租赁合同

出租方(甲方)：广州市文化广电旅游局
联系人：邱先生
电话：020-38529912

承租方(乙方)：
联系人：
电话：

甲方为位于广州市天河区海安路369号“广州粤剧院大楼”的产权人。现甲方授权广州粤剧院有限公司对广州粤剧院大楼行使包括经营管理权在内的相关权限。就乙方承租甲方房产事宜，现甲乙双方经协商一致，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，签订本合同如下：

第一条　物业名称、地址、面积

甲方同意将其享有所有权的位于广州市天河区海安路369号第____层房产（以下简称“物业”）按现状出租予乙方。该房产建筑面积约_____平方米。甲乙双方同意，无论房管测绘部门或第三方测绘机构就该物业的测绘结果是否与本合同约定一致，双方均同意按照本合同约定租赁面积计算租金（含物管费）及其他费用（如有）。

第二条　用途

该物业出租予乙方作为_____使用，乙方不得使用物业从事违法经营活动，否则视作乙方违约，甲方有权单方解除合同，收回房屋，履约保证金作为违约金由甲方没收，乙方不得有异议。

第三条　租期及交付

1、租赁期限：自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

2、甲方应于_____年_____月_____日将房产按现状交付乙方。甲方交付房产前，乙方应与甲方委托的物业管理公司签署《物业管理服务协议》、《管理规约》及物业管理公司要求签署的其他文件。

3、免租期：乙方装修免租期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，自_____年_____月_____日起正式计租。乙方免租期内除租金（含物管费）之外的其他费用应按本合同的约定正常缴纳。

4、如乙方在本合同约定的租赁期限届满后不再续约的，乙方应提前两个月

前书面通知甲方。

第四条　租金（含物管费）、水电费等缴交办法

1、租金（含物管费）标准：乙方承租本物业首年度每月租金（含物管费）为¥_____元（大写：　　）（相当于建筑面积每平方米¥_____元（大写：　　）（已含税）。

合同期内的租金（含物管费）标准情况详见下表。

序号	租赁期限	月租金（含物管费）小写	月租金（含物管费）大写
1		免租期	/
2			
3			
4			
5			
6			
7			

2、支付方式：租金（含物管费）由乙方按月支付给甲方。乙方应于每月 10 日前（按自然月计算）将该月租金（含物管费）存入甲方指定的下述银行账户内，逾期视为拖欠。

户名：广州市文化广电旅游局

账号：44042501040015015

开户行：中国农业银行股份有限公司广州流花支行

3、水电费：乙方应按其实际使用量支付承租期间的水电费。除上述水电费外，根据广州粤剧院大楼相关水泵、电梯、中央空调等公用设施设备电路实际布线及装表情况，乙方自其承租之日起，根据业户面积分摊法，乙方应按（13%）的比例公摊大楼公用设施中的水泵、中央空调电费，并根据乙方实际水电费（含公摊）另行计收 8%的商业分摊。上述水电费计收标准按公共事业部门制定的价格标准执行。

乙方应于每月 20 日前（按自然月计算）将上月上述水电费（含公摊）存入甲方指定的下述银行账户内，逾期视为拖欠。

单位名称：广州粤剧院有限公司

纳税识别号：91440101683287230X

开户行：中国工商银行茶亭支行

银行账号：3602867609100010655

甲方、广州粤剧院有限公司应在收到乙方提供的租金（含物管费）、水电费（含公摊）5个工作日内向乙方开具发票。

4、首月租金（含管理费）及履约保证金：乙方应于本合同签署之日起10个工作日内向甲方支付首月租金（含管理费）及履约保证金，其中：

1)首月租金（含管理费）；为本物业_____年____月_____日至_____年月_____日共计¥____元(大写：　　)。

2)履约保证金：2个月租金（含管理费），共计¥____元(大写：　　)。

合同到期终止后，如甲乙双方没有达成续租意向的，乙方清缴完租金（含物管费）、水电费等全部应缴费用，并将物业完好移交给甲方及在工商注销承租地址（如有），甲方在收回物业后15个工作日内将履约保证金(不计利息)退回乙方。如因乙方原因造成该物业损坏的，甲方有权从履约保证金中扣除损失部分，不足部分甲方有权继续向乙方追讨。如乙方有违法行为及本协议约定的违约行为的，甲方有权按照本协议的约定没收乙方已支付的履约保证金并由甲方追究乙方的违约责任。

