

物业租赁合同

合同编号:

出租人(甲方): 广州工控资产管理有限公司

证件类型: 营业执照 证号: 91440101MA4UWR0Q2G

联系电话: 020-36593531

电子邮箱: /

通讯地址: 广州市海珠区江南西路 67-1 号(仅限办公)

承租人(乙方): _____

证件类型: _____ 证号: _____

联系电话: _____ 电子邮箱: /

住 所 地: _____

通讯地址: _____

根据国家、省市关于合同、城市房地产、房屋租赁等的法律、法规及相关规定,双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则,经协商一致,就物业租赁有关事宜订立本合同,以资共同遵守:

第一条 物业情况及用途

(一)甲方经公开招租,将坐落在广州市海珠区江燕路 268 号科技大楼物业,按现状出租给乙方作综合用途使用,房屋建筑面积: 33256.21 平方米(用途:第 1-3 层商业、第 4-25

计					
---	--	--	--	--	--

租金为含税价，租赁期租金总额含税价¥：_____元
 （大写：_____元整），不含税价¥：_____），增值税税率 9 %，
 增值税金额¥：_____元（大写：_____）。

（二）租赁期限：自_____止。租赁期限届满本合同终止。

甲乙双方确认，_____为租赁免租期，带租约移交的租赁面积，乙方不享受免租期，免租期内本合同第四条约定的其他相关费用由乙方承担。

（三）租金：

1.租金递增周期：_/_；租金递增比例：_/_%。

2.本合同签订后 5 个工作日内，乙方向甲方支付首期租金。

3.各期租金支付日期，为乙方在首期支付的下一期起，按如下足额支付当期租金。甲方在收到租金后，出具等值增值税（专用/普通）发票。

☒按月结算，每月的_5_日前支付当月租金

☐按季结算，每季第_1_个月的_1_日前支付当季 3 个月租金

☐按年结算，每年第_1_个月的_1_日前支付当年 12 个月租金

4.支付方式为 ☐ 现金 / ☐ 转账支票 / ☒ 银行汇款 / ☐ 其他：_____。

甲方收款账户信息：

账户名称: 广州工控资产管理有限公司

开户银行: 交通银行广州海印支行

银行账号: 441168900013002893735

推荐付款方式:

收款单位: 广州工控资产管理有限公司

开户银行: 交通银行广州海印支行

收款账号: 441168900013002893735

5.合同执行过程中,如国家税收政策发生变化,增值税税率调整时,双方同意维持原不含增值税金额不变,并以原不含增值税金额为计税基础,按照调整后的税率相应调整含税金额,并按照规定就调整后的价格开具增值税专用/普通发票。

(四)押金:押金总计¥: _____元(大写:_____元整),其中,租赁押金按租赁期限内租金(含税)最高额的3月共¥: _____元(大写:_____元整),安全消防及水电押金按租赁期限内租金(含税)最高额的2个月共¥: _____元(大写:_____元整),及物业升级改造建设押金¥: _____元(大写:_____元整)。

乙方于签订合同后5个工作日内一次性支付给甲方。乙方就押金事宜同意如下:

1.租赁期内押金不作为租金或费用抵扣。

2.租赁期限内如因乙方原因导致合同解除的,甲方有权不予退还该租赁押金,乙方不得要求退还。

3.租赁期满或非因乙方原因导致合同解除的,乙方结清相

关费用（包括应由乙方承担的费用以及房屋附属物品、设施损毁赔偿金等）并按期搬出后，甲方应将押金无息返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将押金用于抵扣相关费用，剩余部分应返还给乙方；不足以抵扣的，乙方应据实予以补足。

4. 物业升级改造建设押金退还条件

(1) 首期退还条件

乙方自接收万宝大厦物业之日起 60 天内，完成原租户承接计划并落实所有租户方案协议（须提供经各方签字确认的协议文件）后，甲方向乙方无息退回人民币 100 万元。

(2) 二期退还条件

总体工程施工方案经甲方审核通过后，甲方向乙方无息退回人民币 100 万元。

(3) 尾期退还条件及扣减情形

经甲方组织查验合格（以出具联合验收报告为准），并收到乙方书面退款申请后 15 个工作日内，甲方向乙方无息退回人民币 200 万元。如因施工扰民、通达性受阻导致租户索赔，或造成房屋主体结构损坏等情形，甲方可从本项押金中扣除相应款项后再行退还。

第三条 物业交付、返还及腾退

（一）物业交付：甲方在收到首期租金及足额押金后，将房屋交付给乙方。双方经交验在《物业交接清单》（见附件）

中签字盖章并移交钥匙后视为交付完成。交付前的管理费、水电费、煤气费等相关费用由甲方承担。本合同为带租约整体移交，甲方交付义务以向乙方移交《带租约移交结算清单》、原租户租赁合同复印件、保证金收据复印件为完成标志，不以 53 户原租户（按最终原合同数据为准）全部签署《租赁权利义务转让三方协议》为交付条件。因原租户未及时配合换签导致乙方无法实际占有部分单元的，不视为甲方逾期交付，租赁期限不予顺延。

（二）物业返还及腾退

1. 租赁期满或其他情形的合同终止之日，乙方应按照《物业交接清单》腾空并返还物业、添附物、附属物品、设备设施，甲乙双方应对物业、添附物、附属物品、设备设施及水电煤气使用等情况进行交验，结清各自应当承担的费用，费用的计付截止点以物业交接清单等书面文件记载为准。经交验且结清费用后，双方在《物业交接清单》中签字、盖章确认并移交钥匙后视为物业腾退完成。

2. 乙方在腾退物业前应搬离处理属于乙方的物品，腾退物业后，乙方遗留在物业中的物品视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理，处理费用由乙方负担。

