

房地产租赁合同

出租人（甲方）：科学城（广州）发展集团有限公司

承租人（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

一、甲方同意将坐落在_____的房地产（以下简称：房屋）出租给乙方按_____用途使用，总建筑面积为_____平方米（最终以证载面积为准）。

乙方同意按现状租赁甲方上述房屋。

如乙方有意在土地使用权用途范围内改变房屋使用用途，须事先征得甲方书面同意；有必要报规划等相关部门审批的，乙方应完善相关手续并确保审批通过。

二、甲乙双方协定的租赁期限、租金（不含物业管理费及水电费等其他费用）情况如下：

1、租赁期限为__年，自年月日至年月日止，其中，__年月日至年月日为免租期（个月）。免租期内只免除租金，不免除乙方应据实承担的物业管理费及水电费、公摊费用等相关费用。

2、租金每__年递增%，合同总金额为元，其中不含税金额_____元，增值税税额（增值税税率 9%）元。具体明细如下：

租赁期限	月 租 金 额 （人民币：元）		
	不含税金额	增值税金额	含税金额

3、租金按月结算，乙方需在每月的15日（遇节假日顺延）前向甲方缴付当月租金，甲方于每月中旬向乙方开具租金发票。乙方取得相关费用的收据、发票并不代表乙方已付清本合同约定的相应款项，相应款项付清是以乙方相应款项全部汇到甲方指定账户或甲方明确收到乙方交付的现金为标准。

4、开具增值税发票信息明细：

公司类型	☐ 小规模纳税人/个人 ☐ 一般纳税人
开票类型	☐ 增值税普通发票 ☐ 增值税专用发票
纳税人名称	
纳税人识别号	
注册地址	
联系电话	
基本户开户银行名称	
基本户开户银行账号	
电子发票接收人电子邮箱地址	
电子发票接收人手机号码	

备注：若开具增值税发票，必须填写所有相关信息；而开具增值税普通发票时，注册地址、联系电话、基本户开户银行名称、基本户开户银行账号则为可选填项。

5、甲方租金及租赁保证金收取账户如下：

账户名称：

开户银行：

银行账号：

三、乙方应在本合同签订之日起5个工作日内向甲方交纳相当于本租赁合同首年月租金3倍额度的租赁保证金，即人民币： 元（大写： ），并按照本合同约定用途使用房屋；已通过公开招租流程缴纳竞价保证金的，竞价保证金转为租赁保证金，乙方无需另行缴纳。如乙方逾期支付租赁保证金，应当按照未付金额的【0.05】%/日向甲方支付违约金。租赁期限届满或本合同非因乙方违约而提前解除，在确认乙方无任何违约行为、已缴清所有费用（包括但不限于物业管理费、水电费、停车费（如有）等）、将房屋按合同约定交回甲方且完成营业执照住所地迁出或注销手续（如有）的前提下，甲方在收到乙方交还的租赁保证金收据后5个工作日内将保证金（无息）退回乙方。乙方中途毁约退出，甲方不予退还租赁保证金。未经甲方书面同意，租赁保证金不能抵作租金等费用。甲方保留租赁保证金抵扣乙方欠款的权利，在甲方用租赁保证金冲抵乙方的欠款后，乙方应在抵扣之日起3个工作日内补足保证金至本合同约定的初始金额。如逾期不补足的，乙方应以未补足金额的【0.05】%/日向甲方支付逾期违约金，且甲方有权从乙方后期支付的租金中优先补足租赁保证金。

四、本房屋的物业管理单位为广州科悦运营管理有限公司，自本合同约定起租之日起由乙方方向本房屋的物业管理单位支付房屋的物业管理费及水电费、

公摊费用等相关费用。

五、在租赁期内，甲方承担下列责任：

1. 本合同第二条约定的租赁期限起始日，甲方依合同将租赁物按现有质量、现有房屋结构、现有房屋装修装饰和现有指定用途交付给乙方使用。

2. 甲方负责对房屋进行定期安全检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用；如因房屋维修须乙方临时搬迁时，甲方应与乙方签订回迁协议；如因甲方维修责任而延误房屋维修或造成他人人身伤亡、财产损失的，应负责赔偿。

