广州流花展贸中心
物业租赁合同

（范本）

甲　　方：广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司

乙　　方：_____

丙　　方：_____

合同编号：_____

签订日期：_____年　　月　　日_____

签约地点：_____广州市_____

目　录

名词定义 4
一　关于租赁物业 5
二　租期及租金等费用 5
三　物业移交 8
四　物业使用 9
五　物业管理 11
六　权利限制 12
七　违约责任 13
八　合同终止与解除 14
九　争议解决 16
十 文件构成及解释顺序 17
十一　不可抗力 17
十二　其他 18

广州流花展贸中心物业租赁合同

甲　　方：广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司

住　　所：

负 责 人：

授权代表：

通讯地址：

电　　话：

邮　　箱：

乙　　方：

住　　所：

法定代表人：

授权代表：

通讯地址：

电　　话：

邮　　箱：

丙　　方：

住　　所：

法定代表人：

授权代表：

通讯地址：

电　　话：

邮　　箱：

广州流花展贸中心位于广州市流花路117号，总用地面积约10万平方米，

交通便利，周边配套设施齐全。自1974年至2008年，广交会每年春秋两季在此举办。广州流花展贸中心是中国华南地区举办展览数量最多、展览规模最大、展览层次最高的展览场所，享誉海内外，是中国对外贸易的窗口。

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，就乙方向甲方租赁广州流花展贸中心物业的有关事宜，现为明确各方在租赁使用过程中的权利义务，各方经协商，订立本合同，以兹信守。

名词定义

在本合同、附件及本合同的履行过程中各方签署的有关补充和修正的文件中，除非另有明确解释，相关词语应按如下定义解释和执行：

本合同：指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件及双方不时就修订本合同而做出的任何书面补充协议。

广州流花展贸中心：即广州城投集团广州流花展贸中心，位于广州市越秀区流花路117号，占地面积约10万平方米，现有建筑面积约20万平方米。

租赁物业：乙方向甲方承租使用的位于广东省广州市越秀区流花路117号内自编5号7号馆106室物业（具体位置及范围请见附图）。

现状：乙方接收租赁物业时，广州流花展贸中心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：首期装修期后开始计算租赁物业租金的日期。

装修期：本合同约定的，无需缴纳租金的期间，装修期可以一次性或分段。

综合管理费：□含□不含中央空调，含公共区域的安保、保洁，不含餐厨垃圾清运、油烟处理、噪声和废水处理；空调使用时间：9:00-18:00。

物业管理人：由甲方指定对广州流花展贸中心（包括租赁物业）进行物业管理的具有相应资质的物业管理公司，现为广州市城投物业服务有限公司。甲方有权变更物业管理人。

不可抗力：本合同生效后出现及妨碍各方中任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是各方不能控制，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。根据广州流花展贸中心使用和管理的需要，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_____。广州流花展贸中心1-10号馆原房屋规划用途包括展馆、洽谈大楼、服务业等，根据广州市规划局文件批复，使用功能由原会展调整为商贸、餐饮、办公（具体以穗规函【2011】6728号及穗规建证【2011】2784号为准），现正完善相关手续。

第三条　　租赁物业计租面积为1137.00平方米。该计租面积为各方协议确认，作为各方计算租金、综合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。

第四条　　其他约定：_____。

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。装修期____个月（含在租赁期限内），从___年___月___日起至___年__月__日，起租日为___年__月__日。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：_____)。每日租金的标准按照月租金/30日计算。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）：

租赁期限	月租金额（币种：人民币）元				
	单价（元/平方米）	不含增值税月租金小写	月租金增值税款	含增值税月租金小写	含增值税月租金大写

租金按月支付，乙方应当于每月第10日前按上述租金标准支付当月租金（按含增值税金额支付）。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10日为国家法定节假日，支付时间顺延至节假日的次日。

