编号：CTZCGL-HXW-营收-2026-

广州国际媒体港·东塔

办公租赁合同

【　　室】

甲方(出租人)：广州市城壹海心湾商业管理有限公司

法定代表人：　赖龙君

注册地址：　广州市海珠区阅江西路218号801室

乙方（承租人）：

法定代表人:

统一社会信用代码:

联络地址:

联络电话:

电子邮箱:

丙方（保证人）：

身份证号:

联络地址:

联络电话:

电子邮箱:

名词定义

在本合同、附件及本合同的履行过程中双方签署的有关补充和修正的文件中，除非另有明确解释，相关名词定义如下：

广州国际媒体港·东塔（下称“本大厦”）位于广东省广州市海珠区阅江西路220号。

租赁物业：乙方向甲方承租使用的位于广东省广州市海珠区阅江西路220号____室（具体位置及范围请见附图）。

现状：乙方接收租赁物业时，本大厦或租赁物业及设备设施的产权状态、功能状况及实物形态。

移交日：本合同约定的办理租赁物业移交手续的日期。

起租日：装修期后开始计算租赁物业租金的日期。

装修期：从租赁期限起始日起至起租日的期间。

管理费：☑含/☐不含中央空调(供应时间为周一至周五的08:30-18:00及周六的08:30-12:30，法定节假日除外，超时空调费用应与本大厦集中供冷提供商进行协商，甲方应提供必要的协助，乙方应自行承担超出统一营业时间外的空调使用费)。

物业管理人：由甲方指定具有相应资质的物业管理公司对本大厦（包括租赁物业）进行物业管理，现物业管理公司为广州市城投物业服务有限公司，甲方有权在本合同期内变更物业管理人，乙方应就该变更签署相应法律文件予以确认。

不可抗力：本合同生效后出现及妨碍双方中任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是双方不能控制，无法预料，不能避免或克服的，上述事件包括政府行为（包括但不限于规划调整、拆迁、征收、征用、功能改变、强制命令、国有资产划转等）、战争、地震、台风、火灾、水灾或无法预料、不能防止或不能控制的任何其他事件。

一　关于租赁物业

第一条　　甲方为租赁物业的出租人，乙方为租赁物业的承租人。根据本大

厦使用和管理的需要，甲方可以委托有关单位或部门处理本合同事务。

第二条 租赁物业现有城市规划用途为文化用地兼容商业、商务设施用地。

第三条 本合同签订前，乙方已到租赁物现场实地查勘了解，并已清楚知悉租赁物业现状(包括但不限于租赁物面积、四至、物业产权情况、证载用途、消防手续情况、装修标准及设施等)，且在本合同签署时已对该租赁物状况详细了解，同意按现状承租该租赁物业；除本合同另有约定外，乙方不得以租赁物存在缺陷为由拖延或拒绝接收租赁物、要求赔偿、要求解除合同、追究甲方有关法律责任。

第四条 租赁物业计租面积为_____平方米。该计租面积为双方协议确认，作为双方计算租金、管理费及处理本合同相关事务的依据。租赁物业的位置及范围详见附图，图示只作一般识别之用，并不显示租赁物业的面积大小及四至范围。

二 租期及租金等费用

第五条 乙方承租租赁物业的租期为_____年，即租赁期限从____年_____月_____日开始连续计算至_____年_____月_____日止。

第六条 装修期____个月(含在租赁期限内)，起租日为____年___月___日，装修期分期实施：

第一期装修期：租赁期首年的__个月，即____年___月___日起至____年___月日止。

第二期装修期(如有)：租赁期第一年期满，乙方全面履行合同义务，则装修期第二期为租赁期第二年的【 】个月，即从_____年___月___日起至_____年月___日。

第三期装修期(如有)：租赁期第二年期满，乙方全面履行合同义务，则装修期第三期为租赁期第三年的【 】个月，即从_____年___月___日起至_____年月___日。

装修期内，乙方免交月定额租金，但需按约定缴纳综合管理费及水电费。如果乙方实际交足租金和管理费的租赁期不足【 】年的，第一期装修期内甲方给

予乙方的租金优惠条件取消，乙方应向甲方按当期装修期对应的实际租金标准补缴已免交的装修期租金即人民币　　元及其它相关费用。如果乙方实际交足租金和管理费的租赁期不足【 】年的，第二期装修期（如有）内甲方给予乙方的租金优惠条件取消，乙方应向甲方按当期装修期对应的实际租金标准补缴已免交的装修期租金即人民币　　元及其它相关费用。如果乙方实际交足租金和管理费的租赁期不足【 】年的，第三期装修期（如有）内甲方给予乙方的租金优惠条件取消，乙方应向甲方按当期装修期对应的实际租金标准补缴已免交的装修期租金即人民币　　元及其它相关费用。

第七条　　乙方承租租赁物业的租金标准如下：

装修期后租期首年，租金标准为_____元/月·平方米，月租金为¥_____元（大写：_____）。每天租金的标准按照月租金/30计算。租金已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月租金金额不变。

租期内租金标准详见下表（按照当前9%增值税税率计算）：

租金计付年限	年递增率（%）	每月租金(含税)（人民币:元）	每月应纳增值税金额(人民币:元)	每月租金(不含税)(人民币:元)

租金按月支付，乙方应当于每月第7日前支付当月租金（按含增值税金额支付）（户名：广州市城壹海心湾商业管理有限公司，账号：3602064919200243957，开户行：中国工商银行股份有限公司广州越秀桥支行，转账时摘要请注明“广州国际媒体港·东塔___室租金”）。甲方收到租金后，应当出具等额有效租金增值税发票。若当月7日为国家法定节假日，乙方应当于法定节假日后的第一个工作日前支付租金。

