租赁合同

（示范文本）

合同编号：【】

出 租 方（甲方）：广州五羊产城投资有限公司
法定代表人:
统一社会信用代码:
联系地址:
联系人:
联系电话:
电子邮箱:

承 租 方（乙方）:
法定代表人:
统一社会信用代码:
联系地址:
联系人:
联系电话:
电子邮箱:

保证人（丙方）:
身份证号码:
联系地址:
联系电话:

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，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第一条 租赁标的

1.1. 租赁物业位于广州市越秀区北京路李白巷4号物业(权属证号:　　)，建筑面积为381.26平方米，出租面积为381.26平方米（下称“该物业”），乙方同意按现状承租使用。甲乙双方确认如测绘面积与出租面积不符的，以出租面积为准。

1.2. 物业按现状出租给乙方使用，甲方已充分告知物业情况，乙方已知悉该物业的产权、周边规划情况、建设工程规划情况、报建情况、证载用途、座落、面积、结构、装修、附属设施和设备状况、使用状况、环境等全部现状、公开招租时披露的物业现状及风险信息，乙方经审慎审核（包括现场勘察现状、问询甲方、核查物业历史情况等），对上述情况和资料无异议，并接受可能存在的相关风险，愿意承租物业并以房屋现存结构质量与所附设施设备的现存状态接收使用，承诺不因上述情况为由要求解除合同，或调整、拖延、停止向甲方缴交租金及其他应由乙方缴交的费用、要求甲方赔偿损失等。**乙方已详细阅读本合同所有条款并准确了解其含义，承诺受本合同所有条款之约束。**

1.3. 乙方承租该物业仅限于【商业】用途，不得经营非环保类行业，以及噪声大或有污染影响周边居民的项目。如乙方有明火餐饮的经营需求，须事前征得甲方/产权人书面同意，并通过相关管理部门的审核，由乙方自行办理相关的手续，以相关部门批准为准，费用由乙方负责支付。

1.4. 乙方知悉上址物业的证载用途为【商业】。乙方须按照本合同明确的出租用途使用物业，并据此签署本合同。在签署本合同后，如果乙方改变或改善该物业用途以用作其它经营的，乙方应先征得甲方书面同意，按有关法律、行政法规及政策规定办理相关手续，并取得有关行政部门准许变更的相关凭证（该资料和文件应同时提交甲方备案），由此产生的一切后果和责任由乙方自行承担。

1.5. 乙方必须及时取得工商行政部门颁发的营业执照、合法经营，自行负责该物业经营使用所需一切有关批准、备案或登记手续（包括但不限于经营所需的经营场所使用证明、工商、房屋租赁登记备案、税务、装修、消防、卫生、环保等）并承担所有费用和相关证照、相关手续可能无法办理的风险。**甲方仅提供现有的资料协助乙方办理上述经营手续，经乙方书面申请后甲方协助提供，甲方不承担乙方办理（或变更）手续无法批准的任何风险、损失和责任，乙方不得以此为由要求解除合同，或调整、拖延、停止向甲方缴交租金及其他费用、**

或向甲方、权属方、委托交易方主张任何权利。

1.6. 乙方已知悉该物业的消防设施的全部情况，甲方不保证该物业现有消防设施（含消防通道、消防栓、消防用水等）符合消防等法律法规的规定，也不保证乙方能取得该标的消防合格证及营业执照等证照。乙方愿意以消防设施现存状态接收使用并自行承担一切费用和风险，同时承诺不以上述情况为由向甲方、权属方、委托交易方主张任何权利或拖欠租金等任何款项。

1.7. 甲方另有141.23平方米无产权建筑配套物业提供给乙方使用、管理，乙方确认：

（1）上述配套物业为历史遗留建筑，不纳入本次出租面积范围，可能存在被拆除的风险，亦可能会对乙方装修改造、报批报建、消防审批、营业执照的办理、实际使用等造成一定的影响，乙方已自行评估并同意承担相关风险；

（2）乙方已充分知悉上述配套物业的全部现状，因历史原因现未完成规划、报建、消防等报验手续，乙方经审慎审核（包括现场勘察现状、问询甲方、核查物业历史情况等）对上述情况和资料无异议，并接受可能存在的相关风险和责任。乙方承诺不以此为由主张解除本合同或调整、拖延、停止向甲方缴交租金及其他费用或向甲方、广州产权交易所主张任何权利。

（3）租赁期内，乙方是上述配套物业的实际管理使用人，配套物业的交付、返还、腾退要求，物业使用及安全、装修管理规定、修缮责任、违约责任等按本合同关于租赁物业的相关约定执行。

第二条 租赁期限

2.1. 本合同租赁期限6年，自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止，共72个月。租赁期限届满本合同终止。

2.2. 租赁期满，若甲方对该物业进行公开招租，乙方参与公开招租，在同等条件下享有优先承租权；若乙方在承租期内存在违约行为，视为乙方放弃优先承租权。乙方行使优先承租权时应在甲方公开招租时参与公开招租程序，如乙方不参与公开招租程序的，视为放弃

优先承租权，乙方自行承担因此造成的一切损失和责任。

第三条 租金、保证金及其他费用

3.1. 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 （含增值税）	租金 年增幅
20**年**月**日至20**年**月**日		/
20**年**月**日至20**年**月**日		/
20**年**月**日至20**年**月**日		3%
20**年**月**日至20**年**月**日		/
20**年**月**日至20**年**月**日		3%
20**年**月**日至20**年**月**日		/
备注：1.以上价格为含税价格，不包括管理费及其他费用。 2.租金递增周期：租金每两年递增3%； 3.考虑到装修及物业现状等因素，甲方给予乙方免租期3个月，免租期减免租金金额在租赁期首年内按月平均减免，****年**月**日至****年**月**日原定租金¥**元/月，免租优惠后租金价税合计¥**元/月。 4.如乙方于本租赁合同期满前退租或因乙方原因导致合同解除的，甲方有权补收乙方已享有的免租期间优惠的全部租金合计**元。		