（三）添附物的处置：乙方租赁期限内对物业的添附物，租赁期满后归甲方无偿所有。

第四条 其他相关费用的承担方式

租赁期内，本合同租赁物业的物业管理费、水费、电费、电话费、电视收视费、供冷供暖费、燃气费、卫生费、上网费、车位费、室内设施维修费、____/____费用由乙方承担。乙方逾期支付上述费用导致无法使用物业或产生其它影响的，责任由乙方自负。如乙方欠缴上述费用导致甲方垫付的，甲方有权向乙方追偿。

本合同中未列明的与物业有关的其他费用均由双方协商承担。

第五条 物业使用要求和修缮责任

（一）甲方按物业的建筑结构和设备设施现状交付乙方使用，乙方确认物业已达到安全、适用的条件。乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定以及物业所在小区的物业管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋。本合同签订前乙方对今后使用物业的相关建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件有充分认识，并采取有效措施，以保障人身安全和达到使用条件。

（二）如确有需要扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备的，应先经得甲方书面同意。若扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备等手续需报经政府主管部门审批的，乙方还须先取得该政府主管部门合法审批手续后方可施工。甲方有权对装修或工程进行监督，但不视为对于乙方使用物业进行的经营用途或业态的任何承诺或保证。乙方

在扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备过程中产生的消防、安全、环保、经济、法律等一切责任全部由乙方自行承担，与甲方无关，由此导致甲方对外承担责任的，有权向乙方追偿。租赁期满或合同解除/终止时，相关扩、加、改建（含改变间隔）设施（可移动设施除外）应一并完整移交甲方，且乙方不得向甲方提出任何补偿要求。乙方应在甲方书面审核同意时，向甲方缴纳物业升级改造建设押金后方可进行装修，符合分期施工退还条件，经甲方验收合格并向甲方提供物业升级改造建设押金的收款收据原件后，甲方在15个工作日内退回装修保证金；如乙方未进行装修、未按甲方同意的方案进行装修、装修未经验收合格，甲方有权不予退还物业升级改造建设押金。甲方对乙方装修的验收合格不视为甲方对乙方装修的安全性能、工程质量等负责，因乙方装修引发的一切责任和问题均由乙方承担，与甲方无关。

未经甲方书面同意，乙方不得对物业进行任何扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修，否则甲方有权解除合同、收回物业、没收押金，并要求乙方恢复原状或承担赔偿责任。

乙方不得进行影响该物业整体建筑的主体结构、安全性的装修和改造或实施危害物业安全性及完整性的行为。装修、改造及设施设备的安装使用不得影响其他相关联物业的使用或功能。乙方违反前述约定的，应负责赔偿所引致的一切损失及费用，并承担相应的法律责任。

(三) 租赁期内, 租赁物业内外的一切维修问题(包括但不限于主体结构、外墙脱落、物业内天花漏水、水浸等)由乙方自行解决并自行承担相关费用。乙方需保障物业及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。

因乙方不承担维修责任而造成的不利后果由乙方自行承担, 乙方不得据此向甲方主张任何权利。因此导致第三方人身伤害或财产损失的, 由乙方负责赔偿。

3. 因乙方保管不当或不合理使用, 致使物业公共辅助设施、物业及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的, 乙方应负责维修或承担赔偿责任。

(四) 乙方在承租物业内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备, 由乙方到有关部门(单位)办理增容手续, 甲方提供协助。增容费用及因增容、超容使用所引发的事故责任、损失由乙方承担。

(五) 租赁期限内, 乙方在户外的广告设施的设置、摆放、尺寸等应符合有关部门的管理规定以及物业管理规定, 且需经书面申请获甲方确认同意。乙方对安装在租赁物的所有牌匾和广告等负有全部管理责任, 如因牌匾和广告等的安装或使用等产生的一切经济责任及法律责任由乙方自行承担, 并承担因此给甲方造成的损失。

如租赁物为整栋或成片租赁的, 甲乙双方可另行协商牌匾、标识、广告和宣传物的设置事宜。

第六条 甲方的权利与义务

（一）租赁期间产权单位转让物业时，甲方提前一个月书面通知乙方。因甲方及物业权属人属于国有企业的性质，如通过划拨、定向转让或出资等非公开转让的方式转移物业所有权的，乙方同意放弃优先购买权。

（二）甲方有权同意权属人对物业设立抵押等他项权利，乙方同意此项事宜且无须提前书面通知乙方，若因此而影响乙方租用物业并造成乙方额外损失的，甲方承担损害赔偿责任。

（三）符合法律规定且自身便利的条件下，协助乙方办理物业的营业、消防等相关手续，协调提供符合本合同约定物业用途及原敷设管线定额负荷的物业水电。

（四）协助乙方办理工商登记、消防、电信及网络等事务中的有关事宜，相关费用由乙方承担。

（五）租赁合同终止或解除前 6 个月内，甲方有权携同租赁物的意向方到租赁物现场实地查勘、了解租赁物，并有权在合适的地点张贴有关出租该物业的告示，乙方不得阻挠。

第七条 乙方的权利和义务

（一）乙方已知晓甲方在公开招租时披露的出租物业现状及风险信息，对前述物业建筑（或使用）面积、性质以及规划用途等均无异议。乙方如需变更物业使用性质时应先征得甲方书面同意，并保证依法依规办理手续、负责相关费用，并承担因此产生的所有责任。甲方的同意不视为对于乙方使用租赁物

进行的经营用途或业态的任何承诺或保证。乙方不得以租赁物用途无法改变或相关证照不能办理为由拒绝履行本合同，不得因此而追究甲方任何责任。

（二）乙方应依法、守约地使用物业，遵守《社会责任书》（见附件）约定内容，依法办理工商、消防、环保、卫生、治安、出租屋管理及劳资管理等行政登记/审批手续等，否则乙方承担因此而产生的一切法律、经济责任，不得以此影响经营为由拒绝履行租金支付等义务。乙方应在租赁登记备案后30日内办理完毕工商营业执照等合法经营证照，并将营业执照复印件、法人身份证复印件等交甲方存档。

