租赁物内可移动的设施、设备和物品。租赁物如遇征收、拆迁、旧改等，甲方应提前书面通知乙方，乙方按甲方通知期限搬离；政府或征收方对乙方投入的装修、加装设施、搬迁费、停产损失等专项补偿，归乙方所有，甲方应配合乙方申领，不得截留；甲方因土地及原有建筑物获得的补偿归甲方所有。

5.2 场地返还

5.2.1 合同期满或提前解除，乙方应当在合同届满之日或解除之日起五天内向甲方交回租赁物。

5.2.2 租赁期间，乙方未进行租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，合同期满或提前解除时，乙方应按照原状返还物业并交还租赁物附属物品、设备设施。地上建筑物、设施设备因自然损耗而损毁的除外。

5.2.3 租赁期间，经甲方同意，乙方进行了租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，合同期满或提前解除时，乙方应恢复原状或按退租时现状返还物业。

5.2.4 返还租赁物时，甲乙双方应对租赁物和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行交验，乙方应结清本合同项下所有费用。乙方移交租赁物钥匙后视为租赁物腾退完成。

5.2.5 乙方在腾退房屋前应对租赁物内属于乙方的可移动物品进行处理，乙方腾退租赁物后，乙方遗留在租赁物内的物品视为抛弃物，甲方有权进行处置，若因处置乙方抛弃物产生费用的，该等费用均由乙方承担，甲方有权

从履约保证金中予以扣除。

第六条 转租

6.1 物业租赁期限内，非经甲方书面同意，乙方不得擅自以任何直接或间接的形式对出租物业进行转让、转租、转包、转借他人、擅自调换使用或以其他方式进行处理，否则甲方有权单方面解除租赁合同，乙方须承担违约责任，由此造成的一切损失由乙方承担，且履约保证金不予退回。

如乙方确需要转租的，乙方须提前_____向甲方提出书面申请，乙方须与甲方签署书面转租承诺。乙方应事先将转租合同内容书面报甲方审批，经甲方或甲方上级单位决策审批同意后方可转租，转租合同须交甲方备案。

乙方与第三方签订的转租合同，合同期限不得超出本合同期限，乙方所收取的一切费用的期限均不得超出本合同期限。转租合同的条款除应符合本合同的各项要求外，还需约定第三方必须服从甲方日常管理，不得再转租，并明确如乙方拖欠租金及相关费用达 50 个自然日的，甲方有权派驻工作人员直接向次承租人（或分租户）收取租金及相关费用，用于抵偿乙方所欠的租金、其他费用及相应的违约金，直至乙方所有欠款付清为止，次承租人（或分租户）不得以已向承租方缴纳租金或承租方未退还保证金、预收租金为由拒绝向甲方缴纳租金。次承租人（或分租户）应自行解决其与承租方之间的纠纷，次承租人（或分租户）不得以任何理由向甲方追究法律责任和索取任何补偿。

转租承诺应包括但不限于以下内容：

- （1）转租功能、用途；
- （2）转租期限及要求；
- （3）转租管理要求和有关责任；
- （4）转租期间涉及的法律纠纷、信访维稳等解决主体和方式；
- （5）租赁双方约定的其它条款。

6.2 甲方同意乙方将租赁物转租的，乙方应当确保次承租人完全遵守本合同的约定以及甲方的监督管理。乙方应负责约束次承租人履行租赁义务，

对次承租人的违约行为承担连带责任，且次承租人不得再次转租。次承租人违反本款规定的，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任，并对次承租人造成的损失承担连带责任。

6.3 转租合同应当约定次承租人的代为清偿权行使有关条件、清偿范围、法律后果、期限限制，并交甲方审批同意。具体约定包括：

(1) 如转租合同未经出租人书面同意的，对出租人不具有法律约束力，次承租人无权行使代为清偿权。

(2) 次承租人在承租人发生逾期支付租金的 15 个工作日内代承租人对出租人支付租金和违约金的，视同承租人向出租人支付租金和违约金。超过 15 个工作日的，则次承租人的代为清偿权丧失，不影响出租人行使合同约定的单方解除权。

(3) 次承租人的代为清偿权仅适用于承租人欠付的租金及逾期支付租金的违约金，且须以完全清偿为基础。否则，次承租人仅代为支付部分租金和违约金的，承租人仍未付清，不影响出租人行使合同约定的单方解除权。