第八条 乙方自移交日起向甲方缴纳管理费，费用标准为_____元/月·平方米，即每月管理费的金额合计为¥_____元（大写：____），其中：不含税综合管理费¥____元，（大写：人民币_____），每月应纳增值税金额为¥_____元，（大写：人民币_____）（税率6%）。每天管理费的标准按照月管理费/30计算。租赁期间水、电、煤气、通讯、设备等费用以及安保工作由乙方自行承担并支付。管理费已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月管理费金额不变。甲方可根据实际情况调整管理费标准，乙方收到甲方的书面通知后须按甲方调整后的标准缴纳管理费。

管理费按月支付，乙方应当每月第7日前支付当月管理费（按含增值税金额支付）。甲方收到管理费后，应当出具等额合法有效管理费增值税发票。若当月7日为国家法定节假日，乙方应当于法定节假日后的第一个工作日前支付管理费。

第九条 因承租租赁物业产生的水、电费由乙方承担，向甲方指定的物业管理人交纳（户名：广州市城投物业服务有限公司，账号：9558853602006474919，开户行：中国工商银行广州沙太路支行）。

第十条 租赁期间产生水、电费收费标准按甲方指定物业管理人收费标准收取。

第十一条 乙方应当向甲方缴纳履约保证金，包括：

1. 租金保证金¥_____元(大写:人民币_____)(相当于首年月租金___倍);

2. 管理费保证金¥_____元（大写：人民币_____）（相当于起租日起首年月管理费___倍）；

以上两项履约保证金合计¥_____元，由产交所划转至甲方指定的银行账户（户名：广州市城壹海心湾商业管理有限公司，账号：3602064919200243957，开户行：中国工商银行股份有限公司广州越秀桥支行）

3. 物业管理合同履约保证金¥_____元（大写：人民币_____）（相当于起租日起首年月管理费1倍）。物业管理合同履约保证金乙方需于本合同签订之日起七个工作日内汇至甲方指定的物业管理单位的银行账户（户名：广州市城投物业服务有限公司，账号：9558853602006474919，开户行：中国工商银行广州沙太路支行，转账时摘要请注明“广州国际媒体港·东塔_____室物业管理合同履约保证金”）。

第十二条 向甲方预缴第一个月定额租金合计¥_____元，第一个月综合管理费¥_____元，由产交所划转至甲方指定的银行账户。（户名：广州市城壹海心湾商业管理有限公司，账号：3602064919200243957，开户行：中国工商银行股份有限公司广州越秀桥支行）。

第十三条 甲方有权从履约保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金、占用费、甲方垫付的费用等乙方应支付的全部费用，乙方应当在甲方扣除后5日内补足履约保证金，否则视为乙方未足额缴纳履约保证金。

在本合同期满终止或提前解除时，乙方向甲方移交租赁物业、无其他违约行为、注销以租赁物业为地址的商事注册登记、并结清租金、管理费、水电费、违约金、赔偿金等与物业使用有关的费用后30日内，甲方将履约保证金余额无息退还乙方，本合同另有约定的除外。

第十四条 本合同及相关补充协议履行过程中，除另有约定外，乙方应当支付的租金、管理费、违约金（如有）、赔偿金（如有）等均向甲方指定账户支付：

开 户 名：广州市城壹海心湾商业管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司广州越秀桥支行

开户账号：3602064919200243957

甲方变更上述账户或要求付至其他账户，应书面通知乙方。

第十五条 双方按政府有关规定各自支付租赁过程中产生的与租赁有关的税费，包括但不限于公证费、合同印花税、登记费及其它有关费用。乙方负责自行申报及缴纳各种自身经营税项，如出现漏缴、短缴税款的情况，乙方自行承担一切后果，并须对因而造成甲方的所有损失负全部赔偿责任。如因乙方原因导致合同提前解除或终止，乙方应赔偿甲方因解除合同造成的印花税损失，具体按提前解除合同的月数*月租金金额*印花税率（财产租赁合同按租赁金额千分之一）的标准计算，该费用甲方有权从履约保证金中予以扣除。

第十六条 其他费用：乙方自行向甲方指定的电讯部门或物业管理人申请直拨电话线及数据传输网线，并承担按申请当时设定标准之相关安装费、押金及使用费。

三 物业移交

第十七条 交付日期以甲方发出的书面《物业移交确认书》规定的日期为准。乙方应在甲方发出的《物业移交确认书》指定的移交日期到甲方驻场机构办理租赁物业移交手续，并依据本合同的约定向甲方缴纳履约保证金、预交租金和管理费等。预计租赁物业的移交日为_____年_____月_____日，甲方有权根据现场工程建设、验收手续办理情况和出租计划等调整该物业移交日，乙方承诺必须配合在甲方《物业移交确认书》指定的移交日期到所租物业所在地及时接收所租物业，并同意接受该移交日作为所租物业按本合同约定计付费用之起始日。如因乙方原因导致所租物业未能在甲方《物业移交确认书》指定的移交日期被接收，则甲方《物业移交确认书》指定的移交日期即被视为实际租赁起始日及计费起始日。

乙方签订合同前，已明确知悉本大厦的部分建设（含公共区域改造装修等）施工正在实施当中，规划、消防、环评、人民防空、卫生、工程等各项竣工验收备案手续尚未办理完成，由此可能导致租赁物业延期交付，乙方对此予以认可且不就此追究甲方违约责任。

第十八条 乙方在签订本合同前已对租赁物业做了充分了解，知悉和认可租赁物业的现状。乙方愿意承担上述瑕疵或缺陷可能对租赁物业使用和经营造成的风险，并不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。

四　物业使用

第十九条　　乙方必须完成办妥在所租物业合法经营的一切手续，合法经营其业务，乙方应具备有效的营业执照，并在执照上规定的经营范围内进行合法的经营活动。乙方完成合法经营所需的一切手续及证照后，应将资料提供给甲方备案。乙方签署本合同时，应向甲方提供有关乙方签署本合同的授权文件。

