

广州市出租物业租赁合同

(注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订，合同以最后甲方与乙方签订为准。)

出租人（以下简称甲方）：广州花卉研究中心有限公司

统一社会信用代码：914401014553511067

法定代表人：周晓云

地址：广州市荔湾区芳信路 12 号 1 楼



承租人（以下简称乙方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

双方经友好协商，依照《中华人民共和国民法典》及其有关法律、法规达成如下协议：

1. 租赁标的

1.1 甲方出租给乙方的物业位于 广州市荔湾区郭村东北面花卉研究中心西南面的地块，土地面积为 5827 平方米（构筑物为简易塑料薄膜棚）。甲方将租赁物业及其附属设备在现有状态下出租并交付乙方，乙方确认在签订本合同时已知晓租赁物业的产权、位置、使用性质、面积及现状，并同意按照物业现状承租该租赁物业。

1.2 乙方承租甲方物业用于合法的商业经营活动（包括但不限于办公、展示、销售、服务咨询等）。

1.3 权属状况告知及特殊事项说明。上述出租地块有权属证明，整体纳入不动产权证书粤（2021）广州市不动产权第 05028738 号登记宗地范围内。

2. 租赁期限及租赁物业交付

2.1 甲、乙双方约定，租赁物业租赁期限为 六 年（从 2026 年 月 日至 2031 年 月 日止）。租赁期限届满，如乙方愿意继续承租租赁物业的，应提前 6 个月书面向甲方申请续租，甲方将按照有关部门租赁管理办法规定进行公开招租，乙方在接受同等的租金和其他租赁条件下，享有优先承租权，双方需另行签订租赁合同。如甲方不同意续租，租赁期满乙方应配合甲方查看租赁物业情况后，完整交还租赁物业。

2.2 甲方按交付时现状于 2026 年 月 日前（含当日）交付租赁物业给乙方，乙方已完成对物业现状勘察并确认符合交付条件，办理物业交接时乙方应予以配合签订《场地交接确认书》，如乙方不予配合的，视为场地已于 2026 年 月 日（交付当日）交付乙方。物业交付后，乙方即可进驻租赁物业，并按本合同约定进行装修或改造。

3. 租金、保证金及支付方式

3.1 租金：甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币）元（含税价）	
	小 写	大 写

本合同签订时租赁物业租金标准为____元/月（大写：_____）；第二年起每年月租金在上一年月租金的基础上递增 5%。

3.2 其他费用

租赁期间，乙方使用租赁物业产生的其他费用，包括但不限于电费、水费、通讯费、网络电信费等，均由乙方自行承担。

税费承担：租赁双方税费各付。

3.3 租赁保证金

租赁保证金（首年月租金的三倍）：人民币_____元（大写：元整）。该租赁保证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，由甲方凭借租赁保证金收据无息退还。

3.4 支付约定

甲方应于每月月初向乙方开具对应项目的发票，乙方应于每月5日前向甲方分别支付当月租金、物业管理服务费及其他费用。

水电费则按供水、供电部门要求时间支付，暂定为每月5日前缴付上月费用。乙方逾期支付的，视为逾期支付合同约定应付款项，按本合同第 11.2 条承担违约责任。

3.5 甲方收取费用的账户信息

单位名称：广州花卉研究中心有限公司

开 户 行：农业银行广州芳村支行

帐 号：44048301040001865

3.6 发票信息

抬头：

税号：

开票类型：普票/专票

4. 物业使用及改造和装修

4.1 乙方应当按照工商登记准许的经营范围对租赁物业进行使用，若利用物业超出工商登记准许经营范围的用途，甲方有权单方解除租赁合同，并要求乙方按照第 8.2 条承担违约责任，由此造成的一切损失由乙方自行承担。

