合同编号：_____

物 业 租 赁 合 同

出租方：广州市裕城贸易有限公司

承租方：

物业地址：广州市番禺区市桥街东兴路 131 号 601 室及 701 室

租赁期限：

物 业 租 赁 合 同

出租方：广州市裕城贸易有限公司　　（下称“甲方”）

承租方：　　（下称“乙方”）

甲、乙双方经协商一致，达成本合同条款如下：

一、租赁范围

1.1 甲方将坐落于广州市番禺区市桥街东兴路 131 号 601 室及 701 室（以下简称“该物业”），出租面积为 4169.219 ㎡，按现状整体出租给乙方使用。

1.2 乙方已充分了解该物业现状（包括但不限于该物业位置、性质、产权状况、证照状况、内外墙体情况、实用面积、抵押情况、装修情况、水电设施、消防等）并自愿承租该物业。租赁期间，乙方不得以甲方未明确告知物业情况为由解除（终止）本合同或追究甲方的违约责任。

1.3 甲方不承诺也不保证该物业及其配套设施能符合乙方的具体使用功能和不时变化的环保和安全规范。乙方使用后，如该物业及其配套设施不能满足其使用需要或这些配套设施因根据乙方具体的使用功能而不符合有关规范（特别是消防规范）的，概由乙方自行和自费重新配置，且在合同期满或因乙方违约被提前解除合同时，所增加的有关设施乙方不得拆除。

1.4 特别约定：该物业的外墙及天台不属于租赁范围，仍由甲方享有占有、使用、处分和收益权（包括但不限于广告收益权、通信基站设置权）。乙方需要使用外墙或天台的，必须另行取得甲方的书面许可。

二、用途和土地使用权来源

2.1 该物业只能作办公用途。

2.2 该物业的土地使用权来源为（☐行政划拨/☑出让）

三、关于物业升级改造

3.1 该物业无需升级改造。若乙方因经营需要，要对该物业进行装修，须事先取得甲方的书面同意。甲方根据实际情况，有权要求乙方支付装修保证金及签订补充协议。

四、租赁期限

4.1 该物业的租赁期限为6年，自（）年（）月（）日起至（）年（）月（）日止。

4.2 租金优惠期限：乙方享有租金优惠期8个月，即从（）年（）月（）日起至（）年（）月（）日止为租金优惠期，租金按月租金标准的50%收取。优惠期内，乙方仅享受租金优惠，但仍需正常缴纳物业管理服务费及水、电、燃气等其他使用该物业相关费用。如果因乙方原因导致实际履行租赁期不足24个月的情况下，甲方给予乙方的租金优惠条件取消，乙方应按第一年(租赁年)基本租金的标准向甲方补缴4个月的补偿金及缴清其它相关费用，并按合同的约定承担相应的违约责任。

4.3 租赁期满，乙方如计划续租的，必须在租赁期满90天前向甲方书面提出并须参加甲方举行的竞租活动。若乙方在合同期内不存在迟延支付租金及其他违约行为的，经甲方同意后，在同等条件下，乙方有优先承租权。

4.4 租赁期间，除因收取租金而发生的增值税及附加、土地使用税和房产税由甲方承担外，其余因签订本合同而产生的税费由甲方和乙方各自承担。

五、租金、水电费及支付方式

5.1 乙方于首年应向甲方支付的租金为每月人民币（下同）（）元（￥ 元），增值税税率为5%，即每月租金不含税价（）元（￥ 元），增值税额为（）元（￥ 元）。从（）年起，每间隔一年的（）月1日，租金在原有租金的基础上递增1%，各年的每月租金分别为：