第二十条　　在租赁期限内，乙方租赁该房屋仅用于办公。乙方应保证其在该物业内的一切经营活动均符合中国法律、法规及甲方对该物业的管理规定，不得擅自改变其用途，不得在物业范围内从事违法违规活动。

第二十一条　乙方接收租赁物业后，可以根据使用需要对租赁物业进行适当装饰装修，装饰装修不得弃置现有设备设施系统或降低现有系统的配置和使用功能。租赁期间，该租赁物业内部由乙方使用的设备设施（包括甲方提供和乙方自行添置的）及内部装修的保养、维修、更新均由乙方自行负责，并承担由此产生的一切费用。由于乙方原因造成的租赁物业设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新。

第二十二条　乙方负责办理物业二次装修及经营所需的规划、人防、工商、城管、消防、税务、环保和卫生防疫等相关手续并承担因此产生的费用。甲方应提供必要协助。

第二十三条　租赁区域内，甲方按现状移交供电量、给水、排水，乙方根据实际使用需求需要增容的，经甲方同意增容方案后方可实施，增容的手续、施工及费用和责任均由乙方承担，全部设备设施验收投入使用后无偿归甲方所有。乙方使用租赁物业和进行装饰装修，应当符合租赁物业的城市物业规划用途，如需调整规划，由乙方负责办理相关申报审批手续并承担风险和费用。乙方根据使用需要对租赁物业进行装饰装修，乙方应于签订本合同后两周内向物业管理人提交装修方案（须包含装修改造投入费用预算明细，乙方承诺装修改造投入不低于____万元）及施工图纸，经物业管理人审核同意，并办理合法手续后方可进场装修。乙方自行承担相关费用和责任，如造成甲方损失，应当赔偿。乙方装饰装修时物业管理人出具的书面同意和相应材料不表示甲方及物业管理人承担上述费用和责任。本合同履行过程中，未经甲方及物业管理人书面同意，乙方不得将本合同的权利义务全部或部分转让给第三方。装修完毕验收合格后，乙方应在三日内将物业二次装修发生的所有费用明细以书面形式告知甲方，并附上证明相关装修投入

费用的合同、发票及付款文件交甲方备案。

第二十四条 乙方承租租赁物业仅限自用，未经甲方书面同意，不可转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用的。

第二十五条 本大厦公共服务时间为周一至周五的上午 8：30 时至晚上 18：00 时、周六的上午 8：30 时-中午 12:30 时（法定节假日除外），甲方可因季节变化及经营需要变更调整公共服务时间，乙方如需甲方提供额外服务时间，须经甲方书面同意，超时部分费用另计。

第二十六条 有关租赁物业及租赁物业内的人身和物品的安全，乙方自行采取适当的保安措施及向保险公司以甲方为受益人投保，甲方不负责乙方由此带来的损失。乙方须根据国家标准向有效及合法的保险公司购买租赁场地经营过程中及二次装修必要的保险险种，包括公众责任险、乙方自行投入的资产及乙方经营有关财产的财产保险等，且应保证在租赁期间上述保险持续有效。

第二十七条 租赁期内，乙方应接受公安、人防、工商、城管、税务、物价、质量技术监督、消防、环保、卫生防疫等相关主管机关的监督检查，承担与之相关的一切责任并支付因此产生的费用。乙方应自行妥善处理和承担自身经营过程中产生的纠纷，因乙方经营产生的纠纷对甲方或本大厦其他租赁物业造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，造成损失的甲方有权要求乙方进行赔偿。

第二十八条 乙方承诺不得出现损害国家、社会公众、民族利益、政府形象等违反社会主义核心价值观的行为及舆情事件，否则，甲方有权立即单方解除本合同。

第二十九条 乙方应以其名义对外开展工作。未经甲方书面同意，乙方不得使用甲方及物业产权人品牌（包括但不限于“甲方”“物业产权人”名称或字号、商标、LOGO、企业形象等），不得以甲方、物业产权人名义开展装修改造和招商经营工作。

五 物业管理

第三十条 本合同有效期内，乙方应当接受甲方委托的物业管理人对租赁物业的管理服务。甲方及物业管理人有权就本大厦的使用和管理制定各项规章制度，并根据实际情况进行实时修改和调整。乙方承诺遵守物业的使用和管理的各项规章制度及物业管理人实施的各项管理措施。

第三十一条 甲方可委托具有相应资质的物业服务企业行使物业管理职责，由此产生的物业管理收益归甲方所有。甲方负责本大厦各租赁区域范围外公共的供水、供电、电梯、消防、排水、路灯、泛光照明设备设施的管理和维护维修以及治安秩序、绿化、环境卫生等事项的管理和服务，甲方对各类设备设施维修时，乙方应予以配合。租赁物业范围内乙方单独使用的设备设施，由乙方承担维护维修责任。

第三十二条 本大厦户外广告位置及相关收益归甲方所有。乙方设置户外招牌、广告，应当将设置方案报甲方。未经甲方书面同意，不得擅自设立。乙方承诺所设置的户外招牌、广告栏均合法合规，如需取得有关行政管理部门审批许可的，还应当在办理相关手续后方可实施，相关手续及费用，由乙方负责。

第三十三条 本大厦的供水、供电、电信接入服务等，由物业管理人统筹管理相关服务，乙方不得自行或另行选择或接入。本大厦红线范围内的停车设施及场地由甲方（或甲方许可的第三人）统筹安排使用，收费办法及有关规定由甲方另行确定。

第三十四条 租赁物业区域内，乙方是安全生产第一责任人，负责治安、消防、环卫、卫生防疫、安全生产、廉洁从业等管理责任，配合和协助政府相关职能部门开展区域联防联动和综合整治。

