

走马岗 1 号西边及南边商铺、东边货场和 自编 7 栋房屋租赁合同

出租方：广州市一汽巴士有限公司 （以下简称甲方）

法定代表人：

承租方： （以下简称乙方）

法定代表人/身份证号码：

保证人： （以下简称丙方）

法定代表人/身份证号码：

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，经各方平等协商一致，订立本合同，以便共同信守执行。

第一条：租赁房屋

1.1 乙方自愿按房屋现状承租甲方的下列房屋：位于广州市越秀区走马岗 1 号西边及南边（正对厂门口右侧）商铺、东边货场和自编 7 栋房屋，其中南边商铺、东边货场建筑面积为 2540 平方米（南边商铺、东边货场为二层临建），自编 7 栋（四层建筑）和西边商铺出租建筑面积 2430 平方米，合共出租面积为 4970 平方米（为历史建筑无产权），出租用途为商业、办公、仓储。

1.2 签约前，乙方已经查阅过物业及房屋现状和甲方的产权情况，清楚并充分了解广州站站城产居一体化地区改

造情况及甲方签订的《广州站站城产居一体化地区统筹做地战略合作框架协议》相关事宜，乙方同意按照房屋的现状和现有产权情况承租使用，并承担相关的法律风险和后果（包括但不限于无法租赁备案、无法办理营业执照或其他资质证照、提前终止合同等等）。

1.3 甲乙双方交付租赁物业时，应当签署一份交接凭据，交接凭据应当载明交接日期及该租赁物业之状况；交接凭据一旦签署，则甲乙双方的交付及接受义务立即完成。

1.4 乙方没有在甲方通知的交付日 7 个日历日内与甲方办理该租赁物业的交接手续的，则乙方应被视为在甲方通知的交付日内办理了该租赁物业的交接手续，且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；甲方通知的交付日视为实际交付日，甲方有权要求乙方自该日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用。如乙方逾期未支付相关费用的，甲方有权按本合同的约定追究乙方逾期付款的违约责任，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

1.5 地下资源、埋藏物和市政公用设施均不在出租范围。

1.6 丙方为乙方在本合同项下的全部合同义务及责任向甲方提供连带责任担保。担保期限自甲方发现或应当发现乙方违约情形之日起 6 年。担保范围为本合同项下的全部乙方义务及责任，包括但不限于租金、违约金、保证金、场地占用费、损失赔偿、滞纳金及其他金钱债务（以上全部债务包括本金及利息、罚息），以及甲方为实现债权所承

担的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、评估费、保全费、担保费、鉴定费等诉讼相关费用）。

第二条：租赁期间及免租期

2.1 租赁期共 6 年，租赁期从 202*年*月*日起至 203*年*月*日止，免租期为 4 个月（202*年*月 1 日-202*年*月 31 日）。若交付租赁物业晚于租期起算日的，自租赁物业实际移交之日（以本协议第 1.3 条交接凭据载明日期为准）起算，免租期顺延。

2.2 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，免租装修期不因任何原因而延长。同时，双方确认，甲方提供的免租装修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，则乙方不享受免租装修期的免租金优惠，乙方应按本合同约定的第一租赁年度的租金标准在甲方解除合同之日起 10 个日历日向甲方补交该期间的全部租金。

第三条：履约保证金及租金标准

3.1 合同签订之日起 10 个工作日内，乙方向甲方预付三个月租金¥_____作为履约保证金，同时缴交首月租金。本合同期满经清查无误和乙方未违反本合同约定的，甲方在 10 个工作日内全额不计利息返还该履约保证金给乙方。

3.2 租金标准从租赁期起计满一年，租金年递增率为

3%具体如下:

(1) 202*年 月 日至 202*年 月 日, 每月租金为
¥ 元 (202*年*月*日至 202*年*月*日为装修免租期)。

(2) 202*年 月 日至 202*年 月 日, 每月租金为
¥ 元。

(3) 202*年 月 日至 202*年 月 日, 每月租金为
¥ 元。

(4) 202*年 月 日至 202*年 月 日, 每月租金为
¥ 元。

(5) 202*年 月 日至 203*年 月 日, 每月租金为
¥ 元。

(6) 203*年 月 日至 203*年 月 日, 每月租金为
¥ 元。

乙方应在每月 10 日前支付当月的租金给甲方 (例:
202*年*月 10 日前缴纳 202*年*月 1 日至 202*年 9 月 30 日
期间的租金, 以此类推); 履约保证金、租金、水电费 (如
有) 以现金或银行转账方式支付至甲方指定的银行账户:

开户行: 中国工商银行广州市东山口支行

户名: 广州市一汽巴士有限公司

账号: 3602001009000162763

甲方有权变更指定的银行及账户, 但应提前 30 天书面
通知乙方。

乙方同意, 缴纳本合同项下所有款项均使用乙方下列
账户进行支付, 如需变更支付账户, 需提前 30 天向甲方申
请并说明理由, 经甲方书面同意方可变更, 所有非下列指
定账户支付之款项, 甲方有权不予承认:

户名:

账号:

开户行:

3.3 乙方自行向广州市供电局有限公司报装用电需求,并按时交纳电费(需提供缴交凭证复印件给甲方),乙方每月10日前按照用水度数向甲方按时交纳上一个月水费(参照广州市自来水公司商业用水价格交纳水电费)。

3.4 若乙方逾期交付租金或缴交款项不足的,每逾期壹天,乙方应按累积欠租总额的万分之五向甲方支付违约金;超过三十天仍未交纳或未交足租金及其违约金的,甲方还有权单方解除本合同,并立即收回出租房屋,且履约保证金归属于甲方。在逾期交付租金或交款项不足期间,甲方有权采取停水、停电、封门等强制措施,乙方不得提出异议,由此产生的损失由乙方自行承担。丙方担保乙方履行按时交租及交纳违约金的责任。

第四条: 房屋的装修装饰

4.1 乙方如需对租赁房屋装修改造,不得改变建筑物主体结构,应委托有资质的设计单位及施工单位进行装修改造工程。

4.2 装修改造前,应将装修改造图纸(平面图、立面图、水电空调管线图、效果图、装修材料说明等需盖设计单位章)报甲方备案;同时乙方应装修改造事宜自行负责向建设主管部门、消防部门、环保部门及其它主管部门报建或办理手续,并将有关报建批准文件等复印件报送甲方备案,

方可进行装修改造工程，装修改造所产生的费用及施工安全由乙方承担；如因装修改造造成甲方或其他第三人损失的，乙方应承担赔偿责任。装修改造完工后应将相关验收资料复印件报送甲方存档。租赁合同终止，乙方装修改造归甲方所有，甲方对乙方的装修改造、装饰不予任何形式的补偿。

4.3 装修改造施工及材料必须符合防火、安全要求，施工期间按规定配备足够的消防设施和消防器材，并向甲方提供相关的消防责任承诺书。

4.4 合同终止后，甲方无需对乙方进行任何装修改造的补偿。

4.5 除主体结构、外墙及天面渗漏外，乙方需自费负责房屋及其内外设施设备的维修维护。如乙方在使用房屋及设备过程中，因操作不当、维护不善等原因导致房屋结构、外墙及天面损坏等情况，乙方需承担修复责任及由此产生的费用的合同约定。

4.6 若涉及甲方对所属房屋建筑物进行检测、结构维修、线路检修等情况，乙方应无条件地协助。

4.7 乙方违反上列任何约定的，构成乙方的违约，甲方有权通知乙方解除本合同，亦无需对乙方进行任何装修改造的赔偿或补偿，乙方还需赔偿甲方委托第三方将房屋恢复原状后所支付的全部施工费用、占用使用费、违约金等。

4.8 乙方已知悉标的房屋所在地块的统筹做地收储安排，装修投入规模应自行结合该风险审慎决策，不得因合同第

十一条提前解除合同向甲方主张任何装修损失。

第五条：乙方须在签署合同时，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及组织机构代码证）；乙方在租赁物业内进行经营活动前，自行负责申报并向政府主管部门办理执照、批准证书或许可证等（如法律、法规要求）、使用、经营、环保、消防报批等一切经营、使用所需证照和手续后才允许经营使用，所产生的一切风险、亏损、费用、税费及责任由乙方负责。

乙方须自行协调好承租物业周边关系，涉及承租物业所有投诉乙方负责协调处理，并将处理结果报甲方备案。

第六条：甲方的其它权利与义务

甲方有权依照各级政府的有关规定监督乙方合法的经营活动，督促乙方做好防火、防汛、社会治安综合治理、用水和用电安全、劳动安全、门前三包、计生、卫生 and 环境保护等工作。甲方对上述工作行使产权方具制约性的检查权、并采取相应的措施，对乙方违章违规行为发整改函并责成限期改正。