第七条 物业装修和设施设备

7.1 乙方应合理使用租赁物，不得损坏原有租赁物及其附属设施设备，不得违章搭建、扩建、改建物业或改变、增设、拆除有关附属设施设备。

7.2 如需对租赁物进行装修、搭建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，乙方应将相关申请及施工方案书面报甲方或甲方委托的现场管理单位批准后，方可施工。

7.3 乙方对租赁物进行装修、搭建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，须符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定及取得相关证照，施工过程中所产生的一切费用和责任（包括财产损失和人身伤亡）由乙方自行承担。

7.4 乙方如改变房屋的内部结构、因使用须进行内外装修（包括天花、墙体、室内照明电路）或设置对房屋结构、室外设施有影响的设备设施等，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意，并按

有关规定向政府有关部门办理合法手续后方可施工。乙方在不改变主体结构的前提下，可委托有设计资格的单位进行设计，并保证在按公安、消防、规划、卫生、防疫、环保等部门的要求，办理报建审批手续后委托有资质的施工单位进行施工。工程完工后，有关部门需对装修作业进行环保、卫生、消防等验收的，乙方应自行负责该等工作及费用，并取得符合有关部门要求的许可或验收合格后方可投入使用；乙方不得以前述许可或验收事宜为由要求赔偿或/及要求解除合同或/及追究甲方或甲方有关法律责任。

7.5 乙方应当将装修方案及其他相关材料（包括但不限于装修效果图、工程预算书、消防工程报建图纸资料、吸排水系统分布范围图、电器、电路、灯光、照明分布图、线路图、工程验收竣工图和结算资料等）提交给甲方备案，装修租赁物时，不得采用易燃材料，装饰面板不得将受力构件隐蔽，确需加装饰面板的，必须留检查口，甲方有权对工程进行监督。

7.6 装修改造的工程费用及其他相关费用全部由乙方自行承担，因装修改造导致的相关责任（包括但不限于装修工人或第三方人员的损伤，工程施工纠纷、工程费纠纷等）均由乙方自行承担，与甲双方无关。

7.7 因乙方装修造成毗邻房屋漏裂或其他损失的，由乙方负责按毗邻房屋使用人要求进行修复并承担赔偿责任。否则，甲方有权自行修复，并有权在本合同履约保证金中等额扣除修复费用，扣除后乙方应立即补足差额。

7.8 乙方拆除自己增设的设施、设备时，应通知甲方人员。乙方擅自拆除造成租赁物结构损坏的，乙方应负责修复，并赔偿甲方的损失，由此引起的经济、法律责任由乙方承担。

7.9 乙方铺设的电线及使用的用电设备应符合物业管理安全规范要求。

7.10 乙方如需在租赁物内安装或者使用超过水、电表容量的任何水、电设备，应事前征得甲方的书面同意。如因乙方疏于履行上述责任造成事故或导致甲方或第三方损失的，乙方应负责赔偿并承担一切经济 and 法律责任。

7.11 租赁期满或本合同因故解除，租赁期满或合同解除时，乙方可移动或可拆除但不影响装修格局的设备由乙方撤走；乙方经甲方书面同意形成

的装修、加装固定设施，增设的一切建筑物（装修隔断、天花吊顶等）、装修物、装修（包括租赁时甲方原有的及本合同生效后乙方改造新增的部分）无偿归甲方所有，甲方无须作出补偿。如甲方要求乙方拆除的装修物、固定附着设施及嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修的，乙方承担拆除义务，否则甲方有权自行拆除，费用由乙方承担。

7.12 合同被认定为无效、提前解除或租赁期限届满，加建、扩建、改建、装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施以及报建、验收文件均归甲方所有。租赁物腾退时，乙方应确保加建、扩建、改建及报建验收文件在合同终止时移交甲方。装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施在移交时处于完好及可使用状态。

7.13 乙方在合同租赁期内，租赁物附属的设施设备发生故障、损坏、老化等情况的，由乙方负责维护、修复和保养，并自行承担全部的费用。如乙方拒不维修的，甲方可代为维修，全数维修费用由乙方承担；如乙方拒付该费用，甲方有权在履约保证金中扣除，并向乙方追偿其他损失（如有）。发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁物进行紧急维修施工作业。

