

丽律A

广州市房屋租赁合同

合同编号：

出租人：_____

承租人：_____

物业地址：_____



合同填写说明

1. 本合同文本适用于房屋（如住宅、写字楼、商铺、仓库等）、土地租赁。

2. 本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，所有横线处不留空，没有则填“无”或“/”。

3. 双方当事人填写的通讯地址、联系电话、电子邮箱等信息应当真实、准确。

4. 本合同的承租人必须是具备独立民事主体资格的自然
人、法人或其他组织。



广州市房屋租赁合同

第一条 合同当事人

出租人(甲方):

承租人(乙方):

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定,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,接受当地房屋行政管理机关的监督、管理。

第二条 甲方同意将坐落在____区____路____街(巷、里)____号____室的房地产(粤房地证字第____号)出租给乙方作____用途使用,经营方向____,建筑面积____平方米,分摊共用建筑面积 /平方米(计租面积为____平方米)。场地分批移交,首批移交场地约____m²,第二批移交场地约____m²;首批场地移交满一年后仍未移交的场地不再纳入本次出租范围,按实际移交面积计算出租面积。

第三条 租赁期限自____年____月____日起至____年____月____日止。各批次物业租赁的实际起算时间,以该批次物业移交之次日为准,具体以《场地移交确认书》载明日期为依据。

第四条 租赁期内,租金标准如下(每年增长率为____%):
合同暂定总金额:____元,人民币大写:____(按物业总面

积计算)。首批物业移交完成后对应的租金总额：____元，人民币大写：____；其中不含税金额：____元，人民币大写：____，适用增值税税率：9%（租金明细详见附件八）。后续批次物业移交租金，将按照实际移交情况据实核算。

注：①装修免租期期间乙方无需支付租金，但需支付物业管理费、水电费等其他费用；

②期限超过 20 年的，超过部分无效。

1. 租金按月结算，乙方在每月的5日前将本月租金按银行转账或支票的付款方式缴付给甲方。乙方不得委托合同外第三方付款，否则，视为乙方未履行支付租金的义务。

2. 甲方收款账户如下：

开户银行：_____

账 号：_____

户 名：_____

3. 免租期按各场地移交批次分别核定，首批移交场地免租期为 10 个月；后续批次移交场地，免租期为 6 个月。首批移交场地装修免租期为____天，自____年____月____日至____年____月____日。

4. 乙方使用房屋所发生的一切费用及因本租赁行为所产生的一切费用（包括但不限于物业管理费、水电费、排污费、网络通讯、空调费、垃圾费、治安联防费等），自合同生效之日起至乙方交还房屋之日止均由乙方承担并负责向有关部门或单位缴交。若因乙方迟延缴交前述费用导致甲方

垫付的，向甲方支付垫付的费用外，甲方有权每日按垫付金额的3%向乙方收取违约金。

5. 因履行本租赁合同及其补充合同（如有）产生的相关税金、费用，均按有关法规和政府有关规定，由甲、乙双方各自承担。

第五条 租赁保证金及物业管理费等其他费用

1. 乙方应于签订《房屋租赁合同》之日起5个工作日内一次性向甲方缴纳保证金，保证金总额与分批移交的面积及时间节点无关，以出租总面积为基数全额缴纳，不予拆分。缴纳租赁保证金为合同期内最高月租金的3倍，履约保证金为合同期内最高月租金的3倍，合计人民币 元（大写： ）。逾期支付的，每逾期一日，乙方须按逾期交付租金的千分之三向甲方支付违约金，且乙方应按本合同约定承担违约责任。未经甲方同意，该保证金不能抵作租金、管理费、水电费、违约金、赔偿金和其他欠费。

2. 租赁期满，乙方在全部清缴本合同约定的各项费用并清理场地撤场，未发生任何欠租、违约情况，经甲方确认无争议事项后30个工作日内，由甲方将保证金无息退回乙方。

3. 前述的物业管理费由乙方直接向____公司支付。计费标准按照物业管理公司的相关规定。前述物业管理费包括但不限于广场公共区域的水、电、燃气等能源费及保安保洁等。

4. 甲方对乙方交付物业费义务不承担连带责任。

5. 出租物业水电气费用，可由____公司代收，也可由乙方通过一户一表原则自行向供水、供电、供气机构自行缴纳相关费用。

6. 因履行本租赁合同产生的相关税金、费用，均按照有关

法律和政府有关规定，由甲、乙双方各自承担。

第六条 房屋交付与验收

1. 乙方应当在收到甲方通知的交付日期当天详细查看房屋现有装修、设施及房屋所在物业的公共部分，乙方承诺对出租房屋状态、周边环境、客流变化、设施设备等已进行充分了解，自行承担相关风险，不得以任何理由拒付或少付租金。双方在房屋移交当日签订《房屋交接及设备清单》后视为交付完成。