3.2. 上述租金价格为每月租金固定金额，不足整月的日租金以当月自然日计算。租金采用预付方式，按公历自然月缴付。本合同签订之日起【3】日内，乙方向甲方支付首月租金（若起租日不在当月的首日，按该月实际的天数折算计收租金）。除首月租金，**以后租金按公历自然月结算，乙方应于公历每月1日前（法定节假日可顺延至法定节假日后的第一个工作日）通过转账方式缴付当月租金至甲方指定账号，并于支付当天通知甲方**；甲方应在收到租金和通知后【20】个工作日内出具等额发票给乙方。

3.3. 乙方开票信息:

增值税发票的类型: （专用发票/普通发票）

公司名称:

纳税人识别号:

地址:

电话:

开户行名称:

开户行账号:

乙方遇开票信息变更必须于开票前【5】日内书面向甲方提交最新的开票信息。否则，因此产生的法律后果由乙方承担。

3.4. 甲方指定的收款账户:

收款公司名称:

账户:

开户银行:

（如甲方收款账户发生变更，以甲方另行书面通知的账户为准）

3.5. 乙方确认，在本合同签订后，乙方在公开招租时已向广州产权交易所有限公司缴纳诚意金人民币（大写）【】元整（¥【】元），将由广州产权交易所有限公司扣除相关交易服务费后划转到甲方指定账户作为履约保证金（末年三个月租金金额，人民币（大写）****元整（¥******元））及首月租金，共计【】元。不足部分乙方需在收到甲方通知后 3 个工作日内完成缴纳。

3.6. 乙方迟延支付租金、物业管理费、违约金、赔偿金等费用的，甲方有权无需通知乙方直接以保证金抵扣等额的拖欠费用。租赁期限内，如发生合同约定抵扣或没收保证金事项，乙方应在收到甲方发出已抵扣的通知之日起 14 个工作日内补足保证金，否则每逾期一日按应补足款项万分之三支付违约金，逾期超过两个月的，甲方有权单方解除本合同，并没收保证金余款。

除甲方决定直接在保证金抵扣等额的拖欠费用外，乙方不得将保证金用于抵扣任何费用。

3.7. 如乙方出现本合同约定的甲方有权没收或不予退还保证金的违约行为，则甲方有权直接没收保证金，如保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿。

3.8. **保证金退还**

在非因乙方原因导致的合同终止/解除之日起30日内，并在乙方缴清租金、违约金、赔偿金等所有应付费用，同时按照合同约定办理完毕所有相关手续以及履行完毕全部合同义务后，乙方持保证金收据原件向甲方书面申请退还。甲方在收到乙方书面申请及保证金收据原件后20个工作日内将保证金无息退还至乙方指定的帐号。甲方退还保证金的同时收回乙方持有的收据原件，如收据原件丢失，乙方应按甲方要求提供相应的材料，否则甲方可不予退还。

若在甲方退还保证金之前，发生任何因乙方承租该物业发生的投诉或纠纷，甲方有权抵扣部分或全部保证金，如保证金不足以抵扣的，甲方有权向乙方追偿。

3.9. 在租赁期间，该物业所发生的费用（包括水、电、卫生管理、联防治安等费用）由乙方承担并按相关部门通知的方式缴交。严禁乙方以相关违规加价或变相加价方式向第三方收取水、电费用。

3.10. 按政府规定该物业租赁需缴交的相关税费由甲乙双方各自承担。

3.11. 就该物业区域内以及区域外公共部位及公共设施设备物业管理服务费由乙方承担。

第四条 物业交付、返还与腾退

4.1. **物业交付**

甲方于【】年【】月【】日前（下称“交付日”）按现状（以实地拍照相片和录音录像为准）将该物业交付给乙方，双方签署书面移交材料。

乙方应于交付日按约办理该物业的移交手续(包括但不限于签署《物业交付验收表》）并按合同约定支付所有相关款项。若因乙方原因未按约办理的移交手续，甲方可以给予乙方合理期限办理移交手续，但该物业视为已于交付日合格地交付予乙方。因甲方原因或第三方原因未按约办理的交付手续的，交付日期顺延且不视为甲方违约。

4.1.1. 【包含设施设备参考条款】本合同附件x为该物业内的

可移动或不可移动的物品清单，该些物品系该物业的组成部分，若乙方损坏，须承担损坏赔偿责任，甲方有权在保证金中直接抵扣相应费用。

4.1.2. 乙方已知悉该物业目前存在第三方部分占用的情况，存在无法按时或无法按招租时现状交付场地的风险，因第三方原因导致甲方未按约办理该物业交付手续的，乙方同意按甲方接收该物业的现状接收场地，租赁期起止时间、计租日起止时间均按物业实际交付时间相应顺延且不视为甲方违约。如在成交通知书送达之日起超过三个月，因第三方原因导致甲方不能交付该物业的，乙方可解除本合同，但不得向甲方、委托交易方主张任何权利（包括返还交易服务费、违约金、赔偿金等）。

4.2. 物业返还与腾退

4.2.1. 乙方须在合同终止/解除前至少 30 天，与甲方协商返还承租物业的事宜。

无论何种原因本合同终止/解除的，乙方须在合同终止/解除当日【17:00】点前或甲方限期内（下称“交还日”）迁出房屋并办妥交接手续。

4.2.2. 除乙方经甲方书面同意后进行的扩、加、改建，装修工程及乙方在租赁期内所投资的不可移动、拆卸的添附物、附着物、附属物、固定设施、设备、建(构)筑物外，乙方在交还甲方时按物业起租时的原状返还，保证房屋内一切设备设施处于良好状态（自然折旧、自然损坏及由于不可抗力原因而引致的损毁除外），因使用不当或人为破坏的，乙方应在甲方指定时间内予以修复或赔偿。

4.2.3. 租赁期内，乙方所投资的不可移动、拆卸的添附物、附着物、附属物、固定设施、设备、建(构)筑物等，均无偿归甲方所有，乙方不得擅自拆除或损坏。合同解除/终止后，应无偿移交给甲方，否则乙方应承担违约责任，并赔偿损失（包括按市场评估价及修复费计收的赔偿费等）。