第三十五条 甲方（或甲方许可的第三人）对租赁物业范围内非乙方自用的设备设施、管线进行管理、维护、维修、改造、新增时，乙方应无条件协助和配合，提供穿越、借道等便利。按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法利益。

第三十六条 乙方应合理、合法使用该物业，对其雇员、转承租人、分租人违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。物业管理人由于故意或过失所引起的物业管理责任，由物业管理人自行承担，甲方不因此承担责任。

第三十七条 乙方有责任积极配合处理煤气泄漏、漏电、火灾、水灾、水管爆裂、协助公安机关执行任务等涉及公共安全的突发事件，甲方免予承担因采取积极措施而产生的相关责任。

第三十八条 乙方承诺租赁物业内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围，

乙方如违反国家有关政策法规，必须按照中国法律规定承担相应责任，甲方不因此承担任何责任。

六　权利限制

第三十九条　甲方可以将本合同的权利义务一并进行转让，但应当提前30日书面通知乙方。转让后，受让方继承甲方在本合同中的权利、义务。租赁物业产权转让时，乙方不主张优先购买权。

第四十条　乙方无权对租赁物业产权进行处置。未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业任何部分的产权以及因承租租赁物业而取得的任何权益进行转让或设置保证、抵押、质押等他项权利，不得转让本合同的权利义务。

第四十一条　乙方使用租赁物业的权利不得超过租赁期限。未经甲方书面同意，乙方在有关租赁物业使用的补充协议、文件中设定权利义务的期限不得超过租赁期限，乙方也不得以任何作为或不作为的方式设定或处分其租赁期限之外的租赁物业的使用权利。乙方取得租赁期限届满（包括本合同提前解除的情形）之后租赁物业的任何经营权益，应当返还甲方。

第四十二条　未经甲方书面明确授权，乙方不得以甲方的名义对外签署任何合同、文件或进行任何其他活动，不得实施任何利用甲方信用的行为。

七　违约责任

第四十三条　甲方应保证其对租赁物业的使用权真实、合法、有效。如果因甲方不具备租赁物业使用权导致本合同（全部或部分）不能履行或被人民法院、仲裁机构、有关行政部门依法认定为无效或被撤销，甲方应当赔偿乙方的损失。

甲方无故提前单方面解除本合同，应当全额无息退还乙方的履约保证金。

第四十四条　乙方无故提前单方面解除本合同，乙方应付清应付的费用，乙方向甲方缴纳的履约保证金不予退还。

第四十五条　乙方未能按照本合同的约定支付租金、管理费、履约保证金等相关费用的，每逾期一日，每日须按应付费用的0.03%向甲方支付违约金；逾期超过十天，经甲方书面催告，甲方有权采取停止向乙方供电、供水、供冷、供气等强制措施；逾期超过十四天，甲方有权解除合同，没收乙方的履约保证金，乙方还须付清所拖欠的款额及违约金，并无条件把租赁物业连同原附属物交回甲方。

第四十六条 乙方违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定，甲方有权书面通知乙方要求限期整改。乙方未能限期整改，甲方有权解除合同，收回租赁物业，甲方有权没收乙方所交的所有履约保证金不予退还，乙方并须赔偿甲方损失。

第四十七条 因乙方原因导致甲方对租赁物业产权人/业主方承担违约责任或对任何第三方承担侵权责任和赔偿，乙方应向甲方全额赔偿，如导致甲方被任何单位处罚的，乙方应负责解决，并赔偿甲方因此遭受的损失。

第四十八条 因乙方违约导致本合同提前解除的，无论乙方实际租赁期限或其他条件是否已满足本合同约定，甲方给与乙方的装修期内全部租金优惠条件取消，乙方应向甲方按每期装修期对应的实际租金标准补缴已免交的装修期租金。

八 合同终止与解除

第四十九条 经双方友好协商一致，可解除本合同并签订终止协议。

第五十条 甲方与产权人/业主方关于租赁物业的合同提前终止的，甲乙双方同意解除或变更本合同，而互不承担违约责任。甲方与产权人/业主方涉及租赁物业的合同提前终止的甲方应在接到产权人/业主方通知后及时通知乙方，本合同于产权人/业主方确定的合同解除日自动终止，乙方应无条件配合撤出，相关撤场规定见本合同相关条款的具体约定。

第五十一条 乙方因客观条件发生变化，不能继续履行合同的，可提前两个月以上向甲方书面申请解除合同并提交书面证明材料，经甲方认可的，在乙方交还租赁物业、结清全部费用（包括但不限于租金、管理费、水电费、印花税损失等）后，如甲方同意与乙方解除合同的，租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十五条约定执行。双方按照本条约定解除协议，如在解除时乙方足额缴纳租金和管理费的期限满足本合同第六条约定的，甲方全额无息退还乙方的履约保证金；如在解除时乙方足额缴纳租金和管理费的期限不满本合同第六条约定期限的，乙方应在协议解除后五日内补缴装修期租金。

第五十二条 租赁物业因不可归责于乙方的事由部分或者全部毁损、灭失，致使本合同目的不能实现的，乙方有权解除本合同。

第五十三条 有下列情形之一的，甲方可解除本合同，且双方互不承担违约责

任：

1.因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

2.因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的；

3.该物业或有关主体因党委或国家机关的行为，而发生征用、拆迁、规划调整、功能改变、强制命令、国有资产划转等原因，导致无法按照本合同继续履行的；

4.因租赁物业规划用途与实际用途不符，而影响乙方继续使用租赁物业的。

第五十四条 乙方在使用租赁物业过程中有下列情况之一，甲方有权单方面解除本合同，没收乙方所有履约保证金，要求乙方结清所有费用，无条件收回租赁物，甲方无须就乙方对租赁物投入的资金、装修及其他费用作任何补偿，并要求乙方支付违约金、赔偿损失：

