合同编号:

物业租赁合同

签订日期:　　年　　月　　日

签订地点:

物业租赁合同

出租方（下称“甲方”）：

承租方（下称“乙方”）：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，就有关土地、房屋出租事宜，协商一致订立本合同，并共同遵守。

第一条　租赁标的情况

甲方同意将坐落在广州市海珠区南石路28号之一地块一自编2号物业（下称，标的物业）出租给乙方，标的物业出租总建筑面积408.52㎡，其中首层建筑面积300.03㎡（房屋面积182.67㎡，架空层面积117.36㎡），二层建筑面积为108.49㎡；空地面积347.2㎡。标的物业按现状出租，乙方在承租前已对标的物业外观及内部状况、权属、消防备案情况等进行查看和了解。

第二条　租赁用途

甲方同意将标的物业出租给乙方作为_____用途。未经甲方书面同意，乙方不得擅自将标的物业分租、转租、对外担保抵押，不得擅自改变标的物业用途，否则，甲方有权立即解除租赁合同和没收全部保证金，收回标的物业。

第三条　租赁期限

租赁期限从20　年　月　日起至20　年　月　日止，20　年　月　日起至20　年　月　日为免租期。

第四条　租金及支付

（一）租金构成

租赁期内，租金从租赁期第3年开始在上一年度基础上每年递增2%，各年

度月租金额详见下表。单位：元

租赁期	月租金（元）	年租金（元）

（二）租金支付方式

租金支付方式：租金每月结算。乙方在每月10日前以转账的形式向甲方支付当月租金。甲方指定的银行收款账号具体信息如下：

户名：

账号：

开户银行：

（三）甲方收到乙方全额支付的租金后10个工作日内，向乙方出具有效的增值税发票。

乙方开具增值税发票的信息：

户名：

账号：

开户银行：

税务登记号：

电话：

（四）乙方应按照约定支付方式足额交纳租金，否则视为未支付。实际收款以甲方银行账号到账情况为准，甲方向乙方开具发票不代表已实际收到款项，乙

方不得以未收到发票或收据为由不按期支付租金等费用。

第五条　交付及使用

（一）本合同生效且甲方书面通知乙方接收物业后10日内乙方应完成场地交接，如乙方未按时办理交接手续，则自乙方收到甲方通知之日起满10日后视为场地已交接给乙方。

（二）从场地交接之日起，标的物业的所有管理工作及责任由乙方负责，甲方不再承担相应责任。交接时，乙方须签署接收标的物业的相关表单，如乙方签署相关表单且当日未向甲方提出任何书面异议的，即视为甲方已履行标的物业的整体交付义务。在乙方未及时办理标的物业交接手续的情形下，乙方自视为交接之日起须按合同约定缴纳租金；若乙方超过甲方通知日期一个月仍未办理交接手续，则甲方有权单方解除租赁合同，乙方已经缴纳的保证金、租金（如有）和其它款项（如有）均不予退还，并有权向乙方追索因乙方该等行为所造成的一切损失。合同解除后，甲方有权处置标的物业而无须经乙方同意且无须通知乙方。

（三）标的物业按现状整体出租，物业的具体结构、装修情况和物业附属设备和配套设施以交接时双方盖章（如乙方为自然人，则亲笔签字和加印指模）确认的清单为准。

（四）乙方完全清楚标的物业的产权状况和建筑物现状，清楚标的物业可能存在潜在的场地交接纠纷及风险（包括存在第三方可能影响或妨碍承租人使用标的物业的风险），并同意无条件按现状不交吉接收使用，甲方无交吉义务。乙方接收标的物业后，应自行负责处理及解决与标的物业有关的装修维护费用并将可能影响乙方使用标的物业的第三方清理出场，甲方对此不承担任何责任。**（特别说明：本条款可能涉及免除甲方责任或加重乙方责任情形，乙方已清楚本条款内容并同意遵照执行。）**

（五）乙方如需变更标的物业用途，须向甲方提出书面申请，征得甲方同意并另行签订补充协议，同时符合相关法律法规要求，才可进行变更。

（六）乙方承租后须自行办理营业执照、临商、消防、环评等有关证照，若涉及变更用途、租赁备案、工商登记等事宜，均由乙方负责（包括但不限于办理相关手续、缴纳费用等），甲方仅提供相关协助如提供现有的有关权证等资料。乙方在办理相关事项时，不得违反国家法律法规及相关规定，否则甲方有权随时通知乙方进行整改，如乙方未按要求整改的，视为乙方违约，乙方须承担违约责任。

乙方清楚并知悉标的物业的权属现状，并理解该权属情况可能影响乙方以标的物业作为经营场所申办营业执照、临商、消防、环评等证照，如乙方无法办理相关证照，不管是因何种原因导致，均由乙方自行承担一切后果，且不得以此为由解除租赁合同或拒绝支付租金及其他费用，否则甲方有权要求其承担相应的违约责任，并可解除合同、没收已收取的保证金等。乙方确认上述情况不属于其承租标的物业的合同目的，不得以此情况导致合同目的无法实现为由主张解除合同。（特别说明：本条款可能涉及免除甲方责任或加重乙方责任情形，乙方已清楚本条款内容并同意遵照执行。）

（七）乙方在该场地内的经营项目、内容应当符合法律法规及当地政府公布的规定，并按规定获得政府部门批准的相关经营资质，未取得经营资质的项目不得开展经营，否则甲方有权责令乙方限期内整改，乙方未按期整改的，甲方有权立即解除本合同，并没收乙方的全部保证金，同时向乙方追偿因此给甲方造成的损失。

