

租赁合同



承租人(乙方)

合同编号：

出租人(甲方)：

证件类型：社会信用代码证号：

联系电话：

电子邮箱：

通讯地址：

收款账户(银行账户或网络支付账户)：

收款支行：

承租人(乙方)：

证件类型：营业执照证号：

联系电话：

电子邮箱：

通讯地址：

收款账户(银行账户/网络支付账户)：

收款支行：

根据《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》及其他有关法律法规、规章政策的规定，甲方和乙方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，双方经协商一致，就租赁场地富悦城园区（产业园区，以下简称“租赁场地”）事宜达成如下合同：

第一条 租赁场地的概况及用途

租赁场地位于广州市黄埔区文冲街道护林路1115号，作为商业办公使用。

（一）租赁场地建筑面积共计【 】m²（含公摊面积）。除本合同另有约定外，本合同中租金等各项计费面积均以合同载明的租赁场地建筑面积作为计算依据。租赁场地的实际建筑面积以测绘机构实际测量面积为准，但无论其与本合同载明的租赁场地建筑面积是否存在差异，双方无需再就面积差异进行租金等调整及多退少补的结算。

为方便甲方办公，本合同签订后，乙方同意在本合同项下租赁场地内保留约200平米的物业给甲方作为办公使用，最终具体位置由甲方决定。乙方同意甲方使用该部分面积无需支付租金，水电费由甲方自行承担。

（二）乙方确认甲方已经向乙方充分披露了租赁场地相关资料并如实告知租赁场地的具体情况（临时建筑且已到期），乙方在签署本合同时已详细了解和知悉租赁场地现状（包括但不限于租赁场地的位置范围、物业性质、产权状况及手续、结构、面积、水电设施及周边环境等），并对前述情况予以认可。乙方同意按本合同约定按租赁场地现状租赁经营。

（三）乙方应依法使用租赁场地，乙方应确保取得经营所需的相关证照及许可，办理所有经营证照产生相关费用均由乙方自行承担。

（四）租赁场地截至本合同签订之日，甲方有出租权且甲方未收到任何政府主管部门就租赁场地发出的限期拆除、停止使用的正式书面文件。若甲方虚

构或隐瞒前述事项，构成根本违约，乙方有权解除合同，要求甲方返还已经支付费用，并要求甲方赔偿损失。

第二条 租赁期限、租金及免租期等

(一) 租赁期限共计____年，自_____起至_____止。

(二) 乙方整体租赁场地的租金为¥【 】元/月（不含物业管理费及其他费用），若存在结算需要，甲乙双方同意按租赁场地建筑面积计算租金单价。

(三) 租金每5年递增3%，即第6年起在第5年租金基础上递增3%，第11年起在第10年租金基础上递增3%。租金按月结算，乙方必须在每个月15日前支付当月租金给甲方。

(四) 本租赁场地免租期为12个月。其中，首年、次年前三个月享有免租期，第三至第八年的首月享有免租期。

(五) 如需续租，乙方应当在租赁期限届满之日前6个月就续租事宜向甲方提交书面申请。乙方应在本合同租赁期限届满前通过关于国有物业租赁管理决

策、招租审批流程，并与甲方另行签订续租合同，否则，本合同于租赁期限届满之次日自动终止，甲方可以收回租赁场地并重新出租。

(六)甲乙双方同意因签订本合同产生的增值税、印花税等税费按照各付各税原则自行承担。

(七)甲方收款信息及乙方发票信息：

甲方的收款账号：

户名：

账号：

开户行：

乙方发票信息：

第三条 合同履行保证金

(一)乙方应在本合同签署之日起5日内一次性向甲方载明收款银行账户支付3个月租金作为合同履行保证金。若乙方通过公有物业平台交易保证金划转的，交易保证金自动转为本合同的履约保证金，不足3个月租金部分在本合同签署之日起5日内一次性补足。

