

《广州市房屋租赁合同》附页

甲乙双方经协商一致同意对双方于____年____月____日签订的《广州市房屋租赁合同》相关条款补充如下：

一、甲方于____年____月____日将物业按现状交付给乙方。

二、合同租金含税总金额 元，不含税总金额 元。合同执行过程中，如遇国家税收政策调整，则税率、税额、不含税金额随之调整，含税金额保持不变。

三、考虑到装修期等因素，本合同第三条租金情况表中____期间租金金额为扣除相应减免金额后的应收租金总额（即共减免租金____元）。

四、独立水、电表计费的，每月水、电费由乙方按实际使用度数直接交给供水、供电部门或管理部门。非独立水、电表计费的，每月 10 日前乙方应按照实际使用度数向甲方或甲方的物业管理部门支付水、电费，乙方逾期交纳水电费的，每逾期一日，按逾期拖欠金额的 0.3% 向甲方支付滞纳金。租赁物业自用及公摊电费单价按供电局标准收取，____费按收取，由乙方于每月 10 日前向甲方交纳上月电费及本月____费（首月____费须于签订本合同当日交）。如遇供电部门调整供电收费标准，甲方相应同步调整电费单价。铺内自用电量按租赁物业对应的电度表实计，公摊电量按实际发生电量进行分摊。非独立水、电表计费的，甲方或甲方的物业管理部门收到供水、供电部门缴费通知后____天内将乙方应缴金额、对应计费量通知乙方，乙方如有异议应该在 3 天内提出。否则按照甲方或甲方的物业管理部门通知缴费。

五、乙方须于本合同签订当日，向甲方缴纳____元安全生产管理保证金。若乙方及其工作人员存在违反安全生产管理相关规定的，甲方有权从保证金中扣除，扣除金额以甲方向乙方发出的通知为准。合同期限届满或合同解除时乙方不存在上述情况的，甲方凭乙方的保证金纸质收据原件或电子收据无息退回保证金。

六、甲乙双方同意将该合同第四条：“乙方向甲方交纳（人民币）____元保证金，甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金扣减乙方的应付租金、违约金或其他应付款项后无息（退回乙方、抵偿租金）。”变更为：“乙方须于本合同签订当日向甲方交纳（人民币）____元保证金，甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金扣减乙方的应付租金或其他应付款项后无息退回乙方，乙方依约承担违约责任除外。”

七、甲方的权利和义务

（一）甲方有权按时收取本合同约定乙方应向甲方支付的费用。甲方代有关部门统一向乙方收取费用时，有关费用应按实际支出收取或分摊。在租赁期内，如果发生政府有关部门

征收本合同未列出项目，但与使用该租赁场地有关的费用时，均由乙方支付。

（二）甲方有权不定期检查租赁场地的建筑结构、设施设备及消防装置的安全。

（三）租赁期满，如甲方仍享有租赁场地的出租权并拟继续将租赁场地作经营（物业用途）之用，甲方有权在租赁期届满前 6 个月或合同因任何原因提前解除后至乙方实际交还租赁场地前，甲方在事先通知乙方的情况下，可以带有意承租者进入租赁场地公共区域视察，并可在租赁场地范围方圆 5 米外张贴出租租赁场地的告示或在媒体上刊登广告。

（四）在乙方交回场地或本合同期满后 5 天内，甲方负责对乙方的租赁场地及各项设施进行退场验收，核算乙方应付未付的费用。

（五）甲乙双方同意将该合同第六条第 4 点：“发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金 6 个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。”变更为：“发现乙方擅自改变租赁场地结构、设施、用途致使租赁物受到损失的，甲方有权单方提前解除，收回租赁场地，并要求乙方按本合同未履行的租赁期租金总金额的 5%向甲方支付违约金。乙方拖欠租金 30 天以上的（含 30 天），甲方有权单方提前解除本合同并按照本合同附页第十条第（一）款追究乙方违约责任。”

八、乙方的权利和义务

（一）乙方已清晰了解和知悉物业现状，包括且不限于物业法律性质，物业所有权情况，物业用途，物业面积，主体建筑及相关构筑物，现有质量，消防状况，房屋结构，交付使用时依附于出租标的的装修装饰状况，设备设施，周边环境等。乙方同意按物业交付时的现状接收物业。乙方不得以物业现状的任何问题作为不履行合同或解除合同的理由，且不得以此要求甲方赔偿任何损失，否则乙方已缴纳的保证金不予退还。

（二）乙方必须在本合同签订之日起 60 天内自行依法办妥营业执照、税务登记证等所有合法经营所需要的证照及行政审批手续，并向甲方提交政府规定租赁场地经营所需具备之证件，供甲方存档，否则甲方有权单方提前解除本合同并按照本合同附页第十条第（一）款追究乙方违约责任。乙方如以法人或个体工商户名义承租需提供法定代表人/经营者身份证、营业执照副本、税务登记证副本、法人委托书、乙方合法经营所需要的证照和行政审批手续以及甲方为保证合法经营的需要而要求乙方提供的其他相关证件，所有证件需提交加盖乙方公章的复印件；乙方如以自然人名义承租需提供合法身份证检验并提供复印件。