第六条 乙方自移交日起向甲方缴纳综合管理费，装修期费用标准为__元/月·平方米，即每月综合管理费的金额合计为¥___元（大写：___），自起租日起费用标准为___元/月·平方米，即每月综合管理费的金额合计为¥___元（大写：____）。每日综合管理费的标准按照月综合管理费/30日计算。综合管理费已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月综合管理费金额不变。租赁期间，甲方可根据物业管理成本上涨调整综合管理费收费标准。

租赁期限	月综合管理费额（币种：人民币）元				
	单价（元/平方米）	不含增值税月综合管理费	月综合管理费增值税款	含增值税月综合管理费小写	含增值税月综合管理费大写

综合管理费按月支付，乙方应当每月第10日前按上述管理费标准支付当月综合管理费（按含增值税金额支付），甲方收到综合管理费后，应当出具等额有效综合管理费增值税发票。若当月10日为国家法定节假日，支付时间顺延至节假日的次日。

第七条 因承租租赁物业产生的水电费、超时经营管理费、超时空调费、隔油池清洗费（含共用分摊）、排烟管道清洗费（含共用分摊）等费用由乙方承担。水费、电费及物业管理合同履约保证金¥____元(大写：_____)（按25元/平方米计算）应向甲方指定的物业管理人交纳。

第八条 水电费等有关费用：

1. 电费单价按供电单位收费标准计收，具体以物业管理人《广州流花展贸中心物业管理服务合同》内容为准。

2. 水费、污水费按供水单位收费标准计算。由物业管理人收取水费的税费，税费根据开票当期国家税收政策的调整而调整，由乙方自行承担。

3. 乙方按月向物业管理人缴纳所租物业之电费、水费、煤气费(如有)，所租商铺之电、水及煤气消耗量以所租物业铺之独立水、电、煤气表实际显示为依据。

4. 所有本条所述水电费用应于物业管理人向乙方发出缴款通知书之日始计七天内清缴，否则因此引发的相关责任全部由乙方自行承担。如因水、电、煤气表的损坏而引致甲方未能录得准确数据，物业管理人可按情况合理估算消耗量作为计量依据，乙方不得异议。乙方使用之独立计量表由甲方统一提供。

第九条 自本合同签订之日起7日内，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：_____）（相当于首年月租金___倍）；2.综合管理费保证金¥____元（大写：_____）（相当于起租日起首年月综合管理费__倍）。

除履约保证金外，乙方应按照以下第__种方式提交履约担保：1.按照附件4的内容格式提交由第三方法人单位出具的《履约保函》，为乙方履行本合同提供履约担保，担保的范围包括但不限于租金和其他合同款项、违约金、赔偿金、实现权利的费用等；2.无需提交由第三方法人单位出具的《履约保函》。

第十条 甲方有权从履约保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金及占用费，

乙方应当在甲方扣除后7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，由乙方结清租金、综合管理费、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。

第十一条 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、综合管理费、违约金（如有）、赔偿金（如有）等均向甲方指定账户支付：

开 户 名：广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司

开户银行：中信银行广州北秀支行

开户账号：8110 9010 1280 1026 651

甲方变更上述账户或要求付至其他账户，应书面通知乙方。

第十二条 乙方须在签订本合同的同时与甲方签订《广州市房屋租赁合同》以作租赁备案使用，该合同的租赁地址、租赁面积、租赁期限、租金情况与本合同一致。各方知悉甲方缴纳本合同印花税后，无需再就租赁备案合同缴纳印花税。甲乙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。

第十三条 其他约定：乙方经营业态包括但不限于零售、餐饮、休闲娱乐等商业类的，乙方应按照甲方需求配合提供营业额、客流量等相关经营数据，提供的方式包括但不限于书面报告、营业收入报表等形式。

三 物业移交

第十四条 租赁物业的移交日为____年___月___日。甲方有权推迟移交日，但推迟最多不超过三个月，租赁期限相应顺延。乙方应当在移交日前到甲方驻场机构办理租赁物业移交手续。移交日前，乙方应当依据本合同的约定向甲方缴纳