2. 若非甲方原因，乙方没有在上述期限内与甲方办理房屋的验收、交接手续，则视为乙方已办理房屋的验收、交接手续，甲方有权要求乙方自合同约定的交付日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用，如租金、管理费、水电费等。

3. 若非甲方原因，乙方超过7日仍未办理验收、交接手续的，甲方有权选择解除本合同，合同自通知寄出后第三天解除，甲方有权没收租赁保证金或者收取相当于租赁保证金的违约金；甲方也有权按合同约定的起租日计收租金，并有权追索因乙方所造成的一切损失。

第七条 房屋装修

1. 甲方按物业的现状移交乙方使用，未经甲方书面同意，乙方严禁对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修，一经发现，甲方提出限期整改，乙方在要求期限内未整改完成的或拒绝整改的，甲方没收租赁保证金、履约保证金，解除合同，收回物业。

2. 经甲方书面同意，乙方对房屋进行室内装修、改建（含改变内间隔），必须严格参照穗建房管〔2023〕257号文要求执行。乙方须完成施工许可相关手续办理后方可进场开展装修施工；若未办妥许可擅自施工，由此产生的一切损失均由乙方自行承担。乙方自行负责房屋装修工程所需的各项报建和验收工作，由此产生的全部费用由乙方承担，在合同期满或因故终止、解除时，改建部分、室内装修、增设固定设备均无偿归甲方所有，乙方不得拆卸或破坏，且须配合甲方共同验收交接设备设施及办理相关过户手续。如因乙方未完善相关报建报批手续被相关部门要求拆除或整改的，乙方需按规定立即执行并承担相应责任，对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

3. 乙方委托的施工、设计、监理等相关单位应为具备相应资质的合格主体，乙方装修须遵守甲方或物业管理单位制定的《装修管理规定》、接受其监督管理。施工过程中所产生的人身财产的损害，以及施工期间产生的所有费用均由乙方自行解决相关纠纷并承担全部赔偿责任，对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。甲方有权对工程进行管理监督，对威胁房屋主体结构安全的施工行为有权予以制止。装修完毕后，乙方需提供房屋安全鉴定报告、工程验收合格及竣工图纸等相关资料给甲方备案。施工过程中需特别注意对住宅部分（上层及相邻）的保护，避免施工振动、噪声、渗漏水等对其造成损害。若发生损害，乙方负全责并赔偿。

4. 因乙方装修设计缺陷、施工等原因导致无法获得施工

许可或无法通过安全、消防验收合格的，由乙方自行承担贵任，乙方应支付租金及相关费用不予免除。

5. 装修要求

(1) 规划与设计：乙方提交的改造方案必须符合国家及广州市关于公寓建筑的设计规范、消防规范、卫生防疫规范及环保要求。方案需明确功能分区（如前台、客房、布草间、设备间、可能的简易员工休息区等）、流线设计、房间数量与类型、公共区域布局等。

(2) 消防系统：必须按照国家《建筑设计防火规范》（GB50016）及广州市地方标准，配置完善的二次消防系统，包括但不限于：自动喷淋系统、火灾自动报警系统（含客房内独立烟感）、防排烟系统、应急照明与疏散指示系统、灭火器配置等。消防设计图纸及施工必须由具备相应资质的单位完成，并确保在开业前通过消防部门验收。消防系统维护保养责任由乙方全权负责。

(3) 结构安全：严禁破坏承重结构。任何涉及结构变动的改造（如新增楼梯、开洞等）必须提供由具备资质设计单位出具的结构安全复核报告及加固方案，并经甲方及原设计单位（或具备资质单位）书面同意后方可实施。

(4) 隔音降噪：客房之间、客房与公共区域之间、客房与外部环境（特别是邻近住宅）之间必须采取有效的隔音降噪措施（如隔音墙体、隔音门窗、浮筑楼板等），确保达到国家《民用建筑隔声设计规范》（GB50118）及广州市相关噪音控制标准要求，避免影响楼上住宅及周边居民。设计方案

需包含详细的隔音措施说明。

(5) 给排水与排污：需按最终确定的房间数量及类型，科学设计并扩容给排水系统（特别是热水供应系统），确保水压、水量充足。排污管道需满足高峰使用需求，并设置必要的隔油池（如有餐饮服务配套）、化粪池等预处理设施，符合环保要求。严禁私自接入或改变市政管网。