（三）乙方应按本合同约定向甲方交纳租金及其他费用，合法从事经营活动，按时向工商部门、税务部门缴费纳税。

（四）乙方应按本合同约定的经营范围使用租赁场地，不得改变租赁场地的用途，不得

存储危险、易燃易爆、有毒或腐蚀性物品、挥发性气体及违禁品。如有违反，除承担一切经济 and 法律责任外，甲方有权单方提前解除本合同并按照本合同附页第十条第（一）款追究乙方违约责任。

（五）转租、分租和变更主体

1. 乙方不得以上述物业的使用权为本身的经营活动或他人提供任何抵押性质的担保，未经甲方书面同意，乙方承诺自身及乙方法定代表人、股东、负责人、控制人或员工不得对物业转租、分租、转借他人、擅自调换使用或其他方式变更租赁场地承租方或实际使用人，一经发现乙方存在上述行为，则甲方有权单方提前解除本合同并按照本合同附页第十条第（一）款追究乙方违约责任。

2. 租赁合同原则上不允许变更合同主体，如果乙方具有特殊情况需要将承租方变更的，须提前征得甲方书面同意，按甲方的要求，办理相关变更手续，并针对每次变更向甲方交纳1000元手续费。乙方不得对租赁物业再次进行整体转租或整体委托经营，未经甲方书面同意，乙方及其相关人员不得擅自将出租标的进行转租、分租、抵押、调换使用或其他方式变更租赁场地承租人或实际使用人，如出现分租给同一次承租人的出租面积超过整体租赁合同出租面积的50%，乙方应事先征得甲方同意后方可实施。分租合同版本须事先征得甲方书面同意，合同终止条件及时限不得超越整体租赁合同范围等，且乙方应确保本合同如有变更、解除或终止，分租户同意相应变更、解除或终止分租合同等，且在分租合同内应与分租户明确约定前述内容并约定甲方及业主对前述情形不承担任何法律与经济赔偿责任的条款。乙方应在分租合同成立后15日内把分租合同、分租户相关资料交甲方备案。否则视为乙方自动放弃承租权，本合同在分租行为发生之日起自动解除，甲方有权收回出租物业并追究乙方的违约责任。但乙方经营酒店（酒店式公寓）业态所必需的客房运营模式，不视为违反本条约定的转租或分租。转租、分租后，乙方仍应就租赁场地的租赁与甲方共同履行本合同项下的权利义务。在变更租赁场地承租方、实际使用人手续办妥前，如租赁场地的经营发生违法犯罪行为，乙方需承担由此引起的全部经济 and 法律责任。如没有证据证明租赁场地是转租、分租还是变更承租方、实际使用人，则甲方有权直接认定为乙方转租商铺。分租期限不得超过本合同约定的期限，且需明确与分租户约定有权随时提前解除合同，否则由此导致的一切损失和责任由乙方自行承担。

（六）乙方负责对其添附于租赁场地的经营设备及设施进行维修，费用由乙方自行承担。因该等添附物失修产生的损害赔偿 responsibility，由乙方承担。因乙方原因造成租赁场地或设备、设施损坏，乙方必须负责修复并赔偿甲方损失。

(七) 乙方不能使用本合同规定以外的场地，否则产生的一切后果由乙方完全负责，甲方有权计收乙方使用本合同规定之外场地的占用费，包括本合同标的物的建筑物外墙、屋顶及其附属区域，以及设置于上述位置的任何广告位，均不属于乙方承租范围。未经甲方事先书面同意，乙方不得以任何方式（包括但不限于安装、悬挂、张贴、绘制、喷涂等）在建筑物外墙、外窗、屋顶、露台或其他外部结构设置任何标识、广告、招牌、横幅、海报或其他宣传品，占用费按当期合同月租金单价标准计收。

(八) 乙方在任何时候均不能使用胁迫、封门、断水断电等暴力、违法违规手段制造事端和不稳定因素。如乙方行为对邻近租户及甲方或物业经营造成影响的，视同乙方违约，甲方有权单方提前解除本合同并按照本合同附页第十条第（一）款追究乙方违约责任。若对甲方或其他租户造成损失的，应当承担赔偿责任。

(九) 如乙方在租赁期内发生违法行为、触犯刑事法律、犯罪行为，由乙方承担一切经济责任和法律责任，甲方有权单方提前解除合同并按照本合同附页第十条第（一）款追究乙方违约责任，如乙方违法犯罪行为对甲方造成损失的，应当承担赔偿责任。

(十) 乙方在租赁期内在租赁场地发生的任何行为，由乙方负起全部经济 and 法律责任，若因此造成甲方或者第三人人身或者财产损害的，由乙方负全部赔偿责任。甲方因此遭受索赔的，有权向乙方追偿。