3. 甲、乙双方签订《租赁场所消防安全管理目标责任书》，作为本合同附件。

4. 租赁期间转让该房屋时，甲方须提前 3 个月书面通知乙方；抵押该房屋时须提前 30 日书面通知乙方，乙方应配合甲方办理房屋抵押登记等相关手续（若需）。

5. 甲方在租赁期间应向乙方及乙方会员提供 3 小时/人/天免费停车时长（乙方及乙方会员出入时间以车辆进出园区门禁系统记录时间为准，每自然日每会员名下所有车辆累计免费停车时长不超过 3 小时），若当月所有会员累计免费停车时长超过 3 万小时，超出部分按物业管理单位当月公示的标准及规则收费。甲方应协调乙方会员系统与园区停车管理系统对接，或向会员发放电子停车券/验证码，确保物业管理单位可核验会员身份及免费时长，若因系统对接或核验问题导致会员无法享受权益，由乙方与物业管理单位协商解决，甲方应协助协调解决。

6. 甲方应向乙方提供以下设备：空调设备/新风系统（具体设备以双方确认的《设备清单及技术参数表》为准），乙方应在本合同签订后 10 个工作日内对上述设备进行验收，重点核查设备运行状态、能耗指标及配件完整性，若设备

存在运行故障、部件缺失，甲方应在收到乙方通知后3个工作日内协调供货商完成修复或更换。

对于本合同项下甲方提供的所有设备（包括但不限于空调设备、新风系统），由甲方进行设备的维护及保养，每次维护/保养后，甲方应向乙方提供《设备维护/保养记录表》，记录维护/保养时间、内容、更换部件（如有）等相关数据，由双方签字确认。若因设备质量问题或非乙方人为原因导致故障，均由甲方负责协调处理，不得要求乙方与供货商对接或承担费用。

六、租赁期内，乙方负责承担以下责任：

1. 乙方须向甲方提交全套合法且有效存续的经营资质证明文件，包括但不限于营业执照、经营资质证明、预付费资金存管协议（如有）。甲方有权对文件进行形式审查，若乙方提供虚假文件，甲方有权按照本合同第七条的约定执行。乙方应按合同约定的日期交付租金、租赁保证金，甲方无须就乙方该等义务的履行而承担任何提醒或通知义务。

2. 乙方应严格履行“谁摘牌谁经营”的原则，原则上不允许乙方转租，确因特殊情况需要转租且符合法律规定的，乙方提出书面申请，经甲方书面同意后方可转租并就转租部分与次承租人向甲方承担连带责任。乙方未经甲方书面同意擅自转租的，甲方有权要求乙方在合理期限内进行改正，在甲方通知的合理期限内乙方仍不改正的，乙方应承担相应违约责任，且甲方有权无偿收回房屋，解除合同并没收租赁保证金。

3. 乙方应严格按房屋使用性质及合同约定的用途使用房屋。乙方未经甲方书面同意以及未按规定经有关部门审核批准（如需），擅自改变房屋用途，甲方有权解除合同，收回房屋并没收租赁保证金，还可要求乙方承担恢复原状、损失赔偿等责任。

4. 乙方因使用需要对房屋进行新建、扩建、加建、改建（含改变间隔）、室内装修或增加大型设备，必须经甲方和有关部门书面同意，甲方有权对工程进行监督。乙方实施的工程其维修费用及责任由乙方自负。租赁期限届满或合同提前解除，乙方交还房屋时，甲方有权选择让乙方保留或无偿拆除依附于该房屋的装饰装修部分，但乙方不得以任何理由要求甲方进行补偿、赔偿或支付任何费用。