乙方负责根据经营事项及用途范围依法、依规对租赁物业进行升级改造并承担风险，

升级改造手续（包括但不限于规划、建设、消防、排污、环评、水电等一切涉及升级改造相关手续）由乙方自行负责，乙方完成装修改造并获得相关部门的验收审批后，应向甲方提交验收申请；相关部门的验收按政府主管部门规定执行。

(1) 乙方应在本合同签订之日起 30 日内将物业改造方案、效果图等提交甲方确认，并按照甲方确认后的改造方案进行改造工作，甲方的确认仅为形式审查，并不减少或免除乙方应承担的责任及法律、法规规定行政审批手续，因装修改造引发的一切法律责任及后果由乙方自行承担，造成甲方或第三方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。未经甲方确认的不得擅自实施升级改造，否则甲方有权单方解除合同。

(2) 乙方自行承担升级改造投入资金和改造风险，无论何种原因导致本合同解除或终止，甲方均不对乙方升级改造资金进行补偿。

4.2 未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自改变房屋结构或进行装修，并负有妥善使用的义务。乙方如需对租赁物业进行装修，应提前征得甲方同意，并不得损坏和改变租赁物业原有结构。

4.3 无论何时，乙方装修均不得改变租赁物业的主体结构及经营业态所需结构，并应遵守国家、省、市有关规定及物业管理有关规定。装修过程中产生的安全责任、消防责任由乙方承担；造成甲方或第三方损失的，由乙方负责赔偿。

4.4 乙方对租赁物业进行的升级改造、装修、装饰、改建、扩建等形成的构、建（构）筑物以及添附、镶嵌的物体、设施设备、管线等部分的产权及相关利益在合同解除或终止后均无偿归属甲方或租赁物业受让人所有，甲方无需向乙方支付任何补偿或赔偿。

4.5 装修改造完成后，乙方应提供一套完整的物业升级改造或装修施工资料、施工图等文件复印件（承租方签名或盖章）给甲方存档备案。

4.6 未经甲方书面同意，乙方擅自改变房屋结构或进行装修、改造的，合同解除或终止后，若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，甲方有权要求乙方予以赔偿。

5. 双方权利与义务

5.1 甲方应按本合同约定时间和交付标准将租赁物业交付乙方使用，并为乙方升级改造等提供必要协助。

5.2 乙方已对租赁物业的租金标准、附属设施设备及周边环境进行了充分调查和了解，清楚知晓签订本合同时租赁物业的现状、质量状况、物业产权和交接条件。乙方同意甲方按现状交付物业，并确认物业符合租赁使用目的。

5.3 乙方在租赁物业从事经营活动，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。如租赁物业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的，查封、停业整顿期间视同乙方占有使用租赁物业，乙方仍需按期交纳租金。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，乙方应按甲方通知的时间期限内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或赔偿。

5.4 乙方是租赁物业的消防安全责任人，乙方在租赁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，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，甲方有权立即解除本合同，并要求乙方按照第 8.2 条承担违约责任。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。

5.6 乙方不得擅自改变租赁物业按本合同约定的经营用途，如需改变应书面通知甲方，



经甲方同意后方可实施。否则，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方按照第 8.2 条承担违约责任。

5.7 租赁期限内，与乙方使用租赁物业相关或该等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。

5.8 租赁期限届满或合同解除后，乙方应按本合同规定将租赁物业完好交还甲方。乙方应在租赁期限届满或本合同解除或终止后 14 天内返还租赁物业并结清费用，逾期未搬走的自有固定资产，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理，处理产生的费用由乙方承担，如果处理后有收益由甲方自行处理，无须补偿给乙方。

5.9 租赁期满或合同解除或终止，乙方应在解除或终止后 14 天内向相关部门注销全部以租赁物业为登记注册地址用途的手续并向甲方出具相关证明。

5.10 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，应事先取得甲方同意，并自行向物业管理公司及有关部门申请并在租赁物业内进行增容所需工程或安装工作，费用由乙方负责。