(6) 电气系统：需按公寓标准进行扩容和改造，满足客房独立空调（需明确空调形式，如分体式或多联机，严禁窗式）、照明、插座（特别是卫生间防溅插座）、弱电系统（网络、电话、电视）等用电需求，并设置独立的计量装置。配电系统需安全可靠。

(7) 装修材料：必须使用符合国家环保标准（如 GB 50325）的防火、防潮、耐用、易清洁的装修材料。公共区域地面需采用耐磨防滑材料。

(8) 标识与导向：需设置清晰、规范的消防安全疏散指示标识、房间号标识及必要的公共信息标识。

(9) 环保要求：改造过程及后期运营需符合环保要求，油烟（如有）、污水、噪声、固体废弃物等需达标排放/处理。可能涉及环评手续的，由乙方负责办理。

全部改造升级方案（含设计图纸、技术说明、材料清单、施工单位资质等）必须在开工前报送甲方审核，获得书面批准后方可实施。甲方的审批不替代或免除乙方应承担的设计责任、施工责任及满足所有法律法规要求的责任。

第八条 双方权利与义务

1. 甲乙双方应当履行有关法律法规的规定和义务。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、卫生及生产销售假冒伪劣商品的查处等相关工作。

3. 甲方权利与义务

(1) 甲方保证对房屋有出租权利，并应按约定时间交付房屋给乙方使用。

(2) 甲方应负的修缮责任：仅限于房屋的主体结构及外墙质量修缮。

(3) 因政府征收土地或者土地被收储、城市更新改造需要、政府同意的借地借房行为、市政建设需要搬迁、企业改制及房屋涉及安全隐患等情形，需要收回房屋的，乙方必须自甲方发出书面通知之日起 60 日内无条件腾空房屋并交还甲方。被征收土地及房屋价值的补偿及赔偿等归甲方所有；装修费用补偿、停产停业损失补偿、搬迁费及临时安置费等一切补偿及赔偿归乙方所有；甲方无需承担违约责任、对乙方不作任何补偿。

(4) 租赁期间转让该房屋时（不含无偿划转），甲方须提前 30 天 书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先承租权。

(5) 乙方经营公寓所需的所有证照（包括但不限于《营业执照》《公共场所卫生许可证》《消防检查合格证》/《消防安全检查意见书》《排放污染物许可证》等）必须由乙方按照法律法规及出租用途要求自行负责办理并承担全部费用和责任。

(6) 甲方拥有对房屋所在建筑名称及其标志的所有权，甲方有权在任何时间改变、替换或取消该名称及标志的权利，而无需给予乙方任何补偿。

(7) 甲方有权对房屋进行定期安全检查，甲方有权在预先发出通知后进入房屋检查房屋使用情况，乙方应予以配合。

(8) 租赁期间，遇到火灾等紧急事态或突发事件时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入房屋、强行将危房内的居住人员和方便迁移的物品迁出，而无需承担任何责任，甲方有明显过错的除外。由此造成的损失及产生的费用，或因乙方原因导致不能及时进入房屋造成他人或乙方自身人身伤亡、财产损失的，乙方承担全部责任。

(9) 本合同期满前 2 个月，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者/购房者进入房屋查看，并有权张贴有关出租或出售房屋的告示。

4. 乙方权利与义务

(1) 乙方不得将本合同项下乙方的全部或部分权利义务转让给第三方。乙方不得以任何形式将物业整体转租给任何第三人。乙方擅自转租或分租的行为无效，转租或分租期间乙方所收租金和其他收益全部归甲方所有，甲方有权选择立即解除本合同，并要求乙方承担违约责任。

(2) 乙方应依时足额交纳租金，逾期缴纳将按本合同第九条的约定承担违约责任。并在签订合同完成后按广州市有关规定在当地街道办事处进行租赁登记备案，由此产生的费用由乙方自行承担。

(3) 乙方承诺，在接收物业后，将立即并全力负责办理经营所需的一切合法证照，乙方在承租物业后须提供完整有效经营资质文件至甲方备案，若拒不提供，甲方有权提前终止合同，已缴纳租赁保证金、履约保证金不予退还。造成经济损失的，甲方有权向乙方追究违约责任，优先于履约保证金中扣除赔付，不足部分由乙方补齐。