(十一) 乙方自接收租赁场地之日起，乙方是该场地的防火、防盗、治安安全和计生责任人。乙方必须遵守《中华人民共和国消防法》《广州市平安建设条例》和《中华人民共和国安全生产法》，不得在租赁场地从事违反条例规定的经营活动，严禁一切违法活动。乙方承担其辖下员工违反国家计划生育政策责任。

(十二) 装修程序

1. 乙方如果需对租赁场地进行装修，必须得到甲方书面同意，装修时需严格按照《广州市广百展贸股份有限公司安全生产管理制度》进行，如依据法律法规、政策要求或甲方制度乙方需向有关部门办理相关手续的，由乙方自行办理。乙方应根据实际装修情况向甲方提供商铺装修图纸，图纸包含但不限于商铺装修设计效果图、地面和天花平面图、墙体立面图、配电系统图和平面图、CAD图，以及提供装修的预计工期给甲方备查。除另有约定外，装修保证金的标准为每次人民币不少于 元，施工人员出入证押金为每证/元。

2. 如租赁场地在约定的期限内装修完毕，且经甲方验收合格，乙方凭装修保证金纸质收据原件（或电子收据）、甲方要求的商铺装修相关图纸、施工人员出入证原件、消防验收合格证的复印件等消防相关报备资料（如有）向甲方申请无息退还装修保证金及施工人员出入证

押金，甲方在收齐上述资料查验核实 7 个工作日内向乙方退还装修保证金和施工人员出入证押金。

3. 如乙方不按时完成装修或装修不符合约定的要求造成甲方损失，甲方有权优先从装修保证金中扣划款项作为甲方的损失赔偿，且乙方应按甲方原批准的装修方案予以重做。如乙方未征得甲方书面同意对租赁场地进行装修，甲方有权单方提前解除本合同并按照本合同附页第十条第（一）款追究乙方违约责任。乙方搬离清理时，对于与本物业可移动的装置、装修装饰物，乙方可自行拆除，但不得损坏甲方物品；对于与本物业不可移动的固定装置、装修装饰物（包括但不限于地板、天花、墙砖墙纸、灯具、水电通讯管线，及嵌入地板、天花、墙体的装置、装修装饰物等），无偿归甲方所有，乙方不得拆除或破坏，否则对甲方作出赔偿。对于乙方在装修或使用过程中存在拆除物业墙体或改动门窗、配电箱、管线等情况的，甲方有权视情况要求乙方恢复原状。双方确认，因任何原因导致合同期满或者提前解除的，甲方无需给予乙方装修补偿/赔偿，对于已经形成附和或不宜拆除的装修物归甲方所有，乙方不得进行破坏。

4. 除甲乙双方约定的免租期外，在租赁场地装修期间，乙方仍应按约定足额支付本合同项下的租金及相关费用。

（十三）乙方在租赁期间需加建临时建筑的，应当经过甲方书面同意并经行政主管部门审批后方可实施，同时还应将相关的政府审批文件交给甲方备案。乙方须在租赁合同终止、解除或收到相关政府部门要求拆除临时建筑的通知时，期限内自行拆除该临时建筑并承担拆除费用。若乙方不自行拆除或不配合政府部门工作的，甲方有权单方提前解除本合同，要求乙方拆除临时建筑并按租赁场地交付时的状态交还给甲方，同时乙方还须按照本合同附页第十条第（一）款约定承担违约责任，按照未履行的租赁期租金总金额的 5% 要求向甲方支付违约金。

（十四）在租赁期内，为防范发生因盗窃、水灾、火灾等非甲方导致的人为事件或自然灾害或乙方自有设备设施损毁造成的乙方的人身损害、财产或其他损失等风险，乙方应自行出资购买相应的保险。

（十五）乙方保证在租赁期内租赁场地经营的商品、商品品牌及品质均要提供该品牌代理或授权书，履行诚实、守信、合法经营，不销售假冒伪劣商品。乙方有销售假冒伪劣商品行为的，每发现一次需支付违约金 5000 元，甲方有权要求乙方将侵权商品退出租赁场地经营，同时乙方租赁场地停业整顿 7 天，停业期间需按本合同约定交纳租金、物业管理费等费用；累计被发现 3 次的，甲方有权单方提前解除本合同并按照本合同附页第十条第（一）款

追究乙方违约责任，将乙方清退出场，且2年内乙方不得再进场经营。乙方如因此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方索偿。

(十六) 租赁期内，乙方应严格按照消防有关规定和用电安全规定执行，如有违反安全规程操作及造成安全隐患，经甲方管理人员3次发出《整改通知书》后仍未进行有效的整改，则视乙方根本性违约，甲方有权提前解除本合同并按照本合同附页第十条第(一)款追究乙方的违约责任。

(十七) 乙方须接受租赁物业管理机构(客户服务中心、管委会等)的管理，每月物业管理费等各项费用由乙方自行承担，本合同签订后及时与物业管理机构(客户服务中心、管委会等)签订物业管理服务合同，并依时到所在物业管理机构(客户服务中心、管委会等)缴交。乙方违反本规定的，并经甲方通知后30日仍不纠正的，甲方有权视情况解除合同。