1.违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定，经甲方两次书面通知限期整改但仍未改正的；

2.违反本合同第六部分“权利限制”的规定，经甲方书面通知限期整改但未改正的；

3.逾期缴纳租金或管理费、水电费超过十四天；

4.未按本合同约定缴纳履约保证金超过十四天的；

5.未能按约定进场装修，经甲方书面通知两次仍未改正的；

6.因乙方原因导致甲方被租赁物业产权人/业主方要求承担违约责任或导致甲方被任何单位处罚的。

第五十五条 本合同期满终止或提前解除时，乙方及物业使用人应在本合同期满/终止之日（本合同另有约定除外）将租赁物业移交甲方，租赁物业内的全部装饰装修及设备设施（乙方自行添置用于经营并未形成添附的除外）无偿移交归甲方所有，乙方不得拆除、毁损或提出赔偿、补偿的要求。装饰装修应当保持当时状况，设备设施应当保持功能完好。

乙方应积极配合甲方进行相关的交接及善后工作，不得因本合同期满终止或提前解除而不履行配合义务，如因不配合交接及善后工作，给甲方造成损失的，

乙方应当进行赔偿。

第五十六条 本合同期满终止或提前解除后，乙方未按约定的期限将租赁物业移交的，应自本合同期满终止或提前解除之日起每日按本合同期满终止或提前解除时日租金的两倍向甲方支付租赁物业的占用费，直至甲方实际收回场地之日止，该占用费的收取不影响延期期间占用物业所产生的所有应缴费用、违约金等的支付。同时，甲方有权采取有效措施（包括但不限于由公证部门见证等）收回租赁物业，租赁物业内乙方未搬离的货物、物品及未形成添附的设施设备等将被视为遗弃物，甲方有权在本合同期满终止或提前解除之日起30日后自行统一处理，由此产生的费用由乙方承担，乙方不得追究甲方处置遗弃物的任何责任。

第五十七条 因乙方违约导致本合同提前解除的，相关事宜处理如下：

1. 乙方已交纳的租金、管理费、履约保证金不予退还，本合同解除前欠缴的租金、管理费、水电费、违约金等应当补交，给甲方造成损失的，应当赔偿；

2. 乙方应当按照本合同的约定交还租赁物业；

3. 乙方就租赁物业的物业使用所签署的全部合同文件终止履行，乙方自行结清有关债权债务，确保甲方收回租赁物业时无任何纠纷遗留，否则甲方有权向乙方追讨因乙方原因造成甲方的所有损失。

第五十八条 本合同期满或提前终止之日起15天内，乙方须向有关部门变更、注销任何乙方以该租赁物业作为登记注册地址之用途的手续，办理备案租赁合同的注销，并向甲方出示相关证明。若乙方未能按约定时间完成前述约定，乙方须赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于因延迟将该租赁物业交付予新租客而需承担的违约金、中介费和律师费。甲方有权不向乙方退还各项保证金，直至乙方完成前述之约定。

第五十九条 当乙方违反本合同约定时，甲方采取维权措施时所产生的费用，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、保险费等相关费用，由乙方承担。

九 争议解决

第六十条 在本合同履行过程中如发生争议时，双方应协商解决，协商不成，可依法向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

第六十一条 双方一致同意，本合同的签订、效力、解释、履行，以及争议的

解决等均适用中华人民共和国（不含港澳台地区）法律。

十 文件构成及解释顺序

第六十二条 下列文件构成双方之间签订本合同的全部内容，且每一文件都应作为本合同不可分割的一部分，并互为补充和解释。如各文件之间发生矛盾或冲突，则按下列文件先后排列顺序进行解释：

1. 本合同的补充协议或补充合同；

2. 本合同及附件；

3. 本合同的其他组成部分。

本合同履行过程中，双方按照广州市房管局示范文本签订的《广州市房屋租赁合同》，用于租赁备案，不构成双方权利义务新的约定，其内容与本合同不一致的，以本合同为准。必要时，任何一方都有权在租赁备案时要求对方按照本条约定进行确认。

十一 不可抗力

第六十三条 遇有不可抗力的一方，应立即书面通知对方，并应在15天内，提供不可抗力详情及合同不能履行或者部分不能履行或者需要延期履行理由的有效证明文件。双方在不可抗力事故停止后或影响消除后应当立即履行合同义务。因不可抗力造成的各自损失，由双方自行承担。

第六十四条 非因甲方或物业管理人之过失，或因下列甲方无法控制事故，甲方不承担任何赔偿责任。本合同规定乙方缴付租金、管理费及其它费用的义务，也不因此受到任何影响：

1. 进行必要的物业维护维修工程，如各项公共设备、设施、装置必要的维修保养，以及非甲方原因致使物业配套设备及/或市政设施(包括但不限于水、电、煤气等)的暂时停止使用；

2. 由于地震、火灾、风灾、水灾等自然灾害或恶劣天气或不可抗拒之外力灾害，以及本大厦内外、檐顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何部分的泄煤气、泄电、泄水及潮湿及其中偶发事故等原因而引起的损失；

3. 因失窃或保安或其它类似的原因引起的损失；

4. 因本大厦内其它承租者和人员或任何第三者的原因及施工引起的损失或损坏。

5. 任何部分之损坏或因水满溢流，或沟渠满溢，或甲方在该物业内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人的人身、财产的伤害及损失。