第五条　出入乙方所租物业

1、乙方允许甲方通过或在该物业内安装、使用和维修管道线路。甲方有权在给予乙方合理的预先通知后(紧急情况除外)进入该物业，以便进行上述情况的检查及认为必要的维修等。

2、在乙方没有续约意向的情况下，乙方同意甲方在本租约期满前两个月内带领新客户进入该物业了解场地。

第六条　损坏责任

1、物业内乙方财产之损失和人员的人身伤害，甲方不承担任何责任。

2、如该物业发生火灾或其他意外，乙方应及时采取相应措施避免危险进一步扩大并立即通知有关部门和甲方。

3、如甲方有证据证明乙方不履行或违反本合同的任何条款规定，而使甲方遭受损失被罚款或造成甲方额外支出，乙方应据实作出赔偿。

第七条　乙方责任

1、乙方不得未经甲方同意中途解约。如乙方确要中途解约，应提前30天书面告知甲方，经甲方同意后与甲方签订解除合同，并且甲方有权没收乙方所交的履约保证金作为违约金。

2、乙方必须遵守国家有关法规，服从管理规定以及有关物业管理条例，不得有污染、噪音影响周边环境，否则由此引起的一切法律、经济责任由乙方自负。如有聚赌、嫖宿、吸(贩)毒、斗殴等触犯刑法的行为，除乙方自负法律、经济责任外，甲方有权无条件单方解除本合同，收回物业，乙方所交履约保证金不予退还，乙方还应承担由此造成甲方的一切损失。

3、乙方须按时向甲方缴付租金（含物管费）及其他费用。逾期之次月1日起每日加收所欠租金（含物管费）及其他费用总额0.05%的违约金；逾期超过30天，甲方有权解除合同，无条件收回物业，并保留向乙方追讨欠交费用权利，履约保证金作为违约金由甲方没收，不作为租金抵扣。

4、乙方须按时向广州粤剧院有限公司缴付水电费及分摊，乙方逾期支付的，自逾期之日起，按欠付金额每日万分之三的标准向广州粤剧院有限公司支付违约金。乙方逾期支付该等费用超过 30 天，甲方有权解除合同，无条件收回物业，并保留向乙方追讨欠交费用的权利。履约保证金作为违约金由甲方没收，不作为欠费抵扣。

5、乙方不得擅自更改该物业的租赁用途，不得以任何形式将承租物业向他人提供担保、或将其租赁使用权(经营权)向他人抵押，否则甲方有权解除合同，收回该物业并没收履约保证金，由此造成的一切责任由乙方负责。

6、乙方须严格遵守消防法和国家有关安全生产的法律法规，并服从甲方和广州粤剧院有限公司合理的消防、安全生产的监督管理。如乙方存在重大安全隐患而拒不整改或发生安全责任事故的，甲方有权无条件解除合同，收回房屋，乙方所交履约保证金由甲方没收，如造成甲方损失，还应承担赔偿责任。

7、乙方对承租物业及加装、装修部分承担安全、维修责任。

第八条　甲方责任

1、甲方应按约定时间向乙方交付房屋，但甲方因第三方原因不能按时收回该出租物业并交付给乙方的，交付时间及免租期相应顺延，乙方不追究甲方责任。

2、甲方不得随意违约或提前收回该物业。如提前收回需经乙方同意，否则甲方须退还乙方所交纳的履约保证金(不计利息)及赔偿相等于履约保证金的赔偿金给乙方。

第九条　装修的处理

1、乙方承租房屋后可按使用用途进行室内装修，但装修方案应符合消防要求及甲方的管理规定，并报甲方及广州粤剧院有限公司审批。装修中涉及公共系统部分的，要经甲方审核，并由甲方认可的单位进行装修，乙方承担该部分费用。