（三）因无法办理相关证照导致乙方不能正常经营时，甲方不对此承担任何责任，乙方有权在本合同生效之日起3个月内提出解除合同，但其所缴纳的租金不予退还。若乙方在本合同生效之日起3个月后提出解除合同的，应按照本合同第八条第（五）款办理。

（四）乙方应配合相关部门做好物业租赁、物业安全、消防安全、治安、计划生育、综治维稳及生产销售假冒伪劣商品的查处工作，落实甲方对上述工作的相关要求。在租赁期内，一旦出现违法犯罪行为，所有责任由乙方负全责，并赔偿对甲方造成的一切损失。

（五）按合同第二条约定向甲方及时、足额支付租金，按合同第四条约定缴清所有相关费用。同意分摊水电总表与分表

的损耗差额，并按供水供电部门收取甲方的费用标准计价。

（六）乙方须自主经营，并始终就本项目租赁合同项下全部义务向甲方负责。除经甲方书面同意将本项目整体或部分转租给乙方全资子公司，或按本条规定经甲方书面同意分租外，乙方不得将本项目整体或部分转租给任何其他主体，也不得通过委托运营、合作运营、管理输出等方式变相转租给任何其他主体。上述全资子公司不得再将本项目整体或项目其余部分转租给任何其他主体。本条所称全资子公司，指乙方直接持有100%股权的子公司。

项目除酒店及公寓业态须自营外，其余商业，办公或其他确需分租需求的业态允许分租，但分租方案须经甲方审核同意后方可实施，项目其余部分禁止分租。如征得甲方书面同意分租的，必须在转分租合同签订后3日内向甲方备案，乙方履行分租备案手续并不免除分租期间租金支付及物业合同的所有其他义务。乙方将本项目转租给全资子公司或进行分租，均不免除乙方在本合同项下的任何义务。

分租期限不得超过本合同约定的租赁期限，如本合同解除或因其他原因终止的，乙方与次承租人之间的租赁合同应同时终止，乙方负责腾空物业并交还给甲方。

分租用途不得违反本合同约定的租赁物用途，乙方应如实向次承租人披露租赁物的情况，并负责与次承租人共同办理与用途相适应的审批、登记、备案等相关手续。因分租行为产生

的纠纷和责任概由乙方负责处理和承担，由此造成甲方损失的，乙方应当赔偿。

乙方承接原租户后，对原租户在移交基准日前已合法存在的转租、分租关系应予承继，并重新向甲方备案；对于原租户在原租赁合同中禁止转租、分租或存在违约转租情形的，乙方应负责与原租户协商清退次承租人，甲方不承担次承租人的任何安置或补偿责任。

（七）如因政府市政工程建设或任何第三方施工活动等对乙方的物业经营产生影响的，应由乙方向相关第三方主张权利，且不得以此要求甲方减免租金或承担责任。

（八）若本物业由权属人通过公开转让方式出让的，乙方有权按相关程序要求参与竞买或投标，依法享有相关权利。

第八条 违约责任

任何一方违反约定应按本合同承担违约责任。本合同没有约定的，按法律、法规的规定承担赔偿责任。

（一）甲方未按第三条第（一）款约定进行交接工作，经乙方催促后仍未办理交接的，则实际交付日为本合同租金计算的起始日。若乙方以甲方未按约定交付为由拒绝受领的，以甲方发出交付通知之日视为已经交付并起计租金。因原租户未及时腾退租赁物，导致甲方逾期交付租赁物的，不视为甲方违约，租赁期相应顺延。甲方逾期交付租赁物超过 3 个月的，双方均可以提出解除合同，互不承担责任。

（二）乙方逾期未支付租金及相应费用的，每逾期一日，按应缴相应费用总金额的万分之五向甲方支付违约金，直至付清全部费用之日止。

经甲方同意分租、转租的，如乙方逾期未支付租金及其他相关费用，甲方有权要求次承租人直接向其支付租金及其他相关费用。

乙方逾期或不足额支付租金或其他费用等超过 90 天的，或累计拖欠租金或其他费用达到三次的，或经甲方催告两次仍未缴纳的，除应按前述约定支付违约金外，还应按第十条第（二）款第 4 项约定执行。

（三）乙方未按第五条约定履行，造成乙方或其他第三方受损的，由此产生的责任由乙方承担，甲方不承担赔偿责任。

（四）乙方未按第三条第（二）款第 1 项约定，未按期与甲方办理交接手续、腾空并返还物业的（包括乙方因转租、分租而无法清退租户而无法按合同约定及时向甲方腾空返还物业的），每逾期一日，乙方须按租赁期最后一个月的日租金的 3 倍支付物业占有使用费，并支付其他产生的一切费用（包括但不限于水、电费、通讯费用等），直到乙方将物业归还甲方之日为止。如因此造成甲方其他经济损失的，乙方须给予赔偿。

（五）如乙方在租赁期限内解除合同，应提前两个月书面通知甲方，所交的租赁押金不予退回，租金计算至乙方实际向甲方交回物业之日止；乙方未提前两个月书面通知甲方的，除

租赁押金不予退还外，另应向甲方支付当期月租金的两倍作为违约金。

（六）因甲方原因主动违约解除合同并导致乙方新建构筑物或装修损失的，且不属本合同第九条免责情形的，甲方对乙方新建构筑物或装修损失部分的赔偿，按双方共同委托的第三方评估机构作出的评估价格，并按每年折旧不少于 20% 的标准作出补偿，对于物业内由乙方添置的可拆卸/移动设施部分由乙方自行拆除均不计入损失范围。按以上计算的最终补偿金额不超过剩余租赁合同期限内租金总额的 30%。