(4) 乙方按租赁房屋现时之状况接收（详见交接清单），由于乙方使用不当或故意破坏而造成室内原有装修设施、设备的损坏、故障，乙方须对造成甲方的经济损失进行赔偿或负责修复。乙方拒不维修或赔偿，甲方可经书面通知乙方后，自行或委托第三方代为维修，维修等有关费用由乙方承担。

(5) 在租赁期内，乙方须负责维修保养该房屋内之设施设备，并负责房屋消耗物件的更换（包括但不限于照明光管和灯泡、风机、排气扇、电器开关、门锁、插座、消防器材等），乙方在交还房屋时应保证前述消耗物件仍能正常使用，因正常损耗而不能使用的可以除外。乙方应做好房屋白蚁防治工作，如有白蚁出现，由乙方负责灭治。

(6) 乙方须严格按照租赁物业产权证载用途或者合同约定的使用性质进行租用，乙方如需变更租赁物业经营用途，应提交经营调整方案报请甲方审批，且须依照法律法规自行办理全部配套经营证照。除非房屋本身具有相关用途外，乙方不得在房屋进行生产、制造或加工任何产品，不得在房屋内经营明火餐饮；日常使用中应切实注意用电的安全，不准超负荷或违规用电，不得违规使用燃气等设备用具，由此而

造成的所有损失及后果，全部由乙方赔偿并承担法律责任。

(7) 租赁期间，乙方为出租物业的防火安全责任人。乙方须签订《消防安全和环境保护责任书》，明确双方在租赁期间安全生产和消防管理的权利义务，并承诺投入必要资源确保消防设施设备完好有效，定期组织员工消防培训和应急演练。因乙方管理不善或使用不当导致业户投诉、发生安全事故的，乙方须承担全部责任。甲方有权随时对出租物业进行安全检查并依法依规提出整改要求，乙方应立即整改。存在安全隐患且拒不整改，甲方有权提前终止合同，已缴纳租赁保证金、履约保证金不予退还。造成经济损失的，甲方有权向乙方追究违约责任，优先于履约保证金中扣除赔付，不足部分由乙方补齐。履约保证金发生抵扣后，如本租赁合同继续履行，乙方须在收到甲方补足通知后的3个工作日内，将履约保证金补缴至原约定缴纳数额。

(8) 租赁期间，如因乙方使用不当，或因遭受自然灾害不可抗力事件、或因盗窃、抢劫等刑事犯罪第三人行为，造成的损失或损害由乙方自行承担（若经政府有关部门认定因甲方责任导致的除外）。

(9) 乙方应在国家法律法规、政策允许的范围及经政府相关行政部门核准登记的经营范围内从事经营活动。乙方不得在房屋内非法使用、生产、存放危险品以及易燃易爆、有毒、违禁物品和进行任何违法、犯罪的活动。如因乙方涉嫌任何违法、犯罪行为被国家行政执法机关立案调查或查处的，租赁合同自动终止，乙方应立即将房屋交回甲方，结清一切

应付款项，并承担违约责任。

乙方应做好防止噪音、气味、油烟等措施，保证其经营活动不影响周边居民的正常生活及其他商户的正常经营。周边居民反映或投诉上述扰民情况，乙方须第一时间无条件停止侵权，因此造成的行政处罚、经济赔偿等一切责任和费用由乙方承担，对甲方造成影响和损失的，乙方负责赔偿。

（10）租赁期间，乙方对物业存在的安全隐患应立即整改、消除，不整改或整改不合格的，甲方有权解除合同，收回物业，租赁保证金不予退还，同时乙方应按合同约定承担提前解除合同的违约责任。

（11）租赁合同期满或解除租赁合同时，乙方需按乙方首次入住或者进行二次装修完毕验收时的状况，将该租赁单元清洁干净交还予甲方。如在退场验收时有任何需要乙方修复之处，乙方对该租赁单元的实际租用日期计至修复后验收完毕之日。若经甲方书面同意，乙方可无须恢复原状。

（12）租赁期届满，乙方应将房屋按合同约定交回甲方。甲方对房屋进行公开招租，若乙方参与竞租，在同等条件下享有优先承租权。如乙方在租赁期限内存在违反本合同、补充协议（如有）约定或物业管理规定等任何违约情形的，乙方丧失同等条件下优先承租的权利。若因乙方自身原因不参与物业公开出租行为，视为乙方自动放弃优先承租的权利。