（八）租赁期间，除双方另有约定外，标的物业房屋外墙、房屋的外表面、屋顶，以及室内房屋外墙的使用权及其他收益权均归属甲方所有，未经甲方书面

同意，乙方不得擅自使用前述外墙等外立面部位进行出租经营或授权第三人出租经营。否则，一经发现，甲方有权要求乙方立即停止该使用行为并限期改正，乙方同时须将已获取的收益全部返还予甲方。乙方逾期未改正及返还收益的，甲方有权解除本合同，并没收乙方的保证金，同时向乙方追偿因此给甲方造成的损失。

第六条　其他费用

（一）乙方在使用该标的物业期间，应自行承担由此产生的卫生、治安、绿化、水、电、煤气、通讯、物业管理及其他有关行政收费等费用（含因乙方承租期间出现违法、违规使用行为等造成主管部门或行政部门处以罚款、滞纳金等费用），并按时向有关部门缴纳。在物业交付之日起三十日内由乙方办理相关费用缴交的过户手续，甲方提供必要的协助。

（二）租赁期间产生的税费由双方按照税法相关法律法规及地方规定承担。

（三）因乙方未按期足额履行上述缴费义务造成甲方代垫费用或损失的，甲方有权要求乙方返还代垫费用、赔偿损失和承担利息损失，甲方有权以乙方所交的保证金抵偿，抵偿后乙方应在甲方通知抵偿之日起10个工作日内补足保证金，否则按照逾期交租违约金的标准计算逾期支付保证金的滞纳金，且甲方有权立即终止本合同。

第七条　保证金

（一）乙方在签订本合同之日起10日内一次性按照末年的月租金标准向甲方缴交4个月租金额的保证金（2个月租赁保证金，1个月安全保证金，1个月综合保证金），该保证金所保证的事项包括但不限于租金、安全、水电等与履行本合同有关的全部事项（合同内未做特别说明的，本合同所指保证金均为本款所述的相当于4个月租金的全额保证金）。本合同期满或终止时，乙方按本合同要求将该物业完好归还给甲方，且乙方已完全履行本合同的义务、无任何违约情形，

未给甲方造成损失，任何与乙方有关的第三方未向甲方提出主张、诉讼、赔偿或主张其他责任的，在结清所有租金、水电费及其他相关费用和完整清场后，甲方于30日内将保证金无息退还给乙方。

（二）如乙方未按约定缴交上述保证金，甲方可顺延交付标的物业，但不影响合同的生效日期，乙方仍须按合同约定日期缴纳租金。乙方不得以此追究甲方违约责任。

（三）保证金中包含金额为1个月租金额的安全保证金。标的物业由于乙方的原因发生安全事故的，甲方立即没收安全保证金，导致甲方或第三人受到损失时，甲方还有权要求乙方承担相应的法律责任（包括但不限于赔偿责任）。甲方因乙方造成的事故受到损失，如甲方没收的安全保证金不足以赔偿甲方损失时，甲方有权继续在剩余保证金中获得赔偿，如剩余保证金赔偿后不足或剩余保证金不足以赔偿时，乙方应在赔偿抵扣之日起10个工作日内补足保证金或支付剩余赔偿金额、补足保证金，否则按照逾期交租违约金的标准计算逾期支付剩余赔偿金额和逾期支付保证金的滞纳金，且甲方有权立即终止本合同。

（四）如乙方依本合同约定或法律规定须承担责任，或因乙方的违约行为、与第三人的纠纷等造成甲方损失时，乙方应主动、及时承担一切赔偿责任或违约责任，否则，甲方可将保证金用于支付赔偿、补偿和违约金或按约定没收，而无须经乙方同意。保证金用于承担责任或被没收后少于上述标准保证金金额或不足以承担责任的，乙方应在10个工作日内补足保证金或支付剩余赔偿金额，否则甲方有权按照逾期交租违约金的标准计算逾期支付剩余赔偿金额和逾期支付保证金的滞纳金，且甲方有权立即终止本合同。

第八条　装修改造

（一）乙方对标的物业进行装修改造时，应至少提前10个工作日向甲方提

交书面申请，经甲方书面同意后，乙方才可进行施工。乙方负责办理标的物业改造的规划报建等手续，确保合法施工，甲方给予配合，如因乙方未及时、主动向甲方提出办理标的物业改造的规划报建等手续，由此导致的一切后果均由乙方自行承担。如乙方未经甲方许可即进行装修改造、自行拆除设备或建设上盖物/构筑物，甲方有权要求乙方立即停工或拆除，但即使甲方未行使上述权利也不得视为甲方对此予以默认，**双方同意对乙方自行加建或拆除标的物业的行为作如下处理：**

乙方所加建物业如未履行合法报建手续，在甲方给予的合理期限内未进行整改的，无论甲方是否同意或有无在租赁期内对乙方的加建工作提出异议，甲方均有权以此解除合同并要求乙方拆除加建建筑、恢复原状。乙方履行合法报建手续的加建建筑，在双方租赁期限届满后或租赁合同因政府征收等原因需要提前解除的，均归属于甲方所有，乙方不得主张任何补偿或赔偿（包括不得向征收方或甲方主张残值补偿、建筑物征收补偿）；甲方也可选择要求乙方将场地恢复原状，复原费用由乙方自行承担。乙方未经甲方同意自行拆除标的物业且不能在租赁期届满前将租赁物业恢复原状的，除应当承担违约责任外，还应依照所拆除的标的物业的市场价值或所拆除标的物业的重置成本（两者以较高者为准）进行赔偿。甲方有权采取包括但不限于委托有资质的评估机构对甲方损失进行评估、以标的物业内其他物业的价值作为参考自行计算损失额等方式作为索赔赔偿依据，如乙方无法证明甲方所主张的损失明显不合理的，应当以甲方所主张的金额为准。标的物业在历史条件下的有关报建手续可能与现行法律法规不完全匹配，乙方不得以标的物业未办理房屋权属登记手续或不具备合法报建