2、乙方进入场地装修前，需向广州粤剧院有限公司缴纳装修押金 20000 元，装修完成后，经确认无损坏、破坏环境、设施设备等条件后，广州粤剧院有限公司于 10 个工作日内后无息退还装修押金予乙方。如有设备设施造成损毁的，由乙方承担所有维修费用。如乙方不按时维修，广州粤剧院有限公司有权从装修押金中扣除，不足扣除部分由乙方承担。

3、合同期满，乙方可移动的装修装饰部分由乙方拆除并复原，乙方不复原的，应承担复原费用，但经甲方同意保留的除外。乙方不可移动的装修装饰部分不得拆除或破坏其功能，否则，甲方有权要求乙方承担复原费用，并赔偿甲方复原期间按照本合同约定的租金标准计收的租金损失。

4、乙方中途违约导致本合同解除的，乙方无权要求甲方对其装修损失作出补偿，且需按甲方意见对装修进行处置或承担拆除复原费用。

5、甲方中途收回出租物业的，甲方应据实按折旧对乙方的装修进行补偿。

第十条　续约

本租赁合同到期后，在乙方不存在合同约定的任何违约行为或者乙方已按合同约定承担了全部违约责任的情况下，乙方如有续约意向，并按国家有关规定办理物业出租公开竞价手续的，在同等条件下乙方可享受优先承租权。

第十一条　合同终止后的处理

1、本合同期满，且甲乙双方没有达成续租意向的，乙方应在合同期满当天将房屋腾空交还给甲方(另有约定除外)，逾期房屋使用费按当期月租金（含物管费）的两倍计收，逾期10天乙方仍不腾空交还房屋，视为乙方弃置房屋内的所有物品(不论物品的价值大小和数量多少，均视为乙方的弃置物)，甲方有权将乙方物品进行处理，相关费用、责任由乙方承担，乙方不得向甲方主张任何经济损失(包括但不限于乙方弃置物品的损失等)。

2、乙方违约致甲方主张解除合同的，乙方应在收到解约通知后5天内将房屋腾空交还甲方，逾期10天不腾空交还房屋的，视为乙方弃置房屋内的所有物品(不论物品的价值大小和数量多少，均视为乙方的弃置物)，甲方有权按合同约定的当期月租金（含物管费）的两倍计收房屋使用费，并对乙方存在房屋内的物品进行处置，相关费用及责任由乙方承担，乙方不得向甲方主张任何经济损失(包括但不限于乙方弃置物品的损失等)。

3、甲方主张解除合同，乙方与甲方达成解约协议的，乙方应在10天内将物业内的物品搬出。逾期10天内仍不腾空房屋的，视为乙方弃置房屋内的所有物品(不论物品的价值大小和数量多少，均视为乙方的弃置物)，甲方有权对承租物业内的物品进行处置，相关费用及责任由乙方承担，乙方不得向甲方主张任何经济损失(包括但不限于乙方弃置物品的损失等)。

4、在出现本合同第十二条第二款导致合同自动终止的情形下，乙方应在收到甲方发出的腾空通知后10天内将物业内的物品搬出。逾期10天内仍不腾空房屋的，视为乙方弃置房屋内的所有物品(不论物品的价值大小和数量多少，均视为乙方的弃置物)，甲方有权对承租物业内的物品进行处置，相关费用及责任由乙方承担，乙方不得向甲方主张任何经济损失(包括但不限于乙方弃置物品的损失等)。