1. 以上情形，若乙方未事先取得甲方书面同意并提交建设/装修方案、装修计划的，或超出前述建设/装修方案、装修计划的，或应报经政府主管部门审批且须先取得政府相关部门合法审批手续后方可施工及应履行验收手续、但乙方未取得前述手续/证明文件或手续不完善的，乙方无权向甲方主张该新建构筑物及（或）装修损失赔偿。

2. 除本款因甲方主动违约解除合同并导致乙方新建构筑物或装修损失外，其它任何情形，甲方均不对乙方的装饰装修、修建改建投入作出任何性质的赔偿或补偿。

（七）除以上违约金外，一方迟延履行债务的责任还包括本金、利息（按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率两倍），以及对方为实现债权所产生的诉讼费、律师费、担保费、保全费、差旅费等支出。乙方承担以上责任的，除本

合同其他条款已经约定不予退还押金的以外，首先从押金中扣除，不足部分由乙方补充支付。

（八）乙方不得擅自拆除租赁范围内的房屋及其他构建筑物，不得擅自破坏房屋结构。如乙方未经甲方许可，擅自拆除租赁范围内的房屋及其他构建筑物，乙方需按市场重置价格进行赔偿，由此造成一切损失由乙方承担。

（九）乙方所经营业态需符合当地环保和城乡历史文化遗产保护等法律法规及政策，如因乙方原因，导致甲方土地、房屋及其他构建筑物或周围城乡历史文化遗产保护对象出现环境污染、损害破坏等问题，乙方需负全部责任并赔偿甲方损失，由此引发的一切后果由乙方承担。

（十）乙方具有以下情形之一的，甲方还有权采取停止供电、供水等措施，由此造成的损失及责任均由乙方自行承担：

- 1.乙方逾期或不足额支付租金或其他相关费用等超过 30 天的；
- 2.合同终止或解除后乙方拖延搬离物业的；
- 3.乙方具有其他违约行为，经甲方催告后仍未整改的。

第九条 免责

（一）租赁期间，因自然灾害导致标的物不能继续使用的情況，甲、乙双方经协商一致可终止本合同，双方互不承担违约责任。但乙方应及时通知甲方，且应采取合理措施减轻损失。

（二）租赁期间，若出现包括但不限于如遇市政建设或需要搬迁、企业改制、政府征收、政府收储、场地开发、改变土地及房产用途、规划调整、环境治理、地方政府政策，或国资管理机构的要求等潜在或事实出现时，甲方有权终止合同且不承担违约责任，乙方同意解除合同并在甲方提出时间内腾退物业。如有政府给予的补偿款，其分配方式：土地及原有建筑物的补偿款归甲方所有；土地上乙方经甲方同意新建建筑物及乙方其他投入的补偿款可归其所有（另有约定时按照约定），但甲方无需向乙方作出任何补偿，且甲方不承诺保证政府有关补偿结果及补偿款项的支付时间。

（三）未经甲方书面同意，乙方与任何第三方签订或实际履行的、涉及本合同所述物业的合作经营、投资、转租、分租等所产生的一切纠纷与甲方无关，由此导致甲方出现损失或承担责任的，由乙方进行赔偿。

第十条 合同变更、解除和终止

（一）双方合同履行中对本合同权利、义务或其他内容作出变更的，应签订本合同的补充协议。

1. 甲方禁止甲方相关管理人员以甲方的名义与乙方签署任何涉及权利、义务的文件，除非甲方书面授权或书面同意。对此乙方充分知晓，且不凭任何甲方管理人员签字的文件向甲方主张合同变更或任何权利。

2. 合同各方未签订书面补充协议的，不视为对本合同权

利、义务或其他内容的变更，仍以本合同内容为准。

（二）乙方具有如下情形之一的，甲方有权解除合同，收回物业，不予退还乙方缴纳的押金。由此造成甲方损失的，还应承担赔偿责任。

1. 乙方擅自拆改物业结构或改变用途；

2. 乙方损坏承租物业，或物业装修破坏建筑物承重结构的，或在承租区域乱搭、乱建违章建筑物；

3. 乙方利用承租物业进行违法活动，或对因乙方原因造成的安全隐患不予整改或整改不合格，或存在重大安全环保、消防、综治维稳隐患拒不整改，或没有取得相应资质违规经营或储存易燃、易爆、有毒、有害危险化学品，或发生安全环保、消防、综治维稳事故造成甲方重大损失或产生重大不良影响，或在承租区域内从事违法犯罪活动的，或其他违反第七条第（二）款述及的《社会责任书》中情形且经通知仍不整改的；

4. 乙方逾期或不足额支付租金或服务费等超过 90 天的，或累计拖欠租金或其他费用达到三次的，或经甲方催告两次仍未缴纳的。

5. 乙方将承租物业擅自转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

6. 乙方在承租物业内从事违法犯罪行为的；

7. 乙方有法律法规及合同规定的其它终止合同或回收物业情形。

（三）按法律规定或按本合同相关条款的约定解除合同的，甲方书面通知乙方，并提供相应的政策文件（如有），合同自该通知送达乙方之日解除，乙方不得提出任何异议。

第十一条 法律适用和争议解决

1.本合同争议适用中华人民共和国（大陆）的法律法规。

2.本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决，协商不成时，任何一方都有权向物业所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决，诉讼程序适用中华人民共和国民事诉讼法。

第十二条 特别约定

（一）乙方需按相关法律法规自行办理消防审批、特种行业许可证等相关手续，所需费用由乙方承担，甲方将配合提供必要的物业产权证明等相关文件资料。因历史原因，物业有2,378.62 m²房屋为未确权历史建筑，可能会对装修改造、报建审批、消防验收、营业执照办理及物业使用等造成影响，乙方需自行评估及承担相关风险。因无法办理相关证照导致乙方不能正常经营时，甲方不对此承担任何责任，乙方有权按照本合同第七条第（三）款约定处理。

