广州市房屋租赁合同（商办类）
（合同范本）

合同编号：

甲方：广州安居商业运营有限公司

乙方：

签约地点：广州市

签约时间：

商办类物业租赁合同

甲方（出租人）

名称：广州安居商业运营有限公司

营业地址：广州市黄埔区萝穗北一街16、18号首层06房

统一社会信用代码：_____

联系电话：_____

乙方（承租人）

姓名/名称：_____

身份证住址/注册地址：_____

身份证号/统一社会信用代码：_____

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 租赁物业

1.1 甲方同意将坐落在_____市_____区_____路/街（巷、里）_____号_____房号的房屋（以下简称“租赁物业”）出租给乙方，计租面积即建筑面积为_____平方米，其中分摊共用建筑面积 / 平方米。

该计租面积为双方协议确认，作为双方计算租金、物业管理服务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，并不作为判断租赁物业的面积大小的依据。无论该计租面积与实际面积是否存在差异，双方均同意按此面积计租。

1.2 租赁用途：乙方承租租赁物业用作_____用途，经营类别：_____为限。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更租赁用途。

1.3 乙方确认已对租赁物业的现状（包括但不限于房屋结构、设施设备、产权状况、

周边商业环境、业态限制、人流及噪声影响等）进行全面、充分的实地考察，对所有情况均无异议，自愿承租租赁物业，不得在租赁期限内以任何理由主张因不知情而减免责任、要求赔偿或解除合同。

第二条 租赁期限

房屋租赁期限为____年，自____年____月____日起至_____年_____月_____日止。

第三条 租金、税费及支付方式

<table>
<tr><td rowspan="3">租赁期限</td><td colspan="4">月租金额（币种：人民币）元，增值税率 9%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">含税大写</td><td rowspan="2">含税小写</td><td colspan="2">其中</td></tr>
<tr><td>不含增值税价</td><td>增值税额</td></tr>
<tr><td>年 月 日至 年 月 日</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>年 月 日至 年 月 日</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>年 月 日至 年 月 日</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>年 月 日至 年 月 日</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>年 月 日至 年 月 日</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>租金递增方式</td><td colspan="4">年递增率*%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">装修期</td><td>装修期限</td><td>是否免租</td><td colspan="2">装修期内乙方应承担物业管理费、水电费、垃圾清运费等相关费用</td></tr>
<tr><td>（ 年 月 日至 年 月 日 /或“无”）</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

3.1 租赁期限内租金、递增方式及装修期约定具体如下：

3.2 首期租金：在签订本合同 5 日内，乙方须向甲方交纳首期租金，首期租金自 年 月 日至 年 月 日，共计人民币¥ 元（大写：人民币 元整）。此后的租金，乙方应于当月 7 日前以银行转账的方式向甲方交纳当月租金。

3.3 发票类型：甲方应在收到租金后 30 日内开具【□增值税专用发票 □增值税普通发票】。

3.4 租赁合同约定之租金不含物业管理费等其他各项费用。本合同履行期间，与租赁物业使用、经营相关的全部费用均由乙方自行承担（包括但不限于物业管理费、水电气网费、停车费、垃圾清运费、排污费，以及乙方经营所需的税费、装修及设施设备安装维护费、证照办理费用、保险费、品牌授权费等）。

上述费用的支付标准按政府规定、物业管理人要求或服务提供商收费标准执行；甲方无需为任何费用承担垫付义务，若甲方因乙方未缴费用被追责或垫付的，甲方有权向乙方全额追偿，且可从履约保证金中直接扣除。

3.5 在本合同及相关补充协议的履行过程中，乙方履约保证金、首期租金、违约金（若有）、赔偿金（若有）等款项，将以银行转账的方式支付至甲方账户，租赁物业租金乙方同意按以下第（一）种方式缴纳：

（一）银行划扣。

1.线上签约。

2.柜面签约。

若乙方选择线上签约、柜面签约方式缴款，请提供以下乙方信息：

乙方需在合同生效之日起十五日内，办理银行账号绑定等相关租金划扣手续。个人租户的线上签约方式，请参照附件 1《办理银行划账指引》；单位租户绑定业务可前往线下银行营业厅办理，若需进行线上绑定，请向业务人员索取绑定指引。

（二）银行转账。

若乙方选择以转账方式缴款，请转至以下甲方账户：

开户名：

开户银行：

开户账号：

转账时请备注：承租人唯一识别号、地址、交费项目如保证金、XX 月租金、水电费（如有）等信息，以确保甲方确认乙方交款信息。如未按规定填写相关信息，由此产生后果与损失由乙方自行承担。

若甲方变更上述账户或要求将款项付至其他账户，应向乙方发出书面通知。

若乙方委托第三方支付合同款项，需向甲方提供付款委托书原件，付款委托书详见附件 2《付款委托书》。

第四条 履约保证金

本合同项下履约保证金包含租赁保证金、装修保证金、水电费保证金三部分，乙

方应按以下约定分别缴纳：

4.1 租赁保证金：乙方应于本合同签订后5日内向甲方缴纳租赁保证金（相当于首年月租金___倍）人民币¥_____元（大写：_____）。本保证金专项用于保障乙方按时足额支付租金、履行租赁期间各项合同义务。合同期满或解除后，乙方已结清所有应缴费用、完好交还租赁物业且无任何违约行为的，甲方在租赁物业验收合格后15个工作日内全额无息退还。若乙方存在欠付租金、违约行为的，甲方有权从本保证金中直接扣除相应款项（包括但不限于欠付租金、违约金、赔偿金等），不足部分可向乙方追偿。