第十二条　免责条款

1、租赁期间，该物业如因不可抗力、自然灾害、战争、暴乱等导致毁损到无法修复或不适宜作租赁之用，本合同自然终止，甲乙双方互不承担责任。在乙方交清一切应付的费用后，甲方将乙方所交纳的履约保证金于15个工作日内退还乙方(不计利息)。

2、租赁期内发生下列情况之一的，合同自动终止，双方互不承担责任，乙方须无条件撤场，交回场地给甲方，甲方不做任何补偿。但终止事由发生前乙方欠付的租金（含物管费）及其他所欠费用仍需继续支付，且甲方有权从保证金中直接扣减乙方欠付金额，剩余保证金返还乙方(不计利息)：

1)因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的；

2)因市政建设需要搬迁、土地被收储或企业改制的；

3)物业及其主要设施、设备非因甲方或乙方原因受到重大损毁或灭失，致使合同不能继续履行的；

4)物业被鉴定为危险房屋的；

5)物业权属人及/或有权的国有资产管理部门将物业所有权或管理权转让或划归第三方，导致本合同无法继续履行的。

第十三条　其他费用

一切有关本合同的印花税及政府部门收取有关办理本合同的一切费用，由甲方和乙方应按政府规定缴纳各自承担的租赁印花税及手续费，按政府开具的发票

进行结算。

第十四条　其他约定条款

1、乙方保证在退履约保证金的时候退回甲方开具的履约保证金收据原件（如有），并承担因未能提供甲方开具的履约保证金收据原件而引起的一切经济责任及后果。

2、本合同是双方真实意思表示，如其它双方协议（含双方租赁备案合同）与本合同约定不一致的，以本合同为准。

3、乙方保证在甲方招标招租确定新承租人后，待本合同期满立即无条件将房屋交还给甲方或与新承租人交接，逾期交付造成甲方违约损失的，乙方承担赔偿责任。

4、乙方应充分做好物业租赁前调查，了解承租物业及其周边环境情况，并充分评估承租物业及其周边环境（含其他已承租租户的情况）对乙方生产经营造成的影响，乙方不得以承租物业的周边环境对其生产经营造成影响为由，拒交租金（含物管费）。

5、乙方承租房屋后可按使用用途进行室内装修，并自行完善承租物业的设备设施，乙方如需装修的，装修方案应符合消防要求及甲方的管理规定，并报甲方及广州粤剧院有限公司审批，经甲方书面同意后方可进行，装修中涉及公共系统部分的，要经甲方审核，并由甲方认可的单位进行装修。

6、因守约方追究违约方的违约责任所造成的一切费用由违约方承担（包括但不限于：诉讼费、律师费、保全费、公证费、鉴定费等因追责产生的一切费用）。

第十五条　争议适用法律

本合同适用中华人民共和国法律，凡因履行本合同所发生的一切争议，双方应尽量通过友好协商加以解决。如协商不成，可向租赁房屋所在地法院诉讼解决，在诉讼过程中本合同双方应继续履行。

第十六条　特别约定

1、乙方确认：甲方已明确告知乙方，甲方授权广州粤剧院有限公司对项目行使经营管理权。

2、如因未办理权属证明文件原因导致成交方无法正常使用标的（如无法办理营业执照），乙方有权在交易合同生效之日起 3 个月内提出解除合同，所交纳的租金不予退还；若乙方在交易合同生效之日起 3 个月后提出解除合同的，视作违约，乙方已交纳的租金、交易合同项下所有保证金不予退回。

第十七条

1、本合同如有未尽事宜，须经双方协商作出书面补充合同，经双方同意签署认可后，补充合同与原订合同具有同等法律效力。

2、本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并盖章后生效。本合同正本壹式肆份，甲乙双方各执贰份。

（合同签署页）

甲方：广州市文化广电旅游局　　乙方：

法定代表人或授权代表签名：　　法定代表人或授权代表签名：

签订日期：　　年　　月　　日　　签订日期：　　年　　月　　日