（二）乙方承租物业后作为物业的实际使用者和经营者，需独立承担租赁期间的全部安全生产及消防安全主体责任。乙方需遵守国家及地方各项安全生产、消防法律法规，建立健全安全管理制度，配足配齐消防设施设施并确保其完好有效，自行负责其从业人员的安全教育培训，及时消除各类安全隐患。

因乙方行为（包括作为或不作为）引发的一切安全事故、火灾事故及其造成的所有损失（包括对第三方、甲方物业本身的损害）及法律责任，均由乙方独立承担。

为保障现有在租户经营，后续升级改造期间安全生产管理应按以下进行：

（1）甲方、乙方和各现有在租户共同签订安全生产管理协议，乙方须保障存量租户的基本经营条件，并承担相应违约责任。

（2）施工区和经营区必须做到有效隔离，杜绝烟气、火源、坠落物等侵入经营区域。改造过程中涉及停水、停电或消防设施改造的，应提前 72 小时通知。涉及动火、高空、临电等危险性较大的作业，通过专项审批后方可实施。

（3）编制全楼综合性应急预案并健全相关应急措施。改造期间，在经营区补充设置应急设备，并定期开展相关应急演练。

（4）甲方对改造全程实施监督检查。乙方除将装修改造方案按程序报批外，应同步报送施工安全防护专项方案，甲方组织专项工作组开展日常巡查。

（三）乙方应为唯一承租方，不得联合投标承租物业，不得整体转租，如需转租需经甲方书面同意，转租后不能再次分租，禁止签阴阳合同。

（四）该物业现有在租户租赁面积_____m²，租期最长的至年_____月_____日。为保障现有在租户在升级改造过渡期间

(租赁起始日至 2027 年 3 月 31 日)的正常使用,过渡期内由乙方按管理费 13 元/平/月标准聘用现有物业公司提供物管服务,现有在租户按 13 元/平/月(以交接时双方根据实际合同面积产生的管理费总额为准)向物业公司缴交物管费,空置部分物业乙方按____元/月(含税)向物业公司缴交。在过渡期内可出租停车位,收益由物业公司收取。过渡期结束后,物业管理由乙方自行负责。过渡期内(租赁起始日至 2027 年 3 月 31 日)的物业服务关系、费用及安全责任均由乙方与原物业公司直接结算和承担(空置物业费部分因涉及随时间推移可能产生新退租情况,具体数额与物业公司确认)。

(五)带租约移交的租赁面积,乙方不享受免租期,将通过签订相关租赁合同权利义务转让协议平移至乙方,由乙方收取租金后交予甲方,____年__月__日至____年__月__日应收租金总数为____元人民币(具体按交付场地之日起现有租户6个月的租赁合同应收租金总额计算)。在此期间如现有租户欠租,无论乙方是否实际收到,均由乙方按应收租金总额先行垫付给甲方;乙方垫付后取得对原租户的追偿权,甲方予以配合。乙方不得以原承租人未支付租金为由,拒绝或延迟向甲方支付上述款项。

(六)带租约移交与权利义务平移

1. 现状确认:本项目现有在租户共计约 ____户,租赁面积合计____m²,各租户租期分别至____年至____年期间陆续到期。甲方按“带租约”现状整体移交,乙方已充分知悉并自愿

承接（以《带租约移交结算清单》为准）。

2. 租金收付模式：租赁起始日（含当日）前已产生的租金、保证金等，由甲乙双方与原租户核对后列入《带租约移交结算清单》；起始日后的租金由乙方直接向原租户收取，乙方仍须按本合同第二条约定向甲方足额支付整体租金。

3. 欠租垫付义务：移交基准日前原租户欠付甲方的租金及相关费用，由乙方在应向甲方支付的当期租金中先行垫付，甲方收到垫付款项后向乙方开具相应发票/收据；乙方垫付后即取得对原租户的追偿权，甲方应予配合提供原始凭证。

4. 保证金平移：

（1）三方确认，截至移交基准日原租户已付租赁保证金合计人民币¥_____元，以《带租约移交结算清单》为准；

（2）甲方在收到乙方首期租金及足额押金后15个工作日内，将上述保证金全额划转至乙方指定账户；

（3）乙方收讫款项后15个工作日内，向原租户换开新的保证金凭证，原甲方开具的凭证同时作废；

（4）划转及换开完成即视为甲方对原租户的保证金退还义务消灭，乙方对原租户的保证金返还义务确立。

5. 过渡期物业管理：自租赁起始日起至2027年3月31日止为过渡期，原物业公司继续提供服务。过渡期内，原租户按13元/m²/月标准直接向原物业公司缴交物管费；空置部分由乙方按13元/月（含税）向原物业公司缴交。过渡期结束后，物业管理由乙方自行负责。

6.原租户换签与拒签处理:

(1) 乙方应牵头推动原租户签署《租赁权利义务转让三方协议》，将出租方变更为乙方；

(2) 原租户逾期不签署三方协议的，不影响甲方与乙方的整体租赁合同效力，但三方协议暂不生效；在此情形下，甲方、乙方应继续履行原租赁合同义务，乙方仍按原合同约定向甲方支付租金，乙方有权在合法合规前提下采取发函催告、协商谈判等措施推动签署；

(3) 乙方不得以部分原租户未签署三方协议为由，拒绝或延迟向甲方支付本合同项下任何款项。

7.原租户清退责任：对于原租户在原租赁合同项下禁止转租、分租或存在违约情形的，由乙方负责与原租户协商解决及清退，甲方不承担任何补偿或赔偿责任。

(七) 乙方应充分了解物业的现状及相关情况，包括但不限于产权状况、建筑面积、规划用途、物业楼龄、物业结构、装修装饰、附属设施和设备状况、消防安全状况、物业内原有资产情况、政府相关政策对物业可能产生的影响、周边地区(物业)已开展及可能开展的建设、道路、环境、采光、噪音、交通、公共设施等可能将对租赁物业使用产生的影响等，愿意按现状(以公开招租方式取得租赁物业的，还应包括公开招租公告中所列内容)承租物业并承担相关的风险。如因租赁物业时，上述情况影响乙方的实际经营使用、装修改造以及营业执照及消防安全等手续办理的，甲方不承担任何责任，乙方不得以此为