第八条 甲方的权利和义务

8.1 甲方按本合同约定向乙方收取租金、履约保证金、及其它费用，向乙方开具正式发票。

8.2 在乙方按时向甲方支付完毕履约保证金后，甲方应于本合同签订之日起十个工作日内将租赁物交付给乙方使用；乙方逾期支付履约保证金的，甲方有权不予交付租赁物并无须承担任何责任。租赁物的实际交付时间以各方签署物业交接清单的时间为准。甲方应在物业交付期间保持租赁物符合约定的用途。

8.3 在租赁期内，除租赁物主体结构自然损坏的维修、房屋梁柱结构部分的正常维修义务（因乙方的过错造成的除外）及甲方原因导致出现的维修

情况外，其余修缮责任（包括但不限于墙面及排水与排污管道的漏水、渗水、堵塞等）由乙方负责并承担相关费用。

8.4 若乙方发现应属甲方维修的设施损坏时，应及时通知甲方并积极配合甲方的检查和维修，否则甲方不承担由此而产生的相关责任。甲方应在乙方书面通知甲方维修后的合理时间内给予维修。

8.5 有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，收回租赁物，不退还履约保证金；保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿：

- （1）如乙方擅自改变房屋结构、用途，或致使租赁物受到损害的；
- （2）乙方拖欠租金及相关费用达五十个自然日的；

8.6 甲方在交付租赁场地前已向乙方告知该场地安全管理现状，乙方清楚知悉租赁场地的安全管理现状，乙方承诺在租赁期间，作为第一责任人，按安全管理要求在租赁物内配备足量有效的消防器材，督促指导乙方人员学会使用消防器材及疏散逃生知识。

8.7 甲方已于本合同签订时向乙方提供租赁物现有相关资料，以方便乙方向政府主管部门办理有关手续。乙方在收到甲方提供的资料后，应及时了解、评估前述资料是否满足其为履行本合同所需向政府主管部门办理有关手续的全部规定和要求。乙方承诺，其签署本合同即视为甲方已履行完毕本合同约定的提交资料的义务，乙方自愿承担因租赁物现状、历史问题以及资料问题可能导致其向政府主管部门办理有关手续存在障碍的风险，并不得以此为由作为拖欠、减少、不交租金、车位使用费、管理费或其他应缴费用等或解除合同的抗辩。

8.8 甲方有权对乙方使用租赁物过程中所涉及的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、门前三包等事项进行监督和检查，乙方必须积极配合。如发现乙方存在违反本租赁合同约定的或违反国家法律法规的行为，包括但不限于：

- （1）不配合政府有关部门和甲方依照法律和政策规定进行管理的；

(2) 将租赁物擅自扩建、加建、改建或转租、转让、转借、调换使用、设定抵押或其他任何形式的担保;

(3) 将租赁物擅自拆改结构或改变用途的;

(4) 拖欠租金及相关费用超过本合同第五条约定期限的,或其他违约行为;

(5) 利用租赁物进行违法活动或违反国资租赁有关法律法规、政策要求的;

(6) 故意损坏租赁物及附属设施的;

(7) 对存在的安全隐患,经催告后不予整改或整改不合格的;

(8) 乙方的经营导致恶性群体事件发生的;

(9) 法律、法规规定其他可以收回租赁物的。

如乙方违反前述事项有关规定的,甲方有权制止并书面要求乙方限期整改,否则造成的一切后果由乙方负责;如乙方在甲方通知的时间内拒不整改的,甲方可以解除本合同,收回租赁物且不退回本合同第三条约定的履约保证。

8.9 如乙方在租赁物使用过程中存在违反法律法规、政府规章或有关规定及本合同约定的行为时,甲方有权制止并要求乙方进行整改,乙方逾期未整改的,甲方有权要求乙方承担相应责任。甲方不得仅依据本条单方解除本合同,解除权仅依第 8.5 条行使。

8.10 甲方有权对乙方的装修、加建、扩建、改建、改变、增设、拆除的相关设施设备等行为进行批准、监督、管理。乙方未经批准或者未按照甲方批准的方案进行的,甲方有权单方面解除合同,收回租赁物,对甲方或甲方造成损失的,乙方应同时承担赔偿责任。

8.11 在本合同期限内,如因甲方或甲方上级单位对本合同所涉租赁物开发需要,需提前终止合同的,甲方应提前___个日历日通知乙方。甲方应无息退还保证金,退还乙方已付未使用期间租金,并赔偿乙方:___个月租金的解约补偿;