(二)甲方须在收到乙方合同履行保证金5日内向乙方开具收据。

(三)合同履行保证金于本合同终止或提前解除时，在乙方符合以下条件后，经甲方验收合格后15日内，甲方将合同履行保证金全额无息退回给乙方：

1、付清租金、水费、电费等所有费用；

2、乙方应在本合同终止或解除后30日内，启动并将工商、税务登记地址迁出本租赁地址的申请提交至相关部门，并配合甲方及新承租方提供必要文件。

因行政机关审批周期或新承租方不配合导致迁出延迟的，不视为乙方违约，甲方不得以此为由扣留或延迟返还履约保证金。

3、无延迟支付租金及其他违约行为，双方另有约定除外。

4、乙方按时腾空、交还出租场地。

甲方应在乙方腾退租赁场地并通知甲方验收后7个工作日内完成验收。逾期未完成验收或未提出书面异议的，视为验收合格，甲方应按约定期限退还履约保证金。

(四)如乙方存在拖欠租金、水电费用、违约金等税、费，甲方有权直接在合同履约保证金进行划扣，乙方应在划扣后3个工作日内将合同履约保证金补足。

(五)甲方收取乙方合同履约保证金时只开具相应收据，在合同期满时乙方必须凭收据原件办理退款手续，如乙方收据原件遗失，须按甲方要求提交相关书面说明，方能办理退还保证金手续。

第四条 其他相关费用的承担

(一)租赁期内租赁场地所需缴纳的水费、电费、管道煤气费、垃圾费、电话费、电脑上网费、有线电视收视费及按规定应由乙方支付的税费或者其他与乙方生产、生活、办公相关的费用和由政府收取的整饰费用、治安监控等费用由乙方承担，承担租赁期内对外所发生的一切债权债务，且乙方必须确保租赁场地不因此而被查封等。如因政府单位或政策导致租赁场地被征用或需配合进行道路改造、地下管道改造等情形的，乙方应予以配合。

(二)乙方如需要在租赁场地的外围做招牌及广告的，须经得相关审批部门的审批同意。做广告所产生的费用由乙方支付。

(三)乙方在租赁期内所发生的一切债权、债务以及租户的劳资纠纷等涉及清偿、补偿、赔偿等问题，甲方一概不负任何责任，均由乙方承担，若因此给

甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。乙方在租赁期内，乙方的人员伤亡、财产损害及造成他人人员伤亡、财产损害的，一切责任均由侵权人承担并由乙方负责处理，甲方无需承担任何责任。

(四)乙方对出租场地的消防安全和公众安全负全责并自行采取适当安全措施、按规定要求配置灭火器材及向保险公司投保，必须经常检查出租场地特别是物业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，乙方应及时将有关情况向甲方报告。若发生失窃，火灾等事故或自然灾害，造成人财损失时，乙方应承担全部责任。

第五条 租赁场地交付、返还及腾退

(一)甲方应在签订本合同之日起【5】个工作日按租赁场地现状移交给乙方使用。因甲方逾期移交的，本合同租赁期限起止日期以及租金支付时间相应顺延。如甲方已经通知乙方接收出租场地而乙方未自行接收，租赁期限起止日期以及租金支付时间不顺延。

(二)租赁期满或合同解除，乙方应按照合同终止时的出租物业现状返还租赁场地及其附属物品、设备设施，租赁场地装饰装修、不可搬离或搬离、拆除可能会损坏租赁场地的构筑物、建筑物等归甲方所有，甲方无需给予乙方补偿。乙方需将租赁场地恢复至甲方可正常使用、出租、经营的状态，以及保持租赁场地干净、整洁交还甲方。

甲乙双方应对租赁场地和附属物品、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。甲方返还履约保证金、乙方移交租赁场地钥

匙后视为租赁场地腾退完成。乙方通知后7个工作日内，甲方不予配合完成交验手续的，视为乙方已经履行完毕场地返还义务，甲方应依约返还履约保证金。

(三)乙方在腾退租赁场地前应对租赁场地中属于乙方的物品进行搬离处理，乙方腾退租赁场地后，乙方遗留在租赁场地中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