履约保证金，并应当与物业管理人签订物业管理合同，缴纳物业管理合同履约保证金等。

第十五条 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。

第十六条 其他约定：_____。

四 物业使用

第十七条 乙方按现状接收物业后，应当在装修期届满前办妥各项经营手续并开门营业。如因甲方的障碍导致乙方未能在装修期届满前办妥合法经营手续，起租日顺延至该障碍消除之日后第 30 日，租赁期限相应顺延。

第十八条 在租赁期限内，乙方的经营业态为____，经营品牌为____。经营品牌若为加盟或特许经营，乙方应于开业前向甲方提供品牌授权证明。未经甲方书面同意，乙方不得变更经营业态及经营品牌。

第十九条 乙方接收租赁物业后，应当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。

第二十条 租赁区域内，甲方提供_____的供电量，提供给水 DN___，排水 DN___，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，甲方提供的物业工程条件详见附件 6（物业工程条件汇总表）。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，应当将经物业管理人审核同意的方案报甲方，取得甲方书面同意，并办理合法手续后方可实施。甲方应当在收到乙方的装饰装修方案后 10 个工作日内作出审核意见。乙方自行承担相关费用和责任，如造成

甲方损失，应当赔偿。乙方装饰装修时甲方出具的书面同意和相应材料不表示甲方承担上述费用和责任。乙方应于接收物业后15日内向甲方提交装修方案及施工图纸，并进场装修。

如乙方经营业态属于餐饮类别，则乙方在对商铺施工时，应按《广州市餐饮场所污染防治管理办法》、《广州市餐饮场所污染防治规定》以及餐饮场所污染防治相关的其他规定要求增加相应环保处理措施。餐饮含油污水经隔油隔渣预处理后方能排放。餐饮含油烟废气必须按国标GB18483-2001标准经“运水烟罩+静电除油+活性炭吸附”三级油烟处理或采取其它等效措施处理后方能排放。餐厨垃圾、废油脂和油烟废气处理设施更换出来的活性炭应委托有资质的单位处理。

第二十一条 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。

第二十二条 本合同履行过程中，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同的权利义务全部或部分转让给第三方。

第二十三条 广州流花展贸中心营业时间为每天上午10:00时至晚上10:00时，甲方可因季节变化及经营需要变更调整营业时间，乙方应当配合遵守该规定时间开门营业。乙方需调整营业时间的，须经甲方书面同意。

第二十四条 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、安全生产责任险、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。

第二十五条 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广州流花展贸中心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。

第二十六条 乙方应同意并有责任和义务配合甲方指定的施工单位进入乙方所承租的区域进行统一的场馆WiFi信号的覆盖施工工作，并有责任和义务对甲方已安装在乙方所承租区域的WiFi相关设备、设施和线缆负责保护，不允许任何的随意拆卸或破坏，否则甲方有权要求乙方赔偿相应的损失。

第二十七条 其他约定：_____。

五 物业管理

第二十八条 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，本合同签订时乙方应当与甲方指定的物业管理人签订《物业管理服务合同》、《环境安全管理协议书》、《消防责任书》、《安全生产责任书》、《道路安全责任书》、《维稳综治目标管理责任书》。甲方及物业管理人有权就广州流花展贸中心物业的使用和管理制定各项规章制度（包括但不限于本合同签订时向乙方出示的《广州流花展贸中心物业管理规约》、《广州流花展贸中心装修手册》等），并根据实际情况进行实时修改和调整，在相关平台公布后实施。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。

第二十九条 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。甲方负责广州流花展贸中心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、环境卫生等事项进行管理和服务。

第三十条 广州流花展贸中心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。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。