8.12 甲方因乙方违约而提前解除合同的，本合同自甲方书面通知送达乙方之日起解除（依本合同第 8.13 条约定解除合同的除外），如甲方无法联系乙方，则甲方可以向乙方本合同约定的送达地址发出通知，发出通知的第二日即视为送达，甲方不予退还履约保证金。

8.13 如非因乙方违约，甲方需提前解除合同的，则甲方须提前____天书面通知乙方，无息退还保证金，退还预付未用费用，并赔偿乙方____个月租金。

第九条 乙方的权利和义务

9.1 乙方应按时交纳本合同所约定的有关费用。本合同虽未约定，但在使用租赁物其他相关行政、事业收费等一概由乙方负责。若乙方未按有关部门的规定按期缴纳上述有关费用，则乙方应承担由此而起的全部责任。

9.2 乙方应依法经营，接受甲方监督及甲方上级部门或政府有关部门的检查。

9.3 乙方应按合同约定的用途使用租赁物。未经甲方书面同意，乙方不得改变合同约定的租赁物用途，或从事任何不符合上述租赁物约定用途的经营、活动或行为。

9.4 非经甲方书面同意，乙方不得擅自以任何直接或间接的形式对出租物业进行转让、转租、转包、转借他人、擅自调换使用或以其他方式进行处理。

9.5 乙方按本合同约定使用和经营所承租租赁物，独自获取经营收益并承担相关风险。

9.6 在经营期间，乙方须持与所经营范围相符的相关证照。未领取营业执照等相关经营所需证照前，乙方不得利用租赁物从事任何经营性活动。乙方须在本合同签订后办理租赁合同备案手续及相关经营证照（包括但不限于营业执照、临商证明、消防设计和消防备案证明等），并向甲方提交经营相关证照复印件，及自行承担费用。在租赁期间，应政府要求的包括但不限于建筑、给排水、电等各种需要改造的，由乙方自行承担相关责任及费用。

9.7 乙方应做好防火、防盗、防损工作，自行看管好货物，因甲方仓库主体渗漏、消防系统失效、甲方人员操作错误、门禁管理过失导致失盗、货损的，由甲方承担相应责任。

9.8 乙方已清楚明确知道租赁物登记的规划用途，并已清楚了解租赁物场地状况和交付标准，如因场地规划用途问题，导致乙方无法办理相关证照及在日后的使用、经营过程中因租赁物用途问题引起的经济损失和法律责任，由乙方自行解决和承担。乙方不得以任何理由或方式追究甲方或甲方任何责任，甲方仅协助提供租赁物出租时现有材料复印件给乙方，若乙方因任何原因未能办理经营证照及相关手续，相关责任由乙方自行承担并不得以此追究甲方或甲方任何责任。

9.9 在租赁期内，乙方及其合作方必须与周边邻里商户和睦共处，发生问题及时向甲方反映；乙方及其合作方须妥善处理问题，不得发生过激行为，否则一切后果均由乙方承担（非乙方及其合作方责任除外），情节严重的视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，收回租赁物，不退回履约保证金和安全押金，如前述保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应向甲方赔偿一切经济损失。

9.10 在租赁期限内，乙方是租赁物的实际管理人，租赁物内发生的所有安全事故（包括但不限于高空抛物、电器安装、水电的使用不当、摔倒、发病、打斗、机械伤害等情形）都由乙方自行承担全部责任，与甲方无关。

9.11 乙方必须配合甲方对租赁物的检查及政府有关部门要求的各项管理，对甲方、政府有关部门、人民法院送达的各类函件、法律文书（包括但不限于起诉状、传票、通知、证据材料、判决书、裁定书、决定书等）要及时签收，如甲方、政府有关部门、人民法院无法联系乙方或乙方拒不签收，则甲方、政府有关部门、人民法院可以在租赁物的显要位置张贴通知或向乙方本合同首部或尾部约定的有效送达地址、电子邮箱或手机号码发出通知，张贴通知或发出通知、电子邮件、手机短信的第二日即视为有效送达的通知。

9.12 在租赁期内，乙方应当遵守执行物业消防安全等有关法律法规规定，需对租赁物设置消防安全责任人、设立日常安全管理人员，日常必须配合甲方进行物业消防安全等检查。如物业出租及消防安全相关规定发生变更，乙方需按新规定进行整改及执行。