5.1.1 自（）年（）月（）日起至（）年（）月（）日止，每月租金为（）元整（￥ 元），不含税价（）元整（￥ 元），增值税额为（）元（￥ 元）；

5.1.2 自（）年（）月（）日起至（）年（）月（）日止，每月租金为（）

元整（￥　元），不含税价（）元整（￥　元），增值税额为（）元（￥ 元）；

5.1.3 自（）年（）月（）日起至（）年（）月（）日止，每月租金为（）元整（￥　元），不含税价（）元整（￥　元），增值税额为（）元（￥ 元）。

5.2 租金支付周期与方式：租金每月缴交一次，乙方须于每月的第 10 日前向甲方支付当月的租金，甲方在收到租金后提供合法的租金发票给乙方。在本合同签订后，若因国家税收法律、政策调整导致本合同适用的增值税税率发生变动，双方同意本合同含增值税价款不变，甲方按最新税率要求开具发票。

5.3 该物业目前的物业管理公司为广州市静嘉物业管理有限公司，乙方承租该物业后必须按广州市静嘉物业管理有限公司提供的合同版本与其签订物业服务合同。

5.4 租赁期间，该物业的水电费均由广州市静嘉物业管理有限公司代为缴纳后统一向使用人收缴，具体水电费标准按物业服务合同执行，乙方应当按时缴纳相应水电费。

六、押金

6.1 该物业的押金按以下约定执行：

乙方须于本合同签订前按 5.1 条约定的首年月租金标准的 3 倍向甲方支付租赁押金（）元。甲方收取押金后，由甲方开具收据。乙方支付的租赁押金的汇款人必须与租赁合同中的乙方名称一致，否则，导致押金无法退款或者未能按时退款的责任由乙方自行承担，与甲方无关。租赁期间内，乙方承诺该租赁押金未经甲方书面同意不得用以冲抵租金或其它各项应付费用，也不得将该租赁押金作为债权进行转让。乙方应妥善保管租赁押金之收据原件，如有遗失，甲方不予补办。

6.2 租赁期满且非乙方续租，若乙方已付清租金、水费、电费、物业管理费等全部应缴费用且无其他违约行为，则在甲乙双方完成移交手续之日起 7 个工作日内，甲方凭乙方提供的租赁押金收款收据原件及该物业地址上注册的营业执照的迁移或注销证明，将租赁押金不计息全额退回给乙方。

6.3 租赁期间，如出现以下情形之一，甲方有权单方解除合同。甲方须于本合同解除、双方已完成移交手续且乙方已付清租金、水费、电费、物业管理费等

全部应缴费用且无其他违约行为之日起7个工作日内，甲方凭乙方提供的租赁押金收款收据原件及该物业地址上注册的营业执照迁移或注销证明，将租赁押金不计息全额退回给乙方：

6.3.1 由于房屋或房屋所附着的土地被国家依法征收、征用；

6.3.2 由于城市规划的变化、调整，政府决定拆除房屋或对其进行改建或扩建的；

6.3.3 本合同因出现法律法规调整、市政建设或“三旧”改造需要进行拆迁、房屋所附着的土地被政府收储等导致合同无法继续履行的；

（注：上述6.3.1至6.3.3情形出现时，甲方应在接到政府书面通知后3天内书面通知乙方，并给予乙方二个月免收租金的搬迁时间。）

6.3.4 由于不可抗力的自然灾害、地质变化或具有法律效力的确定非因乙方负有责任的灾害令建筑物塌毁超过租赁总面积的40%或被有效鉴定成为危房必须拆除的；

6.3.5 特别约定：鉴于甲方是番禺区政府下属专门经营、管理区属国有物业的国有企业，甲方对本合同所涉物业的出租受区政府及其授权政府部门的行政管理的直接约束。故在租赁合同履行过程中，若番禺区政府或其授权政府部门决定收回出租物业（含土地）的，视为本合同因不可归责于出租双方的原因无法继续履行，甲方有权在提前3个月告知乙方的情况下，单方解除租赁合同。乙方须无偿退回出租物业（含土地），甲方无需向乙方支付任何经济损失赔偿或补偿。