第三十一条 广州流花展贸中心的供水、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。广州流花展贸中心红线范围内的停车设施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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。乙方自用的设备设施（包括但不限于排烟管、隔油池等），日常需自费进行维护管理。因乙方维护管理设备设施过程中产生的纠纷，乙方应自行妥善处理，对甲方或广州流花展贸中心其他租赁物业造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿。

第三十四条 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。

第三十五条 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相关责任。

第三十六条 乙方承诺租赁商铺内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围，所陈列或销售商品不得有任何侵权行为，不得侵犯消费者的权利及损害消费者的其他利益，不得出售假冒伪劣、违禁/违法、过期、变质商品，不得欺骗顾客，商品标识必须符合国家规定，并必须按照中国法律规定承担销售方责任，甲方不因此承担任何责任。

第三十七条 其他约定：_____。

六 权利限制

第三十八条 租赁物业全部或部分产权转让时，甲方应当提前3个月书面通知乙方；租赁物业全部或部分产权抵押时，甲方应确保不影响本合同的履行。租赁物业产权转让时，乙方不主张优先购买权。

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。

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。

第四十三条 丙方为乙方履行本合同的连带责任保证人，丙方知悉并同意本合同的全部条款，自愿为本合同的乙方提供连带责任保证担保，并保证按本合同约定履行连带清偿义务。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。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两年，分期履行的，各期债务的保证期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。甲乙双方协议变更本合同的，无须经过丙方书面同意，丙方仍对本合同及变更后的内容承担担保责任。

第四十四条 其他约定：_____。

七 违约责任

第四十五条 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，应当全额退还乙方的履约保证金，并按照履约保证金的一倍向乙方支付违约金。

第四十六条 乙方违反本合同关于营业时间约定的，每违反一次，应当按当月租金的10%向甲方支付违约金（如为装修期，则按月综合管理费的10%计算）。

第四十七条 乙方未能按照本合同的约定支付租金、综合管理费，每逾期1日，按照应付而未付的租金、综合管理费的0.03%支付违约金。逾期超过30天，甲

方有权采取相关管理措施，由此产生的责任由乙方承担。

第四十八条 乙方未按本合同约定缴纳履约保证金，甲方有权要求乙方足额缴纳，经书面催告后，仍未补足的，乙方应按照履约保证金的20%支付违约金。

第四十九条 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，甲方将再次书面通知限期整改并要求乙方支付相当于一个月租金的10%违约金。

第五十条 其他约定：_____。

八 合同终止与解除

第五十一条 经双方友好协商一致，可解除本合同并签订终止协议。

第五十二条 乙方实际交足租金和综合管理费的租赁期未满6个月的，因自身原因不能继续经营的，可提前15日以上向甲方书面申请解除合同，在乙方交还租赁物业、结清全部费用（包括但不限于租金、综合管理费、水电费等）并经甲方同意后，乙方可与甲方解除合同，租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十八条约定执行，乙方已缴纳的履约保证金作为甲方二次招商等费用的补偿，不予退还。乙方还应当补缴已实际享受的租赁物业装修期的使用费，该部分费用相当于租赁物业当期装修期所在年度月租金×装修期月份数。乙方需按照提前解除合同的月数*月租金金额*印花税税率（租赁合同总金额的1‰）的标准，计算补缴甲方已缴纳的印花税。

第五十三条 乙方实际交足租金和综合管理费的租赁期已满6个月而未满12个月的，因自身原因不能继续经营的，可提前15日以上向甲方书面申请解除合同，在乙方交还租赁物业、结清全部费用（包括但不限于租金、综合管理费、水电费等）并经甲方同意后，乙方可与甲方解除合同，租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十八条约定执行，乙方已缴纳的履约保证金作为甲方二次招商等费用的补偿，不予退还。乙方需按照提前解除合同的月数*月租金金额*印花税税率（租赁合同总金额的1‰）的标准，计算补缴甲方已缴纳的印花税。