9.13 乙方负责租赁物日常的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、门前三包等工作，独自承担相应费用和责任。乙方应当遵守治安、消防安全、卫生、防疫等有关法律法规规定，并承担相应的法律责任，与甲方签订《安全生产协议书》，并遵守其约定。若乙方违反前述约定，经甲方书面通知整改后，在甲方要求的时间内仍未整改的，甲方可无责解除本合同，收回租赁物，不退回履约保证金及安全押金，若前述保证金、押金不足以弥补甲方损失的，甲方还有权向乙方追偿；如因乙方前述违约行为造成第三人人身损害、财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

9.14 乙方如涉及到向政府行政管理部门申请变更、注销登记等情形（如乙方单位名称的变更等）的，应及时通知甲方并将相关资料的复印件向甲方备存。

9.15 甲方已告知乙方租赁物相关消防设施设备配置情况，乙方应按法律法规规定使用和维护消防设施设备，场地内配备足量有效的消防器材，制定物业场地现场应急处置方案，并对所属人员进行全面的培训和应急演练。

9.16 非因甲方原因，乙方要求提前解除合同，必须提前___日书面通知甲方，乙方与甲方完成设备检查、场地交接，缴清所欠租金和水电费、管理费和其它各项费用后，本合同解除。乙方同意支付相当于___个月租金作为提前解约违约金，履约保证金在扣除该违约金及欠费后无息退还；甲方应尽合理努力减损，不得主张超过实际空置损失的赔偿。

9.17 乙方出于经营需要，需在建筑物外设置招牌广告的，须事先书面征得甲方书面同意，并自行负责办理相关手续，如在设置招牌广告过程中造成人身财产损失或者经营过程中因招牌广告造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

9.18 甲方及其委托的现场管理单位因工作需要，对租赁物的合法经营、安全、消防、卫生、防疫、创文、巩卫等事项开展巡查、检查、宣传、整改等工作的，乙方应无条件予以配合。

第十条 合同提前解除和终止

10.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同并收回租赁物，履约保证金不予返还，履约保证金不足以弥补甲方损失的，甲方还有权向乙方进行追偿：

10.1.1 逾期支付租金超过 50 个日历日的；

10.1.2 租赁期内，乙方擅自改变合同约定租赁物用途，或从事任何不符合租赁物约定用途的经营、活动或行为。

10.1.3 乙方利用租赁物存在违法经营，受到有关部门行政处罚、刑事追责等情况的；

10.1.4 擅自将租赁物转让、转租、分租，将承租的物业转借他人或擅自调换使用；

10.1.5 损坏租赁物、擅自装修、擅自拆改承租物业结构（含加建、扩建、改建等）、擅自改变、增设、拆除附属的设施设备或改变物业用途；

10.1.6 乙方连续闲置超 60 日且无书面说明，经甲方催告后 30 日仍不使用的；

10.1.7 在租赁物内发生重大安全生产事故或其他事故，造成严重人员伤亡、亡或财产损失；

10.1.8 乙方违反管理要求，经甲方书面整改通知后 30 日内未整改，且造成实质影响的，甲方方可解除。

10.1.9 乙方违反《反商业贿赂协议书》、《安全生产管理协议》的有关约定，造成不良影响或严重后果的。

10.2 出现下列情形时，合同提前终止，任何一方无须向对方承担违约责任，乙方无条件向甲方退回租赁物，并在规定时间内结清合同相关款项：

10.2.1 发生自然灾害或其他等不可抗力事件导致合同无法继续履行；

10.2.2 因政府征地、拆迁、建设、规划调整、场地建设、收储、三旧改造、产权划转、甲方企业改制等原因，需要收回租赁物的。

10.2.3 本合同约定的其他情形。

10.3 合同提前解除或终止时财产的处理：

10.3.1 本合同提前解除或终止，乙方对租赁物的装修、增设的设施设备按本合同 7.11 条、7.12 条约定处理；加建、扩建、改建后的租赁物无偿归甲方所有，租赁物内属于乙方的可移动物品由乙方自行处理，与租赁物相关的报建、验收等文件移交甲方；凡属于租赁物原有财产或甲方的物品、设施设备乙方不得破坏或占有。

第十一条 违约责任

11.1 甲乙双方任何一方违反有关法律、法规的规定，经书面催告后在合理期限内仍未履行或未整改的；或未能履行本合同之部分或全部约定的行为（包括但不限于：不履行、迟延履行合同义务，履行合同义务不符合约定等），均视为违约。违约方应赔偿守约方的损失。

