

广州市房屋租赁合同

出租人（甲方）：广州市海珠资产经营有限公司

承租人（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，就甲方位于海珠区纺织路2号之二（二层）、2号之三201房、之三3层物业的租赁事宜，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

一、租赁标的

（一）甲方出租给乙方的房屋位于海珠区纺织路2号之二（二层）、2号之三201房、之三3层物业，建筑（或使用）面积 1008.5938 平方米。甲方将该物业及其附属设备在现有状态下出租并交付乙方使用，乙方确认在签订本协议时知晓该物业的位置、现状，并同意按照该物业现状承租和使用。

（二）乙方承租该物业用于 商业、办公、公寓用途（不得用于殡葬、厂房、废品回收、烧烤、易燃易爆物关联业态）。

二、租赁期限及租赁物业交付

（一）甲、乙双方约定，该物业租赁期限为 12 年，自 年 月 日至 年 月 日止。租赁期限届满，如乙方愿意继续承租该物业的，应提前 1 个月书面告知甲方，甲方按照主管单位的相关租赁管理办法规定进行公开招租，乙方届时应予以配合。

（二）甲方按现状于 年 月 日前（含当日）交付该物业给乙方，乙方应予以配合签订《场地交接确认书》，如乙方不予配合的，视为已于 年 月 日交付乙方。物业交付后，乙方即可进驻并使用该物业。

三、租金、保证金及支付



(一) 月租金: 该物业月租金标准为/元, (大写: 人民币/元整), 月租金每 2 年递增 3%, 不包含管理费, 该租金自租赁期限开始之日起计收。前述租金标准为固定总价, 不因租赁面积、装修、配置情况变化等任何原因进行调整。乙方应在本协议签订当日支付首月租金/元。

租 赁 期 限	月租金额 (币种: 人民币) 元	
	小 写	大 写
/	/	/

(二) 其他费用: 乙方使用该物业期间产生的其他费用, 包括但不限于税费、电费、水费、煤气费、通讯费、网络电信费、二次消防报批费用、维修基金、物业维护费、物业管理费、公摊水电费、设备、设施维护费、公摊部份、清洁卫生费、环保排污费等, 均由乙方自行承担。

(三) 保证金

1. 租赁保证金: 人民币/元 (大写: /元整)。该保证金在租赁期限届满且乙方将该物业完全交回甲方, 双方结清应缴费用后一个月内, 由甲方凭借租赁保证金收据无息退还。(如乙方不能办理牌照导致无法正常经营、遗失保证金单原件等一切损失由乙方自行负责)。

2. 水电周转金 (水电保证金): 人民币 10000 元 (大写: 壹万元整)。该水电周转金在租赁期限届满且乙方将场地完全交回甲方, 双方结清应缴费用后一个月内, 由甲方凭借水电周转金收据无息退还。

3. 升级改造保证金: 人民币 50000 元 (大写: 伍万元整)。该保证金在乙方签订本协议之日交纳, 乙方须根据双方确定的升级改造方案完成物业升级改造, 经验收合格后, 并在甲方收到乙方提交的升级改造保证金票据原件后的 5 个工作日内将升级改造保证金无息全额退回给乙方。

（四）支付时间及方式

1. 乙方应于每月 10 日前向甲方支付当月租金。水电费则按物业管理处要求时间支付。

2. 乙方应于本协议签订之日一次性向甲方分别支付租赁保证金、首月租金、合计 元（大写： 元整 ）。

3. 甲方收取租金后，应提供相应项目的发票（税率为 5%）；甲方收到保证金后，应向乙方出具收据。甲方确认乙方租金到帐后 / 个工作日内，开具发票给乙方。

4. 租赁期间，如乙方未按约定支付任何应付款项，甲方均可直接从乙方缴纳的保证金中先行扣除，保证金不足抵扣的，甲方保留继续追索乙方的权利。保证金扣除后，乙方应于接到甲方通知之日起五日内补足保证金数额，如乙方未在指定时间内补足保证金数额，甲方收回物业。

（五）甲方收取费用的账户信息

单位名称： /

开户行： /

帐 号： /

四、物业装修

（一）该物业现使用水电由物业管理处提供，乙方每月自行向管理处缴清水电费和物业管理费。

（二）甲方按物业的现状移交乙方使用，乙方如因自身使用需要对物业进行装修或改造的，需提前 10 个工作日将装修方案、效果图、线路图及新平面图等报甲方审批。如重新间隔的，按产权证图例范围做好标记，合同期满