4.2.4. 乙方在腾退物业前应搬离处理属于乙方的物品，做好区内的保洁工作，保证在移交时区内清洁无杂物。

4.2.5. 甲、乙双方应对该物业进行验收，验收合格后双方在《商户撤场检查表》上签章，乙方将该物业的钥匙交还给甲方，同时双方结清有关费用。

4.2.6. 在交还日的次日起，甲方有权进入物业，物业内任何财物、装饰、家具、装修、货物、材料、设备或其它物品皆视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处理，处理费用由乙方承担。但无论如何，甲方就该等物品对乙方及/或任何第三方无需承担任何责任和赔偿，乙方及/或任何第三方不得提出异议或向甲方主张赔偿；如若甲方因此被有权机构（包括但不限于法院、政府机关）要求须对任何第三方承担责任的，乙方应全额赔偿甲方。

4.2.7. 在交还日起的30日内，乙方应完成变更或迁移、注销乙方以该物业为法定地址办理的工商、税务等登记，并向甲方提供相关证明文件（原件和复印件）。若乙方未能按时完成前述变更或迁移、注销手续或未按时提供证明文件的。甲方有权没收保证金，同时乙方应承担违约责任并赔偿甲方受到的全部损失。

第五条 甲方的权利和义务

5.1. 租赁期间，甲方转让该物业时，须提前3个月书面通知乙方，抵押该物业须提前15日书面通知乙方。

5.2. 本合同终止/解除前的90天内，甲方有权携同该物业未来的任何潜在意向方在合理时间内视察租赁物业。

5.3. 甲方有权检查该物业的安全并提出整改要求，乙方应无条件配合甲方检查并限期整改。乙方须保证消防通道的畅通、用水电、煤气（若有）、库存物品、经营场所等符合国家相关安全要求。若发生安全事故的，甲方有权单方解除本合同，没收保证金并追究乙方的违约责任，乙方应赔偿甲方和第三方受到的所有损失。

5.4. 无论因为任何原因本合同解除或者终止后，对于送达到该物业的乙方物品或信息或者与乙方有关的物品或信息，甲方无转递义务，且对其不承担任何保管、通知等责任。但如甲方实际履行了代保管义务的，甲方有权要求乙方支付保管费（按届时适用的市场价）。

5.5. 乙方不应自身或通过其他人员向甲方人员提供、许诺或给予任何形式的与本合同项下的义务相关的贿赂(包括但不限于任何谋求便利的付款)。

5.6. 租赁期内，甲方有权根据经营管理或其他实际需要，将本合同项下甲方的全部权利和义务一并转让给甲方指定的第三方，乙方对此予以事先认可并同意，无须另行征得乙方同意。乙方应予以积极配合，并按照甲方的要求及时签署相关主体变更协议或其他必要文件，办理相关手续。自主体变更生效之日起，甲方在本合同项下的全部权利和义务由指定的第三方承继，乙方应按照本合同约定向受让方履行租金支付及其他合同义务。

主体变更后，本合同的其他条款继续有效，合同约定的租赁期限、租金标准及其他权利义务均不发生变化。除法律另有规定或本合同另有约定外，乙方不得仅以甲方转让本合同项下权利义务或发生合同主体变更为由，拒绝履行合同义务、要求解除合同、减免租金或其他费用，或要求甲方承担赔偿责任。

第六条 乙方的权利和义务

6.1. 乙方在开展经营时，应遵守法律法规、政府主管部门规定以及合同约定。若乙方经营需办理的建设规划及装修工程、变更用途、消防、环保、卫生监督、安全监督和技术质量监督等方面的行政审批手续，均由乙方负责办理并支付其费用。如因该物业房屋登记用途而使乙方未得到政府相关部门批准的经营用途时，甲方或产权人不承担任何责任，乙方不得因此向甲方主张任何权利。

6.2. 乙方承租该物业从事合法的经营活动不受甲方干预。在此过程中乙方与第三方产生的债权债务关系与甲方无关，乙方负责因此产生的全部法律责任，若因乙方原因导致甲方涉诉或陷入纠纷的，甲方为实现债权所产生的费用及由此造成的其他损失由乙方负担(包括但不限于诉讼费、律师费、担保费、保全费、评估费、鉴定费、差旅费)。

6.3. 乙方不得利用该物业从事违法违纪的经营或其它活动。乙

方如有违反法律法规、政策或本合同约定的行为，甲方有权立即解除本合同并收回该物业、没收保证金，并追究乙方违约责任，且乙方无权获得任何装修、设备等的补偿。

6.4. 在租赁期内，若因乙方原因被有权机构查封该物业，甲方有权收回该物业、没收保证金，乙方应承担违约责任并赔偿甲方一切损失，且乙方无权获得任何装修、设备等的补偿。被查封期间乙方仍需按本合同约定向甲方交纳包括租金、违约金、赔偿金等所有费用。

6.5. 乙方须按约缴付租金、保证金、税费、物业管理管理费、水费、电费等所有应付费用。

6.6. 乙方须在本合同生效之日向甲方提交工商营业执照复印件（乙方若未三证\五证合一，应同步提供有效的税务登记证件）。

6.7. 乙方已清楚了解该物业及所附设施设备（包括但不限于供电、供水、供气、消防系统、空调、电梯、化粪池等）的现状。租赁期间，该物业及设施设备（如供电高、低压系统、消防系统、化粪池等）的保管、使用、保养、维修和维护均由乙方按国家相关规定负责执行并由乙方承担相关费用。如该物业及设施设备系统出现故障，需委托专业公司进行维护的，乙方须自行与设施设备系统的共同使用人协商解决并承担分摊费用，同时乙方应将设施设备运行与维修情况向甲方提供书面报告。

6.8. 物业内配备1个配电房，租赁期间，乙方应对电房及相关电力设施做好日常看管和维护保养工作，配合好相关部门的检查。

6.9. 乙方承担该物业的定期安全检查和全部维修、维护责任（房屋主体结构自然状态下损坏的修缮责任除外），并由承租方承担相关费用。因乙方装修改造而造成房屋主体结构损坏的、造成毗邻房屋漏裂等损坏的，由乙方承担全部责任和损失。