第九条 合同终止

1. 发生以下情形时，甲方有权解除本合同，乙方已缴纳的保证金不予退还，乙方按合同约定承担违约责任；如因此

造成甲方损失，乙方还需承担赔偿责任。

(1) 擅自将房屋转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

(2) 未经同意私自改扩建、拆改结构或改变用途的；

(3) 拖欠租金达 1 个月或租金本金及产生的违约金累计达 1.5 个月；

(4) 利用房屋进行违法违规活动的；

(5) 故意损坏房屋的；

(6) 对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

(7) 法律、法规规定或本合同约定的其他可以收回房屋的情形。

2. 合同租赁期限届满，自动终止。

3. 合同终止后的处理

除本合同另有约定外，租赁期届满或本合同因任何原因终止、解除之日，乙方应在租赁期届满之日起（或本合同终止、解除之日起）10 日内将物业和设备交回给甲方（租金计至实际交还之日，并于 5 个工作日内结清所有费用，否则甲方有权从保证金中扣除）。

第十条 违约责任

1. 租赁期内，乙方应按时足额缴交租金。逾期交租，每逾期一日，乙方须按逾期交付租金的千分之三向甲方支付违约金；逾期缴交租金超过 30 日，甲方有权解除合同，收回出租物业，并没收租赁保证金及履约保证金。

2. 租赁期内，如乙方违约，甲方提出限期整改，乙方在

合理要求期限内仍未整改完成的；或因任何原因提前解除、终止合同，而乙方拒不撤场的，则甲方有权解除合同，租赁保证金不予退还，如上述乙方行为对甲方或第三人造成损失，乙方应负责赔偿。

3. 单方提前终止合同的处理

(1) 甲方无正当、合法理由单方提前终止或解除本合同的，甲方应全额退还乙方已缴纳的保证金，并按照保证金金额的 1 倍向乙方支付违约金。

(2) 乙方提前终止租赁合同的，应当提前 2 个月通知甲方，并征得甲方书面同意，甲方没收乙方全部保证金。

(3) 乙方违约提前终止租赁合同的，如未能提前 2 个月通知甲方，并征得甲方的书面同意，甲方除了没收乙方全部保证金外，乙方还应补交免租期的租金给甲方。

(4) 租赁期届满或因任何原因导致本合同提前终止，乙方应按通知要求交回物业。若乙方逾期交还房屋的，则每逾期一日，按照最后一个月每日租金标准的 3 倍向甲方支付场地占用费，同时还应向甲方支付正常租金；若乙方逾期 15 日仍未交还房屋且拒不支付占用费，则视为乙方已弃租并自愿放弃租赁物业内物品所有权，甲方有权选择自行处置或等待乙方处置并无需承担任何赔偿责任；如甲方选择自行处置的，甲方有权在相关行政部门或物业管理公司的见证下开锁进屋，将乙方物品作为废物丢弃，甲方无需承担任何赔偿责任，乙方应承担因此而对甲方造成的直接损失和间接损失（包括但不限于入屋清理费用、物品保存费用和未能继续租赁的损

失），租金及违约金计至甲方实际处置完毕之日；甲方未处置的，租金及违约金计至乙方自行处置完毕之日。如造成其他后果的，由乙方承担全部责任。

第十一条 不可抗力

1. 不可抗力是指本合同签署后发生的、签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍全部或部分履约的事件。

2. 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知另一方，并在其后的 15 日内提供有关证据。双方应协商公平解决办法，可据实解除合同，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。

第十二条 争议解决

1. 本合同履行中发生争议，双方应协商解决；协商不成时，可向房屋所在地人民法院申请诉讼。

2. 如因一方违约引发诉讼而造成另一方为此支付的诉讼费/仲裁费、调查取证费、律师费、担保费、公证费、评估费、差旅费等合理费用均由违约方承担。

第十三条 凡本房屋在租赁过程中的一切口头承诺、解释、商业广告等资料与本合同不一致的，均以本合同约定为准。

第十四条 本合同自双方盖章、签名之日起生效。

第十五条 本合同一式肆份，甲方、乙方各执贰份。

第十六条 双方约定其他事项：

1. 出租物业（A 栋首层与二层）现有部分区域被小区业主占用，甲方积极协调清退。按实际腾空进度分两批交付乙方。各批次物业对应的租金、物业管理费等合同权责，自该批次实际移交次日起计算；免租期自各批次场地实际移交次日起单独计算，其中，首批移交场地免租期为 10 个月；后续批次移交场地，免租期为 6 个月。