(四)因乙方违约导致解除或其他原因解除、终止后，乙方拒绝搬离、腾退的，甲方有权在书面通知乙方后直接接收租赁场地，乙方在租赁场地中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

第六条 现有租户的处理

甲方明确，本租赁场地按现状带租约由乙方整体承租，租赁场地现有租户【】户，已出租面积共计【】平方米（详见附件出租清单），双方同意按照如下原则和方式处理：

(一)自乙方承租租赁场地起，租赁场地产生的所有租金收益归乙方所有，所有费用由乙方负责承担。

(二)甲方有义务促成现有租户与乙方另行签订三方协议承接现有租约，乙方可自行选择是否保留现有租户。若乙方在承接现有租户的租约中选择调整租金标准或选择清退现有租户的，由乙方自行负责与现有租户协商，由此产生的对现有租户的提前解约等赔偿责任由乙方全部承担。双方在本合同签订之日起3个月内须完成所有现有租户的租约转签工作。

(三)现有租户租约转签至乙方时，需向甲方清缴完毕自乙方承租租赁场地之日前拖欠的租金、物业费、水电费等费用，具体金额由转签协议另行约定。

(四)对于同意转租的租户，承租面积对应的免租期按以下原则处理：

1、现有租户租约转签至乙方的，该租户对应承租面积不予计算乙方承租本租赁场地的免租期，甲乙双方按照本合同第二条第（二）款约定的租金单价对

应具体转租面积进行结算，在现有租户与乙方签订转租协议后5个工作日内由乙方向甲方支付该部分面积租金；

2、若现有租户自转租合同签订之日起半年内发生退租或半年内租赁合同到期且不续租的，则乙方可按照本合同第二条第（四）款向甲方主张该现有租户对应的承租面积的免租期，但最长不得超过半年。

3、押金处理：在现有租户与乙方签订转签合同后，甲方应及时向现有租户退还押金，现有租户按照重新签订的租赁合同向乙方缴纳押金。

（五）对于不同意转租的租户：对于按时交租且不同意转租的租户，继续由甲方将场地出租给该部分租户，该部分租户承租的租赁物业在乙方的承租面积中扣除。待该部分租户的租赁日期到期之日起，乙方增加该部分承租面积，乙方可按照本合同第二条第（四）款向甲方主张该部分租户对应的承租面积的免租期。

第七条 租赁场地经营要求

（一）乙方需确保乙方全面负责本合同租赁场地的运营。本合同租赁场地不能用作无牌无证经营，不得从事生产或经营违反国家法律法规和政策的业务，不得从事污染环境的生产经营，不得生产、经营任何易燃、易爆物品和其他非法经营，否则，视乙方违约，甲方有权无条件即时终止合同并没收履约保证金直至收回租赁场地。

（二）乙方享有转租、分租的权利，但未经甲方书面同意，乙方不得整体转租租赁场地。乙方转租时必须与各次承租人约定“不得预收超过一年的租金”、“如业主(即甲方)按约定需回收租赁物业的，租赁合同自此解除，次承租人应无条件服从”以及乙方转租给各次承租人的租期及权利不得超过本合同约定的租期及权利。

（三）乙方须向甲方提交全套经营资质证明文件，包括但不限于营业执照、经营资质证明等证照，甲方有权对文件进行形式审查，如乙方转租给预付式消费商家的，应自行核实此类商家的经营资质证明、营业执照。如若乙方提供

虚假或过期文件，或乙方不具有资质而收取消费者预付款、或转租的商家不具有资质而收取消费者预付款并造成消费者损失，消费者请求场地出租者根据其过错承担民事责任的，甲方有权要求乙方承担该赔偿责任。