第七条：乙方的其它权利与义务

7.1 乙方有权依照有关政策法规赋予的合法权利自主经营、自负盈亏、独自承担经营责任及债权债务、自理一切营业性、非营业性的费用开支。

7.2 乙方负责从业人员上岗培训，有关岗位证书领取及劳动保护，配合有关部门做好监督、检查工作。负责做好租赁场地内的社会治安综合治理、“门前三包”、防火、防汛、

劳动安全、卫生和环境保护等工作，并承担相关责任及费用。

7.3 乙方在租赁期内应爱护租赁物，因使用不当造成租赁物或专用设施损坏的，应由乙方承担责任和支付维修费用；在租赁期间，乙方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，乙方不得擅自改变租赁物业的内部墙体结构及该租赁物业的用途；

7.4 乙方在承租期间，须严格遵守安全生产和消防安全法律法规，全面承担承租场所的安全生产及消防管理责任。禁止在经营活动中存在搭建住人阁楼、住宿、室内停放电动自行车及充电等行为，禁止在经营场所存在生产、储存、经营场所与居住场所使用功能违章混合设置在同一空间内的建筑内的“三合一”、“二合一”违法违规行为。

7.5 乙方在承租期间，按要求配置消防器材，禁止电动自行车及电池入室上楼停放充电。

7.6 乙方不得在租赁场地内贮存、经营危险、易燃、易爆等违禁物品（包括汽油、柴油、油漆、天那水、煤气瓶等）化学、有毒、有害气体、易燃易爆等危险物品以及酸碱等腐蚀物品。乙方不能经营住人、化工、仓储、产生环境噪声污染的以及有关法律、政策规定不允许的项目。

7.7 乙方须在租赁场地范围内按照经营业态的消防要求出资建造独立、完善、合乎政府有关部门要求的灭火应急反应设施，配备相应的消防设备。

7.8 如因乙方原因造成有关部门责令停业整顿，乙方除自负应有的责任及相关罚款外、仍须如期如数向甲方交付租金。

7.9 乙方未经甲方同意不得将租赁物业整体或部分转包、转让、转借；不得拖欠员工工资；不得利用租赁物业进行非法活动或违章活动；乙方不得抗拒有关部门或甲方专项检查发出的整改通知书。

乙方如征得甲方同意进行分租、转租的，必须向甲方出具分租、转租承诺书，承诺分租、转租期限不得超过现有合同期限，乙方与第三方发生的一切责任纠纷由乙方承担。进行分租、转租的，乙方需同时向甲方提供分租、转租合同相关资料。

7.10 因房屋附着物、附属设施等造成乙方、第三人的人身损害的，乙方应自行承担全部赔偿责任。

7.11 乙方自行负责向房屋所在地街道办事处房屋租赁管理中心办理租赁备案手续及相关经营所需的证照。

第八条：房屋返还

8.1 本合同依法终止之日起5日内，甲方有权要求乙方需将租赁物业按甲方交付时原状返还给甲方（甲方书面同意可保留的装修装饰物除外）。

8.2 乙方如逾期返还房屋的，构成乙方违约，应从本合同依法终止次日起，直至乙方返还房屋之日或房屋符合返还条件之日止计，乙方应向甲方支付房屋的占用使用费，占用使用费的标准按照当年租金标准的1.2倍计算，甲方有

权停水停电。

第九条：合约期内，乙方若有违反法律法规、国家政策或违反本合同约定的行为，应承担由此给甲方造成的一切经济损失（包括但不限于甲方因此支出的行政部门处罚费用、律师费、诉讼/仲裁费、公证费、保全费、担保保函费、差旅费等费用）。

第十条 违约责任

10.1 因原租户未按期腾退等非甲方急于履行之原因导致租赁物业未能移交的，不构成甲方违约，租赁期起算时间按本合同第二条约定相应顺延。除前述情形外，甲方无正当理由延期向乙方交付物业房屋，超过三十天仍未交付的，乙方有权单方解除本合同。

10.2 乙方违反本合同任何条款的，构成乙方违约，甲方有权解除本合同，履约保证金归属于甲方。

10.3 乙方拖欠员工工资、水电费，而甲方为乙方垫付了员工工资、水电费等费用的，乙方需无条件的双倍赔偿甲方垫付的乙方员工工资等费用。

10.4 乙方未经甲方书面同意擅自将租赁物业房屋整体或部分转租、转包、转让、转借给第三方使用的，一经发现，乙方转租期内需按本合同租金标准的 50%另向甲方支付上浮租金，且甲方有权没收履约保证金，同时，由甲方将发出书面通知规定乙方在一定期限内加以整改；若乙方在规定期限内没有整改，甲方则可落实相应的制约措施并有权提前解除合同，立即收回租赁房屋。