6. 由于电梯、自动扶梯、防火和安全设置、空调及设备和广场其他设备停止运作而造成对乙方或其他人的人身或财产的损害或损失。

7. 由于电、煤气和水供应上的损失、故障、爆炸及停止而造成的损害或损失。

8. 因特别或突发事件，需控制本大厦客流，对乙方经营造成影响或损失的。

9. 因上级部门进行消防等安全检测造成甲方服务中断。

10. 为提高本大厦的整体形象而进行改造，修缮工程所造成甲方服务中断。

11. 不可抗力因素造成或其他非甲方所能控制因素造成。

12. 非甲方过错导致的行政当局行为和公用事业服务提供者行为。

十二　其他

第六十五条　丙方作为乙方履行本合同的连带责任保证人，保证乙方按时适当地履行合同约定的义务和责任，并愿意向甲方承担连带保证责任。丙方保证担保的范围包括：乙方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、费用、违约金、赔偿金、其他应付款项和甲方实现各项债权所发生的一切费用（包括但不限于律师费、保全保险费等）。丙方所承担的是延续性连带责任保证，自本合同签订之日起生效。保证期间直至本合同项下的全部债务履行期届满之日起三年。

第六十六条　本合同内容为合同各方机密商业协议，甲、乙、丙方承诺对全部内容保持最高机密性，不会向任何第三方以任何形式泄露其中任何内容。

第六十七条　乙方、丙方在此承诺，其将依照适用法律规定，配合甲方对其在本合同签订后及履行期间或获知的一切非公开的媒体信息（含从本大厦内获知）加以保密。

为本合同之目的，“非公开的媒体信息”是指：依照适用的法律法规，基于本大厦包含传媒单位特殊性而由传媒单位或本大厦其他使用人占有或实际拥有的各项图纸、内部文件、内部工作流程、非公开的媒体资料、未获授权向公众播

发的舆情信息等关乎社会公共利益，且在某一时间段范围内仅限于特定人员知晓或掌握的非公开信息。

保密条款具有独立性，不因本合同的终止或解除而失效。

第六十八条 合同文件履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见、建议，应当书面形式送达对方。本合同中所列双方的通信地址为送达的地址，如有任何一方的联系人、地址、电话或传真变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，按原通信地址发出的邮件视为送达。

第六十九条 本合同未尽事宜，由双方另行协商并以书面方式约定。

第七十条 本合同正本壹式陆份，自签署之日起生效。甲方执肆份，乙方执壹份，丙方执壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件：1.租赁物业位置示意图

2.承租人及担保人资料

3.消防及安全生产协议

4.廉洁协议书

5.承租人信息备案表

6.租赁物业交付标准

（本页为签署页）

甲方：广州市城壹海心湾商业管理有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：

乙方：_____（签字或盖章）

法定代表人或授权代表：

丙方：_____（签字或盖章）

签署日期：　　年　　月　　日

附件 1：

租赁物业位置示意图

附件 2：

承租人及担保人资料

一、乙方提供附件资料：
1.乙方营业执照（盖章）
2.乙方法定代表人身份证复印件（盖章）
3.乙方相关资料：
联系电话：
地址：
电子邮箱：
银行账号：
户名：
开户行：

二、丙方提供附件资料：
1.丙方身份证复印件（盖章）
2.丙方相关资料：
联系电话：
地址：
电子邮箱：
银行账号：
户名：
开户行：

附件 3：

消防及安全生产协议

甲方：广州市城壹海心湾商业管理有限公司

乙方：

乙方自愿租赁甲方位于广东省广州市海珠区阅江西路 220 号_____室的场地用于_____经营/使用，租赁场地建筑面积为_____平方米。

为严格落实消防安全及安全生产主体责任，规范租赁场地安全管理，有效预防和杜绝火灾、触电、爆炸、中毒、机械伤害、高空坠落等各类安全事故发生，保障甲乙双方、从业人员及第三方人身、财产安全，明确双方安全管理权利、义务与责任边界。依据《中华人民共和国安全生产法》《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》《广东省安全生产条例》等国家、省、市现行安全生产及消防法律法规、规范标准，甲乙双方本着平等自愿、公平公正、诚实信用、权责统一的原则，就租赁场地消防及安全生产管理事宜，经友好协商，订立本协议。

一、适用范围

本协议适用于乙方租赁场地范围内的生产、经营、办公、装修、施工、人员进出、设备使用等全部活动，覆盖乙方全体从业人员、临时工、施工人员、访客及场地内所有设施设备。本协议为租赁合同附属配套协议，与租赁合同具有同等法律效力。

二、甲方的权利和义务

（一）安全监督检查权

甲方有权依据国家及地方安全生产和消防安全法律法规、物业安全管理制度，联合或配合公安、消防、应急管理、市场监管等主管部门，对乙方租赁区域的消防安全、安全生产、用电用气、作业施工等工作开展常态化监督检查。对排查发现的安全隐患，甲方有权向乙方出具书面整改通知，责令乙方限期整改、停业整改、停工整改。乙方逾期拒不整改、整改不到位或隐患拒不消除的，甲方有权采取停水、停电、停用燃气等强制措施督促整改，因此造成的乙方停业损失、经营损失、设备损坏、第三方损失及一切法律责任，均由乙方自行全额承担。

（二）装修施工监督管理权

甲方有权对乙方二次装修、改造、设备安装等施工活动全程监督，对乙方选用的施工单位、作业人员资质、施工工艺、装修材料、电气线路敷设、消防改造方案进行审核及检查。乙方必须严格按照甲方或甲方授权的物业管理单位施工管理流程办理报备、审批手续，未经甲方或甲方授权的物业管理单位书面审批同意，乙方严禁私自装修、拆改墙体、改动消防设施、变更场地使用功能、私改水电燃气线路。

（三）公共安全设施管护义务

甲方负责租赁物业公共区域的消防通道、安全出口、消火栓、公共灭火器、应急照明、疏散指示标志、应急广播、监控设备、公共电气线路、给排水、消防水源等公共安全设施设备的日常维护、保养、检修及管理，确保公共设施完好有效、正常运行。