4.2 装修保证金：乙方应在本合同签订后/日内或装修征得甲方的同意后5日内，向甲方缴纳装修保证金人民币¥/元（大写/）。本保证金专项用于约束乙方装修行为，包括但不限于不破坏物业主体结构、装修材料及施工符合消防和安全标准、妥善保护公共设施等。乙方装修工程通过政府相关部门（如涉及）验收，且甲方确认无损坏租赁物业情形的，甲方在乙方装修结束后15个工作日内全额无息退还；若乙方装修违规或造成租赁物业损坏的，甲方有权从本保证金中扣除维修、整改费用，不足部分可向乙方追偿。（无需缴纳的可填写“/”）

4.3 水电费保证金：乙方应于本合同签订后/日内向甲方缴纳水电费保证金人民币¥/元（大写：/）。本保证金专项用于抵扣乙方租赁期间欠缴的水电费。合同期满或依法解除后，乙方已结清所有水电费的，甲方在验收合格后15个工作日内全额无息退还；若乙方欠缴水电费的，甲方有权从本保证金中直接扣除，不足部分可向乙方追偿。（无需缴纳的可填写“/”）

4.4 甲方有权根据本合同约定，在乙方出现欠付租金、违约金、赔偿金、水电费、装修损坏租赁物业或违反本合同其他约定的情形时，直接从乙方缴纳的履约保证金中扣除相应款项，不足部分甲方有权向乙方继续追偿；乙方须在收到甲方通知并在该通知载定时间内补足对应保证金的差额，逾期未补足的，甲方有权按本合同第十条约定追究乙方违约责任。

第五条 租赁物业的交付与交还

5.1 乙方依本合同约定按时向甲方交纳首期租金、租赁保证金、水电费保证金及相关费用后，甲方在租赁期起始日按租赁物业现状移交，具体详见《租赁物业移交表》（附件3）。若乙方逾期向甲方支付前述费用，则甲方交付房屋的时间顺延，但租期及相关费用的计算不因此受影响。

5.2 租赁期限届满乙方不再续租或合同提前解除的，乙方应在租赁期限届满日或合同解除日前将属乙方购置的可移动的设施、设备和物品自行处理搬清，完成清洁（包括室内卫生、墙面地面清洁等）工作后，将租赁物业在正常可使用状态下交回甲方。在结清租赁期间乙方应承担的一切税费后，双方共同检查交接房屋和设备，经甲方验收合格的，办理租赁物业的退还手续。

5.3 在租赁期限届满或合同解除后，乙方所投入在租赁物业的设备、装饰或装修（包括但不限于水电安装、消防设施、监控设备、变压器、电梯和智能停车场设施设备等）无偿归甲方所有，固定在天花、墙面及地面上的装修物不得拆除，也不得损坏建筑物、设施设备等原貌。

5.4 办理租赁物业的退还手续前乙方应将附着于租赁物业中全部设备设施（包括甲方交给乙方使用的设备设施及租赁物业内所有不可移动的装修、装饰）在正常可使用的状态下交还甲方，甲方有权检查租赁物业及其设施的完整性与使用性能的完好性。如租赁物业未达到正常可使用状态，甲方有权要求乙方修复，费用由乙方承担。租赁期满或合同解除7日后租赁物业内如仍有余物，视为乙方放弃所有权，甲方有权处置而不必承担任何责任。所发生的处理费用，由乙方承担。

第六条 甲乙双方权利义务

6.1 甲方享有以下权利并承担相应义务：

6.1.1 依照合同约定将租赁物业及设备交付乙方使用。

6.1.2 租赁期间，甲方负责租赁物业主体结构及公共设施的自然损坏维修。因乙方原因，导致修缮不及时而引发安全隐患或扩大损失的，乙方承担全部责任。

6.1.3 根据政府有关规定，甲方须与乙方到政府有关部门办理房屋租赁登记手续，并按规定支付应由出租人缴付的有关费用。乙方应积极配合甲方办理租赁登记手续。

6.1.4 甲方或其委托之管理方需定期对公共设施进行维修保养，做好租赁物业的安全和管理工作。

6.1.5 甲方应协助乙方向有关部门办理报建、营业执照、税务登记证以及必须以甲方名义协助办理的事项，所发生费用由乙方负责。

6.1.6 甲方有权在事先通知乙方的合理时间内不受阻止地进入租赁物业检查维修。

6.1.7 在租赁物业或所在建筑安全受到影响的紧急情况下，甲方及有关人员无须事先通知乙方，便可进入租赁物业进行抢修或采取紧急措施。

6.1.8 未经甲方同意，乙方将租赁物业进行分租、转租的，甲方有权即时单方解除

本租赁合同并收回租赁物业，而由此所产生的一切经济、法律责任均由乙方自行承担，与甲方无关。

6.1.9 有权监督乙方对租赁物业的使用及经营情况，检查乙方是否遵守本合同约定、物业管理规定及相关法律法规；发现乙方擅自改变业态、拆改物业结构、违规经营、无证经营等违约行为的，有权要求乙方承担相应违约责任。

6.2 乙方享有以下权利并承担相应义务：

6.2.1 严格按约定业态和用途经营，自行办理并持续保持营业执照、消防、环保、卫生等相关证照并保持有效性，不得从事违法违规经营或生产销售假冒伪劣商品；不得擅自改变业态、经营项目或超出经营范围；改变业态、经营项目的，应事先征得甲方书面同意。

6.2.2 根据政府有关规定，乙方须与甲方到政府管理部门办理房屋租赁登记手续，并按规定支付应由承租人缴付的有关费用。

6.2.3 租赁期间，按本合同约定的时间、金额及方式，按时足额支付租金、保证金及所有与租赁物业使用、经营相关的费用（包括但不限于物业管理费、水电气费、税费、装修费、证照办理费、保险费等）。