(十八) 甲乙双方同意将该合同第七条第3点：“租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，应提前90日与甲方协商，双方另行签订合同。”变更为：“租赁期届满，应将原承租场地交回甲方；如需继续承租场地，乙方应提前90日与甲方协商，经甲方审批同意后另行签订合同。”

(十九) 乙方应严格遵守和执行中华人民共和国及物业所在区域的各项法律法规规定，乙方应自觉接受甲方或者政府相关部门对其经营范围进行的综合治理、安全生产、消防用电、环境保护、计划生育、卫生、防疫等有关检查。对于甲方或者政府相关部门提出的整改意见，乙方应根据要求在规定时间内整改完毕。因乙方妨碍检查或不按要求整改，视乙方违约，甲方有权终止租赁合同，并没收乙方的租赁保证金。造成人身伤亡、财产损失的，乙方应负责赔偿，并追究乙方的违约责任，造成甲方损失的，甲方有权向乙方索赔。

(二十) 乙方需于本合同签订当日，向甲方缴纳建筑复原保证金，并遵守以下条款：

1. 乙方如需拆除承租物业内的_____，应提前向甲方书面申请，经甲方同意拆除的(具体以甲方书面确认为准)，相关拆卸施工及复原费用由乙方自行承担。
2. 乙方如需对所承租物业进行打拆楼板，须另缴纳不少于1000元/m²标准的复原保证金，合同期满或终止后，需对打拆区域进行复原，否则将全额扣除复原保证金。乙方在租赁期限内或合同解除时无违约情形并按要求将商铺恢复原样经甲方验收后，甲方将建筑复原保证金无息退回乙方。乙方申请退还建筑复原保证金，应提供保证金纸质收据原件(或电子收据)或发票原件，无法提供的，扣除收据或发票金额的10%后，退还余额。
3. 乙方对物业进行装修改造及拆卸施工前，需先向甲方书面申请并征得甲方同意后方可动工，施工过程中接受甲方人员现场监督管理。乙方保证在经营结束后将物业按甲方要求恢

复原貌并确保改造物业前后均需符合商铺消防管理相关规定并通过甲方验收，否则甲方有权没收乙方所交的建筑复原保证金。

4. 乙方应对经营场地设置合理布局，应配备足够的、有资质的工作人员进行日常安全管理和防疫工作，并对客户做好安全提示，杜绝意外事故发生。乙方在场地范围内所产生的经营、安全及其他法律纠纷与甲方无关。乙方同时承诺合同履行中乙方有撤出经营、终止合同的情况发生时，必须按甲方要求将店铺恢复原貌交付，否则甲方有权没收乙方所交的建筑复原保证金。

5. 在租赁期限届满或提前终止的情况下，除非双方另有约定或甲方要求恢复原状或拆除其在租赁物业上的任何附加物或改造物的，租赁物业中包括但不限于乙方的结构性装修、装饰性装潢及投入的设备设施、装置等无偿归甲方所有，甲方无需向乙方支付任何对价而将这些附加物或改造物全部或部分保留，乙方不得破坏或拆除。

九、合同的变更及终止

（一）甲乙双方如需变更本合同内容，须另行订立书面协议方为有效。

（二）如遇以下情形，本合同提前解除：

1. 如甲乙任一方按本合同约定或法律规定行使合同解除权，提出解除合同的一方通知到达另一方时本合同解除。

2. 如甲乙双方协商解除合同，本合同自甲乙双方签订书面解除协议约定的解除时间解除，如无约定，则双方签订的书面解除协议生效时本合同解除。

3. 甲乙双方同意将该合同第十条：“在租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。”变更为：“租赁期内，如遇不可抗力、市政建设需要征用、政府改造规划调整、业主收回、搬迁、土地被收储和甲方企业改制等不可归责于甲乙双方的原因致使本合同不能履行时，本合同于双方知悉该事由并书面确认合同无法继续履行时解除。甲乙双方须按本条第三款约定执行，互不承担违约责任。拆迁补偿全部归产权人所有。”

（三）如本合同提前解除或终止不再续约，除依约承担违约责任（如有）外，甲乙双方还应在本合同解除或终止之日起3天内按如下约定处理：

1. 乙方腾空租赁场地并按甲方要求办理交接手续，乙方自行处理属于乙方所有的可移动物品；乙方未能自行处理属于乙方所有的可移动物品，甲方按照本合同载明的乙方联系地址邮寄通知乙方处理物品，但自甲方寄出乙方通知之日起超过5天乙方仍未能清空的，视为乙方主动放弃其所有权，甲方有权对物品进行处置、对物业采取停水停电封锁现场等措施、无

条件收回场地并对租赁场地另行出租，乙方无权干涉阻挠或索要处置收益、损失赔偿。若租赁场地因乙方原因（如涉诉查封等）无法按期腾退租赁场地的，甲方有权终止合同，并按合同终止时的租金标准 200%收取相应的场地占用费。