（四）设备用具核查禁止权

甲方有权对乙方自行采购、安装、使用的消防器材、电气设备、生产工具、安全防护用具等进行安全核查，对不符合国家安全标准、存在安全隐患、过期失效的设备用具，有权责令乙方立即停用、更换、报废，乙方必须无条件配合。

（五）应急协助与紧急处置权

租赁期间发生火灾、漏水、漏电、爆炸、人员受伤等突发事件、安全事故时，甲方可协助乙方开展人员疏散、现场秩序维护、初期应急处置工作。因抢险救灾、消除重大安全隐患需要，甲方有权紧急处置、拆除、迁移乙方部分设施设备，因此产生的设备损耗、维修费用、物品损失，全部由乙方承担。

三、乙方的权利和义务

（一）主体责任承担义务

乙方是租赁场地范围内消防安全、安全生产的第一责任主体，全面承担场地内所有安全管理责任。乙方所有从业人员、施工人员必须具备相应从业资质，持证上岗。乙方负责全员安全生产、消防安全教育培训及日常管理。乙方应积极加强人员、设备设施管理，防止火灾、触电、爆炸、中毒、人身伤害、财产损毁等安全事故的发生。

（二）健全安全管理制度与预案

乙方必须严格遵守国家及地方安全生产、消防法律法规，建立健全消防安全、安全生产责任制、管理制度、操作规程；定期开展安全自查自纠，及时消除安全隐患；制定火灾、触电、突发事故应急救援预案，定期组织应急演练；发生安全事故、火情、险情时，必须第一时间、如实向政府主管职能部门和甲方上报，不得瞒报、迟报、谎报、漏报。

（三）自有设施设备管护义务

乙方对租赁区域内自有消防器材、电气设备、生产设施、安防设备负有日常维护、保养、检测、更换义务，建立完整的设备维保、检测台账，留存签字记录，确保所有设施设备全程完好、有效、合规，严禁使用过期、破损、失效、淘汰设备。

（四）消防器材配置标准

乙方必须按照规范足额配置合格有效的消防器材，租赁区域每50平方米配置不少于2具灭火器、2个自救逃生面罩，根据场地面积、业态适当增补，所有器材放置在醒目、易取用、无遮挡的位置，定期检查更换，确保随时可用。

（五）装修及消防手续办理义务

乙方开展二次装修、墙体拆改、消防设施改动、场地使用功能变更前，必须向甲方或甲方授权的物业管理单位提交书面申请及施工方案，经审批通过后方可施工。依法需要办理消防设计审查、消防验收、备案、竣工验收的，由乙方自行全额负责办理，承担全部费用及责任，未完成合规手续不得投入使用。

（六）严禁各类违法违规危险行为

乙方严格遵守安全管理禁令，违反以下规定引发的一切后果由乙方全权承担：

1. 严禁挪用、损坏、遮挡、拆卸物业公共消防器材、消防设施、救生设备、消防水源；

2. 严禁占用、堵塞、封闭安全出口、疏散通道、消防车通道，严禁遮挡、损坏疏散指示标志、应急照明设施；

3. 严禁在租赁场地内生产、储存、经营、堆放烟花、爆竹、汽油、酒精、香蕉水、油漆、易燃易爆气体、剧毒化学品、管制危险物品等一切违禁危险品；

4. 严禁在场地室内外、江边、公共区域燃放烟花、爆竹、明火祈福等危险行为；

5. 严格遵守安全用电、用气规范，严禁超负荷用电、私拉乱接水电燃气线路、违规接驳临时线路；

6. 租赁场地内电气焊、动火、高空、临时用电等特殊作业，需经甲方或甲方授权的物业管理单位书面批准，作业人员必须持证上岗；

7. 所有电气设备、线路安装敷设必须符合国家消防安全及电气安装规范，定期检修、维护、排查隐患；

8. 严禁超经营范围、超核定容纳人数开展经营活动；

9. 严格遵守甲方及甲方授权的物业管理单位各项安全生产、消防安全管理制度。

（七）安全管理人员备案

乙方必须指定 1-2 名安全管理人员，负责日常安全巡查、隐患整改、人员培训、应急管理，人员名单及联系方式书面报备甲方授权的物业管理单位备案，人员变动需及时更新报备。

（八）常态化消防安全管理义务

1. 落实消防安全管理制度及操作规程，常态化开展消防宣传、全员培训、灭火实操训练；

2. 每日开展防火巡查，定期开展全面防火检查，及时纠正违章行为、消除安全隐患；

3. 专人管理自有消防设施器材，保证完好有效、摆放规范；

4. 全程保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，无遮挡、无占用、无封闭；

5. 发生火情第一时间报警、组织人员疏散、开展初期灭火，不得拖延、隐瞒、谎报；

6. 火灾事故后妥善保护现场，配合消防、应急部门调查取证，如实提供事故情况；

7. 每日下班前执行“断水、断电、断气、关窗、锁门”安全检查制度，留存检查记录；

8. 建议乙方按规定投保火灾公众责任险、安全生产责任险，降低事故风险；

9. 履行法律法规规定的其他消防安全、安全生产义务。

（九）装修施工安全规范

乙方所有室内装修、装饰工程必须提前书面报备甲方或甲方授权的物业管理单位，审批通过后方可施工。装修材料优先采用不燃、难燃防火材料，严禁使用易燃可燃劣质材料。新增、改装电气设备及线路必须符合国家消防及电气规范，全程接受甲方监督，严禁私自搭接临时线路、违规改造线路。

（十）隐患整改义务

乙方收到甲方或甲方授权的物业管理单位，或消防、应急管理等政府主管部门出具的安全隐患整改通知书、处罚告知书的，必须严格按照限期要求完成全部整改，整改完成后书面报备甲方或甲方授权的物业管理单位核验。逾期未整改、整改不合格的，甲方有权上报主管部门，由此产生的行政处罚、停业整改、事故损失、违约金及一切法律责任，全部由乙方承担。