手续等为由拒绝支付拆除物业的赔偿款。（特别说明：本条款可能涉及免除甲方责任或加重乙方责任情形，乙方已清楚本条款内容并同意遵照执行。）

（二）乙方在对标的物业进行装修时，需在装修前向甲方缴交装修押金￥　　元（首次装修除外），乙方须足额缴交了装修押金后方可动工。如乙方没有违反本合同及有关装修规范的规定，于装修期届满且经甲方及有关部门验收合格后一个月内，甲方向乙方无息返还前款所述的装修押金。装修垃圾应统一打包清理，垃圾清运费由乙方负责。

（三）乙方进行装修的，施工前应提前10个工作日将有关施工单位资质证明、设计图、装修方案等材料提交给甲方审核备案。乙方须经甲方书面同意后以及如政府部门规定需要经政府部门审批的，乙方须按规定办妥政府部门审批手续方可动工。甲方及物业管理公司（若有）有权监督乙方是否按图施工。乙方布局须与甲方的整体布局和规划一致。如遇消防等有关部门要求变动的，乙方应积极给予配合，并承担相关费用。

（四）乙方装修时，应为装修购买足额的工程保险以及第三方意外险。如乙方因装修或聘请的施工单位或人员发生安全事故或给甲方、第三方造成人身、财产损失的，由乙方承担经济及法律责任，并向甲方、第三方赔偿。

（五）乙方承担装修施工过程之中的一切风险和责任。乙方在改造标的物业的过程中，要做到依法安全施工，如有违反，甲方有权勒令乙方停工。在施工过程中，如发生任何意外或给甲方、第三方造成损失，由乙方承担一切责任及由此造成的一切损失及后果。如果后果严重（如造成人员重伤、死亡、受到相关新闻媒体曝光、政府部门致函勒令整改或损失达10万元及以上等情形）的，甲方有权立即解除本合同并没收乙方缴交的所有保证金，同时追偿乙方因此给甲方造成

的损失。

（六）未经甲方书面同意，乙方不得拆除标的物业的任何建筑，不得改变标的物业的主体结构，不得在标的物业内及所在土地范围内搭建任何建筑物，否则甲方有权要求乙方立即恢复原状，逾期不恢复的，甲方有权解除本合同，并没收全部保证金，同时追偿乙方因此给甲方造成的损失。

（七）若乙方对该标的物业进行装修违反了相关法律法规规定，被政府有关部门要求恢复原状或作出行政处罚的，不论事前是否已获得甲方同意，均由乙方自行承担责任。甲方因此所受到的实际经济损失应由乙方赔偿。

（八）因乙方装修改造施工造成如物业出现渗漏、堵塞等有关损害、影响物业情况的，由乙方负责限时修复、整改并承担由此产生的一切责任。甲方对乙方装修改造的审批行为，均不免除乙方应当承担的责任。

（九）甲方以及物业管理公司（如有）有权包括但不限于对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，如因乙方装修违规施工或处理不当损坏该标的物业或造成甲方、第三人损失的，甲方或物业管理公司（如有）有权制止或要求乙方限期整改修复、对乙方进行罚款或要求乙方赔偿，由此产生的任何处罚和赔偿，甲方有权从装修押金中扣除（未收取装修押金的，从保证金中扣除），不足扣罚的，甲方有权向乙方追偿。如乙方限期内未整改或修复的，甲方有权单方解除本合同，并追究乙方的违约责任。

（十）在标的物业整体或部分改造完成并依法通过竣工验收前，乙方不得使用标的物业或进行分租。

（十一）乙方在租赁期限内对标的物业进行的任何装修、改造、新建建筑物/构筑物等，在双方解除或终止租赁关系后，乙方应无条件予以恢复原状，无法恢复原状或经甲方同意不予恢复原状的，乙方不得要求甲方给予任何折价补偿，

因乙方对标的物业恢复原状所产生的一切费用均由乙方自行承担。

（十二）乙方对标的物业装修改造的，乙方与施工方及其人员之间的任何纠纷均与甲方无关，造成甲方损失的，甲方有权向乙方或第三方追偿。

第九条　转租、分租（指部分转租）的约定

（一）在本合同有效期内，乙方不得将标的物业整体转租，否则，甲方有权解除合同；如需将标的物业进行部分转租的，须先征得甲方书面同意后方可进行转租，且转租期限需在标的物业租赁期内，乙方与次承租人承担连带责任。

（二）未经甲方同意，乙方不可以对标的物业进行分租和安排次承租人进场及进行装修。否则，甲方有权立即没收乙方缴交的全部保证金、解除本合同，同时追偿乙方因此给甲方造成的损失，乙方及次承租人的损失亦由乙方承担。

（三）经甲方书面同意分租的，乙方应当将对承租物业的权利义务（包括但不限于关于承租物业的产权权属情况、租赁期限、升级改造、政府征收征用等收回场地、消防、综治、安全生产、环保、房屋维修、公共设施的管理等方面）完整告知次承租人。分租约定的权利义务以及租赁期限不得超过或违反本合同约定，否则超过或违反部分无效。