5. 乙方应爱护和正常使用房屋及其公共设备，发现房屋及其公共设备自然损坏，应及时通知甲方并积极配合甲方检查和维修，因乙方过错延误维修等乙方原因而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿；因乙方使用房屋不当或者人为造成房屋及其设备损坏等乙方原因导致的情形，乙方应负责修复或赔偿。

乙方所租赁范围内应负的日常修缮责任（请明确勾选）：

- ☒ (1) 照明灯具及其需要更换的配件（如灯管、灯泡及其附件）等。
- ☒ (2) 排水、污管、厕兜的疏通及更换维修。
- ☒ (3) 门窗、窗帘及玻璃和小五金的更换维修。
- ☒ (4) 分电表以内线路等所有电器更换维修和分水表、水管、水龙头更换维修。
- ☒ (5) 分担公共设施和电梯的维护费。
- ☒ (6) 房屋内墙面裂痕、脱落的维修。

乙方仅负责“室内非主体结构的装修、灯具、小家电”的维修，墙面裂痕、脱落、外墙玻璃炸裂更换、污水管道堵塞等房屋主体结构因由甲方及物业管理单位负责日常修缮责任，非乙方原因造成的损坏由甲方承担。

6. 乙方在承租的房屋内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设

备，应事前征得甲方书面同意，乙方自行到有关部门办理增容手续，甲方只负责提供证明文件，费用由乙方负担。

7. 乙方应注意防火安全，不得在房屋内非法存放易燃、易爆等危险物品。

8. 租赁期届满或解除合同之日，乙方应按甲方要求的交还状态交回承租房屋和设备给甲方。

9. 租赁期内，乙方必须严格遵守所在物业管理处颁发的有关规定。

10. 水电费和管理费由乙方自理，水电费以所在物业管理处定期抄表的水、电费通知单为准。房内的卫生清洁，除与物业管理单位有另行协商进行委托的外，均由乙方负责。

11. 租赁期内，如在乙方经营场所范围内因乙方过错原因发生第三方人身损害或财产损失的，均由乙方自行承担赔偿责任。若甲方或丙方因此被他人起诉的，甲方或丙方为此支付的律师费、鉴定费、保全费、诉讼费等一切费用均由乙方负责。

因甲方装修场地等非乙方原因或者非在乙方经营范围内，发生第三方人身损害或财产损失的，与乙方无关。

12. 本协议合同期满或提前终止/解除时，乙方须妥善处理健身房与会员的事宜，如会员次卡、年卡、预存款等未使用完的，乙方须及时与会员协商确定退款或以其它方式补偿会员。乙方知悉甲方仅为场地提供方，乙方与会员的预付式消费合同的订立、履行及退款事宜等纠纷均由乙方自行处理并承担责任，与甲方无关，乙方应在经营场所醒目位置公示其独立经营主体信息，并向其消费者明示甲方不承担预付卡相关责任。若因此导致甲方承担责任的，甲方均有权向乙方进行追偿，且乙方须赔偿甲方因此造成的全部损失。

七、违约责任：

1. 除本合同另有约定外，任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反房地产租赁管理法律、法规，经另一方督促纠正仍未在合理期限内纠正的，另一方有权依法提前解除本合同，造成的损失（本合同所指损失包括但不限于直接损失、间接损失、预期利益损失及由此支出的律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、差旅费、调查取证费、鉴定费、评估费、公证费、公告费、恢复原状费等）由责任方承担。如因不可抗力、有关部门的征收行为、有关部门要求项目入驻的情况等非甲方过错导致的甲方违约的情况，乙方同意不再因此追究甲方其他违约责任或要求甲方支付任何其他费用。