6.2.4 乙方负责租赁物业内设施、设备外露易损部分（如电话、插座、灯泡、灯管等）的维修保养及其费用，负责修复或赔偿因本身使用不当和保养不善的设施及设备。其中应甲方要求需由甲方指定专业人员负责维修的设备，维修费用仍由乙方承担。

6.2.5 租赁物业的供水、供电、供气系统由甲方或物业管理人统筹管理。乙方承诺不擅自改动或另行选择供应商接入。若乙方因实际经营需要，确需增加用水、用电容量或增设备用电源的，应事先征得甲方同意，并由乙方负责到有关部门办理增容手续，费用由乙方承担。租赁物业区域范围内的停车设施（如有）及场地由甲方或物业管理人统筹安排使用，收费办法及有关规定由甲方或物业管理人另行确定。

6.2.6 未经甲方同意，乙方不得在租赁物业幕墙外及走廊外墙附加任何物件、涂刷任何涂料或作出任何更改。

6.2.7 乙方不得在房屋内及公共空间非法存放易燃、易爆、有毒有害及其他危险物品。

6.2.8 乙方必须保证遵守甲方或甲方委托之管理方制定的房屋管理规约及其规章制度（包括但不限于接受租赁合同备案配合、经营状况巡查、消防安全检查、环境卫生监督及房屋维修协调等）。

6.2.9 乙方应向甲方提供相关证明文件的复印件，并提供原件给甲方核对，包括但不限于营业执照、税务登记证、法定代表人或其授权代表的身份证复印本、法定代表人委托书等。

6.2.10 租赁期间，乙方应将出租物业用于正当合法用途，必须依法经营，不得用作违法犯罪活动，否则一切法律责任由乙方承担。乙方在租赁期间发生的一切债权、债务、法律、经济责任均由乙方自行负责，概与甲方及甲方的出租物业无关。

6.2.11 除甲方原因外，乙方应承担租赁期间所产生的包括但不限于税务、消防、治安及生产销售储存假冒伪劣商品等一切责任。因乙方原因造成甲方损失的，乙方须承担赔偿责任。不足清偿部分，甲方有权向乙方追偿。

6.2.12 租赁期间，除不可抗力造成租赁物业损失或灭失外，因其他原因造成的甲方损失概由乙方承担，不足清偿部分，甲方有权向乙方追偿。

6.2.13 非因甲方原因（包括但不限于因政府审批原因）导致乙方开业迟延的，不作为乙方不能正常使用租赁物业及拒付租金的理由，亦不构成乙方单方解除本合同的合理理由。

6.2.14 乙方应严格保证商品质量，如果消费者使用后发生不良反应或有损消费者权益或因此而造成租赁物业信誉受损的，乙方应承担全部法律及赔偿责任。

6.2.15 在租赁期内，如乙方确需提前解除合同的，应提前 30 天书面向甲方提出申请。经甲方同意后，乙方应与甲方结清所有费用，并办理好房屋退还手续后，方可离场。

6.2.16 非因甲方原因导致乙方遭受包括但不限于经营损失等损失的，由乙方向应承担相应责任的个人或单位主张赔偿，与甲方无关。

6.2.17 乙方承租物业后，不得占用、堵塞公用通道及消防通道，经营过程不得产生对周边居民生活较大影响的严重噪音、异味、废气等。

6.2.18 如乙方对租赁物业进行分租并负责分租物业水、电、气代收代缴工作，其物业用电、用水、用气结算行为，须严格执行政府定价及相关价格政策，不得擅自加价或者变相加价收费。乙方向分租户收缴的水费、电费、燃气费等，严禁违规加收，甲方有权随时进行抽查，乙方应当无条件配合。

6.2.19 乙方确认，租赁物业户外及外墙的广告位使用权归属甲方。乙方如需设置户外招牌或广告，应将其作为装修方案的一部分，按照本合同第七条（装修改造管理）的相关约定向甲方办理审批手续，乙方的广告设置方案必须符合物业管理人及属地街

道办事处的市容管理要求。如设置户外广告需经有关行政管理部门（如城管、规划等）审批的，乙方承诺在取得政府相关许可批文后，方可实施安装。上述手续的办理及因此产生的一切费用均由乙方自行承担。乙方应承担户外招牌或广告维护、保养管理责任，因其侵犯他人知识产权或致他人人身或财产损害的，由乙方承担全部责任。

6.3 优先购买权

乙方自愿放弃对本合同项下租赁物业的优先购买权。若甲方将租赁物业出售给第三方，无需另行通知乙方，乙方不得就此主张任何权利或提出异议。如乙方违反本约定给甲方造成损失的，应承担全部赔偿责任。

房屋所有权转移给第三方后，该第三方即成为本合同的当然甲方，并于本合同期满前，在遵守本合同规定的条件下，享有原甲方的权利，承担原甲方的义务。乙方应配合办理相关变更手续。

第七条 装修改造管理

7.1 乙方如需对租赁物业进行简单装修，应在开工前将装修方案（包括但不限于设计规模、范围、工艺、用料、机电设施布局等全套资料）向甲方办理备案手续，甲方认为不合理的，可以要求乙方重新制订装修方案，乙方应按规定自行向政府相关部门办理审批。

未经甲方书面同意，乙方不得擅自对租赁物业进行改造，如需改造，乙方须提前向甲方提交书面申请，并附装修平面图、效果图、施工规划图等全套方案备案，方案内容应包含设计规模、范围、工艺、用料及机电设施布局等，改造方案经甲方书面同意且乙方办妥政府相关部门（如消防、规划等）审批手续后方可开工。