七、物业的交付

7.1 以本合同生效为前提，由甲方于（）年（）月（）日前将该物业按现状移交给乙方使用。

7.2 自移交时起，该物业即由乙方使用和保管，并由乙方负责该物业的卫生管理及安全管理等责任。

八、甲方的权利和义务

8.1 甲方保证其有权出租该物业及与乙方签订本合同。

8.2 甲方不得干涉乙方依法进行的经营管理。

8.3 甲方有权依约向乙方收取租金，收取因乙方欠交费用被相关机构停水、停电而甲方为开通而先行支付的水费、电费及其滞纳金和利息及乙方因违反本合同的约定所发生的违约金。

8.4 甲方有权对该物业进行安全检查，但须事前通知乙方并由乙方派员陪同下进行。

8.5 对乙方申办经营证照提供该物业产权权属状态及租赁状态证明方面的协助。

8.6 甲方修缮责任仅限于因物业老化自然形成的可能导致物业灭失的结构性损害（即仅限于承重墙、天花板、地板、支承梁及承重柱自然老化损害达到被鉴定为危房可能的情况由甲方负责修缮）。除上述的物业修缮外，物业的其他修缮均由乙方自行负责。

以下常见问题均不属于结构性损害：物业漏水渗水；管道堵塞、损坏、更换、修理；电线线路损坏、更换、修理；设备设施损坏、更换、修理；内外墙体、天花板、地板的开裂、剥落、损毁（未危及房屋结构安全的）；地面的下沉、鼓包、不平（未危及房屋结构安全的）；门窗的损害、更换、修理；外部悬挂物、放置物、安装物的损坏、更换、修理等。

8.7 如第三方因与乙方发生任何纠纷而直接向甲方进行追索时（包括提起仲裁、诉讼或采取其他法律措施），乙方应承担全部责任；因此而造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方追偿。

九、乙方的权利与义务

9.1 乙方必须按期足额向甲方支付租金。

9.2 在该物业内的一切活动均必须遵守法律、法规和国家政策的规定。

9.3 该物业除物业自然老化造成的结构性损害由甲方负责出资修缮外，物业的其他修缮均由乙方自行负责。乙方对该物业及其原有设施的维护修缮和整改前需经得甲方同意，且由乙方负责并承担一切费用，甲方不作任何投入。

9.4 对该物业的消防安全和公众安全负全责，乙方必须经常检查该物业特别是物业的基础和结构及其配套设施的状况，以便及时发现和消除一切安全隐患，乙方并须及时将有关情况向甲方报告。如在乙方承租的物业内发生火灾或其他安全事故，造成甲方或第三人损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

9.5 乙方须于本合同签订之日起 10 天内制定完善的消防安全防范制度及应急预案并报甲方备案。乙方须对其承租的该物业做好日常的消防安全自查工作，确保在承租过程中不会出现消防安全方面的事故。乙方亦须自觉配合甲方委派的安全办人员随时对该物业实施安全检查，对甲方检查人员进入该物业提供便利。

9.6 只能按现状经营，不能擅自改变用途，并承担所有经营活动产生的费用。

9.7 负责缴交包括但不限于水费、电费、物业管理费、营运税项等所有税费及承担在升级改造期间对外所发生的一切债权债务，且乙方必须确保该物业不因此而被查封或拍卖。

9.8 如乙方从事经营项目需经由相关部门批准方可经营的，乙方必须服从并承担相关费用。获批准经营的有关文件需向甲方报备。

9.9 该物业中除 8.6 条约定的修缮由甲方负责，其他修缮以及因装修改造对该物业的基础和结构造成损害的全部修缮及费用由乙方负责。如无法确定该物业出现的结构性损害由何原因造成，则由双方共同委托有资格的机构进行鉴定和判断（鉴定费用由双方各负责 50%），如鉴定结论认定为非自然老化的，则由乙方承担修缮责任和费用；否则，由甲方承担；如双方均有责任的，则各自按责任的比例承担。