或乙方退出时，甲方有权要求乙方恢复原间隔。

（三）乙方经甲方同意对该物业进行的装修、装饰、改建、扩建等形成的构、建筑物以及添附、镶嵌等物体、设施设备、管线等部分的产权及相关利益在合同终止后均无偿归属甲方，甲方不再给予乙方补偿或赔偿。

（四）租赁期满或乙方退出该物业时，如甲方要求恢复原状交还租赁物业的，乙方应负责恢复原状，否则，甲方有权从保证金中扣除相应数额的复原费用。

五、双方权利与义务

（一）甲方应按本协议约定时间和交付标准将该物业交付乙方使用。

（二）乙方已经对该物业的租金标准、附属设施设备及周边环境进行了充分调查和了解，清楚知晓签订本协议时该物业的现状和交接条件。乙方同意甲方按现状接收该物业。

（三）乙方在该物业从事经营活动时，应遵守中国的法律、法规、尊重社会公德，依照法律规定承担民事责任。如因乙方违法经营或者安全措施不符合相关规定而被有关部门采取包括但不限于查封、责令停业整顿等行政强制措施，查封、停业整顿期间视同租赁期间，乙方仍需按期交纳租金。该物业解封或者停业整顿期间届满后，甲方有权单方解除本合同，如甲方解除合同的，乙方应将租赁物业无条件交回甲方，甲方无需对乙方进行任何补偿。

（四）乙方在该物业从事经营活动时，应遵守国家有关安全生产的法则，做好消防、防火工作并无条件服从甲方安排的消防培训工作，不得在租赁物业内存放当地公安、消防机关禁止存放的易燃、易爆、有毒等危险物品。如有违反，甲方有权立即解除合同，并要求乙方违约责任。如乙方管理不善造成安全事故的，乙方自行承担相关责任，并赔偿甲方因此遭受的损失。

（五）乙方不得擅自改变租赁物业按本协议约定的用途，如需改变应书

面通知甲方，经甲方同意后方可实施。否则，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担违约责任。

（六）租赁期限内，与乙方使用该物业有关或该物业内所发生的意外事故、人身伤害、死亡或财产损坏的索赔等情况，均由乙方负责处理和承担赔偿责任，导致甲方损失的，乙方予以赔偿。

（七）租赁期限届满或本合同终止后，乙方应按本合同约定将该物业交还甲方，并保证该物业及设备设施完好（正常损耗除外）。乙方应在租赁期限届满或本合同终止后 14 天内返还该物业并结清费用，逾期未拆完或搬走的设备设施，视为乙方放弃其所有权，甲方有权处理，费用在乙方保证金中扣除（天花、地面、外间隔墙不能拆除）。

（八）租赁期满或提前终止，乙方应在终止后 14 天内向相关部门注销全部以该物业为登记注册地址用途的手续并向甲方出具相关证明，逾期未注销的，视为逾期交还物业，按照约定承担逾期交还物业的违约责任。

（九）租赁期限内，乙方因经营所需增加公用管线及设施设备供应的，自行向有关部门申请并在该物业内进行增容所需工程或安装工作，费用由乙方负责。

六、物业维护、维修

（一）乙方承担该物业及其设备设施的全部维护责任及其费用，包括但不限于房屋非主体结构及房屋附属设施、设备的日常维护，装修改变房屋构造后的返修责任等。同时，乙方应自行协调处理该物业所在的公共区域、相邻区域或公共设施设备（如化粪池、外墙管道、公共蓄水池等）的维护、维修事宜，相关鉴定、维护、维修费用等均由乙方自行承担（法律法规另有规定的除外）。

对租赁合同的物业，租赁物业发生房屋主体结构损坏时，乙方负有通知

甲方的义务，甲方在收到通知后到场查看并判断房屋主体结构损坏的形成原因。如甲方判断房屋主体结构损坏不是乙方故意或过失（含未尽合理注意义务等）导致的，则由甲方负责房屋主体结构维修；如甲方判断房屋主体结构损坏的原因是乙方故意或过失（含未尽合理注意义务等）导致的，则由乙方自行负责房屋主体结构维修。甲方对房屋主体结构损坏的责任归属享有确定权。