乙方发现房屋主体结构及其设施自然损坏，应在发现之日起【48】小时内通知甲方修缮，因乙方原因引起的事故，乙方应承担全部责任并赔偿甲方及第三方因此受到的全部损失。

6.10. **乙方的装修、改造**

6.10.1. 乙方对该物业进行装饰装修及设备设施的更新改造等

工程，由乙方承担一切费用。

6.10.2. 装修改造方案、图纸经甲方书面审核同意后方能动工。改造、施工方案应取得有关政府部门（包括但不限于公安、消防、规划、环保卫生、防疫部门等）审核批准文件，并将改造施工方案、资料（包括装修竣工图纸及水、电、消防等安装图纸）送一份甲方备案。

甲方同意上述方案、图纸，不视为甲方对上述方案、图纸和依据该些方案、图纸装修的工程的合规性、安全性的任何保证，因乙方装饰装修引发的一切责任和损失均由乙方承担，与甲方无关。

6.11. 乙方承诺，除乙方难于发现的主体结构缺陷和乙方通知甲方修缮的主体结构缺陷而甲方怠于修缮造成的人身和财产损害外，该物业及设施造成的人身和财产损害，均由乙方承担全部责任和赔偿。

6.12. 在该物业内需要安装或者使用超过物业交付时水、电表容量的任何水电设备，须事前征得甲方书面同意，并由乙方自行办理相关的增容手续，以相关部门批准为准，费用由乙方负责支付，合同终止/解除后无偿归甲方所有。

6.13. 租赁物业户外（屋顶）设置广告权属、收益属甲方所有，乙方需悬挂经营牌铭的应当经过甲方书面同意，并取得行政管理部门的审批许可后实施。乙方对安装在该物业的所有牌匾和广告等负有全部管理责任，乙方承担因牌匾和广告等的安装或使用等产生的一切责任，并赔偿甲方因此受到的全部损失。

6.14. 承租房屋场地内的排水、排粪、排污管道和化粪池的管理及维修费用由乙方负责。由于该物业与相邻物业导致的漏水及污水管、化粪池等出现问题，乙方需自行与相邻物业业主及相邻物业承租人协商解决，承担责任、分摊费用，乙方不得以此向甲方主张任何权利。

6.15. 租赁期内，未经出租方书面同意，承租方不得将租赁标的物整体转租或以联营、合作经营、委托经营等方式变相整体转租。否则，出租方可单方解除本合同，承租方应承担违约责任并赔偿出租方和第三方受到的全部损失。若确因经营需要分租的，应由承租方提出书面申请，承租方和保证人签署书面分租承诺书，经出租方书面同意后可以分租，并由承租方负责进行租赁备案（如需）。承租方应当将

分租合同、承租主体等相关资料报出租方备案，并向第三方承租方（下称第三方）披露该物业的实际情况，要求第三方遵守本租赁合同的所有条款内容以及出租方和物业属地单位的监督管理。违反本条规定的，出租方有权解除租赁合同并要求承租方承担违约责任。

6.16. 甲乙双方均为独立法人单位（或个人），乙方不得与第三方签订协议或做出任何承诺，使甲方受到任何约束，亦不得擅自以甲方的名义从事任何活动。

6.17. 乙方必须采取有效的安全预防措施，按规定配备足量、有效的消防器材，对该物业内消防器材、门窗、给排水设施、电气设施及其他安全设备设施进行定期检查、维护保养，使该物业免遭火灾、盗抢、暴风雨或台风之毁坏，乙方对该物业内发生的火警火灾、爆炸、中毒等安全事故承担全部责任。

6.18. 因甲方及物业权属人属于国有企业的性质，如通过划拨、定向转让或出资等非公开转让的方式转移物业所有权的，乙方同意放弃优先购买权。

若该物业由权属人通过公开转让方式出让的，乙方应在收到甲方通知后 5 个工作日内书面回复，且按相关程序要求参与竞买或投标。乙方逾期不进行书面回复或不参与公开竞价的，视为乙方放弃优先购买权。

第七条 不可抗力

7.1. 因自然灾害等不可抗力导致物业不能继续使用的情况，双方经协商一致可终止本合同，双方互不承担责任。但乙方应在自然灾害等不可抗力发生或受不可抗力影响结束后 3 日内书面通知甲方，并采取适当措施最大限度减轻损失。

7.2. 若出现以下情形之一（包括但不限于市政建设、物业搬迁、企业改制、政府征收、政府收储、场地开发、改变土地及物业用途、规划调整、环境治理、政府政策、国资管理机构的要求等潜在因素或事实），双方均有权解除本合同，本合同自通知送达时解除，双方互不承担责任。乙方应缴清所有应付费用，并在政府部门规定的日期和

交还日返还物业，同时不以上述原因由向甲方提出任何权利主张。

双方一致同意，在租赁期内如物业被政府征收收储的，补偿安置利益（包括政府给予的一切赔偿、补偿和其它款项），分配方式如下:

（1）关于停产停业损失补偿，乙方需保证无拖欠租金/水电费/违约金、无违规转租、配合按期清退，按政府标准，甲方取得【50】%，乙方取得【50】%，否则乙方不享有任何权益。

（2）关于搬迁费，仅针对乙方自有设备、物品，按政府标准，甲方取得【0】%，乙方取得【100】%。房屋固定装修、不可拆除固定设施对应的搬迁拆除补偿，不属于本项，全部归甲方所有。

（3）关于临时安置费，乙方配合政府按期清退，按政府标准，甲方取得【0】%，乙方取得【100】%。

（4）除上述（1）-（3）项外，补偿安置利益（包括政府给予的一切赔偿、补偿和其它款项）均归甲方，乙方同意不向甲方要求分配或提出任何主张。

第八条 违约责任

8.1. 任何一方未能履行本协议合同及补充协议（如有）约定的条款，视为违约。除本合同另有约定外，违约方需按违约时当年 3 个月租金标准支付违约金，并赔偿守约方的所有损失。

8.2. 乙方迟延支付租金、保证金、违约金、赔偿金等其他费用的，经甲方通知后 15 日内仍未缴清的，自应缴上述费用之日开始计算，每逾期一日，乙方按应缴费用总额的万分之三支付违约金；乙方逾期超过一个月或累计拖欠数额超过 1 个月租金的，甲方有权单方解除合同，本合同自通知送达之日解除。