9.10 必须正当使用且确保任何第三者正当使用该物业，并对因此造成的损坏承担恢复原状或赔偿的责任。

9.11 承担因不正当使用该物业或管理不善而造成任何事故（包括但不限于造成第三人人身、财产损害）的法律责任和经济赔偿责任。

9.12 若乙方有需要将该物业的部分进行转租，必须先向甲方提交乙方与次承租户拟签订的租赁合同以及相关条约、次承租户联系信息等资料由甲方审核通过

后，乙方方可签订转租合同。未经甲方书面同意，乙方不得同意次承租户以任何理由任何方式将该物业进行再转租，否则视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同。因乙方转租行为所产生一切费用均由乙方负责，与甲方无关，且乙方与次承租方之间的任何纠纷亦均与甲方无关，若甲方因此遭受到损失的，概由乙方承担。

9.13 如果乙方需将本合同项下的权利义务一并转让（即概括性转让）给第三方而退出对该物业的租赁，必须在本合同租赁期开始计算之日起满 2 年后方可向甲方提出，并征得甲方的书面同意。

在甲方书面同意转让后3日内，乙方须一次性向甲方支付合同转让手续费(按当年月租金标准的三倍计算)。在乙方支付上述合同转让手续费并付清租金、员工工资、水电费等相关费用的前提下，甲方配合乙方与第三方办理合同的转让手续，第三方（受让方）的权利义务按本合同的约定执行。乙方自愿并不可撤销地对第三方（受让方）全面履行本合同项下的全部义务向甲方提供连带保证担保。

9.14 乙方不得违法拖欠其员工的工资，不得侵犯劳动法律规定的属于员工的合法权益。

9.15 乙方在该物业内从事的经营活动均不得对周边住户（若有）的正常生活及安全构成影响。

9.16 乙方在租赁期间必须严格履行相关房屋租赁管理的法律法规，向政府有关房屋租赁管理部门办理租赁备案，并必须向甲方提供租赁备案全套资料的复印件一份。

十、甲方的违约责任

10.1 甲方如无故单方提前解除本合同的，须按《中华人民共和国民法典》(下称《民法典》）的规定，对乙方承担违约责任。但是，若出现本合同第 6.3 条的情形，甲方有权无条件提前解除本合同且不属于甲方违约。

十一、乙方的违约责任

11.1 乙方逾期支付租金的，每逾期一天，须按所欠租金总额的 3‰向甲方支

付违约金，如逾期30天仍未付清的，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.2 乙方无故单方提前解除本合同或因破产、注销登记而令本合同提前解除的，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.3 甲方发现乙方在参与竞租时所提交的文件存在虚假，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.4 在未经甲方书面同意的情况下部分或全部转租，或未经甲方书面同意的情况下允许次承租户对租赁标的进行再转租的，视乙方违约，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.5 乙方在取得甲方书面同意部分或全部转租的情况下，如乙方因与次承租方之间的任何纠纷造成甲方损失的，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.6 乙方违反本合同第9.13条的约定，将本合同项下的权利义务一并转让给第三方的，视乙方违约，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.7 乙方利用该物业从事违法犯罪活动的，甲方有权解除合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.8 乙方违反本合同约定，未经甲方书面同意，擅自对该物业进行装修的，甲方有权解除合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.9 如甲方发现该物业存在消防安全或其他安全隐患，经两次书面通知，乙方仍未整改消除安全隐患或整改不符合甲方要求的，则甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责

任。同时，因安全隐患所造成的一切财产与人身损害均由乙方承担赔偿责任，与甲方无关。

11.10 如违反本合同的其他义务，经甲方两次书面通知仍未纠正或因此被执法机关、政府行政机关予以查处或行政处罚的，甲方有权解除本合同，租赁押金不予退回，甲方并有权按《民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

11.11 特别约定：若乙方逾期缴纳租金、水电费等应缴费用超过 15 日或者乙方不按本合同约定向甲方归还物业的，甲方有权对租赁物业采取停水断电等措施，乙方对此不持任何异议且自行承担由此产生的经济损失。同时，甲方对租赁物业采取停水断电等措施，并不免除乙方根据本合同约定支付租金、水电费等费用及归还物业、支付违约金及逾期归还占有使用费等义务。

十二、保险

12.1 自物业移交之日起的 5 日内，乙方应购买公众责任保险，保险周期应与租赁期限一致（可分开逐年投保）。

12.2 投保后，乙方必须向甲方提供保险合同的正本，如果乙方是逐年投保的，均须在相关保险合同期满前续保，且每年均须向甲方提供已生效的保险合同正本。

12.3 乙方疏于投保或投保险种、财产范围或保险公司拒赔等问题导致在本合同履行期限之内，因任何原因或事故导致物业损、毁、灭、失等或给第三人造成的损失，由乙方承担全部赔偿责任。

十三、补偿

13.1 租赁期间，如出现本合同第 6.3.1 条、第 6.3.2 条情形的，有关单位所支付的属于该物业以及租赁损失的补偿款属甲方所有，属于补偿乙方投资损失或营运损失的补偿款（补偿款的计算须扣除乙方二个月搬迁期免交的租金）属乙方所有。

十四、租赁主体的变更

14.1 租赁期间，甲方有可能根据法律、法规的规定或政府的要求变更名称或

变更由第三者代替甲方成为本合同的出租方，但本合同的全部条款不变。如果该情形出现时，甲方将书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充合同。

十五、合同终止后的移交

15.1 本合同无论因何种原因终止，乙方均须将该物业及甲方投入的配套设施完好地并可正常使用地移交回甲方。

15.2 对于由乙方装修改造所产生的**不可移动**的装饰装修物或配备的设备设施，乙方同意租赁期满或合法解除时均无偿属甲方所有，未经甲方同意，乙方不得拆除及故意毁坏，否则甲方有权要求乙方予以赔偿。其他属于乙方的可移动物品，乙方应按时搬走。

15.3 在租赁期内，若乙方对租赁物业进行升级改造导致租赁物业的物理间隔、布局或外观发生改变的，本合同租赁期限届满或合同合法解除时，甲方有权要求乙方在 5 日内先行将租赁物业恢复原状。在租赁物业恢复原状之前，视为租赁物业不符合归还给甲方的条件，甲方有权拒收。乙方逾期恢复原状的，甲方还有权自行或聘请第三方恢复原状，由此产生的费用由乙方承担。另，从乙方逾期恢复租赁物业原状之日起至租赁物业恢复原状并交还给甲方之日止，乙方须按本合同 15.4 或 15.5 条约定的占有使用费标准向甲方支付占有使用费。

15.4 租赁期限届满，乙方须于租赁期限届满之日起的 5 天内将可移动的物品全部搬走、将物业腾空归还给甲方（若出现 15.3 条情形的，物业搬迁期为租赁物业应当恢复原状之日起 5 天内），搬迁期内乙方无需向甲方缴纳场地占用费，但若搬迁期届满后乙方仍继续占用该物业的，则自搬迁期届满之日起，乙方须按日租金单价的 2 倍向甲方支付该物业的占有使用费直至归还物业完毕之日止。同时，搬迁期届满之日起，视为乙方自动放弃该物业内的全部物品的所有权，甲方有权不经诉讼程序而直接自行或委托第三方收回、接管物业并对物业内的物品进行处置，乙方不得以任何理由提出异议或要求赔偿，且须承担甲方由此产生的合理费用。