乙方施工必须委托具备相应资质的单位承接，装修材料、施工工艺及机电设施配置需同时符合国家、地方及行业标准，并严格遵守广州市公安消防、劳动保护等相关规定，施工期间还需妥善保护物业间隔墙及公共设施，不得造成损坏。

乙方违反本条任一约定的，视为根本违约，甲方有权解除本合同，没收乙方租赁保证金、装修保证金，并要求乙方支付 3 个月当期租金作为违约金，由此给甲方造成损失的，甲方有权另行追偿。

7.2 乙方自行承担租赁物业室内装修、附加设施增设及水表、电表后的安装等全部费用，装修施工引发的相邻物业纠纷、设施损坏等问题由乙方自行协调处理并承担全部责任。

第八条 乙方安全责任

乙方确认已充分阅读并同意遵守本合同附件6《安全生产承诺书》的全部约定，自愿承担租赁期间租赁物业的安全生产第一责任，严格履行承诺书项下的各项安全义务，如违反承诺书约定，按本合同及承诺书相关约定承担责任。

第九条 转租、分租及权利限制约定

□ 9.1 **租赁期限内，甲方同意乙方将租赁物业进行分租，但不得整体转租。**

经甲方书面同意乙方可将租赁物业分租或部分转租，但不得整体转租，且必须同时满足以下条款，否则视为乙方违约。若乙方擅自将租赁物业整体转租给第三方的，视为乙方根本违约，甲方有权随时解除本合同，并追究乙方的违约责任。

（1）乙方应按本合同的约定按时支付租金，不得以次承租人未交租为由延迟交租或拒绝交租。

（2）分租、转租的期限不得超出本合同约定的租赁期限。

（3）乙方应在签订转租(分租)合同后10日内向甲方提供完整、清晰的转租(分租)合同送甲方备案，转租(分租)合同中需约定次承租人应承担的义务不得少于本合同中约定的乙方的义务。同时，乙方应与次承租人明确约定："在本合同终止时，乙方与次承租人的转租(分租)合同也相应终止。乙方按约定向甲方或甲方指定的第三方交还租赁物业及相关设施设备时，次承租人必须无条件配合交还。如甲方同意次承租人继续使用租赁物业，则次承租人应在规定期限内与甲方或甲方指定的第三方重新签订租赁合同。否则次承租人同意与乙方连带承担本合同项下乙方逾期交还租赁物业的违约责任。"

（4）次承租人不得将租赁物业进行再次分租、转租。

（5）乙方分租、转租后，租赁物业由乙方统一管理。

（6）乙方应要求次承租人签署承诺书，保证其同意履行本合同中有关转租、分租的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任，若乙方欠缴租金，甲方有权直接向次承租人收取。在本合同终止时，转租(分租)合同亦同时终止，次承租人应无条件迁离租赁物业。乙方应将次承租人签署的保证书原件在转租(分租)合同签订后10日内交甲方。

9.1.1 次承租人如违反本合同中乙方应尽的义务，视为乙方违约，经甲方警告后仍不改正的，甲方有权单方提前解除合同。

9.1.2 乙方因转租、分租行为所产生的一切纠纷概由乙方负责处理并承担全部责任，因转租、分租行为所发生的税费等费用由乙方自行承担。

9.1.3 乙方确认对次承租人的行为（包括但不限于履约、违约、侵权、违法等行为）向甲方承担不可撤销的连带责任。

□ 9.2 禁止转租/分租：租赁期限内，乙方不得将房屋转租、分租、转借他人或变相转租（如以合租名义收取他人费用且未征得甲方同意）。违反本条约定的，视为乙方根本违约，甲方有权随时解除本合同，并追究乙方的违约责任。

（注：甲乙双方应勾选其一，未勾选的视为按第 9.2 款“禁止转租/分租”执行）

9.3 租赁期间，乙方应按本合同约定自用租赁物业，无权对租赁物业进行任何形式的处置；未经甲方书面同意，乙方不得就租赁物业及因承租所享有的全部权益设置抵押、质押、保证等任何他项权利，不得将本合同项下权利义务全部或部分转让给第三方，亦不得擅自变更承租人主体。经甲方另行书面同意，且符合甲方制度的前提下，乙方方可因经营需要转让合同权利义务或变更承租人。

第十条 违约责任

10.1 乙方逾期支付租金、逾期支付或补足履约保证金或其他费用的，除补交费用外，还应从逾期之日起每日按拖欠金额的 0.5‰向甲方缴纳违约金，甲方有权对租赁物业暂停部分或全部能源供应（水、电、空调等）或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止。

10.2 甲方按约定时间交付租赁物业时，乙方拖延接收租赁物业的，视为甲方已按时交付，乙方应当按本合同约定向甲方交纳租金、履约保证金及相关费用，且相关责任由乙方自行承担。

10.3 乙方擅自改变租赁物业业态、用途，未按约定办理相关证照或证照失效的，甲方有权要求限期整改；逾期未整改或整改不合格的，甲方有权解除本合同，乙方应按照第 10.8 条约定承担违约责任。

10.4 乙方应保证其在履行合同的过程中所运营的项目、品牌等不侵犯甲方及任何其他方的合法权益（包括但不限于商标权、著作权、专利权等），否则，乙方应向甲方赔偿所有损失。如果任何第三方提出侵权指控，乙方须与第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和经济赔偿。且甲方有权解除本合同，乙方应按照第 10.8 条约定承担违约责任。

10.5 因乙方原因导致甲方遭受任何诉讼、仲裁、行政处罚等任何纠纷的，每发生一次，乙方应向甲方支付人民币 5 万元违约金，且乙方应负责妥善处理该等纠纷，否则，甲方权解除本合同，乙方应按照第 10.8 条约定承担违约责任。