（四）经甲方书面同意分租的，分租期间，本合同发生变更、解除或终止时，分租合同也随之相应变更、解除或终止，若有冲突，则分租合同的相关约定无效。

（五）经甲方书面同意分租的，分租期间，乙方应对所有次承租人的行为负责。因次承租人的行为导致甲方要承担任何责任和损失的，乙方应与次承租人共同向甲方承担赔偿责任。

（六）经甲方书面同意分租的，分租期间，禁止乙方对其次承租人用水、用电、用气相关违规加价或者变相加价收费，否则，甲方有权解除本合同，并没收

乙方缴交的全部保证金，同时追偿乙方因此给甲方造成的损失，乙方及次承租人的损失亦由乙方承担。

第十条　政府升级改造及政府征收征用

（一）在租赁期内，若政府要求对标的物业进行升级改造，乙方须依照相关要求进行升级改造，其升级改造的费用由乙方自行负担，与甲方无关。

（二）在租赁期间，若发生政府征收、征用、拆迁、搬迁、更新改造、土地收储、企业改制等导致合同无法继续履行的，甲方有权单方提前解除合同，且不视为违约，无须向乙方承担任何违约责任。本合同应自甲方通知终止合同之日终止，乙方应于甲方书面通知的终止之日起60日内交还租赁物业，并做好清场、交接工作（甲方另有要求的除外）；如政府征收相关文件（包括但不限于区政府、街道、居委或市土发中心等部门发出的通知、政府公告、政府与出租方的协议等）要求的搬迁期限少于60日的，则乙方须按政府相关文件要求的时间交还租赁物业。乙方未按时交还租赁物业导致甲方损失的应承担赔偿责任。乙方按期交还物业的，甲方按照乙方向甲方交还物业之日为止计收租金，未发生的租金应在场地交接且无争议之日起30日内无息退还（如有）。

（三）无论因政府征收、征用、拆迁、搬迁、三旧改造、土地收储、企业改制等原因，或其他任何第三方原因导致本合同全部或部分无法继续履行的，乙方不得向甲方主张任何补偿款（包括但不限于经营损失、装修费用、搬迁费用等），且甲方无须向乙方给予任何补偿。乙方不得以此拒绝解除合同和拒绝搬离标的物业，否则甲方有权没收乙方缴交的所有保证金，并要求乙方按租金标准的1.5倍从应当交还物业之日起支付场地占用费。征收补偿全部归属甲方所有，与乙方无关。

（四）若标的物业涉及分租的，乙方及次承租人的安置及补偿由乙方自行负

责，甲方不承担任何责任。乙方还应确保次承租人按上述要求及时迁离场地，如次承租人向甲方主张任何补偿，均由乙方自行负责处理，与甲方无关，因此造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

第十一条　消防、综治、安全生产、环保等

（一）乙方在租赁期内必须遵守国家、省、市、地方及我司有关政策及规定，并承担因其租赁行为、经营行为等而产生的所有责任。

（二）乙方承租的场地经营项目须得到相关主管部门批准同意。如当地街道或居委依法认定为不宜经营的项目，乙方不得经营。

（三）乙方投入使用前必须对标的物业的设施按照消防、环保及技监等部门的要求完成改造、申报、检测及年审等工作，并承担所有费用。否则，甲方有权没收安全保证金，同时追偿乙方因此给甲方造成的损失。改造期间的所有责任由乙方负责，且甲方不给予任何形式的补偿。

（四）在租赁期内，甲方有权监督查询乙方的工资发放情况。若甲方发现乙方有拖欠员工工资的情况，甲方可报劳动管理部门进行处理，并有权立即解除本合同，但甲方不对此承担任何责任。由于乙方涉及劳资纠纷造成甲方损失的，甲方有权没收乙方缴交的除安全保证金外的所有保证金并追究乙方的赔偿责任。

（五）物业内树木保护和管理：1.标的物业内共0棵树木，乙方应当按照国家、省、市树木保护和管理技术标准，做好树木的日常巡查、管养，做好树木养护相关工作，包括巡查、修剪、施肥、防虫害等，确保树木健康生长，并接受市、区绿化行政管理部门的监督、检查和指导；2.树木的修剪应当按照绿化修剪技术标准执行。坚持因树因地、少修浅修、适时安全、规范操作的原则，禁止过度修剪树木。3.乙方及时对易受风雨影响的树木进行拉稳加固、保持定型，对台风、暴雨等自然灾害引发的树木倒伏及时处理。4.严格保护古树名木、大树等树木，

不擅自砍伐、迁移树木。严格控制树木砍伐，确因安全、严重病虫害、死亡，不具备迁移、施工条件，或其它特殊情形的，报甲方审批同意后报辖区绿化行政主管部门审批同意后方可砍伐。砍伐后应当按照国家有关规定补植同等数量的树木或者采取其他补救措施。5.涉及树木周边环境施工时，应按照《广州市绿化条例》的具体要求，对可能受损的树木采取保护措施，包括设立保护区域、使用保护物料包裹树干、设置临时支撑、定期检查树木健康状况等。工程建设应符合相关规划和标准，保证树木的生长空间。

第十二条　维修及公共设施的管理

（一）租赁期间，乙方须承担标的物业所产生的一切维护、维修工程（包括但不限于主体结构、防雷设施年检及白蚁防治等等）并支付全部费用。

（二）自标的物业交付乙方之日起，标的物业的安全管理及其相关责任由乙方承担。乙方对标的物业的用途变更不得超过该标的物业的规划用途，且须依法得到消防、环保及技监等主管部门的许可或备案，并承担所有费用。

（三）乙方及其次承租人经营项目应依法获得政府相关职能部门的批准，做到合法经营。未经批准即开展生产经营活动的，乙方应承担违约责任。

（四）乙方负责标的物业内所有公共设施、水电设施、消防设施等的日常管理，包括但不限于维护、检修、保养及年审等工作，并承担所有费用和相应责任。

(五)如由于乙方疏于对标的物业、设施设备等进行检查维护维修而造成人员伤亡或财产损失的，或是违规改造、变造公共设施、水电设施、消防设施等导致甲方损失或受到相关主管部门处罚的，乙方承担全部法律责任和赔偿责任。后果严重的(如造成人员重伤、死亡、受到相关新闻媒体曝光、政府部门致函勒令整改或损失达 10 万元及以上)，甲方有权立即解除本合同，并没收全部保证金，同时追偿乙方因此给甲方造成的损失。若本条约定所述情形发生在合同履行期