第五十四条 乙方实际交足租金和综合管理费的租赁期已满12个月的，因自身原因不能继续经营的，可提前15日以上向甲方书面申请解除合同，在乙方交还

租赁物业、结清全部费用（包括但不限于租金、综合管理费、水电费等）并经甲方同意后，乙方可与甲方解除合同，租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十八条约定执行，甲方按照提前解除合同的月数*月租金金额*印花税税率（租赁合同总金额的1‰）的标准计算，扣除甲方已缴纳的印花税后，将履约保证金余额退还乙方（无息退还）。

第五十五条 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。

第五十六条 有下列情形之一的，甲方可解除本合同，且各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. 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；

第五十七条 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：

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. 逾期缴纳租金或综合管理费、水电费超过30天；

4. 未按本合同约定缴纳履约保证金超过30天的；

5. 未能按约定进场装修，经甲方书面通知2次仍未改正的；

6. 未能按约定开业的，经甲方书面通知2次仍未改正的；

7. 乙方每自然年度内未按甲方指定营业时间营业超过5次。

第五十八条 本合同期满终止或提前解除时，乙方及物业使用人应在10日内（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。根据甲方需求，甲方亦有权要求乙方在不影响该租赁物业的结构、安全和功能的前提下，撤去留存于租赁物业的装修，恢复租赁物业原状。交还时租赁物业应处于清洁完好及甲方可即时出租之状态。如乙方在指定时间内未能将租赁物业恢复原状，则甲方有权代其恢复原状，乙方须偿付甲方因还原租赁物业而支出的费用。

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。

第五十九条 本合同期满终止或提前解除后，乙方未按约定将租赁物业移交的，应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。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，由甲方统一处理，由此产生的费用由乙方承担。

第六十条 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、综合管理费、履约保证金不予退还，本合同解除前欠缴的租金、综合管理费、水电费、违约金等应当补交，给甲方造成损失的，应当赔偿；

2. 乙方应当补缴租赁物业装修期的使用费，该部分费用相当于租赁物业首年月租金×装修期月份数；

3. 乙方应当按照本合同的约定交还租赁物业；

4. 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。

第六十一条 其他约定：_____。

九 争议解决

第六十二条 在本合同履行过程中如发生争议时，各方应协商解决，协商不成，

可依法向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

第六十三条 各方一致同意，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。

第六十四条 其他约定：_____。

十 文件构成及解释顺序

第六十五条 下列文件构成各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，各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，不构成各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。

第六十六条 其他约定：_____。

十一 不可抗力

第六十七条 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。各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，由各方自行承担。

第六十八条 非因甲方或物业管理公司之过失，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、综合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，以及广州流花展贸中心内外、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. 因广州流花展贸中心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，需控制广州流花展贸中心客流，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. 为提高广州流花展贸中心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。

第六十九条 其他约定：_____。

十二 其他

第七十条 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。本合同中所列各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。

第七十一条 本合同未尽事宜，由各方另行协商并以书面方式约定。

第七十二条 本合同正本一式捌份，自签署之日起生效。甲方执肆份，乙方执贰份，丙方执贰份，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.承租人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等

3.保证人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等

公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议（如丙方为公司，需提供此决议文件，如为个人，则不需要提供）