2. 乙方逾期交付租金的，每逾期一日，甲方有权向乙方按应付未付租金【0.05】%/日的标准收取违约金。逾期超过 30 日，乙方仍不缴纳租金的，甲方有权解除合同，没收租赁保证金，并有权单方面直接且不需再经乙方同意即可收回房屋并将乙方租赁场所内的所有设施、设备等物品进行处置，乙方不得以任何理由阻挠，期间所造成的一切损失、损坏均由乙方自行负责。

3. 租赁期内，任何一方无法按约定履行合同而单方提出解除合同的，必须提前三个月（不少于三个月）以书面方式通知另一方。除本合同另有约定外，甲方如未经协商且取得乙方同意而擅自提前解除本合同或存在违约行为，使乙方遭受经营上的损失，乙方有权要求甲方退还保证金并要求甲方支付相当于租赁保证金金额的违约金，且乙方有权解除合同。

乙方如未经协商且取得甲方同意而擅自提前解除本合同或存在违约行为，使甲方遭受经营上的损失的，甲方有权罚没保证金，且甲方有权向乙方追讨租金及乙方在租赁期间产生的其它费用并有权解除合同。

4. 租赁期届满合同终止或租赁期间内提前解除合同的，乙方应在甲方规定的时间内把租赁场地清洁干净、搬迁完毕，并经甲方验收合格后退回甲方，若

甲方在乙方退场后 7 日内仍未完成验收或不履行验收义务则视为验收合格。乙方逾期不交出承租房屋的，甲方除书面通知乙方限期迁出外，还有权要求乙方按照合同终止或解除前最后一个月租金金额的 100% 支付占用费。经甲方书面通知 14 个工作日后，乙方仍逾期不交出承租房屋的或甲方通过约定联系方式仍不能通知到乙方的，视为乙方放弃对房屋内属乙方所有的设施设备及其它物品的各项权利，甲方有权单方面直接且不需再经乙方同意收回房屋并将乙方租赁场所内的办公物品、设备等搬离其场所进行处理，乙方不得以任何理由阻挠、要求返还或索取补偿、赔偿，期间所造成的一切损失、损坏均由承租方自行负责。

5. 租赁期内，乙方有下列行为的，甲方可依法解除合同，无偿收回出租的房屋，并没收租赁保证金：

- （1）将承租的房屋擅自转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用的；
- （2）擅自拆改结构或改变用途的；
- （3）在房屋内非法存放易燃、易爆等危险物品经甲方要求整改不予整改或整改不合格的；
- （4）利用承租房屋进行违法或不当活动的；
- （5）故意损坏承租房屋的；
- （6）对存在的安全隐患，不予整改或多次整改不合格的；
- （7）乙方存在《租赁场所消防安全管理目标责任书》第九条约定的情形的；
- （8）乙方有任何违约或不当行为且经甲方通知后【30】日内仍未实现有效纠正的；
- （9）未取得或伪造健身房经营资质、超租赁期限发售预付式会员卡、收取预付款后不能兑付商品或者提供服务等违反预付式消费法律法规的情形；
- （10）法律、法规规定或本合同约定其他可以解除合同回收房屋的情形。

乙方有上述行为的，不得再承租甲方房屋。乙方上述行为对甲方造成损失的，甲方可向乙方追究经济赔偿。

6. 乙方如未经甲方书面同意提前退租的，或因乙方原因导致本合同提前解除的，除了按照合同违约条款约定执行外，乙方应向甲方补足相应免租期的租金，即按以下公式计算向甲方补足相应免租期的租金： $(6-N) \times 2531.7582 \text{ m}^2$ （最终以证载面积为准） $\times$ 解除合同（退租）当年月租金单价。

其中 N 为申请退租年或合同已履行年限，具体判定标准为：乙方已履行租期当年租赁月份不满 6 个月的，N 为乙方已履行租期满 1 年的最近年份；6 个月以上不满 1 年的，N 为租赁合同履行当年。（如：在起租后第 4 个合同年，若乙方已租赁 3 年 5 个月，此时申请退租，应认定 N 为 3；租赁 3 年 6 个月及以上，应认定 N 为 4）。