四、其他事项

（一）乙方未经甲方书面同意，不得将租赁场地转租、转借、分包给第三方使用。若擅自转租、分包，所有安全责任、事故风险由乙方全权兜底承担，甲方有权单方追责、解除租赁关系。

（二）凡因乙方违反本协议约定、违规经营、管理失职、隐患未整改、违法作业等行为，引发火灾、安全生产事故、行政处罚、第三方索赔、财产损失、人身损害的，所有经济损失、赔偿费用、罚款、诉讼费、律师费、维权成本全部由乙方承担。若甲方因此被追责、先行赔付的，甲方有权全额向乙方追偿。

（三）乙方违反本协议任意一条安全约定的，甲方有权视情节要求乙方限期整改、支付违约金、暂停场地使用；情节严重、存在重大安全隐患或引发事故的，甲方有权单方解除租赁合同及本协议，没收履约保证金，追究乙方全部法律责任。

（四）因地震、台风、洪水、雷击等不可抗力因素导致的安全事故，双方互不追责，依法妥善处理；因乙方人为原因、管理原因造成的事故，不适用不可抗力免责。

五、协议效力与附则

（一）本协议为甲乙双方租赁合同的有效附属文件，与租赁合同具有同等法律效力，租赁期内持续有效。

（二）本协议未尽事宜，按照国家、省、市现行消防及安全生产法律法规执行，双方可另行签订补充协议，补充协议与本协议一致有效。

（三）因本协议产生的争议，双方协商解决；协商不成的，提交租赁场地所在地人民法院诉讼解决。

本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执壹份，丙方执壹份，自各方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

负责人：　　责任人：

签订日期：　年　月　日　　签订日期：　年　月　日

附件 4：

廉洁协议

甲方：广州市城壹海心湾商业管理有限公司
乙方：

为保障甲方和乙方在业务往来中的合法权益，促进企业党风建设、廉洁从业，预防商业贿赂和不正当竞争，按照《中国共产党纪律处分条例》、《中华人民共和国公职人员政务处分法》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》和有关法律法规、廉洁从业的相关规定，经甲乙双方协商一致，自愿签订本协议。甲乙双方一致确认，本协议效力及于乙方与甲方的所有业务往来关系的全过程，包括但不限于招投标、商务谈判等采购环节及合同签订、履行环节等。

第一条　甲乙双方责任

（一）严格遵守国家法律法规和廉洁从业规定以及相关行业行风建设的纪律和规定。

（二）严格执行合同，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定或双方约定除外），不得损害国家和企业利益。

（四）发现对方在业务活动中有违反廉洁从业规定或本协议约定的行为，应及时提醒和纠正对方。

（五）发现对方在业务活动中有严重违反廉洁从业规定的行为，有权向对方主管部门或有关部门举报。

第二条　甲方应遵守下列条款

（一）甲方、甲方工作人员及其亲属不得以暗示或任何形式向乙方索要或收受回扣、提成、现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙方向甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（三）甲方及其工作人员不得以任何理由要求、暗示或接受乙方和相关单位为其在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（四）甲方工作人员不得在乙方报销应由甲方或个人支付的任何费用。

（五）甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人不得以个人借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与乙方或乙方工作人员发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）如果乙方向甲方工作人员提供第三条第（一）至（五）款所指的内容，甲方工作人员应拒绝对方；对于无法拒绝的，应及时向甲方纪检部门举报。

第三条　乙方应遵守下列条款

（一）乙方不得以任何形式向甲方及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）乙方不得以任何理由邀请甲方工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动；不得为甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（三）乙方不得为甲方工作人员在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（四）乙方不得以任何名义为甲方工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

（五）乙方或乙方工作人员不得以借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）甲方工作人员主动向乙方索要或要求乙方安排和提供第三条（一）至（五）款所指的内容，乙方应予以拒绝，并向甲方纪检部门及时举报（举报电话：26080687-8593，举报邮箱：gzctjygsjjs@163.com）。

第四条　违约责任

甲乙双方工作人员如违反本协议，按照管理权限，依据有关法律法规和相关规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条　如甲乙双方有违反国家法律法规和廉洁从业规定的其他行为，参照本协议约定执行。

第六条　本协议经各方盖章后生效，一式陆份，甲方执肆份，乙方执壹份，

丙方执壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲　方（盖章）：广州市城壹海心湾商业管理有限公司
法定代表人或授权代表：
日期：

乙　方（盖章）：
法定代表人或授权代表：
日期：

附件 5：

承租人信息备案表

承租人名称 （公章/签名）	
纳税人识别号 （即税务登记证号）	
公司地址	
公司电话	
联系人	
联系人移动电话	
开户银行	
银行账号	
是否为一般纳税人	□是　　□否
备注： 1.一般纳税人请另提供：（1）营业执照复印件；（2）开户许可证复印件；（3）一般纳税人证明复印件；（4）身份证复印件（承租人为自然人）。以上资料均须加盖企业公章/签名。	

发票类型：

□增值税专用发票

□增值税电子普通发票

（邮箱：　　，手机号码：　　）。

（以上开票信息及发票类型一旦确认不再变更，如变更需在合同约定交费期前7个工作日书面通知甲方。）

附件 6：

租赁物业交付标准

吊顶：硅酸钙板+高晶板吊顶+LED 灯槽/筒灯/射灯+中央空调。

内墙：白色无机涂料/肌理涂料+不锈钢踢脚线。

门窗：不锈钢门套|玻璃双开门|门槛石（天然石材）+门牌。

楼地面：不高于 150mm 的 GRC 架空地台，不含地毯。