10.6 除本合同约定的甲方有权单方解除本合同的其他情形之外，双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，乙方应按照第 10.8 条约定承担违约责任：

（1）乙方拖欠租金、履约保证金或其他费用达 30 天（含）的；

（2）因乙方原因逾期接收租赁物业超过 30 日的；

（3）因乙方原因造成租赁物业主体结构损坏的；

（4）因乙方原因导致甲方企业声誉及品牌商誉受到损失的；

（5）乙方违反本合同约定、相关法律法规、规章及物业管理公司相关规定的，经甲方书面通知后未在通知指定的时间内予以改正或消除影响的；

（6）乙方利用租赁物业进行违法活动而受到有关政府部门或司法机构处罚的；

（7）乙方进入破产程序、被解散或开始清算，或被请求清算以及乙方资不抵债或与债权人做出安排或对乙方租赁物业执行任何法律上的安排；

（8）乙方有其他违法或违约行为，甲方依据法律或合同约定有解除合同权利的其他情形。

10.7 因乙方违反本合同约定，乙方应承担全部赔偿责任（甲方、第三方的直接损失和间接损失，包括但不限于人身伤亡赔偿金、财产修复费、营业中断损失、罚款、律师费、诉讼费、公证费、保全费、财产保全保险费、调查取证费等费用）。

10.8 若乙方单方提前解除、终止本合同的，则甲方不予返还乙方租赁保证金，乙方应赔偿甲方全部损失。

若因乙方原因导致甲方解除本合同的，视为乙方根本违约，则甲方不予返还乙方租赁保证金，乙方应向甲方支付违约金/万元，并赔偿甲方全部损失。

如解约时，乙方尚未向甲方缴纳或补足本合同项下约定的履约保证金的，甲方有权要求乙方立即支付应缴未缴的履约保证金金额，并另行主张本合同约定的违约金。

10.9 租赁期限届满或本合同解除（含甲方依约提前 30 日书面通知乙方解除合同的情形），乙方应于合同终止之日（甲方提前解除合同的，以通知载明的解除日为准）向甲方交还租赁物业。乙方逾期未交还的，甲方有权责令乙方限期迁离，要求乙方按当期租金标准的 1.2 倍支付占用期间的费用。同时，甲方有权要求乙方限期整改并承担全部整改、清理费用，乙方逾期未整改或整改后仍不符合要求的，甲方有权没收部分或全部租赁保证金，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的一切损失。乙方同意甲方可采取必要的措施收回物业（包括但不限于自行开启及更换锁具、处置财物等），由此

产生的费用、造成的损失以及不利影响均由乙方承担（包括但不限于甲方需向第三方承担任何形式的罚款、违约金、赔偿金或履行相应责任等）。

10.10 租赁期内，乙方的营业执照、税务登记证等相关证照如需以租赁物业地址作为注册地址，乙方应在租赁期满或合同解除后 30 日内办理完毕地址变更手续，逾期未办理的，每逾期一日按租赁保证金的/%支付违约金，且甲方有权追究乙方的法律责任。

10.11 除本合同约定的乙方应支付甲方的租金、赔偿损失、履约保证金、违约金等外，乙方在本合同履行期内与其他第三方的的债权、债务及法律纠纷与甲方无关，均应自行解决。如乙方给甲方造成纠纷损害、损失或声誉影响，乙方应向甲方赔偿损失并负责消除影响。

10.12 甲方给予乙方免租期（如有）是以乙方能履行租期为前提条件。因此，如乙方未能正常履约，乙方同意按照以下第（2）种方式补缴免租期租金，补缴租金的月租金标准按租赁物业的免租期结束后第一个月租金计算。

（1）如非甲方原因（包括但不限于乙方擅自解除合同或乙方违约导致甲方解除合同）导致乙方无法正常履约至租期届满，则乙方不能享受上述期限约定的免租优惠，乙方除应承担本合同约定的违约责任外，还应按未履行租期占总租期（总租期自该期物业正式计租之日起计算）的比例向甲方补缴免租期的租金。

（2）如非甲方原因（包括但不限于乙方擅自解除合同或乙方违约导致甲方解除合同）导致乙方无法正常履约完毕首个租赁年度（自租赁期限起始日满一年），则乙方不能享受上述期限约定的免租优惠，乙方除应承担本合同约定的违约责任外，还应向甲方补缴免租期对应的租金。

第十一条 合同的续约与解除

11.1 租赁期内甲方有权根据经营需要，解除本租赁合同并收回租赁物业。甲方应提前 30 个自然日书面通知乙方，向乙方支付 1 个月当期租金的违约金，除此之外甲方无需承担其他任何责任。

11.2 乙方应在合同期届满前 3 个月告知甲方是否意向续租。乙方有意向继续承租本合同租赁物业的，应在租赁期满前 2 个月向甲方提出，并按甲方招租要求参加公开招租。同等条件下，乙方对租赁物业享有优先承租权。但是，若乙方在租赁期内存在以下情形之一的，甲方有权取消其优先承租权：

（1）累计发生 3 次以上逾期支付租金、水电或物业管理费等主要费用，且经甲方书面催告后仍未及时支付的；

（2）因乙方违反消防、安全等法律法规或本合同约定的；

（3）发生其他根本性违约行为，致使本合同目的无法实现或严重损害甲方权益的。

11.3 租赁期满或合同解除，乙方自愿放弃对租赁物业进行装修（如有）之一切费用的索赔。

第十二条 法律适用及争议解决

本合同适用于中华人民共和国法律，如在履行过程中发生争议，由甲乙双方协商解决。协商不成的，任何一方有权向租赁物业所在地的法院提起诉讼。如因乙方违约引发诉讼而造成甲方为此支付的律师费、诉讼费、调查取证费等相关费用均由乙方承担。