2. 除甲方另行书面提出要求外，租赁场地内的固定设施（包括甲方移交及乙方添附的装修、安装在租赁场地结构或墙体内的设备设施、固定物件等）不得拆除，无偿归甲方所有。

3. 向甲方清付至租赁场地交还甲方之日止应付未付的租金（租赁场地使用费）、相关费用及已产生的违约金（如有）。

4. 租赁保证金甲方有权决定是否用于抵减乙方应付费用、违约金、损失赔偿。除合同或合同附件另有约定外，在乙方履行本款第 1、2、3 项义务完毕且所有违约行为处理完毕十五天后，经由甲方书面确认，甲方凭乙方提供的保证金纸质收据原件（或电子收据）或发票原件无息退还租赁保证金余额（如有）。

5. 对于乙方限期内未清理的物品和遗弃财产（包括租赁物业内的一切物品、装修、附属设施、设备），甲方有权按照自己认为适当的方式（包括但不限于作为垃圾处理）处置，因此产生的费用和损失均由乙方承担，处置后所得款项（如有）用于支付乙方欠付甲方的款项及甲方代垫的搬迁费、拆除费、公证/见证费、保管费、评估费、通知费等费用，物品处置所得的款项不足清偿上述债务时，甲方有权向乙方继续追偿。

6. 租赁期限届满或提前终止时，若乙方存在欠款欠费情况的，甲方有权扣留租赁物业中的任何或全部设备和物品作为敦促乙方清缴欠款的措施，甲方有权以其认为合适的方式处分上述设备和物品以抵偿欠款。甲方有权就未受清偿的款项以及甲方遭受的损失向乙方继续追偿。

7. 乙方应将租赁场地地址登记的营业执照（如有）到工商行政管理部门办理注销，若乙方逾期未能成功办理有关注销手续的，甲方有权自行按照自己认为适当的方式处理，并有权要求乙方赔偿相应损失。

（四）乙方同意，如甲方因发展或实际经营需要提前收回场地，甲方提前 30 天以书面形式通知乙方，要求乙方在规定的时间内无条件将场地交还给甲方，除按比例退还乙方提前支付的未实际使用场地天数的租金外甲方不需作任何补偿，乙方不得据此追究甲方违约责任并执行本条第（三）款的约定。

十、违约责任

（一）乙方有下列情形之一的，视为乙方违约，甲方有权单方终止合同，收回租赁场地，没收乙方租赁保证金不予退还并执行本合同附页第九条第（三）款的约定：

1. 乙方无正当理由逾期支付首（月、季、年）租金、租赁保证金超过 7 天的；
2. 乙方逾期交付租金或本合同项下的其他费用超过 30 天的；
3. 乙方或乙方法定代表人、股东、负责人、控制人或员工未经甲方书面同意擅自将租赁场地转租、分租、转借他人或擅自调换使用或以其他方式变更租赁场地承租方或实际使用人、抵押、担保、改变使用用途等；
4. 乙方在本合同签订之日起 60 天内未能办妥本合同附页第八条第（二）款要求的各项证件交给甲方的；
5. 乙方无法定或约定的理由提前解除本合同的；
6. 乙方从事违法经营活动，或乙方被行政部门处罚 3 次以上、被依法吊销营业执照者；
7. 乙方将租赁场地擅自拆改结构或改变用途的；
8. 乙方故意损坏租赁场地的；
9. 乙方对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；
10. 法律、法规规定的或本合同约定甲方获得合同解除权或甲方可以收回物业的情形。

（二）如本合同因乙方违约导致本合同提前解除的，乙方还应按照本合同未履行的租赁期租金总金额的 5% 向甲方支付违约金。

（三）如本合同终止或提前解除后，乙方未能按本合同附页第九条第（三）款约定期限向甲方交还租赁场地的，乙方按本合同终止或提前解除时适用的租金标准 200%（如本合同在免租期内解除，则适用本合同免租期内折前租金标准 200%）支付场地占用费至乙方实际向甲方交还租赁场地之日止。乙方应赔偿由此造成的甲方的经济损失。

（四）因乙方违反合同约定导致甲方为维护自身权利而发生的维权费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、保全费等费用）均由乙方承担。

十一、保证金

（一）如甲方需按约定抵扣或没收本合同项下的各项保证金，应先行书面通知乙方拟抵扣或没收的原因及数额。

（二）对于以保证金抵偿违约金及有关费用的情形，如在甲方向乙方发出通知之日起 3 天内乙方没有按通知内容向甲方直接支付违约金及有关费用，甲方即可按通知内容从乙方对应项目的保证金中抵扣违约金及有关费用；对于没收保证金情形，甲方在书面通知乙方后即可按约定没收书面通知内对应项目的保证金。