场地移交计划拟定如下：

序号	移交批次	移交区域	移交时间	移交面积	免租期	图示

注：（仅为移交计划，甲方不保证按照计划完全移交）

2. 双方确认，租赁合同的生效起始日、首期租金起算日及各期租金支付金额，将依据每次实际移交的物业面积及对应的移交日期，通过双方签订《物业移交确认书》的方式予以书面确认和调整，每批物业合同生效的起始时间以该批物业移交之次日起，所有物业合同终结日统一为首批物业的合同终结日。

3.合同履行期间，双方按场地移交计划分批办理物业场地移交，每批次物业移交时，双方签署《物业移交确认书》，载明该批次移交面积、租金标准、租金递增等内容，作为后续履约依据；二层物业在条件具备时予以整体移交，首层如因历史遗留原因暂无法移交的，以实际可移交面积为准，整体移交面积原则上不低于项目总出租面积的 85%，乙方应依据场地移交计划自行编制改造施工方案，办理施工、竣工验收及经营所需全部手续，开展合法合规经营。

甲方不对清退工作的完成时限、案涉物业全部区域能否实现腾空移交作出任何承诺，部分物业移交时间存在不确定性，乙方确认已充分知悉前述情形，并自愿承担相应风险，乙方承诺，不会以部分物业未能移交、延迟移交，主张影响其经营、达不到经营预期等为由，向甲方提出任何索赔、违约金、损失赔偿请求或其他任何权利，亦不得以此为由单方解除本合同；双方确认，首批场地移交满一年后仍未移交的区域，视为“不具备经营条件区域”，该部分不再纳入本次租赁范围，前述情形不视为任何一方违约，物业租金及合同履行均以双方实际移交并经确认的面积为准。

4. 该物业已经通过规划验收、但是未取得竣工备案表；未办理不动产权证；消防系统需要重建；高低压变配电设施设备未经验收且已经闲置二十余年，需要重建；给排水、排水等管网需要重建且独立组网等等。乙方经营所需的所有施工备案、

证照办理等审批手续，包括但不限于《营业执照》《公共场所卫生许可证》《消防检查合格证》/《消防安全检查意见书》《排放污染物许可证》等）必须由乙方按照法律法规及出租用途要求自行负责办理并承担全部费用和责任，乙方如需变更租赁物业经营用途，应提交经营调整方案报请甲方审批，且须依照法律法规自行办理全部配套经营证照。乙方进场接管租赁物业后，应积极推进各项报批报审工作，若因物业本身固有之合法合规性瑕疵（非因乙方设计、装修或运营方案所致）导致合同生效后两个月内仍未能办妥相关审批手续，致使案涉物业无法按照本合同约定用途进场施工、开展经营活动的，乙方应书面通知甲方并附具相关政府部门的书面驳回文件（因我方产证原因导致不能通过）作为证明文件。乙方可在取得政府驳回文件后 30 天内提出无责任解除本合同，甲方退还租赁保证金及履约保证金，双方不再互相追责。合同解除后，甲方应在 15 个工作日内无息全额退还乙方已缴纳的租赁保证金及履约保证金。若乙方逾期未提出相关证明文件的，后续不得再以此为由主张解除合同或向甲方主张任何赔偿责任。

5.若不存在上述第 4 条所述的无责任解除本合同情况，乙方保证接收第一批移交场地后六个月内必须启动场地施工改造工作，不得无故拖延物业改造升级的实施。

6. 合同解除前，双方已发生的费用（包括但不限于已付租金、已发生装修费用等）由各自承担，互不追究。但若乙方已

对物业进行装修且造成物业主体结构、主要设施或现状严重改变的，乙方应在交还物业时将其恢复至移交时的毛坯现状（合理损耗除外）。若乙方拒绝恢复，甲方有权自行或委托第三方进行恢复，所需费用有权从应退保证金中直接扣除，不足部分有权向乙方追偿。

7. 若因业主方阻挠施工，经政府主管部门下发停工通知导致项目停工，且停工时长累计超 30 日、致使免租期内无法完成施工的，免租期按照实际停工天数相应顺延，顺延合计总时长不得超过 2 个月。

8. 为了满足该物业的正常经营需要，乙方如需在小区北侧开辟可供行人及车辆通行的通道以满足该物业对外交往的基本交通可达性，双方协同与小区业主协商解决。

9. 乙方须成立专项小组处理业主关系，施工期间须设置隔音、控制作业时间，如因施工或经营引发业主投诉，乙方须负责处理并承担全部责任。

10. 乙方必须严格遵守《租赁房屋治安管理规定》等规定，确保入住人员信息登记、上传真实、准确、及时。如因乙方管理不善，导致出租物业内发生治安案件、刑事案件，或未按规定登记被公安机关处罚，乙方除自行承担法律责任和处罚外，甲方有权视情节严重程度要求乙方限期整改、处以违约金直至解除合同。由此给甲方造成声誉或经济损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