八、本合同约定的各类违约金、赔偿金应由责任方在确定责任后十日内付清。

九、在租赁期内，经房屋安全鉴定部门鉴定房屋不符合安全使用标准时，租赁合同即终止，因此造成的损失由责任方负责赔偿。

十、如因不可抗力的原因，造成本合同无法履行时，双方互相不承担责任。

十一、租赁期内如遇征地拆迁等政府规划调整导致本合同无法履行的，不视为任何一方违约，双方互不承担法律责任。同时，甲乙双方应共同配合、积极协助政府完成征地拆迁等规划调整，但甲方若获得政府对乙方的装修、停业损失补偿的，应当给予乙方相应补偿。

十二、本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可向租赁物所在地人民法院起诉，在协商与诉讼期间，双方均不得采用任何方式威胁对方。

十三、上述房屋在租赁期内，需要缴纳的税费，由甲乙双方按规定各自承担。

十四、本合同未尽事宜，双方可另行签订补充合同，但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规，经双方签字盖章后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。若补充合同与本合同内容有冲突，以补充合同的规定为准。

十五、本合同经双方签字盖章之日起生效。本合同落款处法定代表人的签字或加盖经备案的法定代表人签字章，均视为其本人真实意思表示，具有同等法律效力。

十六、本合同一式六份，甲方三份，乙方二份，房屋租赁登记备案执一份。

十七、双方约定其他事项：

1. 若租赁期间乙方使用租赁房屋地址注册营业执照等工商登记信息的，则应在租赁期届满或提前解除本合同前，办好工商登记或营业执照迁出或注销手续。乙方逾期办理工商登记或营业执照迁出或注销手续的，每逾期一日，按照合同终止或解除前最后一个月租金金额的 0.5% 向甲方支付违约金，直至乙方办妥相关手续之日止。

2. 租赁期满后，如甲方继续出租该房屋且乙方无任何违约行为，乙方在同等条件下享有优先承租权。

3. 乙方联系方式为合同所列联系人、电话、地址或本合同签约代表人身份证所属地址；如有变化，乙方应当于变化后【3】日内以书面形式通知甲方。如果甲方通过本合同约定联系方式不能联系到乙方，乙方又未有书面通知变更联系方式的，则视为甲方已通知到乙方。若因乙方提供的联系方式不准确、联系方式变更后未及时告知，导致的各类通知、协议等文件乙方未能实际接收的，乙方应自行承担由此造成的不利后果及损失。