（三）在甲方从乙方保证金中实际抵扣违约金及有关费用，或按本合同约定没收乙方交纳的保证金之日起 2 个工作日内，乙方应相应向甲方补足保证金至本合同约定的该项保证金

数额。乙方逾期 7 天未能补足的，甲方有权单方提前解除本合同并按照本合同附页第十条的约定追究乙方的违约责任。

（四）乙方申请退还各类保证金的，应提供保证金纸质收据原件（或电子收据）或发票原件，无法提供的，甲方有权扣除收据或发票金额 10%后，退还余额。

十二、环保条款

乙方在承租甲方场地期间，应严格遵守和执行中华人民共和国和租赁场地所在区域的相关环境法律法规，乙方在承租甲方场地过程中由于乙方原因发生违反环境保护法律法规行为的，乙方应及时整改达标，由此产生的损失和法律责任由乙方独自承担，与甲方无关。因此给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿。如乙方在收到甲方或政府主管部门的整改通知后未能在限定时间内完成及时整改达标的，甲方有权单方提前解除与乙方的《广州市房屋租赁合同》和《物业管理服务合同》（如有）并按照本合同附页第十条第（一）款的约定追究乙方的违约责任，造成甲方损失的，甲方有权向乙方索赔。

十三、其他

（一）本合同如需办理租赁登记备案，备案费用及所需缴纳的印花税（印花税的缴纳按税法的规定执行）由甲、乙双方各负担一半。

（二）合同双方的通知送达规则

1. 本合同一方向另一方发出通知，书面通知应向另一方在本合同附页上确定的联系地址发出，电话通知应以另一方在本合同附页上确定的联系电话为准。任何书面通知、函件、文书（包括争议解决时法院的诉讼文书）按上述地址以邮政特快快递寄出函件或现场张贴即视为充分有效送达，若发生邮递送达不成情形（包括但不限于收件人信息不明、无人签收、地址不详、地址搬迁、长期未自取、拒收等），自邮政特快专递发出后第三日即视为已经送达。同时乙方授权本合同落款处的经办人为法律文书接收人，法律文书一经发出，即视为送达。

2. 如一方提供的联系方式无法有效联系到该方，或一方变更联系方式而未及时书面通知对方。该责任方需承担因此产生的不利后果。

3. 如明确约定需以书面方式通知的，按约定执行。

（三）本合同未尽事宜，双方可签订书面补充协议，补充协议与本合同约定不一致之处，以补充协议为准。本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方任一方有权向租赁场地所在地的人民法院提起诉讼解决。

（四）本合同附页一式肆份，甲方持两份，乙方持一份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。自双方签字并盖章之日起生效，均具有同等法律效力。同时，双方同意可以

通过**契约锁**电子签约私有云平台软件采取电子签名形式签署本合同，双方认同各自通过该平台内完成的各类交易和电子签名均代表各方意思表示，具有同等法律效力。

（五）本合同附件包括：《社会治安综合治理、安全防火协议》《不经销无合法来源进口商品和假冒伪劣商品及严格执行市场管理规定承诺书》《廉洁经营准则》，是本合同的必要组成部分，内容与本合同不一致之处，以本合同为准。

（六）出租标的物业建筑面积_____平方米，其中，首层大堂配套面积_____m²，四层面积_____m²，五层面积_____m²，六层面积_____m²。标的物业整体出租，测绘面积与出租面积不符的，租金或相应费用不予调整。标的物业共有_____个房地产权权证。乙方应按产权证记载用途对承租物业进行使用，物业记载用途情况如下：市场（商业）。

（七）本合同签订后，乙方同意甲方按现状移交物业。

（八）乙方需自行对租赁物业进行必要和适当的独立调查和分析，需自行对承租出租租赁物业后可能存在的风险进行充分评估，并自行承担承租出租租赁物业产生的所有风险。

（九）甲方按出租标的现状（包括但不限于物业性质、现有质量、消防状况、房屋结构、交付使用时依附于出租标的的装饰装修、设施设备状况）和指定用途出租，不包括出租标的内可移动的设施、设备和物品。乙方不得以物业面积误差、建筑物及设备设施老旧、产权登记及历史保留建筑等现状问题为由，拒付费用、解除合同或向甲方主张任何权利或索偿，否则乙方已缴纳的保证金不予退还。

（十）乙方须自行办妥**经营证照、经营许可证、二次消防**等相关**证照及手续**，并自行完善相关配套设施，如依法需由甲方提供有关资料办理的，甲方协助提供。乙方不得以办理经营证照为由向甲方追究有关法律责任和索取任何补偿。在租赁期内如出现收到政府部门对消防状况**整改**或其他处理要求的，乙方不得以此为由对甲方主张任何权利。乙方须根据政府部门的要求处理并承担相应费用，若乙方不配合政府部门工作的，甲方有权解除租赁合同，收回使用场地，要求乙方按租赁期内剩余租期租金总额的5%支付**违约金**。

（十一）在签订租赁合同的当日乙方须同时向甲方**缴交租赁保证金、服务费保证金**等费用，按照租赁合同约定按时**缴交租金**等费用。

（十二）乙方确需改变出租用途及对房屋进行**装修改造**的，必须经甲方及相关管理部门同意，并确保**施工**期间的消防安全。工程开工前，须按法律法规向**规划、建设、消防、环保**等部门申报。**竣工**后，**经相关职能部门验收合格**后方可使用。乙方需自行办妥**经营证照、经营许可证、二次消防**等相关**证照及手续**。乙方不得以无法办理相关经营证照为由追究甲方的责任，也不得以此为由拒付租金和管理费，索取**赔偿**及其它费用。