第十三条 通知与送达

甲乙双方确认，所有通知、文件、资料均可采用当面交付、挂号邮件、特快专递等方式送达。上述文件送达至甲方或乙方在本条所确认的通讯地址即为有效送达。当面交付文件的，在交付之时为有效送达；以邮寄方式发出的，挂号寄出或者投邮后第三日视为有效送达；以电子邮件或类似的通讯方式发出的，通讯发出之日视为有效送达。甲、乙任何一方的地址、电话如有变化，应在十日内以书面通知另一方，否则视为未作变更。发生争议时，甲乙双方同意司法机关可在无法送达时按本合同约定的通讯地址进行文书送达。

甲方通讯方式：

通讯地址：广州市越秀区环市东路 418 号 22 层

联系人：　　手机号码：

电话：020-87691895　　电子邮箱：

乙方通讯方式：

通讯地址：

联系人：　　手机号码：

电话：　　电子邮箱：

第十四条 租赁期内，如遇城市规划调整、征地拆迁或国家政策变化，不允许政府相关部门授权甲方行使租赁房屋的租赁管理权，则本合同在征地拆迁补偿协议书生效或政策生效之日终止，甲乙双方互不因此承担违约责任。

第十五条 租赁期内，任何一方发现租赁物业存在安全隐患时，应立即书面通知对方；若双方对租赁物业是否构成危房或是否适宜继续使用发生争议，应以具备资质的

第三方鉴定机构或政府主管部门的书面认定为准。如租赁物业被最终认定为危房或不适宜继续使用，或因上述原因被政府主管部门责令停止使用或拆除，则本合同自该认定或决定作出之日起自动终止，双方互不承担违约责任。甲方应在合同终止后无息退还乙方已支付的对应剩余租期的租金及履约保证金。除前述约定外，任何一方均不得就合同终止向对方主张其他任何赔偿或补偿。若租赁物业后续经修复或重建恢复至适宜使用状态，乙方在同等条件下享有优先承租权。

第十六条 因不可抗力因素造成本合同无法履行时，本合同于双方均知悉并书面确认该不可抗力事由之日终止，因此造成的损失双方互不承担违约责任，但双方应积极采取适当措施防止损失继续扩大。

第十七条 本合同未尽事宜，由双方协商一致并签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十八条 本合同经双方签章生效。合同一式 五 份，甲方执 二 份，乙方执 二 份，租赁登记备案机关执 一 份，每份具有同等法律效力。

第十九条 其他约定：

19.1 租赁期间，乙方确认并已充分知悉租赁物业存在安全风险，自愿自行负责修缮改造，承担全部费用及改造风险；甲方不对物业改造后的安全性能、使用效果提供任何担保，因改造或使用过程中发生的安全事故（因物业原有结构性缺陷除外），全部责任由乙方承担。乙方必须购买公众责任险和财产险，并将甲方列为保险受益人之一，保险期限需覆盖整个租赁期，乙方应在本合同签订后 15 日内将保险单复印件提交甲方备案。

19.2【保护性建筑的特别约定】该租赁物业（☑属于/□不属于）历史文化保护区内文物建筑（文物建筑/历史风貌类建筑/其他保护建筑），在使用过程中乙方必须严格遵守《中华人民共和国文物保护法》等相关文物保护法律法规，按照文物行政主管部门的要求，做好文物建筑保护工作，如需对文物建筑进行修缮、加固、扩建、装修等，需聘请有资质的设计单位和施工单位，并按规定报文物行政主管部门审批同意后方可施工，施工单位须具备文物建筑工程施工资质。若有违反，甲方有权解除本合同，且甲方不予返还乙方租赁保证金，乙方应向甲方支付违约金/万元，并赔偿甲方全部损失。

因房屋产权特殊，如在租赁合同期内，当租赁物业出现发还产权的情况，租赁合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任。乙方在甲方通知收回房屋之日起一个月内无条件迁出，空房交回房屋的产权人。乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取任何补偿。

19.3 如由乙方负责的租赁物业加固修缮工程、装饰装修工程因相关行政管理部门未批准/延迟批准，导致工程无法在装修期内如期开展，或因行政管理部门未批准/延迟批准导致经营证照无法办理的，在乙方积极推动项目且乙方能提供非因乙方原因所导致的客观凭证后，双方另行协商本合同约定的包括但不限于起租日、租赁期限等相关事项。

19.4 租赁物业目前属于广州市历史建筑，在使用过程中乙方必须严格遵守包括但不限于《广州市历史文化名城保护条例》、有关《保护图则》等相关历史建筑保护法律法规，按照历史建筑行政主管部门的要求，做好历史建筑保护工作，履行保护责任。如需对历史建筑进行修缮、加固、扩建、装修等，乙方须严格按照相关规定，聘请有资质的设计单位和施工单位，报历史建筑行政主管部门审批同意，并把审批材料、审批结果、相关资质文件、修缮方案、修缮图纸等材料报甲方审批同意后方可施工。未经批准，不得私自修缮租赁物业，若有违反，由乙方依法承担法律责任和所产生的相关费用。同时应注意施工期间不得扰民，不得引起负面舆情。