4. 其他约定：_____

（以下无正文，为签署页）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

注册地址：

注册地址：

送达地址：

送达地址：

委托代理人：

委托代理人：

身份证号码：

身份证号码：

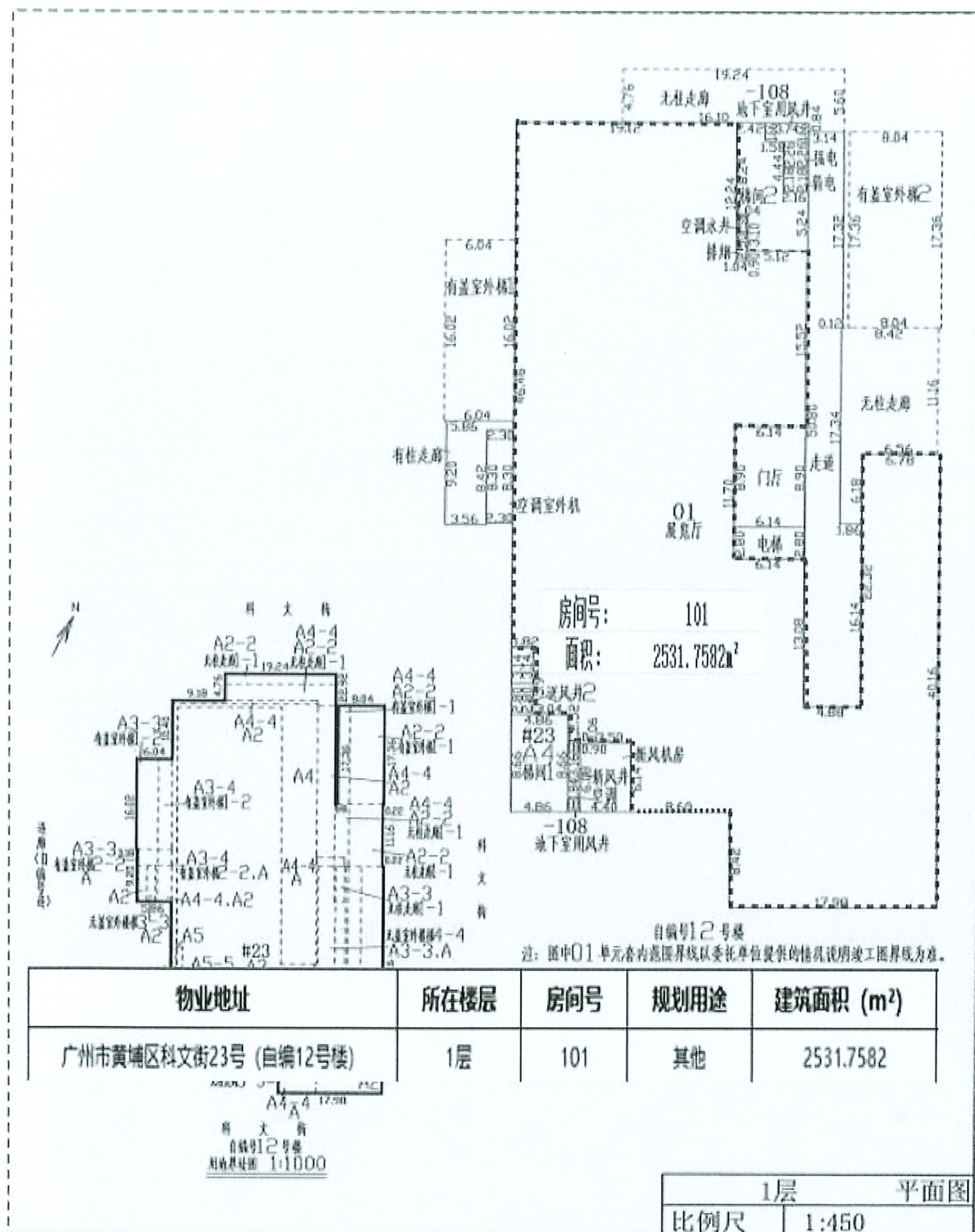
电话：

电话：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件： 图纸



附件：

租赁场所消防安全管理目标责任书

出租方（甲方）：科学城（广州）发展集团有限公司

承租方（乙方）：

承租场所：_____

根据《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》，为了创造良好的消防安全环境，使乙方领导切实落实消防安全工作的责任，确保承租场所的防火安全，双方共同制定本责任书。

一、落实消防安全责任人，健全组织机构。

1. 乙方（法人单位）法定代表人或者（非法人单位）主要负责人要担任本单位的消防安全责任人，负责起本单位的消防安全工作。

2. 乙方应当落实逐级消防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。

3. 乙方的年度消防工作应做到有计划、有部署、有检查、有落实、有总结、有工作记录。

二、消防安全责任。

乙方消防安全责任人应当履行下列消防安全职责：

1. 贯彻执行消防法规，保证本单位消防安全符合规定，掌握本单位的消防安全情况。

2. 将消防工作与本单位的工作统筹安排，批准实施年度消防工作计划。

3. 为本单位的消防安全提供必要的经费和组织保障。

4. 确定逐级消防安全责任，批准实施消防安全制度和保障消防安全的操作规程。

5. 组织每日的防火巡查，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. 根据消防法规的规定建立义务消防人员。