(十三) 租赁期内, 乙方自行出资对租赁物业建筑物、构筑物、外墙以及整栋物业范围内一切设备设施(包括高、低压电器设备、电梯、消防系统、给排水系统、电线布线系统、中央空调系统等)承担管理维护责任。乙方应每年委托具有相关资质单位进行维修、保养或置换, 由于维修保养与维护产生的维保维护费、更换或维修设备零件等费用由乙方自行承担。甲方需要查阅相关维修保养记录和报告文件的, 乙方应在收到通知后 3 日内向甲方提供相应文件。所有改造的设备设施权属在合同终止时无偿归甲方所有。

(十四) 乙方同意在任何情况下均不得要求甲方对任何装修支付任何费用。

(十五) 乙方在租赁期间擅自加建临时建筑的, 包括但不限于未经甲方书面同意, 在本合同出租面积范围内加建建筑面积或擅自施工等行为的, 甲方有权直接没收乙方租赁保证金不予退还, 同时甲方有权视情况单方解除租赁合同并执行租赁合同的约定, 收回租赁场地, 或要求乙方补足保证金。如甲方扣除保证金后仍不足弥补甲方损失的, 乙方应及时赔偿甲方损失。

(十六) 乙方不能在租赁物业内经营高污染高噪音及影响甲方声誉的行业, 否则视同乙方违反租赁合同, 甲方有权单方面取消合同并追究乙方的违约责任。

(十七) 乙方不得作出影响甲方声誉的行为, 否则视同乙方违反租赁合同, 甲方有权单方面取消合同并追究乙方的违约责任。

(十八) 乙方不得以租赁物业的使用权为本身的经营活动或为他人提供任何抵押性质的担保, 乙方不得对租赁物业再次进行整体转租或整体委托经营, 未经甲方书面同意, 乙方及乙方的法定代表人、股东、负责人、控制人或员工不得擅自将出租标的进行转租、分租、抵押、调换使用或其他方式变更租赁场地乙方或实际使用人, 分租合同版本须事先征得甲方书面同意, 合同终止条件及时限不得超越整体租赁合同范围。

乙方须承诺在其与分租户的分租合同中应约定: 分租期限不得超过本租赁合同约定的期限及经营范围, 乙方有权随时提前解除与分租户的分租合同; 本租赁合同如有变更、解除或终止的, 分租户同意相应变更、解除或终止其与乙方签订的分租合同, 且业主方及甲方不承担任何法律与经济赔偿责任, 否则由此导致的一切损失和责任由乙方自行承担。同时, 乙方应在分租合同签订后的 15 日内把分租合同以及分租户合法证照等相关资料交甲方备案, 否则视为乙方自动放弃承租权, 本租赁合同在分租行为发生之日起自动解除, 甲方有权收回租赁物业并追究乙方的违约责任。

(十九) 如乙方没有法定或合同约定理由提前解除合同的, 或乙方违反有关合同条款约定导致本合同提前解除的, 除没收保证金作为违约金外, 还需收取乙方不少于剩余租赁期租

金总金额的 5%作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还需继续承担赔偿责任。

(二十) 免租期：在乙方于租赁合同生效后租期首年内投入不少于 1500 万元的改造费用的情况下，经甲方审核通过工程验收后次月，连续 12 个月每月租金减免_____元，共计人民币_____元。免租期仅限租金优惠，免租期间乙方仍需支付其余费用。

(二十一) 乙方须完成租赁物业的升级改造：乙方完成新增加两台客用电梯（两台客用电梯须登记于甲方名下）。乙方承担电梯加装全过程所有开支，包括但不限于：设计费、土建改造、井道施工、电梯设备采购、运输、安装、特种设备报检、验收、使用登记证办理、管线迁移、降噪加固、施工监理、第三方检测、保险、税费等一切费用；对租赁物业的外立面和室内外墙体进行粉饰翻新、对破损墙体进行修复、对租赁物业坍塌地面进行重铺、地下管道全面疏通；租赁期内电梯维保及安全管理责任由乙方承担，电梯电费、年检费、维保、维修、更换配件、安全保险、电梯管理人工等运营维护费用，全程由乙方全额承担。

(二十二) 无论租赁期满、乙方提前退租、合同解除、乙方停业离场等任何情形，电梯（含电梯井道、土建附属结构、机房设备、控制柜、配套管线等全部附合设施）所有权无偿归甲方单独所有，甲方无需向乙方支付任何补偿、残值、折旧、安装费用；乙方不得拆卸、切割、搬运电梯任何零部件、井道钢结构，不得破坏土建井道基础，否则乙方需按电梯全新购置价双倍赔偿甲方损失。