由主张解除租赁合同、追究甲方责任，也不得以此为由拒付或延付租金、管理费等相关费用，不得向甲方主张任何权利或要求承担违约责任。

（八）物业1-3商业裙楼外立面的招牌、铝制装饰条、角铁、铝塑板等属于原租户资产，物业改造时乙方需通知原租户进行拆除或另行协商。

（九）乙方应于本合同签订之日起 15 日内向广州市城市规划设计有限公司支付物业的可行性研究报告费用人民币3.5万元整。

（十）乙方承担大厦绿建/节能改造并通过验收；甲方凭成果代申政府补助，资金归甲方所有。

（十一）乙方已充分知悉上述配套物业的全部现状并进行了实地考察，并不得以此为由主张解除本合同或向甲方、广州产权交易所主张任何权利，也不得以此为由拒付、扣减租金及其它费用，由此产生的一切后果由乙方自行承担。

（十二）乙方需在租赁期起始日起 1 年内完成不低于人民币 5000 万元的升级改造投资（包含大厦外立面、供配电、给排水、消防、电梯、空调系统、停车场、智能化物业管理系统等），乙方应在合同期第 2 年内聘请具备相应资质的第三方审计机构（费用由乙方承担）对前期总投入进行专项审核，并出具正式的专项审核报告。如审计报告认定的投资额未达到上述投资金额的，甲方有权要求乙方在该审计报告出具后 6 个月内补足投资差额。如乙方逾期仍未补足差额，甲方有权从租赁保证

金中扣除该部分差额，且乙方应补足扣除后的租赁保证金差额作为租赁合同其余履约事项保证；租赁保证金不足以抵扣的，甲方有权解除合同，乙方前期装修投入不予退还。

（十三）因乙方原因导致本合同在免租期内或免租期后提前解除的，乙方应在合同解除时补足免租期内已减免的全部租金。

（十四）乙方应按照物业所在属地政府部门的要求，配合完成项目公司的设立(如需)、在当地办理统计和税务登记，并配合开展“四上企业”等的相关评定工作。

第十三条 其他条款

（一）本合同未尽事宜依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的由双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。因乙方原因导致本合同在免租期内或免租期后提前解除的，乙方应在合同解除时补足免租期内已减免的全部租金。

（二）双方载于本合同之上的联系人（含法定代表人）、联系地址、联系电话均可进行直接通知联系，任何通过邮政挂号信件、EMS 等方式送达的文件，相对方取得送达回证时均视为送达（拒收也视为送达）；乙方备用联系人 / 地址 联系电话 / ，为相关紧急事宜的联系。一方变更联系方式应立即书面告知对方，否则本合同中载明的联系方式仍为有效，向该联系

方式发送的文书均视为有效送达。

（三）租赁期内，双方变更通信地址、企业名称，或经营状况发生重大变化时，均须及时书面通知对方，未能及时告知所产生的法律责任由责任方承担。

（四）双方确认该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

（五）本合同一式伍份，甲方、乙方各持贰份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案（乙方不得以未备案为由拒绝缴纳租金）。

（六）本合同自双方签名并盖章之日起生效。

各方均已认真阅读、充分理解并接受本合同的全部内容，签订本合同系各方在充分认知可能面临的商业风险等交易基础后所做出的真实意思表示。各方一致承诺接受并遵守本合同的约定，任何一方均不得以未阅读本合同的内容或者重大误解、显失公平等理由，主张本合同无效或要求变更、撤销本合同条款。

附件：1.物业交接清单

2.安全生产与社会责任协议书

3.廉洁协议书

4.承诺书

(以下无正文)

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:

证件号码:

证件号码:

其它联系方式:

其它联系方式:

____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,该物业的出租人已按照《_____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 号予以注销登记备案。
经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

附件 1

物业交接清单
附属电器、装修、设备、设施状况及损赔

名称	品牌	单位	数量	单价	损赔额
交接确认	对上述情况，乙方经验收，认为符合物业交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用结算完结，同意接收。				
	交接日期： 年 月 日				
	甲方（出租人）签章：		乙方（承租人）签章：		

附件 2

安全生产与社会责任协议书

甲方：

乙方：

为坚决贯彻《中华人民共和国安全生产法》及《中华人民共和国消防法》的实施和执行，落实“安全第一、预防为主、综合治理”和“预防为主、防消结合”的方针政策，同时增强双方依法经营、守法诚信、平安和谐共建意识，有效预防和控制事故发生，保障甲、乙双方的财产安全和人员的生命安全，创建安全稳定的经营环境和生活环境。根据法律法规有关规定及租赁合同（合同编号： ）的相关约定，特签订本协议书，并作为租赁合同附件，具有同等约束力和法律效力。

一、甲方的职责和义务

1.有义务对出租区域的安全生产及消防安全条件等情况向乙方告知。

2.有义务指导、检查、协助和督促乙方开展治安、消防、安全管理工作。

3.对乙方擅自改变承租房屋功能、结构，违反电动车相关使用规范或其他影响消防安全的行为，负有督促义务。

4.负责属甲方管辖的公共区域的消防、环保设施、设备的维护保养工作。

5.组织开展日常巡查及定期检查，及时发现各种隐患，负责整改属甲方责任的隐患，督促乙方整改属乙方责任的隐患。

6.在发生火灾、燃气泄漏等现实的、紧迫的、可能立即引发人身伤害或重大财产损失等紧急情况下，如乙方人员不在现场，甲方可以在不事先征得乙方同意的情况下，采取必要措施

进入乙方承租区域处置情况，事后再通知乙方。应急处理过程中给乙方造成损失，甲方无需赔偿。

7.按照公平、公正、公开和诚实守信的原则开展各项业务活动，为乙方提供公平的竞争环境和平台。

8.不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费、宴请等；不准向乙方介绍配偶、子女、亲属参与与乙方有关的经济活动等利用职务上的便利谋取不正当利益的行为。

9.法律法规及合同规定应由甲方承担的其他责任。

二、乙方的职责和义务

1.遵守国家、省市的法律法规规定以及物业所在小区的物业管理规约。

2.乙方法人代表或实际控制人为安全责任人，对承租区域内生产经营活动的安全生产、消防、治安、环境保护及综治维稳负全面主体责任。

3.禁止在物业内从事违反国家相关法律、法规的违法犯罪行为。不存放易燃、易爆、有毒、有害等危险物品和其他明令禁止的违禁品，或可能对土壤造成污染的各类工业废弃物、重金属、放射性物品等。不进行违反物业安全、消防安全、治安等活动。

4.对租赁区域进行分租，必须经甲方同意，并确保出租建筑物或者场所符合消防安全条件，落实消防安全责任制，制定消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案。

5.严禁擅自改变承租房屋功能、结构，违反电动自行车相关使用规范，经营餐饮使用燃气不按法律规定安装可燃气体报警器或其他影响消防安全的行为。

6.积极配合甲方、街道、消防、城管、派出所等相关部门的管理工作。对政府部门及甲方发出的隐患整改通知书必须在规定时间内整改完毕。如乙方未在规定时间内完成整改隐患，

甲方有权动用乙方预交的安全消防及水电押金进行整改。整改完成后，乙方应补足合同规定的安全消防及水电押金。凡过期未整改而造成的一切后果由乙方负责；在租用期内，若因乙方的工作失误或管理不善（包括但不限于违法分租、违规改建等）而引起的案件、火灾、治安灾害事故及安全事故等，而造成被公安机关、安全生产监督管理机构查处被罚款、停业或殃及甲方及邻居以及其他第三方的，乙方必须负全部责任。（包括经济责任和法律责任）。如甲方先行向第三方赔付的，甲方有权向乙方追偿。

7.应具备安全生产条件及相应资质依法经营。出租物业用于公寓、饭店（酒楼）、商场、集贸市场、学校等公众聚集场所或消防重点场所的，在使用或开业前，应当向公安消防机构申报，获得公安消防机构批准后，方可使用或开业。

8.遵守各项安全生产、消防法律法规及有关规定，出租物业及周边消防疏散门、疏散楼梯、消防通道、安全出口等不得堆放杂物、占用、堵塞或紧闭，必须保持畅通。公共聚集场所还应按规定设置消防疏散指示标志和应急照明设施。应保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准。

9.负责对承租区域内的电气线路、用电设备设施进行维护、维修、管理及检查等。用电必须符合国家 and 地方有关规定，不得超负荷用电和私拉乱接临时电，电气线路和用电设施的功率、保险装置、空气开关等必须与额定符合相匹配，不得使用金属丝代替保险丝。

10.承租区域内的仓库，必须符合仓库防火安全管理规范，严禁吸烟、严禁使用电炉、电烙铁、电熨斗等电热设备和电视机、电冰箱等家用电器。

11.禁止在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火。乙方如特殊情况需要电、气焊等明火作业的，必须按有关规定制定并办理临时动火许可证，由乙方消防安全负责人审批同意，并落实现场监护人和防范措施，确定无火灾、爆炸危险后方可动火。

12.管理好承租区域内的消防、环保设施设备和器材，确保其完好有效；自行采购的消防、环保设施设备和器材按要求自行维护保养，对设施器材定期检查，发现失效及时进行维护或更换，保证其完好有效。严禁遮挡或挪作他用。

13.乙方安装店招、广告牌、灯箱、防盗网等外部设施时，必须提前向甲方报备设计方案及施工方案，并履行政府报批手续。安装位置及形式严禁遮挡、堵塞租赁物业内外的安全出口、疏散通道、消防登高操作面、消防救援窗及用于排烟和应急逃生的外窗等。

14.涉及易燃易爆危险品的场所不得与居住场所设置在同一建筑物内，并应当与居住场所保持安全距离。生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内的，应当符合国家工程建设消防技术标准。

15.使用电器产品、燃气用具的产品标准，应当符合消防安全的要求。电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理规定。

16.乙方按现状使用物业，不得在承租区域乱搭、乱建违章建筑物；承租区域的装修、装饰不得破坏承重结构，不得使用不符合建筑防火相关法规的易燃装修材料进行装修；工程施工现场的消防、环保、安全甲方有权监管。按法律法规规定必须进行装修报备的，乙方必须进行报备，获得批准后方可进行装修。

17.应定期教育员工掌握正确使用灭火器，熟练掌握消防设施、设备的使用方法；应定期对员工开展应急逃生演练，提高员工安全意识和逃生技能。

18.应积极参加消防部门组织的消防教育培训，履行相关责任和义务。

19.不进行违法活动，不得经营黄、赌、毒等国家明令禁止的业态。

20.乙方对承租物业范围内存在的古树名木、文物古迹以及具有纪念价值的工业遗址遗迹、历史建筑、老旧工业设备等，应根据甲方要求及有关行政管理政策制度切实履行现场管理保护义务。在承租期间，乙方未经许可，不得擅自城乡历史文化传承保护对象范围内进行工程建设、存放危险物品、倾倒垃圾污染物或拆除破坏等行为。

21.不准向甲方工作人员赠送回扣、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费、宴请等；不准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协商或达成利益默契。