（二）如乙方怠于履行本合同约定的维护责任，致使该物业无法正常使用的，乙方应承担不利后果，且不得以此为由拒付租金及相关费用。在此情形下，甲方有权进入该物业，以实施维修、保养、环境保护、保安、消防或其他安全措施，以确保该物业的安全，相关费用由乙方承担。因乙方不配合或阻挠甲方进行维修而产生的后果，概由乙方负责。

（三）甲方按本合同约定移交给乙方使用的设备、设施，由乙方负责使用、维护、保养、更换并承担相应费用，并在本协议期满或终止时能以正常使用状态（自然损耗或自然损毁的除外）交回甲方，如有灭失或毁损的，由乙方负责维修或按照甲方交付时的市场价予以赔偿。

七、其他约定

（一）该物业除乙方自身及其子公司、分公司、投资控股公司使用外，不得擅自分租转租。

（二）该物业外墙原设的广告位使用权不在本合同中，乙方无权使用。乙方如需使用，或改变、更新上述广告位，可另行与甲方协商。

（三）承租方自行办理经营所需的各类备案、证照、许可证等全部审批手续，如需出租方配合，应提前至少 5 日提出申请。承租方未办理相关经营手续而引起的一切后果由承租方自负。

（四）承租方出现欠租情形，经发出两次律师函件后，仍未清缴所欠

租金，将被列入公司黑名单库，期间不得续租及承租新的物业。黑名单库每半年一次在公司公告，直至承租方清缴所欠租金及不再出现欠租情形一年后，黑名单除名。

（五）乙方须投入不低于 50 万元资金用于物业升级改造，提前将改造方案提交甲方备案，并缴纳 5 万元升级改造保证金；改造工程须在承租之日起一年内（12 个月）完工，竣工验收合格后，需提交具备合法资质的第三方机构出具的工程结算审核报告。若乙方未能按改造方案在物业承租之日起一年内（12 个月）对物业进行升级改造的，上述物业升级改造保证金不予退回。

八、提前终止

（一）租赁期限内，须解除合同应提前 2 个月提出书面申请，如甲乙双方协商一致，可提前终止本合同（甲方将收取 2 个月租金作为违约金，保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应另行予以全额赔偿）。

（二）有下列情形之一的，甲方有权提前终止本合同，收回该物业，不予退还租赁保证金，并要求乙方赔偿其遭受的一切实际损失（包括但不限于房屋空置损失（按 3 个月租金标准计算）、逾期付款金额的同期银行贷款利息以及诉讼费、保全费、公证费、律师费、查询费等实现债权的费用）：

1. 乙方迟延支付租金、水费、电费以及其他约定的款项，逾期支付超过两个月的；
2. 乙方利用该物业进行非法活动的；
3. 乙方因拖欠员工工资等引发争议导致甲方损失的，乙方不予全额赔偿的；
4. 违禁用电或不配备消防器材，存在安全隐患不按要求整改或造成事故的；

5. 乙方擅自改变约定的租赁用途的;
 6. 未经甲方书面同意,擅自拆改变动该物业结构的;
 7. 故意损坏该物业的;
 8. 因乙方违法经营或者安全、卫生、消防、环保等措施不符合规定而被有关部门采取包括但不限于查封、责令停业整顿等行政强制措施的;
 9. 本合同约定的甲方有权解除合同的其他情形。
- 甲方根据上述情形提前终止本协议时,应书面通知乙方,乙方在接到甲方书面通知后 14 天内,及时迁离并交回该物业,租金照实结算。甲方亦可选择不终止合同,但乙方须赔偿甲方由此遭受的实际损失。
10. 该物业及其所在的土地使用权如遇政府征收、征用,甲乙双方均应无条件服从,本合同自征收、征用决定落实执行之日起终止,双方互不补偿或者赔偿,该物业(含改造、装修部分)因征收、征用所得补偿和权益全部归属甲方,乙方无权主张。

九、物业收回

(一) 租赁期届满或本合同提前终止,乙方应在租赁期满日或者合同终止日之日起 14 日内将该物业清空并无条件返还甲方,甲方无需给予乙方任何补偿或者赔偿。

(二) 乙方返还该物业时,属于乙方的不需要拆除即可搬走的物品应当全部搬空。除甲方要求恢复至协议签订时的原状外,租赁物业内添附的装修及嵌装在建筑物上的设备、设施,包括但不限于地面、墙体、吊顶、水、电等均归甲方所有,乙方不得拆除,乙方应保持装修后的原状无偿移交由甲方。对乙方逾期不搬的物品,归属甲方处置,甲方无需向乙方作任何补偿。