11. 为保障租赁合同的全面履行，若最终乙方为非国有独资或国有控股企业（即非国有企业），则该乙方须同时提供其法定代表人/执行事务合伙人/个体工商户经营者（以下简称“法定代表人”）就乙方在本合同项下的全部义务（包括但不限于支付租金、各项费用、违约金、赔偿金等）向甲方提供无限连带责任保证担保。

第十七条 通知与送达

1. 甲方发送给乙方的通知，可采用当面递交、邮寄、短信、微信、小程序、公众号、电子邮件或于本合同项下租赁房屋外张贴等方式送达。

2. 甲方确认其送达地址为：_____；收件人：_____；联系电话：_____；微信号：_____；电子邮箱：_____。

3. 乙方确认其送达地址为：_____；收件人：_____；联系电话：_____；微信号：_____；电子邮箱：_____。如送达地址未填写，则以身份证地址为准。（若乙方为公司，社会统一信用代码证：_____ / _____。）

4. 双方均确认，任何一方变更上述送达信息的，应在变更之日起3日内以书面形式通知另一方；任何一方接到对方发出的变更通知之前，该相对方的送达信息仍以先前的送达信息为准。

5. 任何一方指定的送达信息有误、变更或拒绝接受造成通知不能实际送达，发送方的通知只要按照接受方最后指定的送达信息发出，该通知即被视为有效送达；因通讯联络方

式失效造成的损失和责任由变更方或拒收方承担。

6. 双方确认诉讼文书送达按本条款约定方式执行。

以下无正文。

附件：1. 乙方营业执照或身份证复印件

2. 房屋交接及设备清单

3. 有关部门地址电话一览表

4. 公司开专票需要提供纳税人识别号、开票地址
电话、开户银行及账号

5. 廉洁协议

6. 消防安全和环境保护责任书

7. 承诺函

8. 场地移交确认书

甲方（签章）

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

日期： 年 月 日



乙方（签章）

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

日期： 年 月 日

附件一

乙方营业执照或身份证复印件



附件二

房屋交接及设备清单

租赁合同编号：

确认书编号：

移交批次：第

批

房屋交付 使用前有 关设备、 物品名称	数量	质量	房屋腾空 移交后 有关设备、 物品名称	数量	质量

上述所列的房屋内设备在本合同签订之日移交乙方使用。

甲方签名（盖章）：

乙方签名（盖章）：

代理人：

代理人：

年

月

日

年

月

日

本合同租赁期已满，上述所列的房屋内设备移交甲方。

甲方签名（盖章）：

乙方签名（盖章）：

代理人：

代理人：

年

月

日

年

月

日

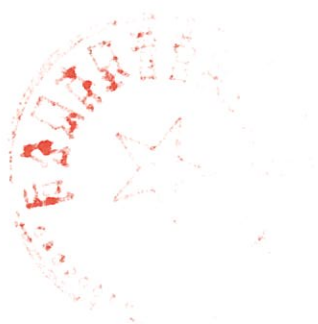
附件三

有关部门地址电话一览表

火警电话	119
盗警电话	110
急救电话	120
派出所	地址:
	电话:
街 居民委员会	地址:
	电话:
出租屋管理中心	地址:
	电话:

附件四

公司开专票需要提供纳税人识别号、开票地址电话、开户银行及账号。



附件五

廉洁协议

甲方：广州广建商业运营管理有限公司

证件号码：

乙方：

证件号码：

在甲乙双方订立、履行本补充协议过程中，为保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，甲乙双方订立协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家、地方法律法规、廉政建设的各项规定以及本协议的约定，在本补充协议的订立、履行过程中廉洁自律。

二、甲方工作人员应当保持廉洁自律的工作作风，保持与乙方的正常业务交往，不得违反廉政建设的相关规定。

三、乙方如发现甲方工作人员有违法、违纪、违规行为的，应向甲方纪检相关部门举报。甲方不得以任何形式对乙方进行打击报复。

四、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员等不正当竞争行为的，甲方有权立即终止和解除签订的合同。

甲方（签章）：

日期： 年 月 日



乙方（签章）：

日期： 年 月 日

附件六

消防安全和环境保护责任书

为贯彻“预防为主，防消结合”的方针，切实做好消防安全工作，根据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《广州市区分所有建筑物安全管理规定》和《公共娱乐场所消防安全管理规定》等消防法律法规的要求，以及根据《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等生态环境保护法律法规的要求，结合实际情况，为确保租赁建筑物和人员的安全，以及周边生态环境健康美丽特制定本责任书。