10.5 乙方不得擅自改变租赁物业房屋租赁用途。一经发现，甲方则可落实相应的制约措施并有权提前解除合同，立即收回租赁房屋。

10.6 乙方不得擅自解除本合同，如有此情形，除适用本合同约定的特殊责任条款外，乙方还需向甲方支付六个月当年度租金作为违约金且甲方有权没收乙方的履约保证金，同时，甲方无需对乙方进行任何装修装饰的补偿。

10.7 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。

10.8 丙方担保乙方履行本合同项下的全部义务及其违约责任，担保方式为连带责任担保，担保期限自甲方发现或应当发现乙方违约情形之日起6年。

第十一条 合同解除

按照广州市统筹做地政策，广州站站城产居一体化地区改造项目实施做地收储工作，若租赁期内甲方向广州市统筹做地部门及单位移交租赁房屋所属走马岗1号地块，甲方提前三个月通知乙方，乙方须无条件配合甲方工作及同意向甲方返还租赁房屋并解除合同，甲方无需再向乙方支付任何其他款项，乙方同意不向甲方追索任何补偿或赔偿，甲方同意乙方免付自通知之日起3个月租金。甲方依据本条发出的提前解约的通知在免租期内送达的，免租期与本条约定的免付租金期间不重复计算，乙方免付租金的期间合计不超过3个月。

第十二条：免责条件

政府部门指令整治、旧厂房改造、征地、统筹做地、收储、拆迁、市政工程建设、规划调整、公交站场建设、产权变更、甲方企业改制，乙方应无条件服从，暂停营业和自行解决相关问题，在规定的时间内迁出。因上述原因，导致合同不能继续履行的，合同提前终止，双方据实结算租金，乙方同意不向甲方追索任何补偿或赔偿。

第十三条：本合同期满前，甲方如继续出租该物业房屋，将于公开招租方式确定下一租期的承租者。

租赁合同期满终止或提前终止的，乙方应当于合同终止前将租赁物业内的乙方物品搬离并依约向甲方交还物业房屋。合同终止后十日内乙方仍未处理租赁场地内物品的，视为乙方放弃所有权。甲方有权自行处理场地内一切物品，而不需对乙方作出任何补偿或赔偿（包括但不限于装修、广告、人工、物品损坏及经营损失等）。如甲方通知乙方前来处理而乙方未完成，对于乙方留置于租赁物内的物品，甲方有权选择搬至他处存放，具体物品种类、数量以甲方清点登记为准，乙方不持任何异议。如甲方认为必要，可以邀请公证处，对现场予以公证，具体物品种类、数量及现场情况以公证处公证文书记载为准，乙方亦不持任何异议。乙方应于收到甲方通知后3日内前往甲方指定地点领取上述遗留物品，因此产生的运输费用由乙方自行承担；乙方逾期领取的，则每逾期一日，乙方应向甲方支付相当于本合同约定的日租赁费用的30%作为仓储费。对于上述遗留物品，甲方除按返还时的现状向乙方返还外，无任何其他义务，乙方不得以物品丢失、损坏等任何理由要求甲方赔偿损失或主张其他权利。因处置物品造成甲方经济损失的，乙方应予以赔偿。

第十四条：本合同如有未尽事宜，经双方协商可签订

补充协议，补充协议经双方签字、盖公章后与本合同具有同等效力。本合同执行过程中发生纠纷，双方应按诚信原则友好协商解决。协商不成，任何一方应向不动产所在地人民法院起诉。

第十五条：本合同附件以及招租文件（含澄清文件）、响应报价文件等是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

第十六条：本合同一式陆份，各方各执贰份，经各方签字盖公章生效。

(以下无正文)

甲方：广州市一汽巴士有限公司

法定代表人

或委托代理人：

统一社会信用代码：

营业执照地址：广州市越秀区东湖路 26 号

实际办公地址：广州市天河区天平架天平桥 8 号

乙方：

法定代表人

或委托代理人/签名（按指模）：

统一社会信用代码/身份证号码：

联系电话：

地址：



丙方:

签名 (按指模):

身份证号码:

联系电话:

地址:

签订日期: 年 月 日