(四)乙方应遵守国家法律法规，自行领取营业执照、税务登记证等相关证照(办理证照所需费用由乙方承担)方可进行经营活动，乙方在经营期间合法合规经营。甲方应积极配合乙方办理各项手续如申办经营证照、盖章、提供资料等，但乙方应给予甲方不少于3个工作日的合理期。

(五)乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例，对租赁场地的消防安全、安全生产负责。在租赁场地内不得存放易燃易爆物品、私拉乱接用电、不得占道经营，如乙方违反本条规定而发生意外事故，一切法律和经济责任由乙方承担。

(六)合同期内，如乙方财物被盗或被损坏，甲方不负任何责任，甲方仅向乙方提供甲方持有的监控视频、事件现场保护等协助工作，为警方破案提供必要的协助。

(七)乙方应文明守法经营，遵守经营过程中应当遵守的法律法规、规章制度、政策，做好出租场地内卫生、安全、保洁、防疫等工作，自觉搞好出租场地及公共区域特别是厕所、下水道的卫生并将垃圾放在规定的堆放处，保持出租场地及公共区域的整洁卫生，否则导致被市场监督管理部门、环保部门等行

政单位处罚的，由乙方自行承担，如因此导致甲方损失，还须就此承担赔偿责任。

(八)合同期内，乙方不得以任何名义变相将上述地块及建筑物对外设置抵押、保证或全部/部分出售等实施损害甲方利益的行为。如因此而造成甲方经济损失的，甲方有权追究乙方一切法律责任和赔偿责任。

(九)租赁期内，如因乙方原因出现土地违法、违法建设、环境违法等被立案查处或者处理未完结等情况的，相关法律责任由乙方自行承担。

第八条 物业装修、维修保养

(一)甲方不承诺也不保证租赁场地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、安全、消防规范。乙方承租后，如这些配套设施不能满足乙方自身使用需要或这些配套设施因根据乙方具体的使用不符合有关规范的，概由乙方报甲方书面同意后自行合规合法地自费配置，特别乙方需保证租赁场地内设置符合消防规范的消防喷淋系统及其他符合消防监督管理部门要求的消防设备。在合同期届满后或因乙方违约导致本合同提前解除的，出租场地所增加的水、电负荷及增加的配套设施均无偿归甲方所有。

(二)乙方在租赁期间享有租赁场地所属设施的专用权，乙方是租赁场地的实际管理人，在租赁场地内发生的一切所有安全事故由乙方负责，与甲方无关。乙方应保障租赁场地及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。乙方必须正当使用和妥善保管出租场地及其相关设施，并按照本条约定承担所有维修保养责任(包括年审、备案),以确保其安全和能够正常使用，如因不及时维修、保养不善及使用不当等而造成的一切损失均由乙方自行承担，甲方不承担任何赔偿或补偿责任；导致甲方原有设施损坏，乙方须承担更换、维修或赔偿责任。

(三)乙方对出租场地进行的装修(包括但不限于外立面设置招牌、广告牌、灯箱)或在出租场地内增减设备，如按规定需要进行申报审批的或按规定需要经政府有关职能部门查验的，乙方均必须自行向相关部门申报并在取得相关许可

后方可合规合法地施工及须在查验合格后方可投入使用，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。

(四)乙方自行负责该租赁场地范围内建筑物、设施、财物和人员的管理，并承担由此产生的一切劳资责任、民事责任和法律后果。乙方对该租赁场地范围内的全部建筑物、设施、设备和物品的使用承担消防、安全责任，做好消防、计生、治安、卫生、维稳的安全维护工作。另外所需的建设报建手续由乙方自行处理解决，甲方有义务因申报审批或其他手续配合乙方或配合提供材料。

因此造成损失，一切责任由乙方一律自行承担，相关建设报批手续所产生的费用由乙方承担。

(五)租赁期内，双方按以下原则承担维修保养责任：

1. 甲方负责租赁场地建筑物主体结构的维修，费用由甲方承担。
2. 乙方负责因自身经营需要而进行的室内装修、自行安装的设备设施、以及从公共接入点至室内的管线的维修、保养，并承担相应费用。