5.11 乙方自行承担办理场地经营相关证照的费用。甲方仅为乙方办理出租用途所需相关证照提供资料，所出具的资料仅限于必须且能够由甲方出具的相关资料，乙方不得以不能办理经营证照为由主张解除合同或者追究甲方任何责任，也不得以此为由拒付租金及其它费用。

5.12 乙方保证承租物业后，按照法规规定标准自行配备、安装租赁场地内消防设施，定期检查并保证消防设施可正常使用，乙方是租赁物业的消防第一责任人，承担消防安全管理责任。

6. 物业维护、维修

6.1 乙方负有妥善使用租赁物业的义务，承担租赁物业及其设施设备的全部维护责任及其费用，包括但不限于物业及附属设施、设备的日常维护责任等。

6.2 如乙方怠于履行本合同约定的维护、维修责任，致使租赁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，甲方有权进入租赁物业，实施维修、保养、环境保护、保安、消防或其他安全措施，以确保租赁物业的安全，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。

6.3 甲方按出租物业现状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，并在本合同解除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。

7. 物业转让、转租或分租

7.1 租赁期间，甲方仅需在转让前和转让后书面告知乙方房屋转让事宜。

7.2 在租赁期限内，乙方在租赁物业内开展的一切经营活动须事先取得经营牌照、依法经营，并对其因经营活动产生的债务及债务纠纷承担全部经济和法律責任，甲方对此不承担任何責任。

7.3 未经甲方书面同意，乙方不得擅自转租、分租、出借或与第三方交换使用租赁物业或以股权转让、合作经营等方式变相转租、分租、出借，否则甲方有权单方解除合同，并要求乙方按照第 8.2 条承担违约责任，造成的其他一切损失由乙方承担。

7.4 如遇甲方因企业发展等原因分立、合并等情况，甲方有权将本物业出租期间的相关权利和义务交由新分立、合并的单位或公司承接，乙方应无条件给予配合。

8. 合同的终止及解除

8.1 租赁期限内，如甲乙双方协商一致，可提前终止合同。

8.2 租赁物业有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同、收回租赁物业，要求乙方按照本合同第3条约定的标准补缴租金，并要求乙方赔偿其遭受的一切实际损失【包括但不限于物业空置损失（按3个月租金标准计算）、物业占用使用费、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、物业服务费、水费、电费以及其他约定的任一款项达30天或逾期支付的金额超过两个月租金的；

(2) 乙方利用租赁物业进行非法活动的；

(3) 乙方拖欠员工工资引发争议并导致甲方实际损失，且乙方在甲方通知后7日内未予赔偿的；

(4) 乙方违禁用电或未按规定配备消防器材，经甲方书面通知整改后7日内仍未整改的，甲方有权单方解除合同；

(5) 乙方违反本合同约定的租赁用途的；

(6) 未经甲方书面同意，擅自拆改变动租赁物业结构的；

(7) 故意损坏租赁物业的；

(8) 租赁物业因乙方原因造成的违法经营或者安全、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) 乙方有其他违反本合同约定的情形经甲方书面警告不改正的；

(10) 本合同约定的甲方有权单方解除合同的其他情形。

8.3 甲方根据上述情形提前解除合同或合同终止时，应书面通知乙方，乙方在接到甲方书面通知后14天内，及时迁离并交回租赁物业，租金照实结算并承担违约责任。甲方亦可选择不解除或终止合同，但乙方须赔偿甲方由此遭受的实际损失。

8.4 如租赁期限内甲方因自身经营需要，对租赁物业进行升级改造等，导致本合同无法继续履行的，甲方应提前6个月书面通知乙方，乙方在接到甲方书面通知后应积极变更经营场所避免经营损失，并按照通知解除合同时间及时迁离、交回租赁物业，甲方对乙方投入的升级改造、装修等按市场价值经评估后给予补偿，并赔偿乙方一切实际损失（包括但不限于预期利益损失、装修改造费用、违约金以及诉讼费、保全费、公证费、律师费、查询费等实现债权的费用损失等）。