8.3. 乙方逾期办理交接手续或逾期返还物业，自交还日起之次日起算，每逾期一日，乙方按租赁期最后一个月的日租金的【2】倍支付占有使用费，以及支付一切其他相关费用（包括但不限于物业管理费、水电费、通讯费用等），并赔偿甲方因此受到的一切损失，直到乙方与甲方办妥交接手续之日为止。

乙方超期不迁出时，不视为本合同延期或续订。在本合同终止/解除之日的次日起，**乙方同意甲方有权停止对该物业供水、供电，并可切断电话和网络，甲方不因此承担任何责任。**

乙方向甲方交还物业之前，物业的毁损、灭失风险、安全责任、经济责任（包括但不限于乙方的损失、搬运费、仓储费、销毁费、装修费）等法律责任，全部由乙方承担。

8.4. 除以上违约责任外，乙方的违约责任或作为败诉方的责任包括本金、利息（按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率两倍），以及甲方为实现债权所产生的费用及由此造成的其他损失（包括但不限于诉讼费、律师费、担保费、保全费、评估费、鉴定费、差旅费、对出租单元恢复原状的费用、再行出租前的物业空置损失）。

8.5. 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同、收回物业，乙方应承担相应违约责任并赔偿甲方因此受到的全部损失:

(1) 乙方迟延支付租金、保证金、其他费用、违约金、赔偿金等费用，逾期超过1个月的；或累计拖欠上述费用数额超过1个月租金的；

(2) 擅自改变该物业主体、承重结构或内部结构的；

(3) 擅自改变物业的用途；

(4) 擅自将该物业或其任何部分进行转让、分租、转租、交换或授权、委托、联营、承包等方式许可第三方使用；

(5) 乙方经营状况恶化，转移财产、抽逃资金、逃避债务，丧失商誉，吊销证照，合并分立、破产清算或解散，或者遭遇死亡、精神失常或丧失行为能力等变故等情况；

(6) 拆除物业内的房屋、构建筑物、不可移动、拆卸的添附物、附着物、附属物、固定设施、设备；

(7) 对存在的安全隐患（包括但不限于消防安全、环保安全、综治维稳），不按期整改或整改后仍不合格的；

(8) 乙方在该物业内进行任何超过国家相关标准的噪音、空气污染、振动、排污等行为的；

(9) 因乙方原因导致物业被查封或执行；

(10) 乙方有其它违反本合同或者物业管理合同的行为，经甲方或者物业管理公司两次书面通知仍未能在规定的时间内整改或整改后仍不合格的;

(11) 乙方向甲方提供虚假证件或存在其他在签订或履行本合同时的欺诈行为;

(12) 乙方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的;

(13) 合同约定的其他甲方可以单方面解除合同的情形。

8.6. 本合同因第 8.5 款的原因提前终止/解除时，乙方须按照约定交还该物业，同时乙方应承担以下法律责任:

(1) 乙方应当结清一切应付未付款项;

(2) 乙方缴纳的保证金予以没收;

(3) 乙方应补交其减免的全部租金及相应增值税;

(4) 乙方应支付相当于本合同终止/解除时三个月的租金作为违约金，本合同另有约定的除外;

(5) 乙方无权获得任何装修、设备等补偿;

(6) 如上述乙方保证金、违约金不足以赔偿甲方损失，则甲方有权继续向乙方追偿。

8.7. 由于乙方原因需提前解除本合同，乙方应提前 6 个月书面通知甲方，并结清一切应付未付款项，同时按合同解除时 2 个月的租金金额向甲方支付违约金后，本合同解除。否则，甲方有权没收保证金，且乙方应按本合同解除时 3 个月的租金金额向甲方支付违约金，并赔偿甲方因此受到的全部损失。

8.8. 由于甲方原因需提前解除本合同，甲方须提前 6 个月书面通知乙方，并支付 2 个月租金给乙方作为补偿，乙方结清一切应付未付款项并交还物业后，本合同解除。

第九条 乙方承诺

9.1. 乙方必须严格遵守《中华人民共和国消防法》、城市管理等相关法律、法规及政策，配合甲方、街道办事处、消防机构及安监局、公安、卫生、城管等有关部门做好安全、消防等工作。

9.2. 乙方不得在该物业内及周边公共部位（场所）生产、储存

或使用易腐、易燃、易爆等危险品，不得制造严重影响邻居的噪音。

9.3. 乙方须按照按最新国家标准《消防设施通用规范》的要求配置合格有效的灭火器材。

乙方违反9.1至9.3规定的，经警告不改正的，甲方有权终止本合同并收回房屋没收保证金并追究乙方的违约责任。

9.4. 乙方保证在承租期间开展的经营活动所形成的债权、债务，与甲方没有任何关联，乙方承担一切法律责任，并赔偿甲方和第三方受到的全部损失。

9.5. 乙方知悉并确认其违约时甲方有权采取切断供水、供电、网络等救济措施时，乙方同意甲方不需承担任何责任。

9.6. 本合同条款是据出租物业及乙方的主体资质的实际情况由甲方提供的示范条款，乙方已详细阅读本合同所有条款并重点关注加粗字体条款的约定，对甲乙双方有关权利义务和责任限制或免除条款等的法律含义有准确无误的理解和接受，故本合同任何时候乙方承诺将不会主张为“格式合同”。

第十条 保证

10.1. 保证人

保证人（丙方）：

身份证号码:

联系地址:

联系电话:

10.2. 保证范围

本合同项下租金、保证金、违约金、赔偿金等乙方应承担的款项、费用及甲方为维护和实现自身权益的各项费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全保险费等）。

10.3. 保证人承诺在保证范围内承担连带责任保证。乙方未按约定履行本合同义务的，甲方有权要求保证人承担本合同约定的乙方的全部债务。

10.4. 保证期间为主债务履行期限届满之日起3年。主债务分期

履行的，自最后一期届满之日起算。

10.5. 甲方与乙方协议变更本合同履行期限的，保证人同意对于提前到期或延期的主合同项下债务继续承担连带保证责任，甲方无需另行取得保证人同意。

第十一条通知与送达

11.1. 依据本合同发出的任何通知或其他通讯，均以本合同首页所列明的联系信息为准。

11.2. 双方确认本合同首页所列明的联系信息作为人民法院司法文书的送达地址，包括人民法院的第一审程序、第二审程序、审判监督程序、执行程序。

11.3. 依据本合同发出的所有通知、文件等资料，当面交付的，在交付时视为送达；邮寄交付的，寄往本合同列明的地址（包括但不限于对方的工商注册登记地址、通讯地址、该物业地址、乙方的身份证地址），均在寄出、发出或者投邮后即视为送达（无论是否为各方人员签收或拒绝签收或查无此人或已迁址等）；电子邮件通知的，电子邮件到达收件人服务器即视为送达。