(六)出租场地中的非结构性修缮(包括墙体外立面等)以及非因甲方原因导致产生对出租场地物业的基础和结构造成损害的全部修缮及由此产生的费用由乙方负责。

(七)乙方不得擅自拆改变动租赁场地建筑物主体结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用。

(八)对于街道工作人员或相关行政部门工作人员检查租赁场地安全后指出的安全风险，乙方要积极配合做好隐患整改工作。

(九)本合同解除或终止，乙方须将出租场地及属于甲方的配套设施(包括由乙方更换的设施)完好地并可正常使用地无偿移交回甲方。除乙方自行投入的可活动设备及器具(即用螺丝可进行拆卸)可自行拆走外，其余归甲方无偿所有。

第九条 合同的解除

(一)经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二)除本协议另行约定外，甲乙双方不得随意单方面解除合同，但如需解除合同的，必须在合同期内或合同期满前的九十天前以书面形式向对方提出解除合同，并经得对方同意后方可解除合同。

(三)租赁期内如发生第十三条约定的改造情况，造成本合同不能继续履行的，本合同自然终止，乙方必须在接到甲方书面通知后3个月内自行清理转租户或分租户，并将本合同物业整体交还甲方，甲方退还履约保证金和未使用期间

的租金后，合同自动终止，双方互不追究责任。乙方清退转租方或分租户过程中如发生补偿的，概由乙方自行承担。

(四)乙方有下列情形之一的，经甲方书面催告后在合理期限内仍未改正的，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，收回租赁场地：

1. 欠缴租金30日或逾期缴纳租金10日以上年度累计3次的；
2. 租赁期内不按照合同的相关条款来进行监督落实环保、安全生产及消防责任工作。在租赁场地范围内进行违法经营业务活动及存在环保、安全生产及消防隐患，被有关部门要求停业整顿而拒不执行的；
3. 未经甲方书面同意，乙方擅自拆改承租租赁场地主体结构的；
4. 租赁场地乙方故意损坏承租租赁场地导致严重危险的；
5. 擅自改变使用用途或不按本合同相关条款使用该承租租赁场地的；
6. 乙方违反本合同的其他根本性违约行为和违反其他强制性法律规定的行为；
7. 有关部门检查租赁场地出具的安全告知书、整改通知书等文书，且经专业机构鉴定或行政部门认定，确属乙方原因在租赁期间因乙方使用租赁场地导致安全隐患，应由乙方负责整改的，在限期整改期限内拒不整改或整改不到位，致使甲方租赁场地存在安全隐患的。

第十条 违约责任

(一)乙方逾期支付租金、补齐履约保证金或其他任何应付甲方费用及款项的，每逾期一天，须按所欠租金或其他任何应付甲方费用的款项总额的万分之五向甲方支付违约金直至乙方付清为止。如乙方逾期30天仍未支付的，视为严

重违约，甲方有权单方解除本合同，乙方还须按照第十条第(二)项约定承担违约责任。

(二)除本合同另有约定外，如非因甲方原因而令本合同提前解除的，甲方有权没收合同履约保证金，同时，甲方损失的(包括但不限于误工费、交通费、律师费、诉讼费、保全费、财产保全保险费)乙方应予以全额赔偿。

(三)乙方在合同期届满或本合同解除后7天内(本合同另有约定的除外)未腾空并移交出租场地的，从第8天起，乙方须按前一个月租金标准的1.3倍支付占用费，直至出租场地交还之日止，且合同履约保证金不予退回，同时甲方有权停水、停电(因此导致的损失由乙方承担);如乙方一个月内未能腾空并向甲方移交租赁场地的，对租赁场地内的财产视为乙方已放弃，甲方有权直接收回租赁场地、自行处理乙方遗留物、清空租赁场地重新出租。