15.5 租赁期限内本合同终止（解除）的，乙方须于本合同终止（解除）之日起的 5 天内将可移动的物品全部搬走、将物业腾空归还给甲方（若出现 15.3 条情形的，则物业搬迁期为租赁物业应当恢复原状之日起 5 天内），且不得以任何理由继续占用。搬迁期内，乙方需要参照日租金标准向甲方支付场地占用费（但若出现本合同第 6.3.1 至 6.3.3 条情形的，物业搬迁期为合同解除之日起 2 个月内，前述情形的搬迁期是免租搬迁期）。若搬迁期届满后乙方仍继续占用该物业的，则自搬迁期届满之次日，乙方须按日租金单价的 2 倍向甲方支付该物业的占有使用费直至归还物业完毕之日止。同时，搬迁期届满之日起，视为乙方自动放弃该物业内的全部物品的所有权，甲方有权不经诉讼程序而直接自行或委托第三方收回、接管物业并对物业内的物品进行处置，乙方不得以任何理由提出异议或要求赔偿，且须承担甲方由此产生的合理费用。

十六、通知及联系地址

16.1 甲乙方联系方式

甲方：广州市裕城贸易有限公司　　联系人：温翠玲

联系地址：广州市番禺区桥南街福贤路 378 号 14-16 楼

联系电话：84807703（资产经营部）、84807716（财务部）

乙方：

身份证号码/组织机构代码:

联系地址：

联系人：　　联系电话：

电子邮箱：

16.2 甲乙双方确认本合同载明的各自联系地址为本合同项下各自接收通知、文件的有效送达地址，同时本合同载明的该物业地址为乙方接受通知、文件的有效送达地址，前述地址也是发生争议时法院诉讼法律文书或材料的有效送达地址。任何一方变更联系地址须书面通知另一方，否则视为未变更。

16.3 一方以快递方式向另一方寄送文件或通知的，妥投日为送达日；收件方拒收退件的，拒收日为送达日；因收件方联系地址有误或其他原因导致退件的，退件日视为送达日。

16.4 一方以电子邮件方式向另一方寄送文件或通知的，邮件成功发送当日视为送达日。

十七、合同的补充或变更

17.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致可签订补充合同，与本合同具有同等效力。

17.2 本合同未尽事宜，甲、乙双方同意按《民法典》的相关规定执行。

十八、争议的解决

18.1 租赁期间，如有任何争议并协商不成的，任何一方均有权向物业所在地人民法院起诉。

18.2 若一方违约，须承担另一方为维护自身合法权益而由此支付的律师费、诉讼费、保全费、保险费及其他合理费用。

十九、其他

19.1 本合同自甲乙双方及其法定代表人或授权代表签署本合同及《廉政协议书》、《安全生产责任书》和《租赁保证协议》（若有）且甲方已收到全额租赁押金之日起生效。

19.2 招租文件是本合同不可分割的组成部分，当本合同及附件对相关事项存在约定不清的情况，应当根据招租文件有关信息进行推断。

19.3 本合同签订后，乙方如因包括但不限于申办营业执照等原因而需要签订由相关机构制作的格式化合同的，该格式化合同仅作甲乙双方办理备案等手续所需，并不实际取代本合同，格式化合同与本合同的约定有冲突的，一律以本合同为准，且因签订有关格式化合同所发生的包括但不限于鉴证费、登记费用和印花税等一切税费均由乙方负责。

19.4 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同正文具有同等法律

效力。

19.5 本合同为非格式合同，甲乙双方对相关特殊约定和条款均知悉。

19.6 本合同一式四份，甲方三份，乙方一份。

附件：1.廉政协议书

2.安全生产责任书

3.租赁保证协议

（以下无正文）

（签署页）

甲方：广州市裕城贸易有限公司

法定代表人或授权代表：

部门负责人：

经办人：

公司地址：广州市番禺区桥南街福贤路 378 号 14-16 楼

联系电话：84807703（资产经营部）、84807716（财务部）

乙方：

法定代表人或授权代表：

统一社会信用代码：

联系人：

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

签署地点：广州市番禺区

签署日期：2026 年（）月（）日