22.法律法规及合同规定应由乙方承担的其它责任。

23.树木绿化、古树名木、文物古迹以及具有纪念价值的工业遗址遗迹、历史建筑、老旧工业设备等明细（可列表后附）：

三、协议终止情形

如有以下情形之一，甲方有权终止租赁合同：

- 1.存在重大安全、消防隐患，拒不整改的；
- 2.在承租区域乱搭、乱建违章建筑物，造成重大安全隐患的；
- 3.擅自改变物业实际用途，造成重大安全隐患的；
- 4.未按规定进行装修报备和消防验收，被政府部门处罚或勒令停产整顿的；
- 5.没有取得相应资质，违规经营易燃、易爆、有毒、有害危险化学品的；
- 6.物业装修破坏建筑物承重结构的；
- 7.发生安全生产、消防事故，造成甲方重大损失的；
- 8.在承租区域内从事违法犯罪活动的；
- 9.违反消防规定，将电动自行车（含电池）带入室内充

电；

10.经提前通知，甲方有权进入分租区域进行安全检查，经两次通知，乙方或分租转租对象仍拒不配合的，甲方有权解除合同。

11.法律法规规定的其它严重违章行为。

四、其他事项

1.本协议自签订之日起生效。

2.本协议一式五份。

3.本协议双方共同遵守执行，未尽事宜，双方协商解决。未能协商一致，则双方有权向甲方住所地人民法院提起诉讼。

4.本协议由甲方负责解释。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

（或委托代理人）

（或委托代理人）

日期：

日期：

附件 3

廉洁协议书

甲方：_____

乙方：_____

为了增强甲乙双方依法经营、廉洁从业意识，完善自我约束、自我监督机制，营造守法诚信、廉洁高效的经营环境，防止发生违法违纪行为，维护甲乙双方合法权益，根据国家有关法律法规和廉洁自律规定，特订立本廉洁协议书。

第一条 甲、乙双方的共同责任

（一）严格遵守国家有关各类市场经济活动的法律法规、政策以及廉洁建设规定。

（二）严格履行合同约定，自觉承担合同义务。

（三）业务活动必须坚持公平、公正、公开和诚实守信的原则，不得为获取不正当利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反各类市场经济活动的规章制度。

（四）建立健全自我制约制度，开展廉洁教育，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向有关纪检部门举报。

（六）禁止采购、外包或其他商业合作中虚报价格，为个人谋取权益。

（七）禁止利用优势地位或者其他条件，故意刁难对方或者干涉对方廉洁行使职务活动，不准把职权、职责范围内的业务变为有偿服务，禁止以权谋私，预防职务犯罪的发生。

第二条 甲方的责任

甲方相关工作人员，在业务活动的事前、事中、事后，应遵守以下规定：

（一）贯彻落实国家、广东省、广州市以及甲方有关党风廉政建设责任制及廉洁从业的规定；

（二）按照公平、公正、公开和诚实守信的原则开展各项业务活动，为乙方提供公平的竞争环境与平台；

（三）不准向乙方泄漏涉及有关业务活动的秘密；

（四）不准向乙方和相关单位索要或接受任何形式馈赠的礼品（实物）、礼金（金钱）、回扣、红包、有价证券、支付凭证及商业预付卡、贵重物品和好处费、感谢费等；

（五）不准在甲方和相关单位报销任何应由乙方或个人支付的费用；

（六）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便；

（七）不准向乙方介绍配偶、子女、亲属参与与乙方有关的经济活动，不得以任何理由向乙方和相关单位推荐第三方单位；

（八）不准参与影响相关工作正常和公正开展的其他活动。

第三条 乙方的责任

在与甲方业务交往过程中，按照有关法律法规和程序开展

工作，严格执行国家的有关方针、政策，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用；

（二）不准以任何理由向甲方负责人及其工作人员赠送回扣、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等；

（三）不准以任何理由为甲方、与甲方相关的单位或个人提供高消费宴请及娱乐活动；

（四）不准以任何理由为甲方、与甲方相关的单位或个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品；

（五）不准接受或暗示为甲方、与甲方相关的单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便；

（六）不准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；

（七）发现甲方工作人员有违反本廉洁协议书规定的，应向甲方单位举报。

受理部门：_____

举报方式：_____

信函地址：_____

受理部门依法保护举报人员，并给举报有功人员予以奖励。

第四条 相关责任

（一）甲方违反本廉洁协议书第一、二条规定的，严格按

照管理权限，依据有关法律法规和规章制度给予纪律处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应依法予以赔偿。

（二）乙方有违反本廉洁协议书第一、三条规定的，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.甲方向乙方提出书面警告；
- 2.在一定范围（甲方及其关联单位）内通报乙方违约行为；
- 3.有权将乙方纳入黑名单，在合作领域内一年以上不予合作，或涉及专业领域内一年以上不予合作；
- 4.甲方有权终止双方签订的所有业务合同，拒绝支付涉及违约的业务合同余款，并按照涉及违约的业务合同总金额的10%要求乙方承担违约责任。
- 5.如给甲方造成经济损失的，则全部由乙方赔偿。
- 6.涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

（三）甲方无法区分是个人行为还是单位行为的，则认定为乙方单位行为，除非乙方有充分证据证明且经甲方确认属于个人行为。

（四）本条款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。

第五条 协议书生效及法律效力

（一）本廉洁协议书作为双方签订的所有业务合同的附

件，与业务合同具有同等法律效力，业务合同的变更、解约均不影响本廉洁协议书的效力。本廉洁协议书经双方签字盖章后立即生效。

（二）除非甲乙双方另行签订新的廉洁协议书，否则本廉洁协议书在甲方与乙方存在业务关系期间均对双方产生约束力。

第六条 其他

（一）甲乙双方在履行本廉洁协议书过程中发生争议的，应友好协商解决，协商不成的，任意一方均有权向本协议书签订地有管辖权的人民法院提起民事诉讼。

（二）本廉洁协议书一式五份，是合同的重要组成部分，与合同具有同等法律效力。

协议签订地：广州 区

甲方：

乙方：

（盖章）

（盖章）

法定代表人

法定代表人或

或签约代表（签章）：

签约代表（签章）：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

20 年 月 日

20 年 月 日