4.履约保函

5.廉洁协议书

6.物业工程条件汇总表

7.客户信息备案表

（本页为签署页）

甲方（盖章）：广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司

负责人或授权代表：

乙方（签字或盖章）：_____

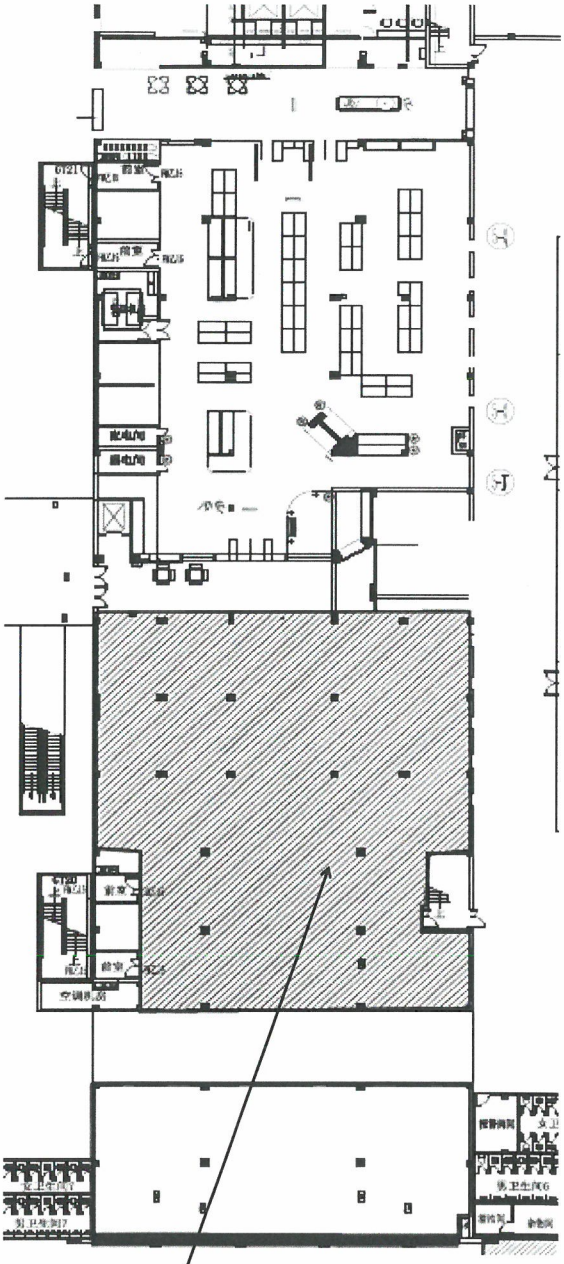
法定代表人或授权代表：

丙方（签字或盖章）：_____

法定代表人或授权代表：

附件 1：

租赁物业位置示意图



流花中心 7 号馆 106 室物业

阴影部分为租赁范围

附件 2：

承租人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等

附件 3：

保证人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等

公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议

（如丙方为公司，需提供此决议文件，如为个人，则不需要提供）

附件 4：

履约保函

附件 5：

廉洁协议书

甲方：广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司

乙方：

丙方：

为保障甲方、乙方和丙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，经甲乙丙三方协商一致，自愿签订本协议。甲乙丙三方一致确认，本协议效力及于乙方、丙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　甲乙丙三方责任

（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）三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、丙方索要或收受回扣、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、丙方安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙方、丙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、丙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、丙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、丙方或乙方、丙方借给甲方）等名义与乙方、丙方或乙方、丙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、丙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、丙方应遵守下列条款

（一） 乙方、丙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、丙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、丙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、丙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、丙方或乙方、丙方工作人员不得以借用（包含甲方借给乙方、丙方或乙方、丙方借给甲方）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、丙方索要或要求乙方、丙方安排和提供第三条（一）至（五）款所指的内容，乙方、丙方应予以拒绝，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

甲乙丙三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　如甲乙丙三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　本协议经三方盖章后生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）：广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司

负责人：

日期：

乙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

丙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

附件 6：

物业工程条件汇总表

广州流花展贸中心 7 号馆 106 室物业

序号	系统/物业	物业出租方（甲方）可提供
1	电气系统	提供三相电量 60kW
2	供水和排水	/
3	空调	提供中央空调冷冻水，末端管道及盘管设备由租户负责建设。
4	排烟	按现状交付。
5	新风	/
6	消防	按现状交付。
7	弱电	租户自行向通讯运营商申请开通电话、网络。
8	楼板荷载	按现状交付。
9	其他配合义务	/

附件 7：

客户信息备案表

客户名称（公章）	
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： 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。以上资料均须加盖企业公章。	

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 个工作日书面通知我司。