11.4. 资料无法直接递交或邮寄的，在该物业所在地张贴公告，自公告之日视为已送达。

11.5. 情况紧急时，经录音、录像的口头通知、微信、手机短信等形式的通知，发出通知之日视为送达。

11.6. 一方的联系信息发生变更的，应在变更后的3个工作日内书面通知另一方。否则，另一方按本合同列明的地址邮寄或通知的，即视为送达，因此产生的一切损失和责任由变更信息的一方承担。

第十二条 争议解决

与本合同有关和因本合同引起的一切争议，甲、乙双方应通过友好协商解决。如不能协商解决的，双方均可向该物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 其他条款

13.1. 本合同未尽事宜，双方可以达成补充协议。本合同的附件和补充协议均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具同等法律效力。

13.2. 本合同履行过程中，经双方授权代表确认的往来函件、实施记录、电子邮件、微信通讯、有关备忘录和其它规定等均作为本合同的附件，与本合同具同等法律效力，与本合同有冲突的以本合同为准。

第十四条 合同生效和份数

14.1. 本合同一式叁份，双方各执壹份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，具同等法律效力。

14.2. 本合同自双方法定代表人或授权代理人（租赁人）签字并盖章之日起生效。

（以下无正文）

附件：1.附图

2.租赁物内的可移动或不可移动的物品清单

3.治安消防安全责任书

4.廉洁协议

（以下无正文，本页为《租赁合同》签署页）

甲方（签章）：

法定代表人：

授权代理人签字：

签订日期：　　年　月　日

乙方（签章）：

法定代表人：

授权代理人签字：

签订日期：　　年　月　日

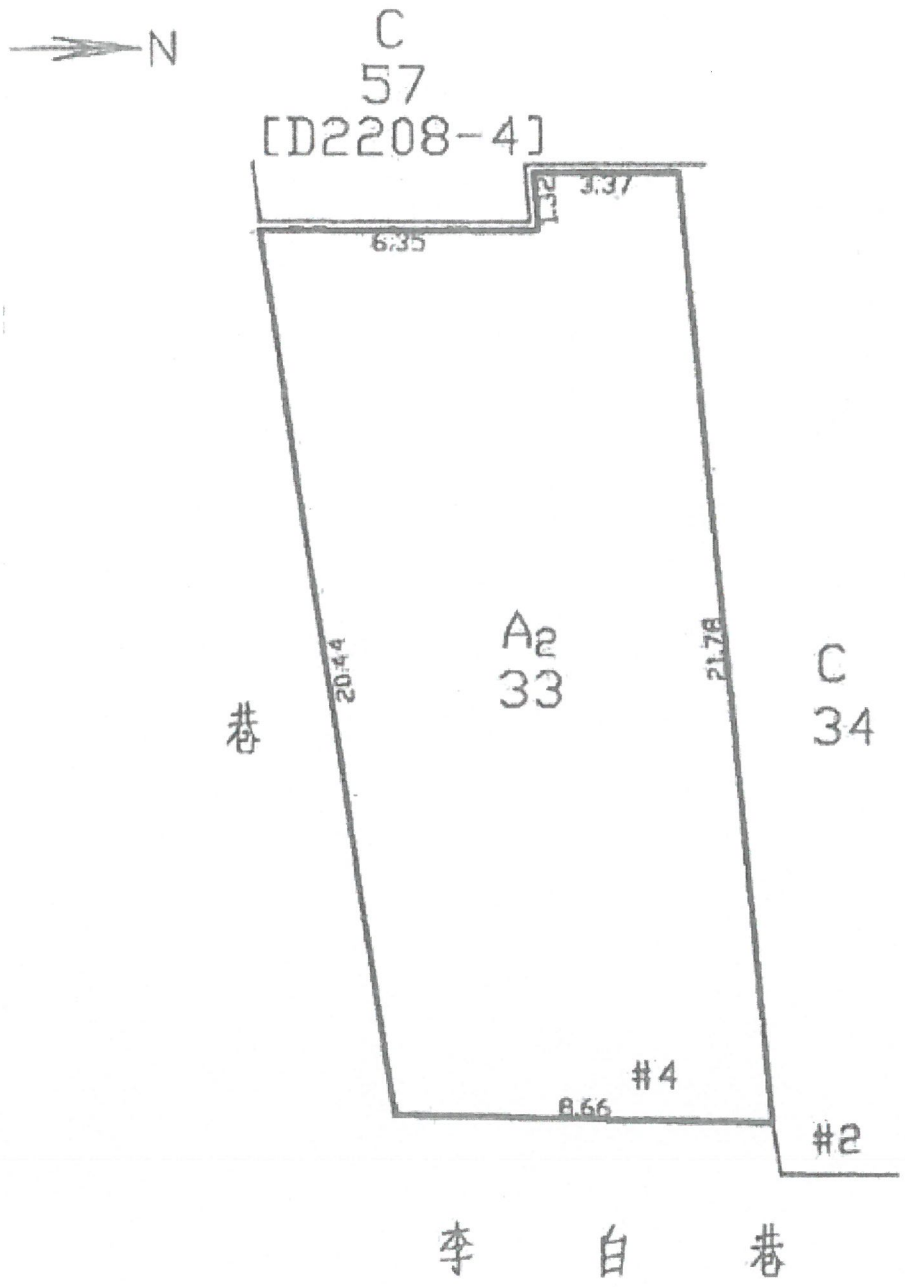
丙方（签字捺印）：

身份证号码：

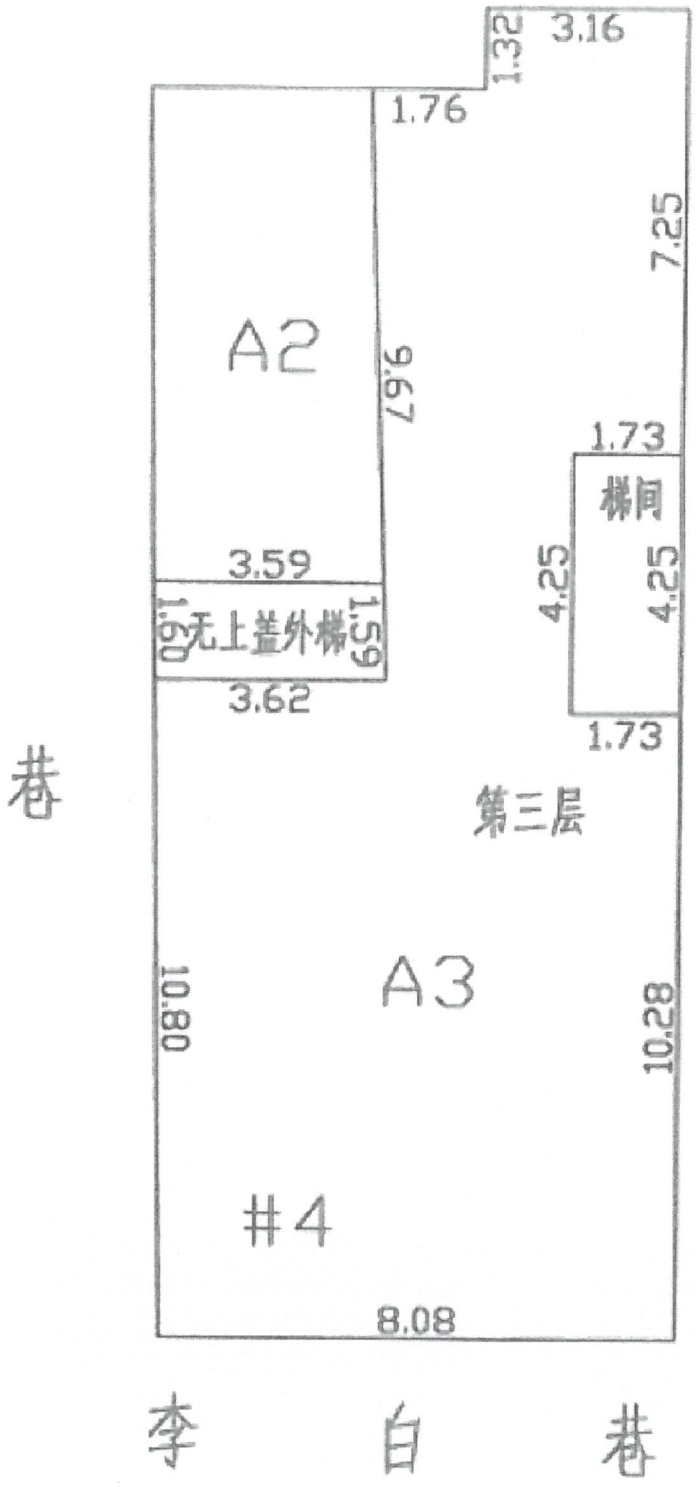
签订日期：　　年　月　日

附件 1

该物业首、二层平面附图



该物业第三层平面附图


3.16
1.32
1.76
7.25
A2
9.67
1.73
楼间
3.59
4.25
4.25
1.69
无上盖外楼
1.59
3.62
1.73
巷
第三层
A3
10.80
10.28
#4
8.08
李
白
巷

附件 2

租赁物内的可移动或不可移动的物品清单

附属平面图、电器、装修、设备、设施状况