间，但在合同终止后才发现的，乙方仍需承担上述法律和赔偿责任，本条款的效力不因合同的终止而失效。

第十三条　租赁合同备案

乙方清楚了解标的物业（包括且不限于产权及建筑、涉诉情况等）全部情况，同意承担办理租赁合同备案手续的义务并承担租赁合同未能完成备案的责任。如果乙方以未能办理租赁合同备案为理由不履行本合同及物业服务合同（如有）的，则视为乙方违约，乙方须承担违约责任，甲方有权没收乙方的除安全保证金外的所有保证金。

第十四条　标的物业交还

（一）租赁期满或本合同提前解除、终止，乙方须无条件将标的物业完好交给甲方。乙方除取走乙方所有的可移动的家具、电器及办公设备外，不得拆除或损坏标的物业的地板、天花、墙面、用电线路、通讯线路、消防系统及供排水系统等（包括但不限于乙方及次承租人投入资金改造形成的相关设备设施），还需要对租赁期间物业内产生的工业垃圾和生活垃圾进行清理，因此产生的一切费用由乙方自行承担，否则视为乙方违约，乙方须将标的物业恢复到甲方交付时的原始状态（经甲方同意进行改造、改建或加建的部分除外）并承担赔偿责任。

（二）合同期满的，乙方应于租赁期届满前迁出，并最迟于合同期满之日返还标的物业；合同提前解除的，乙方应于双方约定的期限内，或甲方通知的合理期间内迁出，并最迟于约定解除期限届满之日返还标的物业。乙方逾期交还标的物业的，甲方与乙方之间不构成事实租赁关系。乙方应按以下第（四）款的标准向甲方缴纳标的物业的场地占用费。

（三）甲方或乙方依本合同约定提前解除、终止本合同时，乙方须在本合同提前解除、终止之日将标的物业交还甲方。

（四）如乙方逾期交还标的物业的，自逾期之日起，甲方有权要求乙方按租赁期满当年租金标准的1.5倍支付场地占用费;如甲方已将标的物业另行出租并与第三方签订租赁合同,且另行出租收取的租金高于租赁期最后一个月租金标准的，则甲方有权要求乙方按该另行出租收取租金标准的1.5倍支付场地占用费。以上场地占用费根据乙方占用场地的时间计算，每满30天进行支付结算，支付方式与租金一致。如乙方逾期支付以上场地占用费，甲方可要求乙方支付逾期支付场地占用费的违约金，每逾期一日，乙方按应交场地占用费的1‰向甲方支付违约金。

（五）当出现因乙方延迟退场，新承租人无法进场，造成甲方对新承租人违约，给甲方造成损失时，由乙方承担一切责任及由此造成的一切损失及后果。

（六）乙方或次承租人逾期达30日以上未迁出场地的，视为乙方及其次承租人同意放弃放置于场地内的所有财物的所有权，甲方有处分权，乙方及其次承租人无权追究甲方责任和要求甲方赔偿，同时甲方有权向乙方、次承租人追讨因清除、清理、处理上述财物所产生的所有费用。

（七）当乙方按合同约定将标的物业交回给甲方后，若尚有应付未付本合同项下的任一款项（包括但不限于租金、场地占用费及滞纳金等相关费用），甲方可以以乙方缴交的保证金(若有)冲抵,如乙方已缴交的保证金仍不足以冲抵其所欠付的费用的，甲方有权要求乙方继续承担责任。

第十五条　违约责任

（一）甲、乙任何一方未能履行本合同中的约定，或违反国家及地方法律法规的，须按本合同相关条款承担违约责任。

（二）如果乙方逾期支付本合同项下的任一款项（包括但不限于租金、保证金等相关费用），每逾期1日，乙方须按应付未付款总额的1‰向甲方支付违约

金；逾期20日或以上的，甲方有权单方解除租赁合同，并没收所有的保证金，同时追偿乙方因此给甲方造成的损失。乙方清楚且同意，在未能按期支付租金时，**甲方有权采取不违反法律规定的自力救济措施（包括但不限于限水、限电、限制分租等），由此造成的损失，由乙方自行承担，乙方不得追究甲方责任。**乙方对本合同中违约金标准无异议，并确认不会在双方产生争议时对此主张相关抗辩权。

（三）若乙方违反本合同相应条款的，甲方有权书面通知乙方进行整改；书面通知后10日内，乙方仍不按甲方要求整改的，甲方有权立即解除本合同，并没收乙方缴纳的所有保证金，同时追偿乙方因此给甲方造成的损失。在甲方解除合同前，甲方有权采取停止水电等一切能源供应、更换建筑物门锁/标的物业大门门锁、禁止乙方人员进入标的物业等方式限制乙方使用标的物业，直至乙方完成整改、消除违约行为或甲方决定解除合同。

（四）对于本合同中已明确约定因一方违约，另一方有权解除本合同的情形，在守约方向违约方发出解除本合同的书面通知后，本合同即解除。本合同解除后，甲方有权按本合同第十四条的约定收回该标的物业。