11.2 乙方逾期支付租金和其他费用的，每逾期一日，乙方须按拖欠金额的 0.05% 向甲方支付违约金。如乙方拖欠租金及相关费用达 15 个日历日的，甲方有权免责解除本合同，收回租赁物，不退回履约保证金，并依约定向乙方追索其所欠的租金、其他费用及相应的违约金。

11.3 乙方存在本合同第 11.1 条约定的任一违约情形的，甲方除有权按照该条约定解除合同，收回租赁物外，乙方所交付的履约保证金、装修保证金等概不予以退还。同时，对于乙方留存在本合同所涉租赁物内的一切物品（包括但不限于设施设备、办公设备、存储物品等），在甲方发出清理通知后 10 日内乙方没有清理腾退的，视为乙方放弃所有权，甲方有权将前述物品作为抛弃物予以处置，乙方不得向甲方或甲方主张任何损失赔偿。甲方因处理乙方遗留抛弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

11.4 乙方加建、改建、扩建、装修或者改变、增设、拆除附属的设施设备不符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定，未取得

相关证照，或者造成租赁物结构损坏、财产损失、人身伤亡的，乙方应承担全部赔偿责任，并且甲方有权解除合同并收回租赁物，履约保证金和装修保证金不予退还。

11.5 合同期满或提前解除，乙方未在甲方告知的合理期限内向甲方交回本合同所涉房屋及场地的，甲方有权要求乙方按本合同约定的届满之日或解除之日的租金标准的 130%支付占用期间的场地占用费。

11.6 乙方拖欠应付款项且在收到甲方发出的书面通知后 7 日内仍未纠正违约行为的，甲方有权直接从乙方交纳的本合同项下的履约保证金中扣除乙方应付费用及赔偿款，债务的清偿抵充顺序、比例等均由甲方决定，且不影响甲方依据本合同其他条款追究乙方违约责任。甲方扣款后须通知乙方，乙方应于收到通知后 10 日内补足相应保证金被扣除的金额。

11.7 因房屋存在抵押（乙方在签署本合同时已知悉本租赁物物业存在/不存在抵押）、查封等原因导致房屋被查封、拍卖、扣押、冻结、或第三主张权利等导致本租赁合同无法继续履行的，租赁合同终止，乙方需无条件向甲方退回租赁物物业，并在规定时间内结清合同相关款项，双方均无须承担违约责任。

11.8 若乙方违反本合同的约定，达到合同解除条件的，即使乙方已支付违约金、赔偿损失或被扣减履约保证金的，甲方仍有权决定是否解除本合同，若甲方同意不解除本合同的，则本合同继续履行。

11.9 任何一方违约造成守约方损失的，赔偿范围包括直接损失与合理间接损失（含诉讼费、律师费、保全费、评估费、搬迁费、系统迁移费）。甲方违约的，乙方有权主张上述同等项目；乙方违约的，甲方主张空置损失须举证已积极招租，且空置期不超过 2 个月，除非甲方证明市场确无承接方。

11.10 除本合同约定外，双方均无权单方面提前解除合同，否则违约方应按履约保证金金额的 100 %向另一方支付违约金。

第十二条 通知与送达

12.1 甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料均需以书面形式作出。

12.2 甲乙双方应按本合同中指定的联系人、地址、电话、传真或电子邮箱送达通知，以本合同签章页通讯信息为准。任何一方地址有变更时，需在变更前五日以书面形式通知对方。因迟延通知或未通知导致怠于通知一方未收到相关书面文件的，若发出一方送达至原地址的，视为已送达，由此导致的损失由怠于通知一方承担。本合同项下的通知自送达之日发生效力。

第十三条 争议解决方式

13.1 因履行本合同发生的争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成的，任一方均有权向租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

第十四条 合同生效及其他

14.1 本合同自甲、乙双方法定代表人或签约代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

14.2 本合同未尽事宜，由甲乙双方另行协商，协商一致的，签订补充协议，补充协议为本合同的有效组成部分。

14.3 凡该租赁物租赁活动中一切口头承诺、解释及商业广告、文件往来与本合同产生冲突的，均以本合同为准。

14.4 本合同一式贰份，甲方双方各执一份。

本合同附件如下：

附件 1：安全管理协议书

附件 2：反商业贿赂协议

（以下无正文）

以下为签署页

甲方（签章）：

法定代表人/授权代表（签名）：

签署日期： 年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人或负责人（签名）：

签署日期： 年 月 日