一、承租方在租赁期内，遵守国家有关消防法律法规、规章和出租方有关消防安全责任的约定；配合物业管理公司的消防安全管理工作，消除火灾隐患；配置足够数量的灭火器材，并做好维护、保养工作，确保其完好、有效。

二、承租方是本租赁物业的消防管理责任主体，必须要明确消防安全责任人和消防安全管理人员，同时要明确消防安全责任人和消防安全管理人员的职责，切实承担承租期间的消防安全责任，确保人员和财产的安全。

三、承租方要定期对本单位的员工进行消防安全教育，使员工增强消防安全意识、懂得灭火器材的使用，提高员工的灭火技能，同时要做好消防设施和器材，保持疏散通道和安全出口的畅通；不能在承租范围内存放易燃易爆化学危险物品。

四、承租方要进行室内装修的，必须自行进行消防报建，经公安消防部门同意后，方可进行装修，装修完毕后，要经过消防验收合格后方可投入使用。

五、当发生火灾时，必须立即报“119”和通知物业管理公司，及时用灭火器材进行扑救，同时做好人员的疏散工作。

六、承租方需配合物业管理公司、出租方及相关政府部门的日常定期不定期的消防检查。对于消防检查中发现的消防隐患或问题，承租方需按物业管理公司、出租方或相关政府部门要求的期限内进行整改；若未按要求整改的次数累计超过2次（含2次）的，出租方有权单方面解除合同，没收承租方保证金，承租方应限期内搬离租赁场地。

七、若承租方因管理不善、违规操作或违反规程等，造成火灾事故的由承租方承担全部经济责任及法律责任，造成出租方或其他人损失的承租方需负责赔偿。

八、承租方是本租赁物业的环境保护责任主体，必须依法依规做好租赁期间水、噪音、大气、土壤等方面的污染防治工作，切实履行并承担环境保护责任。采取有效措施，做好日常环境保护工作。

九、承租方不得将电动车放置室内（违规充电）；不得三合一（生产、储存、住人）、经营；带地下室位置不得使用明火。

十、本责任书一式两份，出租方、承租方各执一份，自双方盖章签字之日起生效。

甲方（签章）：
日期： 年 月 日

乙方（签章）：
日期： 年 月 日

附件七

承 诺 函

广州广建商业运营管理有限公司：

我方已充分知悉案涉租赁物业产权证照现状，知晓小区业主可能对物业出租、改造、现场施工提出异议甚至实施阻挠，租赁场地因此存在分批移交的可能；同时我方确认即便已办妥全部合法施工审批，仍存在因业主阻挠致使租赁合同无法继续履行的风险，该风险我方已充分预见并自愿接受。

业主异议、阻挠等相关情况已在前期充分披露、告知，由此带来的相关风险及双方责权也已在双方签订的《房屋租赁合同》中充分考虑并约定。我方自愿承担上述全部商业及法律风险，不会以此为由主张合同约定外的租金减免、损失赔偿等诉求。。

我方将严格履行双方签订的《房屋租赁合同》。如我方出现拖欠租金等违约行为，我方同意贵司按合同约定经合理催告后，采取停水、停电、停气等处置措施，由此产生的全部损失由我方自行承担。

租赁期届满或因任何原因导致本合同提前终止，我方按通知要求交回物业，若我方逾期 15 日仍未交还房屋且拒不支付占用费，则视为我方已弃租并自愿放弃租赁物业内物品所有权，贵司有权选择自行处置或等待我方处置并无需承担任何赔偿责任。

特此承诺。

承租人签名/盖章

年 月 日

附件八

场地移交确认书

租赁合同编号： 确认书编号：
移交批次：第 批
移交日期： 年 月 日

1. 移交物业基本信息

序号	物业位置/门牌	建筑面积(m²)	计租面积(m²)	用途	备注
合计					

2. 租金标准与合同期限

租金递增方式	
本批物业合同生效起始日	年 月 日
本批物业合同终结日	年 月 日
本批物业免租期	年 月 日至 年 月 日

3. 本批次物业租金明细

计费期间	应收金额
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	

XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
XXXX-XX-XX~XXXX-XX-XX	
本批次合同总租金	
本批次合同总租金（不含税）	

甲方（签章）

日期： 年 月 日

乙方（签章）：

日期： 年 月 日