甲方因乙方违约解除本合同或因乙方原因导致本合同提前终止的，甲方除行使本合同约定的所有权利外，并有权没收乙方缴纳的所有保证金，要求乙方支付两个月租金作为赔偿，同时追偿乙方因此给甲方造成的损失。如在本合同解除后乙方仍有其他款项或任何违约金未付清，乙方同意甲方从缴纳的保证金中扣除，若保证金不足以扣除的，甲方可向乙方进行追偿。本条第（九）项约定的情形除外。

（五）乙方在承租期间，所发生的一切债权、债务、亏损和风险全部由乙方自行承担，与甲方无关。若第三方因与乙方产生任何纠纷，而直接向甲方进行索

赔（包括提起诉讼、仲裁等），导致甲方需代乙方承担责任的，乙方必须向甲方赔偿一切损失及承担与此有关的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、保全责任保险费、调查费用等）。

（六）乙方如有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，收回标的物业，没收所有保证金并追究乙方的违约责任：（1）由于乙方原因，致使标的物业或标的物业内的财物被依法查封的；（2）乙方破产或进入清算程序（因合并进行清算的除外）；（3）乙方被吊销营业执照；（4）乙方或标的物业违法经营被政府部门责令停业超过一个月；（5）乙方拖欠员工工资而致使乙方员工向政府部门投诉；（6）乙方发生违反法律法规规定或本合同约定其他违约行为。

（七）合同终止时，乙方未结清应付款项，或逾期不迁出租赁物业的，甲方有权采取限水限电措施，并对租赁物业内一切属于乙方及其次承租人的物品进行留置、清点、清出和提存，所需费用及由此造成的一切后果由乙方承担，上述物品遗失或损坏的，甲方不负任何责任。

（八）甲方留置乙方物品达30日，乙方仍未清偿欠款、相关费用（含留置、清点费用）及补偿损失的，甲方有权对上述物品进行变卖，如有余额将退还乙方，如不足以清偿欠款，则仍有权向乙方追偿。

（九）租赁期内，若任何一方单方提前解除或终止本合同时，须向另一方支付2个月租金（以终止合同时的租金为准）作为赔偿，本合同另有约定的情形除外。乙方适用本条的前提是在乙方向甲方提出解除或终止合同时，乙方不存在拖欠甲方租金或保证金或损失赔偿的情形。

（十）乙方完全知悉并理解标的物业的现状，所有标的物业的客观真实情况甲方已向乙方完全明确披露，乙方同意按标的物业现状承租。在租赁期限内，乙方不得以标的物业涉及诉讼或其他纠纷、对与甲方签署的相关租赁文件存在重大

误解、显失公平或其他租赁合同存在履行瑕疵等为由而要求与甲方解除本租赁合同，亦不得要求甲方承担任何违约或赔偿责任。

（十一）合同守约方因违约方的违约等行为通过法律途径解决的，守约方有权要求违约方承担因此产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、保全费、仲裁费、律师费、鉴定费、调查费用等）。

（十二）如因乙方或次承租人（如有）导致合同提前解除、终止的，乙方实际可享用的免租期按实际租赁期占合同总租期的比例计算确认，已享用的免租期超过实际可享用的免租期的，乙方须补缴超过实际可享用免租期期间的租金，甲方有权在租赁保证金中先行扣减。

（十三）租赁期间，若标的物业须贯彻落实政府有关政策文件（包括但不限于租金减免等），乙方须依照相关文件要求配合甲方落实政府政策文件精神（包括但不限于确保租金减免等政府政策惠及最终承租人），乙方如不配合落实，视为乙方违约。甲方有权要求其承担相应的违约责任，并可解除合同、没收已收取的保证金等。

第十六条　联系和送达方式

（一）甲乙双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知或附件或往来材料等都必须按照本合同中约定的通讯地址，以书面信函形式使用 EMS 或者具有良好信誉的快递送达，快递寄出 3 日后视为送达，而无论是否无人签收/无法投递或退件。

若因本合同纠纷进入仲裁或诉讼程序，审理该案的司法机关向本合同中约定的通讯地址投递相关法律文书，快递寄出 3 日后视为送达，而无论是否无人签收/无法投递或退件。

一方变更联系人、联系地址、联系电话或联系电邮的，应自变更之日起-3-

日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知信息变更的一方承担由此而引起的相关责任。

以下为双方的通讯地址及联系方式:

甲方联系人:

地址:

电话:

电邮:

乙方联系人:

地址:

电话:

电邮:

（二）甲方和乙方授权上述联系人办理双方租赁事宜，甲方联系人的权限包括收取租金支票和相关资料，乙方不得以现金支付租金和保证金，以现金支付租金和保证金视为乙方未履行相关的支付义务。乙方联系人的权限包括收取租金发票、递交资料。非以上授权范围的事务，甲乙双方需另行进行书面授权。

第十七条　其他条款

（一）乙方同意，甲方有权视乙方租赁期间的违约情况（如有），确定租赁期届满时乙方是否对该物业享有优先承租权。

（二） 乙方应当保证其经营活动符合国家和地方法律法规等的规定合规经营，并对自身经营活动承担相应法律责任，重视商业信誉。因乙方违法行为对甲方及甲方关联单位产生不良影响的，甲方有权要求乙方进行整改，直至解除合同。

（三）乙方保证不向甲方及与本合同项下业务有关的任何第三方的雇员、管

理或工作人员、授权代表直接或间接，索要、承诺支付或实际支付任何佣金、报酬或给予回扣，或者提供任何礼品或款待或其他好处，正常商业往来的情形除外。若乙方违反了上述条款规定，则视为严重违约，甲方有权以书面形式通知乙方单方终止本合同，同时保留依法采取进一步法律措施的权利，乙方应承担由此给甲方带来的全部经济损失。