7. 组织制定符合本单位实际的灭火和应急疏散预案，并实施演练。

三、防火巡查。

乙方应确定巡查的工作人员、工作内容，并落实以下内容处于正常状态：

1. 用火用电有无违章情况。

2. 安全出口、疏散通道是否畅通，安全出口、疏散指示标志、应急照明是否完好。

3. 消防设施、器材和消防安全标志是否在位、完整。

4. 常闭式防火门是否处于关闭状态，防火卷帘下是否有堆放物会影响使用。

5. 消防车道、消防水源情况。

6. 灭火器材的配置及有效情况。

7. 重点工程人员以及其他员工消防知识的掌握情况。

8. 消防安全重点部位的管理情况和人员在岗情况。

9. 易燃易爆危险物品和场所防火防爆措施的落实情况以及其他物资的防火安全情况。

10. 消防（控制室）值班情况和设施运行、记录情况。

11. 防火巡查应填写检查记录，检查人和被检查部门负责人应在检查记录上签名。

四、新建等消防审核验收手续、资料完备。

乙方于承租场所进行新建、扩建、改建、室内装修等涉及到房屋结构的须经书面报甲方同意，且具备公安消防部门的消防审核批文和消防验收合格意见，否则不得施工或投入使用。

五、火灾隐患整改。

1. 乙方对自身存在的火灾隐患，应在公安消防部门、甲方或所在物业管理部門的书面整改时限内予以消除，并写出整改复函报送相应部门。

2. 在火灾隐患未消除之前，乙方应落实防范措施，保证消防安全。对不能

确保消防安全，随时可能引发火灾或一旦发生火灾将严重危及人身安全的，应立即责令危险部位停产停业整改。

3. 火灾隐患整改完毕，乙方负责整改的部门或人员应当将整改情况记录报送其消防安全责任人或者消防安全管理人签字确认后存档备查。

4. 乙方对于确无能力解决的重大火灾隐患，应立即无条件停产停业，并立即通知甲方商讨终止租赁事宜。

六、消防安全宣传教育和培训。

1. 乙方应通过多种形式开展经常性的消防安全教育，对员工应进行每季度一次的消防安全培训。

2. 乙方应组织新上岗和进入新岗位的员工进行岗前的消防安全培训。

3. 消防控制室的值班、操作人员、电工须持证上岗。

七、灭火、应急疏散预案和演练。

1. 乙方若属消防安全重点单位，应制定灭火和应急疏散预案。

2. 乙方若属消防安全重点单位，应按照灭火和应急疏散预案，至少每半年进行一次演练。

八、消防档案管理。

1. 乙方若属消防安全重点单位，应建立健全消防档案。消防档案应当包括消防安全基本情况和消防安全管理情况，消防档案应当详实、全面反映单位消防工作的基本情况，并附有必要的图表，根据情况变化及时更新。

2. 乙方应对消防档案统一保管，备查。

九、乙方有下列情形之一的，甲方视为乙方单方违约，甲方有权立即终止租赁关系，收回承租场所。乙方应负担因单方违约所造成的一切经济损失，并按租赁合同支付赔偿金给甲方。

1. 因乙方领导不重视，消防安全责任人不落实的。

2. 存在火灾隐患，不按照要求整改或不按整改时限内完成的。

3. 拒不执行本责任书条款的。

4. 发生重、特大火灾，造成财产损失和人员伤亡的。

上述情况，情形严重、触犯刑法的，依法追究刑事责任。

本责任书一式三份，双方各执一份，房管部门登记备案一份，作为租赁合同的补充部分，与租赁合同具同等效力。本责任书经双方代表签字盖章后生效，落款处法定代表人的签字或加盖经备案的法定代表人签字章，均视为其本人真实意思表示，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

甲方签约人：

乙方签约人：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日