8.5 租赁物业有下列情形之一的，乙方有权要求甲方赔偿当月租金，如该赔偿无法弥补乙方损失，则按实际损失进行赔偿（包括但不限于预期利益损失、装修改造费用、违约金以及诉讼费、保全费、公证费、律师费、查询费等实现债权的费用损失等），并有权选择解除合同：

(1) 甲方迟延向乙方提供发票达一个月；

(2) 甲方要求解除本合同或提前终止本合同，并要求乙方搬离；

(3) 租赁物业因甲方原因或物业本身造成的安全、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；

(4) 甲方有其他违反本合同约定的情形经乙方书面警告不改正的；

(5) 本合同约定的乙方有权单方解除合同的其他情形。

9. 物业收回

9.1 租赁期届满或本合同解除,乙方应在租赁期满日或者合同解除之日起14日内将租赁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。

9.2 乙方返还租赁物业时,属于乙方的不需要拆除即可搬走的物品应当全部搬空(甲方同意可不搬部分除外)。除甲方要求恢复至合同签订时的原状外,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。

9.3 如乙方未按上款约定返还物业,存在毁损场地内装修及甲方房屋及其设备、设施的,乙方应当恢复原状或者折价赔偿。

9.4 乙方逾期返还租赁物业的,甲方有权立即收回租赁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、单方关闭租赁物业、单方拆除及清空租赁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、变卖租赁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。

9.5 如出现上述强制收回的情况时,乙方愿意接受甲方单方委托任何一家公证处办理有关强制收回租赁物业的手续,或由法院先予执行收回租赁物业。

9.6 乙方逾期占用租赁物业期间,乙方除按原租金标准1.5倍给付物业使用费外,还应按月支付相当于原租金标准1.5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。

9.7 如遇相关职能部门检查,发现不符合经营条件的,乙方应积极配合整改,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,无条件收回场地,乙方不得以任何理由向甲方提出任何补偿要求。

10. 免责

10.1 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) 乙方因被租赁物业所在大厦内其他商户或住户侵权或其他非甲方原因而蒙受的损害;

(2) 因该租赁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。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租赁物业停水、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。

10.2 乙方应自行负责装修改造的资金投入风险,租赁期限届满或者租赁合同解除或提前终止的,对乙方投入的装修改造资金,甲方均不给予任何补偿或者赔偿。

11. 违约责任

11.1 甲方未能按本合同约定将租赁物业交付乙方,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万分之五向乙方支付违约金;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。

11.2 乙方违反本合同有关的规定,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万分之五支付违约金。如逾期缴纳租金超过 30 日的，甲方还有权依照本合同第 8.2 条提前解除合同，收回租赁物业。

11.3 乙方不得擅自退租，否则甲方有权要求乙方赔偿由此造成的一切损失【包括但不限于物业空置损失（按 3 个月租金标准计算）、物业占用使用费、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】。

11.4 除不可抗力因素外，乙方未能按照本合同第 4.1 条规定时间完成升级改造并投入运营的，甲方有权照常收取租金，乙方不得以未投入运营为由拒付租金。

11.5 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或导致甲方支出费用的，甲方有权全数向乙方追偿，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、公证费等。

12. 争议解决

本合同有关的一切纠纷，双方应首先协商解决；协商不成的，任何一方有权向租赁物业所在地广州市荔湾区人民法院提起诉讼。在纠纷尚未解决前，双方应继续履行本合同所规定之义务，除非双方同意终止本合同或一方以法定或约定理由单方解除合同。

13. 合同生效、变更及其他

13.1 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。

13.2 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

13.3 本合同的修改和补充须采用书面形式，经甲、乙双方合法代表签字并加盖公章后生效。

甲方：广州花卉研究中心有限公司

乙方：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

经办人（签字）：

经办人（签字）：

地址：广州市荔湾区芳信路 12 号 1 楼

地址：

联系电话：020-81552770

联系电话：

年 月 日

年 月 日