（四）甲乙双方任何一方如需变更本合同内容，必须提前30日通知对方，经双方书面同意后，再另行订立补充协议，与本合同具有同等的法律效力。

（五）本合同未尽事宜可另行签订补充协议，如房屋租赁主管部门要求备案租赁合同和签订指定格式的租赁合同的，双方在签订本合同的同时一并签订，原则上条款约定应一致，格式合同中未约定或有冲突的事项以本合同和补充协议的约定为准，甲乙双方应按本合同和补充协议的内容执行。

（六）本合同附件是本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。标的物业出租拍卖时甲方和拍卖机构公开的拍卖文件、乙方参与拍卖时签署的文件均是本合同的一部分。

（七）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。

（八）本合同的权利义务终止，不影响合同中违约、结算和清理条款的法律效力，各方应秉承诚实信用原则对未完成结算的合同条款、违约责任等进行结算。

（九）因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，双方应协商解决，协商不成时，则向标的物业所在地人民法院提起诉讼。

（十）本合同自甲乙双方盖公章（乙方为自然人的则须亲笔签字和加印指模）之日起生效，至甲乙双方权利义务履行完毕或者出现法定或约定的终止情形时终止。

（十一）本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

（十二）其他约定：①标的物业未办理产权证，乙方需自行评估及承担上述情况可能会对经营证照、装修改造及报建审批、物业使用等造成的相关风险，双方自交接标的物业起3个月内，乙方须按使用或经营业态自行申办营业执照、租赁备案、临时商业证明等相关经营证照资料，甲方予以必要帮助；如在3个月内乙方因标的物业权证问题无法办理相关经营证照，双方均有权解除租赁合同，且均不视为违约（3个月届满后，乙方不得以无法取得相关经营证照为由解除租赁合同）；租赁合同解除后，双方仍应按以下约定结清债权债务：在乙方按合同相关约定将标的物业交还甲方、缴清已产生的租金、水电费等费用后且不存在需要扣收保证金的情况下，甲方在30天内将乙方已交纳的保证金一次性无息退还至承租方账户。如因乙方消极处理办理营业执照等手续的，甲方有权扣除乙方合同履约保证金后，单方解除本次交易，乙方方不得提出相关异议。②标的物业的租赁面积即为计租面积，租赁合同的签订、租金的缴交均以租赁面积为准；乙方不得以面积存在差异为由向甲方主张任何权利，也不得以此为由拒付租金及其它费用。③标的物业紧邻甲方祺能加电站项目，乙方不得占用、阻塞或以任何形式影响甲方加电站的停车位及进出通道。若乙方需租用车位，可向甲方提出，双方另行协商租赁事宜。同时，为保障祺能加电站人员紧急疏散需求，乙方需在标的物业临加电站一侧设置应急门，该门日常锁闭、紧急启用，乙方需确保通道畅通。④标的物业紧邻加电站，乙方不得用于生产、加工、经营及存放易燃、易爆、有毒等危险物品，按经营业态配齐相关消防设施设备，从业人员具备相应的安全管理和应急能力，保障物业和生产安全。⑤标的物业已纳入政府收储范围，乙方须按照政府征收主管部门相关要求，做好随时交还场地的各项准备并落实风险防控工作。如因政府征收、征用、拆迁、搬迁、三旧改造、土地收储、企业改

制，或其他任何第三方事由致使本合同全部或部分无法继续履行的，乙方不得向出租方主张任何补偿款项（包括但不限于经营损失、装修投入、搬迁费用等），甲方无需向乙方支付任何补偿。

（以下无正文，为附件及签署项）

附件:

1. 安全生产、维稳综治协议

2.

出租方:

（盖章）

承租方:

（法人盖章/自然人签字和指模）

签署日期:

签署日期:

附件 1

安全生产、维稳综治协议

出租方:

承租方:

因出租方与承租方就广州市海珠区南石路 28 号之一地块一自编 2 号物业的租赁签订了物业租赁合同（合同编号:　　，下称租赁合同），租赁双方就租赁管理中的安全、防火、治安、综治等工作达成如下协议，作为租赁合同之附件:

一、出租方责任

1. 出租方按照《中华人民共和国安全生产法》《广东省安全生产条例》《广州市安全生产条例》等安全、应急、综治的规定，对承租方的安全生产、综治维稳工作统一协调、管理。

2. 出租方及其上级主管单位有权指派安全管理人员对物业场地进行定期和不定期的安全生产、消防安全、特种设备安全管理等进行监督检查，对检查中发现的问题，现场监督或下发整改通知督促承租户整改，定期跟进、闭环管理。

3. 出租方建立信息共享及联络机制，要求承租方在经营中如发生安全生产事故事件时及时报告并采取措施，并有权要求承租方提供事故调查书面结论及处理意见。

二、承租方责任

1.承租方应指定专人担任防火责任人、安全责任人、治安保卫责任人负责做好上述工作，按国家、省、市法律法规、条例等及行业标准建立与承租方经营业态相匹配的各项安全生产管理制度，并负责与

出租方联络沟通。

2.承租方在租赁期内应全面履行安全生产保障的义务，严格遵守国家省市相关的安全生产、维稳综治的相关法律法规，负起“看好自己的门，管好自己的人”的维稳综治责任，做好安全隐患排查治理，落实安全防范措施。

3.承租方必须做好安全防火工作：

（1）依法办理消防工程和搭建、临建、改建装修等工程的报批。

（2）配置合理的消防器材，做好维护管理，确保有效性。

（3）做好现场管理，保持消防通道畅通，仓库物品堆放要有防火间距等符合相关消防规定。

（4）外窗不得设置防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物，确需设置的，应当能从内部易于开启，或在外窗相邻位置设置其他紧急情况下能快速逃生和入内救援的方式，避免逃生和灭火救援通道完全封死。