(三) 如乙方未按上款约定返还该物业,毁损装修、设备、设施的,乙

方应当恢复原状或者折价赔偿。

（四）乙方逾期返还该物业的，甲方有权立即收回该物业并单方采取措施挽回损失，包括但不限于单方进入租赁物业、单方关闭该物业、单方拆除及清空该物业内属于乙方的物品，单方停止水电供应，单方申请公证处做证据保全公证，单方留置、变卖该物业内属于乙方的物品用以扣抵乙方拖欠的款项及甲方的违约金、其他损失等。乙方不得以此提出任何补偿及赔偿。

（五）乙方逾期占用该物业期间，乙方除按原租金标准 2 倍给付物业使用费外，还应按月支付相当于原租金标准 2 倍的金额作为违约金，并全额赔偿甲方因此遭受的损失，包括但不限于预期利益损失、逾期付款金额的同期银行贷款利息损失以及诉讼费、保全费、公证费、律师费、查询费等实现债权的费用损失等。

（六）如遇相关职能部门检查，发现不符合经营条件的，乙方要积极配合整改，整改后仍不符合相关要求的，甲方有权单方面与乙方终止合同，收回该物业，乙方不得以任何理由向甲方提出任何补偿要求。

十、免责

（一）甲乙双方同意，甲方在下列任何情况下不必对乙方或任何第三人作出赔偿或租金减免或负其他法律责任：

1. 因不可抗力或非甲方过错造成的烟、水及火灾、各种机电系统及设备的失灵或故障或给排水、煤气、电力的泄漏或供应中断而引起的一切后果。

2. 乙方因被该物业所在周边商户或住户侵权或其他非甲方原因而蒙受的损害；

3. 因该物业以外的范围需要进行维修、改建、装修工程而需要暂时限制或更改公共通道而导致的干扰或不便。

4.包括但不限于供水、电、煤气等公用企业或其他相关部门因日常检查、维修或地区性事故而造成该物业停水、电、气的，如相关企业和部门事先通知甲方的，甲方除应及时转通知乙方外，无须承担任何责任。

5.乙方应自负资金投入风险，租赁期限届满或者租赁合同提前终止的，对乙方投入的相关资金，甲方不给予任何补偿或者赔偿。

十一、违约责任

（一）甲方未能按本合同约定将该物业交付乙方，须自应交付之日起至实际交付之日止，每日按第一年月租金的 5‰向乙方支付违约金；如逾期交付超过三个月的，则乙方有权终止合同，甲方赔偿乙方的实际损失。

（二）乙方违反本协议有关的规定，逾期缴纳租金及其他费用或逾期补缴费用的，应自应付次日起至实际支付之日止，每日按所欠费总额的 5‰支付违约金。

（三）租赁期内，因乙方违约、违反法律规定及乙方故意或过失的行为造成甲方或第三人人身和财产遭受任何损害的，乙方应负责承担包括赔偿责任在内的全部法律责任。如以上行为（含被处以行政处罚）致使甲方为乙方垫付相关费用的，甲方有权直接从履行保证金中扣除相应费用，抵扣后不足的部分有权向乙方追偿。

（四）若乙方使用用途与本合同约定不一致的，即视为违约，乙方须负一切由此引起的法律责任。

十二、通知与送达

（一）双方往来的文件或通知，以专人手递、数据电文（包括传真、电子邮件）或快递方式送达至各方如下地址、号码与联系人：

甲方：/

本合同有关的一切纠纷双方应首先通过协商解决。如协商不能解决，任何一方有权将此纠纷提交该物业所在地的人民法院予以裁决。在纠纷尚未解决前，双方应继续履行本协议所规定之义务，除非双方同意终止本协议或一方以法定或约定理由单方解除合同。

十四、合同生效、变更及其他

(一) 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

(二) 本合同一式肆份，双方各执贰份，肆份均具有同等法律效力。

(三) 有关本合同的修改和补充，必须以书面形式进行，并有甲、乙双方合法代表签署并加盖公章后生效。

甲方：（签章）

乙方：（签章）

法定代表人：

法定代表人：

身份 证件号码：

身份 证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

身份 证件号码：

身份 证件号码：

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日