区域	序号	物品	品牌型号规格	数量	备注
电房	1	开关柜	规格为宽 1.5 米，高 2 米。	1	
	2	计量柜	规格为宽 1.2 米，高 2 米。	1	
备注：具体以合同约定以及现场实际交付的物品为准。					

附件 2

治安消防安全责任书

出租方（甲方）：广州五羊产城投资有限公司
承租方（乙方）：

为落实广州市越秀区北京路李白巷 4 号物业租赁双方治安消防安全责任，确保承租方的人身、财产安全和租赁物业安全，根据《中华人民共和国消防法》和《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律法规的规定，遵循“防火、防盗、防破坏、防治安事件”的原则，租赁物业出租方(以下简称甲方)与承租方（以下简称乙方）签订本安全责任书，进一步明确双方的治安消防安全责任。

第一条 乙方法人代表为承租物业的治安消防安全第一责任人，应自觉遵守治安消防管理规定，增强防范意识，重视防火、防盗以及其他治安、消防安全工作。

第二条 乙方中途更换法人代表，需另行签订《治安消防安全责任书》。乙方更换法人代表未及时通知甲方或未重新签订《治安消防安全责任书》的，由前任责任人承担责任。

第三条 甲方有权对租赁区内的治安、消防安全工作进行监督和管理，乙方必须无条件配合甲方。

第四条 乙方在承租场地的装修、装饰必须按规定向公安消防部门报建审核，取得验收合格意见书后方可投入使用，并报甲方备案。

第五条 乙方在承租场地内，必须按照国家有关规定配置消防设施和器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，并将每次检查的情况（结果）报甲方备案，以确保消防设施器材完好有效，保证承租经营场所的疏散通道、安全出口畅通，并设置符合国家规定的消防疏散标志。

第六条 乙方不得在租赁区内存放易燃易爆、有毒有害物品，不得在进出口以及非租用空间等公共区域堆放物品、乱搭乱建，不得危及物业安全和他人的人身财产安全，不得阻碍消防通道。

第七条 乙方出入租赁区人员不得存放、携带、使用国家明令禁止的管制刀具、枪械等物品。如有发现，甲方有权收缴并及时上报公安机关处理。

第八条 乙方不得在租赁区内留宿，不得在区内使用明火。对租赁区内的取暖、制冷电器及用电等安全负全部责任。

第九条 要注意用电安全，严防触电和各类电器火灾。不得私自乱拉

乱接电线，不得使用大功率电器，不得使用生活电炉；人员离开租赁区时要关闭电器电源，停电时应切断电源开关；发现供电系统过热、有异味、冒烟等不安全情况，应立即切断电源并及时报告甲方和大厦物业管理处。