(二十三) 乙方已充分知悉出租标的全部现状并对物业进行实地考察，并承诺在租赁合同生效后租期首年内投入不少于 1500 万元的改造费用，乙方应在装修工程结束后向甲方提供项目投资核算材料（包括但不限于合同、票据、发票等），甲方自收到资料之日起 30 个工作日内向乙方出具审核结果函。经甲方审核乙方各项投资总额达 1500 万元及以上时，从出具审核结果函之日的次月起给予免租期 8 个月；若审核投资总额未达 1500 万元的，则租赁期内不给予装修免租期，且乙方需在收到结果函之日起 30 天内向甲方支付投资总额的差额部分金额。若乙方未按上述约定履行，则视乙方违约，甲方有权提前解除合同，没收乙方全部租赁保证金，此种情形下以及其他因乙方违约导致本协议提前解除的情形下乙方前期已按约定投入的物业投资及改造资金不再予以补偿甲方有权追究乙方违约责任。

若甲方与乙方对于改造投入存在争议的，甲方有权根据实际情况聘请第三方专业机构对乙方的投资投入进行审核，乙方应当配合提供审核所需的材料，乙方投入改造的金额以第三方专业机构审核的结果为准。项目投资金额以该项目租赁期内总投入核算（包含装修改造、施工、设计、监理、消防系统改造、电梯系统改造、电房供电系统改造及经营配套设备设施

等)。提供完整的投入资金佐证资料必须是真实有效且各款项附有对应合同、发票或收据、支付凭证、全部工程资料及其它佐证资料等。

(二十四) 乙方确认, 甲方已向乙方提示并说明租赁物业的产权、现状及可能存在的各种瑕疵, 乙方已充分理解并完全接受, 乙方不得以租赁物业存在相关瑕疵等原因为由主张解除合同或向甲方主张任何责任。

(二十五) 本物业计划引入知名品牌酒店, 意向乙方承租本物业后所经营的酒店品牌应为迈点研究院最新发布的“中国酒店业品牌传播力 100 强”榜单的前十品牌。该条款为双方订立租赁合同的前提基础, 乙方须在签订租赁合同的一个月内(并于合同起租日前)提交相关授权文件, 若乙方承租本物业后无法履行该条款视为根本性违约, 甲方有权解除租赁合同, 并全额扣除租赁保证金。

(二十六) 若双方签订合同后半年内, 经甲方核实乙方未能接收场地使用的, 则双方已签署的租赁合同可协商终止, 甲方除向乙方免息退还租赁保证金和已缴的租金外, 双方互不承担其他任何责任。

十四、免责条款

(一) 由于出现自然灾害或不可抗力的原因(如遭遇地震、台风、龙卷风、洪水、火灾等自然灾害的袭击)、周边施工影响而使场地内任何设施的正常运行或者水电等正常供应中断, 甲方概不承担赔偿乙方损失的责任。

(二) 出租物业如因不可抗力、自然灾害(如遭遇地震、台风、龙卷风、洪水、火灾等自然灾害的袭击)或周边施工影响导致毁损无法修复, 以及由于国家法律法规政策变化、征用拆迁、改造建设、城市更新改造、土地收储和甲方拆除重建、升级改造等因素影响, 导致场地无法继续经营时, 乙方应结清停止经营前应付的租金及其他费用, 甲方有权终止租赁合同且不承担违约责任; 乙方必须无条件按时撤离, 涉及乙方有关经营损失补偿的, 乙方可依规获得政府有关部门的经营损失补偿费用, 但经营损失补偿费用是否取得不能作为撤离的条件。发生以上情形致使提前终止租赁合同的, 甲方协助乙方向政府相关部门提出停产停业补偿要求, 补偿方案及征拆时经政府采纳的评估报告对乙方停产停业、装饰装修补偿款、搬迁款(如有)归乙方所有, 除此之外包括但不限于房屋本身价值补偿款等其他款项归甲方所有, 如相关部门补偿方案及征拆时经政府采纳的评估报告中未有对乙方停产停业、装饰装修及搬迁款(如有)补偿的, 则甲方不承担乙方的赔偿或补偿责任, 乙方不得以未收到补偿款或补偿款未达到实际损失额为理由向甲方提出追偿要求, 甲方无需对乙方进行任何赔偿或补偿。

(三) 由于周边施工、地震、台风、龙卷风、水灾、战争及其他未能预料并且对其发生的后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响本合同的履行或不能按约定的条件履行时，遇到不可抗力事故的一方应立即将事故情况通知另一方，并应在十五天内，提供事故详细情况及合同不能履行或需延期履行或部分履行的理由的有效文件。此类文件应由事故发生地区的市一级有关公证机构出具证明，按事故对履行合同所影响的程度，由双方协商是否解除合同，或者部分免除履行合同的责任，或者延期履行合同。一旦不可抗力消失后，受不可抗力事故影响的一方应立即采取措施，继续履行本合同。

十五、争议解决方式

合同履行期间，双方发生争议的，应以协商解决为主。协商不成时，任何一方均可依法向出租物业所在地人民法院提起诉讼。

(以下为合同签署页，无正文)

甲方：

经办人：

联系地址：

联系电话：

签名及盖章：



乙方：

经办人：

联系地址：

联系电话：

签名及盖章：