4.承租方应做好以下维稳综治工作：

（1）积极协助承租方以及属地政府维稳综治职能部门工作；

（2）加强群防群治工作，根据实际落实最小应急单元的建立，组织开展治安防范、巡逻和管理等专门工作；

（3）加强对场所内维稳动态信息收集和联络，针对场所内的矛盾纠纷应积极组织开展排查调解工作；

（4）组织开展法制宣传教育和预防违法犯罪工作，租赁场所严禁斗殴和黄、赌、毒等违反治安管理规定等违法行为和刑事犯罪活动；

（5）建立应急救援处置队伍和应对发生突发事件的机制和预案，必要时组织力量采取果断措施，防止事态恶化；

（6）根据承租场地和自身实际情况，建立健全治安防范监控系统，实行操作人员带证上岗机制。

5.承租方租赁出租方的场所发生刑事案件、治安灾害事故、生产安全事故、较为敏感且已经或可能在社会上形成舆论热点的事故事件应按属地法律法规和流程要求向有关部门报告，同时立即上报至出租方，并组织抢救，保护事故现场和相关证据。如造成人员伤害需要救治的，应当立即将受伤人员送到医院，并预付医疗费用。

6.承租方生产过程涉及特种作业的，必须由持相应特种作业操作证的人员操作。并采取相应的安全防护措施，严格执行国家有关操作规范，确保安全。

7.承租方使用特种设备的，其设备及其安全附件必须经市有关部门检验合格，在有效使用期内使用，并应遵照《特种设备安全监察条例》，严格执行特种设备的操作规程和有关的安全规章制度。承租方不得指派无有效《特种设备作业人员证》及持相应项目的人员从事特种作业。

8.承租方在生产经营过程中，如有易燃棚架或其他危险品的，应按规定组建志愿消防队。承租方在生产经营过程中，需要动火（如焊接，气割及其他动火）作业时，必须办理动火审批手续，领取《动火证》后方可施工，并须严格执行广州市有关动火作业的规定。

9.承租方用电必须按照电气安全操作规程和电气安装规程操作，进场装接电线和退场拆卸电线，应向出租方申报，出租方同意后方能进行。

10.承租方应监督租赁场所内电动自行车以及蓄电池使用充电设施或者其他符合用电安全和消防安全的方式进行充电，确保租赁场所电动自行车管理符合《广州市电动自行车管理规定》等有关法律法规规定，同时禁止租赁场所任何单位和个人实施下列行为：（1）携带电动自行车以及蓄电池进入电梯轿厢（如有）；（2）在建筑物的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间以及不符合消防安全条件的室内场

所停放电动自行车、为电动自行车以及蓄电池充电；(3) 在电动自行车充电场所放置易燃易爆危险物品；(4) 违反用电安全要求私拉电线、插座给电动自行车以及蓄电池充电；(5) 使用与电动自行车以及蓄电池不匹配的充电器充电；(6) 为非法改装、加装的电动自行车或者不符合强制性国家标准的电动自行车蓄电池充电。

11.租赁场所内如涉及使用燃气的，应当安装可燃气体报警装置，并保障其正常使用。

12.在有危险因素的生产经营场所和有关设施、设备上设置明显的安全警示标志、安全警示说明并且采取必要的安全保护措施。

13.承租方必须按使用性质、房屋设计荷载等要求安全使用租赁物业，经常检查租用场地的房屋、围墙等建筑物和构筑物、以及树木绿化等的安全情况，发现物业主体结构需要维修，必须及时通知出租方。如有坍塌、地陷等严重安全隐患，必须立即撤出危险场所的全部人员，封闭现场，并立即报告出租方派员到现场进行处理；发现物业主体结构以外部分需要维护的，应及时处理。

14.承租方应自觉接受国家和当地政府有关部门的监督管理，按照《中华人民共和国安全生产法》《广东省安全生产条例》《广州市安全生产条例》等的规定主动配合、支持出租方对安全生产工作的统一协调、管理和安全检查，对于出租方发现的消防安全、用电安全、作业安全、保卫防范等事故隐患，承租方必须按照出租方和有关安全生产法规等要求，立即采取措施进行整改，消除事故隐患。若整改仍达不到出租方要求或不进行整改的，视为承租方根本违约，出租方有权解除租赁合同，并追究承租方违约责任。

15.承租方对其经营的安全负全面责任，在经营过程中发生的任何非归咎于出租方的事故及其所造成的损失由承租方全部负责，若造成第三人的人身伤亡和财产损失，承租方应全部赔偿，并承担一切法律

责任。如因承租方过错发生事故，则视为承租方违约，出租方有权解除租赁合同，并追究承租方违约责任。

16.承租方有责任提前向出租方报备各类施工计划,如未经出租方同意,对租赁物进行改善或者增设他物引发的安全责任由承租方自行承担，出租方有权要求承租方恢复原状或者赔偿损失。

17.承租方应经常检查租赁场所及设备设施的安全,如发现安全隐患应及时报告出租方，并立即采取措施消除安全隐患。若使用出租方提供的设备设施等，承租方须负责进行安全检查，确认符合安全要求方能使用。使用过程发生问题，由承租方负责。

三、承租方未按本协议约定，及时履行报告、整改、抢险处理、维稳义务的，按 5000 元/次的标准支付违约金，未按要求支付的，出租方有权在承租方缴纳的安全保证金中扣除。扣除后，承租方应按租赁合同约定补足保证金。

四、本协议有效期自签订之日起至承租方全部撤出租赁场所、交还租赁物之日止。

五、本协议经双方盖章后生效。

六、本协议一式陆份，双方各执叁份。

出租方：

承租方：

2026 年　月　　日 签订