19.5 乙方不得经营法律法规和政府部门禁止经营的行业，不得开展与历史建筑属性明显不符的商业活动。

19.6 乙方须配合甲方可能对租赁物业开展的相关素材收集与宣传工作。

19.7 本次挂牌底价为甲方未经最终备案的评估价，若最终经备案评估结果高于中标价，则乙方需按最终经备案评估结果支付租金并补交差额租金。

附件：1. 办理银行划账指引

2. 付款委托书

3. 租赁物业移交表

4. 承租人身份证复印件，或营业执照、法定代表人身份证复印件等

5. 客户信息备案表

6. 安全生产承诺书

7. 廉政合同

8. 穗安居系统注册信息

9. 保护要求告知书

（以下无正文）

甲方签章（出租人）：_____

联系电话:_____

日期：____年____月____日

乙方签字或盖章（承租人）：_____

联系电话:_____

日期：____年____月____日

附件 1：

办理银行划账指引

为提供方便快捷的银行划账服务，请按以下程序办理银行代扣租金授权:个人银行卡签约流程如下：

1、使用微信，扫描下方二维码，然后进入签约画面。

2、点击【签订协议】，填写相关信息。

3、填写个人信息，签约账号：银行卡号，缴费编号：输入银行卡号后 8 位，并勾选【我已同意】点击“下一步”、【确认】，完成签约。（注：待退租时，在微信小程序码解除绑定。）

4、查询协议和解除签约，识别刚才签约二维码，可以查询到已经签约的委托代扣协议并自主解绑。

附件 2：

付款委托书

致：_____（请填写收款方名称/甲方名称）

关于：委托第三方支付合同款项事宜

兹有委托人_____（即原合同付款义务方请填写乙方/委托方全称），因业务需求，现就双方于_____年____月____日签订的《广州市房屋租赁合同（商办类）》（合同编号：_____）所涉及的款项支付事宜，正式委托以下第三方代为办理。

一、受托人（第三方）信息

- 名称：_____
- 统一社会信用代码/身份证号：_____
- 开户行：_____
- 银行账号：_____

二、委托事项及金额

现委托上述受托人代为支付上述合同项下款项，金额为人民币¥_____元（大写：_____整）。该款项对应合同款项中的第_____期（或：全部款项）。

三、委托期限

本委托书的有效期限自_____年____月____日起至_____年____月____日止。受托人应在此期限内完成支付。

委托人：

____年____月____日

附件 3：

<table>
<tr><td colspan="3">租赁物业移交表</td></tr>
<tr><td colspan="3">移交房屋日期：_____年_____月_____日</td></tr>
<tr><td colspan="3">移交地址：　　；面积：　　m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">物业承租人（接收方）：</td></tr>
<tr><td>水电表情况</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>墙体结构</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>消防设备</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>水电设施设备</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>物业情况</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>房屋内物品清点</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>其他补充</td><td colspan="2">按现状移交物业。</td></tr>
<tr><td>物业移交方</td><td>物业接收方</td><td>属地物业公司（如有）</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>经办人：</td><td>经办人：</td><td>经办人：</td></tr>
<tr><td>年　　月　　日</td><td>年　　月　　日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
</table>

附件 4：

承租人身份证复印件，或营业执照、法定代表人身份证复印件等

附件 5：

客户信息备案表

客户名称	
纳税人识别号 （即税务登记证号）	
公司地址	
公司电话	
开户银行	
银行账号	
一般纳税人	□是　　□否
开票类型	□增值税专用发票　　□增值税普通用发票

备注：一般纳税人需提供:营业执照、开户许可证、一般纳税人证明复印件并加盖企业公章。

附件6：

安全生产承诺书

致：【广州安居商业运营有限公司】（以下简称 “甲方”）

根据双方签订的《广州市房屋租赁合同（商办类）》（合同编号：_____）约定，本单位 / 本人（乙方）作为租赁物业（地址：市_____区_____路_____街____号）的承租人及安全生产第一责任人，现就租赁期间的安全生产相关事宜作出如下郑重承诺：

一、严格遵守国家、省、市关于安全生产、消防、建筑结构、治安、环保等相关法律法规及合同约定，建立健全内部安全管理制度，定期开展安全自查与员工安全培训，落实各项安全防范措施，确保租赁物业及相关人员的人身、财产安全。

二、承诺严格遵守以下安全管理要求：

1、**房屋结构安全**：不擅自拆改、变动租赁物业承重结构（含墙体、梁柱、楼板、地基等），不改变房屋主体结构形式或扩大承重荷载（如违规搭建、超负荷堆放重物等）；如需装修、改造或增设附属设施，提前将设计方案、施工图纸及安全评估报告提交甲方书面审核，经甲方及相关部门批准后方可施工，施工过程接受甲方及相关部门监督；发现房屋结构存在裂缝、变形、渗漏等安全隐患，立即停止使用相关区域并采取临时防护措施，24 小时内书面通知甲方，配合甲方开展维修工作，不隐瞒、拖延或擅自处理；因自身装修、改造或使用不当导致房屋结构损坏的，承担全部维修费用及甲方、第三方的相关损失。

2、**消防安全**：妥善维护租赁物业内自有使用区域的消防设施（含灭火器、消防栓、烟感报警器等），不损坏、挪用、遮挡、拆除或擅自移动消防设施，不堵塞、占用消防疏散通道及安全出口；不非法存放、使用易燃、易爆、有毒等危险物品，经营确需使用明火或易燃易爆物品的，提前向甲方及消防部门申请许可，落实安全防护措施并安排专人监护；不违规动火作业、吸烟或使用明火取暖，确需动火作业的，遵守消防安全操作规程并配备灭火器材；发现消防安全隐患立即采取防范措施并通知甲方，发生火灾时立即启动应急预案、组织人员疏散、拨打 “119” 报警，并配合消防部门救援。

3、**用电、用水、用气安全**：安全合理使用租赁物业内供电、供水、供气设施，遵守相关安全规定，不私拉乱接管线，不超负荷使用；负责自有使用的外露易损设施设

备（如插座、水龙头、燃气灶具等）的日常维修、保养及更换，承担相关费用；不擅自拆卸、改装甲方提供的核心设施设备（如供电主干线、供水主管道等），确需改装的，经甲方书面同意后委托专业单位施工；发现相关设施存在安全隐患，立即停止使用并通知甲方，遇燃气泄漏、电线短路等紧急情况，及时采取应急措施并拨打相关紧急电话。

4、治安与公共安全：向甲方提供真实有效的营业执照、法定代表人身份证明、经营人员身份证件等资料，配合甲方完成身份核验及租赁登记备案；不利用租赁物业从事赌博、传销、生产销售假冒伪劣商品等违法犯罪活动，不容留他人在租赁物业内从事违法犯罪行为；加强自身人员及顾客安全管理，维护租赁物业内公共秩序，发现可疑人员、物品或违法活动，立即通知甲方及公安机关；不擅自在租赁物业外墙、公共通道等区域张贴广告、设置障碍物，不影响公共安全及市容环境。

5、场地与设施维护：保持租赁物业内部场地整洁有序，及时清理垃圾杂物，不占用公共通道、公共区域及消防通道；不违规搭建临时建筑或设施，确需搭建的，经甲方及相关部门批准并符合安全标准；因自身原因损坏租赁物业内公共设施的，承担维修费用及相关损失。

6、自然与意外事件处理：遇地震、台风等自然灾害，关注预警信息，按照甲方及相关部门要求采取防范措施，减少损失；因不可抗力导致租赁物业损毁、灭失的，及时通知甲方并配合善后处理，因未采取防范措施或防范不当导致损失扩大的，承担相应责任；发生任何安全事故（含人身伤亡、财产损失），立即采取应急措施防止损失扩大，1 小时内书面或口头通知甲方，并向公安、消防等相关部门报告，不隐瞒、拖延或谎报。

7、安全检查与整改：配合甲方及相关部门对租赁物业安全状况的定期检查，如实提供相关资料，不拒绝、阻挠或隐瞒真实情况；对检查发现的安全隐患，在甲方指定期限内完成整改，逾期未整改的，同意甲方采取代为整改、停水停电等强制措施，并承担相关费用；建立健全安全管理制度，定期开展安全自查，落实安全防范措施。

三、如违反上述承诺及合同相关约定，自愿承担《广州市房屋租赁合同（商办类）》中约定的违约责任（包括但不限于甲方扣除履约保证金、解除合同，要求支付违约金等），并对因此造成的甲方及第三方（含员工、顾客）的人身伤亡、财产损失承担全部赔偿责任（含直接损失、间接损失及甲方追索债权的律师费、诉讼费等相关费用）。

四、本承诺书作为《广州市房屋租赁合同（商办类）》的附件，与合同具有同等法律效力，租赁期间持续有效，租赁期满或合同解除后，本承诺书约定的乙方义务及责任不因合同终止而免除。

承诺方（乙方盖章 / 签字）：_____

安全责任人（签字）：_____

身份证号码：_____

联系电话：_____

承诺日期：_____年_____月_____日

附件 7：

廉政合同

甲方：

乙方：

根据国家、省有关廉政建设的规定，为做好合同的廉政建设，保证服务质量与安全，提高资金的有效使用和投资效益，合同双方当事人就加强合同的廉政建设，订立本合同。

一、双方权利和义务

1.1 严格遵守国家、省有关法律法规的规定。

1.2 严格执行合同一切合同文件，自觉按合同办事。

1.3 合同双方当事人的业务活动应坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反廉政建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其主管部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、甲方义务

2.1 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或工作人员个人支付的费用等。

2.2 甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 不准向乙方介绍配偶、子女、亲属参与与甲方有关的经济活动，不得以任何理由向乙方和相关单位推荐第三方单位。

2.5 甲方及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权私自为合同工

作安排承包人员，也不得从事与合同有关的各种有偿中介活动。

2.6 不准参与影响相关工作正常和公正开展的其他活动。

三、乙方义务

3.1 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 乙方不得以任何理由安排甲方及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4 乙方不得为甲方和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3.5 乙方不得为甲方及其工作人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

四、违约责任

4.1 甲方及其工作人员违反本合同第一条和第二条约定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 乙方及其工作人员违反本合同第一条和第三条约定，应按照廉政建设的有关规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成损失的，应予赔偿。

五、双方约定

本合同由合同双方当事人或其主管部门负责监督执行。

六、合同法律效力

本合同作为主合同的附件，与主合同具有同等的法律效力。

七、合同份数

本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：　　乙方（签字/签章）：

签订日期：　　年　　月　　日

附件 8:

穗安居系统注册信息

姓名	
身份证号码	
手机号码	

乙方在完成合同签订后的两个工作日内，需以上述人员（与合同附件 3 中所列联系人应为同一人）的信息在穗安居微信公众号完成用户注册，乙方可通过注册账户进行费用查询、清缴及增值税普通发票的开具等。

附件 9（文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑专用）

□文物建筑

☑历史建筑

□传统风貌建筑

保护要求告知书

乙方：

您租赁使用的物业（地址:**）为广州市 □文物建筑 ☑历史建筑 □传统风貌建筑，请您遵守 □《广州市文物保护规定》☑《广州市历史文化名城保护条例》□《广州市传统风貌建筑保护规定》等法律法规政策文件的规定，依法使用租赁物业，不得破坏建筑。

甲方：广州安居商业运营有限公司

日期：　　年　　月　　日

我方已知悉上述告知事项，并将严格按照、遵守相关法律法规经营、使用、保护租赁物业。

乙方盖章（签字）：