第十条 乙方应做到文明、礼貌，不在租赁区内大声喧哗、打闹，与其他租户发生纠纷应及时妥善处理或报告甲方协助处理。

第十一条 乙方应加强防盗工作，采取必要的防盗措施。如发生治安案件，乙方应保护好现场，通知甲方并报告公安部门处理。

第十二条 未经甲方同意，乙方不得改变租赁区现状。确实需要改变的，应严格执行消防安全规定，并接受甲方的消防检查，杜绝火灾等隐患发生。

第十三条 因乙方未全面履行治安消防责任(包括过失、故意等)所引发的火灾及治安事件，由乙方承担事件所造成的一切法律责任。对甲方的经营及名誉造成损害的，由乙方承担经济损失，违约方需按违约时当年3个月租金标准支付违约金，并承担精神损害赔偿责任。如合同外主体要求甲方承担责任的，甲方承担责任后有向乙方追偿的权利。

第十四条 本责任书未尽事项，由双方协商补充；协商不成的，按国家的有关法律法规执行。

第十五条 本责任书自双方盖章之日起生效，有效期至202*年**月**日。

第十六条 本责任书一式叁份，双方各执壹份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

（以下无正文）

出租方（甲方）：

法定代表人/授权代理人:

承租方（乙方）：

法定代表人/授权代理人

签订时间:　　年　月　日

附件 3

廉洁协议

甲方:广州五羊产城投资有限公司
乙方:

基于甲方与乙方签署的租赁合同（合同编号【】），为共同营造阳光健康的经营环境和建立正常清廉的经营合作关系，严格自我约束、强化自我监督，增强廉洁从业意识，防止发生违纪违法行为，保护甲乙双方的合法权益，根据中央和省、市有关党风建设和反腐败工作的规定，甲乙双方经友好协商签订本协议，并作为双方共同遵守的廉洁行为准则执行。

第一条 双方共同责任

（一）严格遵守关于市场准入、招标投标、工程建设管理、物资采购、投资并购、国有资产处置、物业租赁等市场经济活动的法律法规制度以及党风建设和反腐倡廉工作的各项规定。

（二）严格履行合同约定，自觉承担合同义务。

（三）业务活动必须坚持公平、公正、公开和诚实守信的原则（除法律法规另有规定者外），不得损害国家、集体和对方利益而获取不正当利益。

（四）建立健全自我监督机制，开展廉洁教育，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向有关纪检监察部门反映。

第二条 甲方责任

甲方在业务交往活动中应向乙方介绍并认真贯彻落实甲方有关党风廉洁建设责任制及廉洁从业的规定，按照公平、公正、公开和诚实守信的原则开展各项业务活动，为乙方提供公平的竞争环境与平台。

甲方严禁相关工作人员在业务合作过程中出现如下行为（包括但不限于）：

（一）泄露机密：甲方人员违反规定向乙方泄露涉及有关业务活动的内部决策机密。

（二）商业贿赂：甲方人员向乙方和相关单位索要或接受回扣、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费；在乙

方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用等。

（三）行贿及其他：甲方人员要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便；参与影响相关工作正常和公正开展的乙方其他活动。

（四）利益冲突：甲方人员未经甲方批准，以本人或其亲属名义向乙方介绍配偶、子女、亲属参与与甲方有关的经济活动，或以各种理由向乙方和相关单位推荐第三方单位。

（五）串标围标：在甲方业务范围内，甲方人员授意乙方配合进行串标或围标等违法违规行为。

（六）资金往来：甲方人员或其亲属以任何理由向乙方（含关联单位）或乙方人员借贷资金。

（七）违反《中共中央纪委关于严格禁止利用职务上的便利谋取不正当利益的若干规定》的其他行为。

第三条　乙方责任

乙方应保证乙方了解本协议中阳光公平合作禁止项的相关规定，并遵照执行。

乙方及乙方人员在与甲方业务活动的交往过程中，应严格遵守以下阳光合作约定（包括但不限于）：

（一）严禁商业贿赂：乙方及乙方人员不得以任何理由向甲方、甲方的母公司、上级主管部门及甲方的其他关联公司的负责人及其工作人员赠送回扣、红包、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）严禁行贿及相关行为：乙方及乙方人员不得以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用；提供高消费宴请及娱乐活动；购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

（三）严禁利益冲突行为：乙方及乙方人员不得接受或暗示为甲方、与甲方相关的单位或个人装修住房、婚丧嫁取、配偶子女的工作安排以及境内外旅游等提供方便；以谋取非正当利益为目的，擅自与甲方工作人员就业务问题进行私下商谈或者达成利益默契。

（四）严禁串标围标：在甲方业务范围内，乙方及乙方人员不得串谋其他单位，在甲方业务行为中进行串标或围标等违法违规行为。

（五）严禁资金往来：乙方（含关联单位）或乙方人员不得以任何理由向甲方人员或其亲属提供借贷资金。

（六）乙方发现甲方工作人员或甲方业务合作单位人员营私舞弊、

弄虚作假等违反职业道德行为准则行为，违反本廉洁协议规定的行为，应及时向甲方举报，甲方受理举报部门及联系方式为：

受理部门：广州国有资产管理集团有限公司纪委办公室

受理电话：020-83124372

第四条　违约责任

（一）甲方或甲方人员出现违反本廉洁协议第二条、第三条相关约定的，经查证属实，严格按照管理权限，依据有关法律法规和规章制度给予相关人员纪律处分或组织处理；相关工作人员涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

（二）乙方及乙方人员违反本廉洁协议第一条、第三条相关约定的，经查证属实，甲方可视情节轻重对乙方实施一定期限的市场禁入，以及有权立即单方解除与乙方已签订的相关业务合同以终止相关业务合作；乙方及其下属企业的工作人员涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第五条　其他

（一）本廉洁协议是原合同的补充协议，一式叁份（双方各执壹份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案），与原合同具有同等法律效力。

（二）本协议经双方签字盖章后生效，甲乙双方对本廉洁协议所产生的法律责任已清楚知悉并承诺遵守。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

代表人：　　代表人：

经办人：　　经办人：

202*年**月**日　　202*年**月**日