(四)乙方违反合同第七条、第八条约定，经甲方书面通知后仍不予整改或无法整改的，甲方有权立即解除本合同，乙方还须按照本合同第十条第(二)项约定承担违约责任。

(五)乙方无故单方提前终止本合同/因乙方违约被解除合同，甲方有权直接没收乙方履约保证金。

(六)甲方应按本合同第五条约定的时间向乙方交付租赁租赁场地。若甲方逾期交付，则租赁期限及免租期相应顺延。逾期超过30日的，乙方有权单方解除本合同。

(七)本合同约定的应由甲方承担的违约金、赔偿金，乙方有权从应付租金中直接抵扣，不足部分甲方应另行支付。

(八)因甲方严重违约导致合同解除的，乙方有权拆除其投入的全部装修及设备，对于未能拆除的装修及设施设备，甲方需要按照评估价值予以补偿。另需向乙方退还已缴纳的租赁保证金。

第十一条 争议解决方法

(一)对本合同书所列的约定条款产生异议及未尽事宜，双方应根据平等互利原则协商解决。如协商不成，可向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。乙方

在租赁期内所产生的劳资纠纷及与第三方的经济纠纷一概与甲方无关。因本协议或本协议约定项目相关争议纠纷、诉讼、仲裁等活动中，因此产生有关的仲裁费、调查费、公证费、律师费、保全费、财产保全保险费及实现债权的其他费用等，由违约方承担。

(二)在诉讼期间，对于双方没有争议的部分，双方仍须继续履行。

第十二条 租赁场地租赁登记备案

(一)甲乙双方应在签订合同后30日内，由双方办理租赁合同备案手续。

(二)本合同签订后，由于乙方需要办理工商执照或证照、许可证，需要按有关政府部门制定的条款提供租赁合同，故双方另行按政府职能部门要求签订的租赁合同，仅限于办理相关的证、照，双方仍需按本合同履行，一切与本合同条款不相符或矛盾的，以本合同条款为准，且因签订有关格式化合同所发生的包括但不限于鉴证费、登记费用等税费均由乙方负责。

(三)乙方与次承租方签订转租合同所涉及的各条款应向甲方及有关部门登记备案，且甲方有权查阅乙方与次承租方的转租合同。

第十三条 特别约定

合同期内，如遇政策变化、政府整治“散乱污”低端行业或政府征收、征用、借用、拆迁、收储、租用或上级主管单位行文收回租赁场地另作他用或城市更新或集体出租方或旧村改造合作企业通知收回、整治拆除的（本文简称“改造情况”），甲、乙双方都要服从，双方合同终止，互不追究对方责任，甲

方退回合同履约保证金及未履行部分的租金，已履行部分租金不予退还。对于因上述改造情况产生的补偿款项，甲、乙双方商定：

1、乙方投入的装修、改造、附着物、新增构筑物及设施设备的补偿款，全额归乙方所有；

2、针对乙方的停产停业损失补偿费、设备及物资搬迁费，全额归乙方所有；

3、除此之外所有征地、征收补偿款包括但不限于原有地上建构筑物、附着物补偿款、土地补偿款归甲方所有。

第十四 双方约定其他事项

(一) 合同各方一致确认本合同所载通讯地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时向接收其他方商业文件信函或司法机关(法院、仲裁机构)诉讼、仲裁文书的送达地址和联系方式。因各方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关，或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致诉讼文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

(二) 双方履约过程中应当履行保密义务，对履约中获知对方的有关身份信息、商业秘密和技术信息等未进入公知领域的材料不得向第三人披露。因为协助行政机关和司法机关办案而披露相关事实，可以予以豁免。

第十五条 合同生效

本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式【】份，其中甲方执【】份，乙方执【】份，具有同等法律效力。

附件：

1、《出租清单》。

(以下为签署页，无正文)

出租人【甲方】(签字或盖章)

承租人【乙方】(签字或盖章):

签订时间: 年 月 日

签订地点: