广州市增城区道路养护中心南岗道班租赁合同

合同编号：

甲方(出租人)：

法定代表人：

统一社会信用代码：

住址：

联系电话：

乙方(承租人)：

法定代表人：

统一社会信用代码：

住址：

联系电话：

为明确租赁双方的权利义务，根据国家、省、市有关法律、法规及规定，甲乙双方本着平等互利的精神，经协商一致达成以下合同条款，以资双方共同遵守执行。

第一条　租赁标的坐落地点、面积等情况

1.1　租赁物业坐落地点：广州市增城区朱村大道东428号（详见附件一，下称“该物业”）；

1.2　该物业租赁面积土地约为2700.00平方米、房屋面积约318.3平方米；

1.3 乙方不得将该物业整体转租。未经甲方书面同意，乙方不得对该物业进行分租，否则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，没收履约保证金，收回该物业，因此造成的一切损失由乙方自行承担。

第二条　租赁物业的用途

2.1　该物业仅限经营快递驿站、停车场、便民服务行业。；不得经

营黄、赌、毒等违法行业，不得用于存放易燃易爆有毒有害等危险品。

第三条　租赁期限及装修免租期

3.1　租赁期自20　年　月　日起至20　年　月　日止，共10年。装修免租期为本合同租期首___个月，即自20　年　月　日起至20　年　月　日止。免租期内甲方仅免收租金，其他（包括但不限卫生费、水电费）因使用该物业产生的一切费用均由乙方承担。装修免租期内如乙方违约，租金不予免除。

第四条　租金及其他费用支付

4.1 该物业租金分两个周期执行：

（1）第1-3个租赁年度（2026年___月___日至2029年___月___日）：年租金为人民币_____元。

（2）第4-6个租赁年度（2029年___月___日至2032年___月___日）：租金在上一周期年租金（_____元）的基础上增加5%，调整后的年租金为人民币_____元，该标准在第4-6个租赁年度内不再调整。

（3）第7-9个租赁年度（2032年___月___日至2035年___月___日）：租金在上一周期年租金（_____元）的基础上增加5%，调整后的年租金为人民币_____元，该标准在第7-9个租赁年度内不再调整。

（4）第10个租赁年度（2035年___月___日至2036年___月___日）：租金在上一周期年租金（_____元）的基础上增加5%，调整后的年租金为人民币_____元，该标准在第10个租赁年度内不再调整。

4.2 租金按年结算，乙方应于每年___月___日前（含）向甲方支付当年租金，如遇法定节假日，则顺延至节假日后第2个工作日前支付租金，逾期支付视为拖欠，甲方可按本合同第九条执行。甲方收到当年租金后及时开具等额有效发票给乙方。

4.3　乙方按本合同约定时间将租金和保证金等费用转到甲方如下银行账号：

收款人：

开户银行：

银行账号：

4.4　租赁期内，乙方负责每月向相关部门交纳经营使用该物业所产生水电费、卫生费、电话费（如有）、网络费（如有）、管理费（含公共设施维护维修费）、通讯网络费（如有）等一切费用。上述费用的交纳（包括支付方式、支付时间、支付标准等）由乙方自行与该相关部门协商确定。如乙方不按时交纳，乙方承担由此产生的一切经济和法律责任。

第五条　履约保证金

5.1　履约保证金

5.1.1　乙方应于本合同签署之日起5个工作日内，按首年月租金的2倍标准向甲方一次性交付履约保证金人民币大写：　__拾__万__仟__佰拾__元__角_____分（￥_____元）；甲方收款后及时向乙方开具等额收据。

5.1.2　本合同期满或终止，乙方交清全部应付租金和因本租赁行为所产生的一切费用，注销在该物业的租赁备案（如有）、工商（如有）和税务登记（如有）、交还钥匙并将该物业以甲方认可状态交还及履行本合同所约定的全部义务后，经甲方验收合格后，甲方按内部财务流程及时将履约保证金无息返还乙方。同时，如因乙方原因导致未能在本合同期满以前办妥前述交接手续，则自本合同期满或解除后第一日起至交接手续办妥之日止乙方仍须按日支付租金及物业管理费，但此费用之支付并不意味着双方租赁关系继续，同时，乙方应赔偿甲方因此引致的损失。如因乙方原因提前解除合同，则甲方有权不退还乙方的履约保证金。

5.1.3　以上履约保证金用作保证乙方履行本合同的所有条款。如乙方违反其中任何条款，甲方可于该等保证金中扣除其因此而受的一切损失及开支。若保证金不足补偿甲方损失，甲方有权继续向乙方追讨欠款。

5.1.4　履行保证金只作用于乙方的承租担保，不用于与乙方任何经营活动和经营过程中的经济纠纷和劳资纠纷抵扣款。

第六条　交付标准

经甲乙双方确认该物业按毛坯现状交付。甲方已将该物业的所有情况向乙方做了详细说明，乙方已充分知晓该物业的建筑结构、房屋性质、产权情况、水电、设备设施等全部现状，并对该物业现状进行实地勘察后同意按毛坯现状租赁该物业。该物业移交后涉及的全部费用和责任由乙方承担。

第七条　甲方的责任

7.1　甲方保证拥有该物业的合法权利，若因房屋的权属问题引起的纠纷由甲方承担责任。

7.2　在租赁期内，甲方转让该物业或以该物业作抵押以及作为其他担保物业，应以乙方继续租赁为前提，并提前书面知会乙方，相关权利义务按国家法律法规执行。甲方保证如有任何第三方在租赁期内取得该物业的所有权或使用权，该第三方应取代本合同的甲方，继续履行本合同的规定。

7.3　甲方同意乙方按照本合同约定的用途使用该物业和安装相关配套设施和消防设施。在乙方对该物业进行改造装修、设备安装期间提供相应必要的协助。甲方同意乙方在不损坏房屋主体结构，保证安全的情况下，经有关部门合法审批后对该物业进行装修，以满足乙方的合法经营使用需要。

7.4　甲方配合提供乙方合法营业前所需的相关证照（甲方仅限提供与该物业相关的资料），相关费用由乙方负责。

7.5　租赁期内，甲方有权不定期对该物业及设施、设备进行安全检查，乙方应予以配合。如检查发现乙方有违规改建、加建或存在安全隐患的情况，甲方有权要求乙方恢复原状消除隐患，如乙方不及时修复或情况紧急的，甲方有权直接联系第三方代为修复，相关修复费用由乙方承担。

7.6　甲方有权在不影响乙方正常使用该物业前提下随时对乙方使用该物业的消防安全、综合治理等进行监督检查。

7.7　甲方有权对该物业的公共区域出租，并有权允许他人在该物业的公共区域举办展览、推广、销售等商业活动。

第八条　乙方的责任

8.1　乙方承担自行、自费办理开展经营所需的所有证照如卫生防疫、消防、环保、公安、城管、办学许可、特许经营、工商等报批和验收手续的责任，获批的手续齐备后方可营业。甲方不承担办理责任，不对乙方办理结果负责。乙方应将由经相关部门核准的相关证照资料（**复印件**）交甲方存档备案。

8.2　在该物业装修改造前，乙方须提前5个工作日向甲方书面报送装修方案。甲方同意后，乙方视经营用途、装修规模及影响范围，自行向住建、规划、消防、卫生、环保、城管、街道和该物业所在相关部门申报，获批后向甲方办理装修备案，因装修或改造该物业产生一切费用由乙方自行承担。如装修方案可能对建筑物公共部分及其他周边居民有影响的，乙方应及时作出修改，否则乙方不得进行装修、改造。如乙方违反上述约定，由此造成的一切责任和后果由乙方全部承担。有关装修和整改的费用由乙方自行负责。如装修甲方仅配合提供报批所需而现有的资料，不对装修报批结果负责。

8.3　乙方装修时不得损坏该物业的主体结构和安全。装修完毕将该物业的平面图、建筑结构图、给排水图、电气设备图、电话和网络线路配置图、空调管网图、消防设施管线图及消防控制中心接线图等的全套资料（**复印件或电子资料**）交甲方存档备案。

8.4　乙方在装修期间必须做到文明施工，严禁无关人员进入，在规定时间内施工，在指定地方堆放建筑垃圾。在装修和经营过程中按照安全生产的规范执行，切实做好安全保护防护措施，做好防火、防盗工作。乙方承担施工防范和管理不足而造成事故的全部责任，在装修及经营过程中造成第三人人身损害或财产损失均由乙方负责。

8.5　乙方必须做好地面防水工程，在装修期间使用不合格建筑材料

或防水质量问题导致该物业天花渗水，由乙方承担修复和赔偿责任。

8.6　乙方应按本合同约定准时足额向甲方交纳租金，并及时向相关部门交纳因使用该物业产生的一切有关费用。

8.7　租赁期内，乙方应依法从事经营活动，依法纳税，自负盈亏。乙方应自行承担该物业经营运作而产生的一切费用和责任。乙方与任何第三方在该物业内发生的劳资、欠薪、伤亡、医疗事故及一切经济纠纷等与甲方无关，甲方不负任何法律责任。

8.8　租赁期满或因乙方原因导致合同提前解除，乙方应做好场清洁卫生，乙方付清甲方所有应付费用后，乙方投入的水电设施、消防设施及会影响到该物业安全结构等固定的设备设施不能拆除，无偿归甲方所有。其余乙方投资安装可以拆除的设备设施不得以任何理由要求甲方收购或补偿，如合同期满 10 日内不拆除，视为乙方自行放弃所有权、归甲方所有，甲方有权自行处理。

8.9　乙方不得将该物业及该物业的装修、房屋改造等以任何形式抵押给任何第三方。

8.10　租赁期满且甲乙双方未续订合同的，乙方应在本租赁合同到期或解除之日起 10 天内按合同约定交回该物业。否则乙方逾期占用期间，每日甲方按合同到期日或解除日的日租金标准的 2 倍收取场地占用费，并有权按占用期租金总额的 20%收取违约金，但此费用之支付并不意味着双方租赁关系继续，同时，乙方应赔偿甲方因此引致的损失。

8.11　乙方使用不当或人为造成该物业房屋结构或公共设施损坏的，应负责修复或赔偿。乙方承担消防和治安管理全部责任，不得在该物业从事任何违法活动，不得在租赁物业存放危险品、易燃易爆品、违禁物品等。

8.12　租赁期内，乙方提前解除租赁合同的，须提前 3 个月书面通知甲方并征得甲方书面同意，甲方有权没收履约保证金作为违约金，乙方已付当月租金不予退还。

8.13　租赁期内，乙方应承担该物业的修缮义务，负责对该物业主体

结构及其门窗、墙壁、地板、天花、消防设施、供电、供水、排水、排污等维修、维护，因此产生的费用由乙方自行承担。

8.14　乙方如需安装或使用超过水、电表容量的任何水电设备时，应先征得甲方同意，并由乙方负责到有关部分办理增容手续且承担因此产生的一切费用；否则，如乙方擅自安装或使用超过水、电表容量的任何水电设备引起事故的，一切后果由乙方承担，乙方还需赔偿因此给甲方造成的损失。

8.15　乙方需在该物业外墙挂贴招牌等须经甲方书面同意并自行自费按规定向有关部门申报（如需），获批准后方可进行。同时还需将相关批件复印件送甲方存档。

8.16 如甲方书面同意乙方分租经营的，乙方须向甲方签署分租承诺书，另每季度需向甲方提交分租户明细表，表格内容包括但不限分租租户名称、分租商铺地址、分租面积、经营范围、联系人信息等。

第九条　违约责任

任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反国家、省、市房地产租赁管理的规定，应按合同及法律规定承担违约责任。

9.1　甲方的违约责任

9.1.1　甲方未按本合同约定的时间交付租赁房屋给乙方使用的，每逾期 1 日，甲方应按月租金的 2‰向乙方支付违约金。逾期 15 日，则视甲方不履行本合同，乙方视情况有权与甲方解除合同。

9.1.2　在租赁期限内，甲方无正当理由单方解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应提前 3 个月书面通知乙方外，还应按履约保证金 1 倍的数额向乙方支付违约金。

9.2　乙方的违约责任

9.2.1　乙方逾期交付租金或其他费用，每逾期 1 日，每日按应付未付款项的 2‰向甲方支付违约金。

9.2.2　在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面通知乙方解除本合同，没收履约保证金，无条件收回该物业。乙方需在收到解除本合同通知之日起10日内清场交回租赁房屋，且乙方应按履约保证金的1倍向甲方支付违约金，同时以该物业最新一期租金标准的2倍向甲方支付该物业占用费用。若乙方支付的违约金不足以抵偿甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

9.2.2.1　乙方未经甲方书面同意擅自将该物业转租、转让、转借他人或调换使用的；擅自抵押转让经营权的，则乙方所收取的租金和其他收入全部归甲方所有；

9.2.2.2　乙方未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复恢复原状；

9.2.2.3　乙方未经批准，擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违规违法和犯罪经营活动的；

9.2.2.4　乙方拖欠租金累计超过30日的；

9.2.2.5　非不可抗力原因，未经甲方书面同意，乙方连续停业超过30日的；

9.2.2.6　乙方因自身经营或债务纠纷，严重影响周边居民生活且逾期不改的；

9.2.2.7　出现治安或安全责任、违法违规行为，且逾期不改的；

9.2.2.8　政府部门要求停业整改的，乙方逾期不改，导致停业期超过2个月的；

9.2.2.9　擅自改变经营范围，或未取得有关部门的办学许可、营业许可等经营范围，擅自营业的；

9.2.2.10　**合同生效日起12个月未开业的；**

9.2.2.11　因乙方原因不能通过合法合规的消防检查，存在严重消防隐患且逾期不改的；

9.2.2.12　因乙方管理不善导致发生重大的人身安全事故的。

9.2.3　租赁期内乙方无法定或约定理由单方解除合同的，甲方有权没收乙方履约保证金，已付当月租金不予退还。此外，如乙方已享受免租期的，则在退租时需按约定补交已享受的免租期租金，计算方式如下：

9.2.3.1　乙方租赁期不足1年的，需补交全部免租期的租金；

9.2.3.2　乙方租赁期满1年不足2年的，需补交三分之二免租期的租金；

9.2.3.3　乙方租赁期满2年不足3年的，需补交三分之一免租期的租金。

9.2.4　违约金、赔偿金等须在确定责任后10日内由责任方向对方付清。如逾期支付，则每逾期一日，按应付金额每天千分之三支付滞纳金。若乙方在免租金内不进场装修或在免租期满后10天内不开始正常使用该物业，视为乙方违约，甲方有权提前解除合同，并立即收回该物业、没收履约保证金，且无需给予乙方任何补偿。

第十条　争议的解决

因签订、履行本合同而产生的一切争议，由甲乙双方友好协商解决；协商不成，任何一方有权向出租物业所在地的人民法院提起诉讼解决争议。

第十一条　附则

11.1　租赁期内，如遇政府或上级机关调整对国有房屋管理的规定，甲方需按规定调整合同条款的，不视为甲方违约，乙方应遵从规定。

11.2　租赁期内，因法律、法规的规定、不可抗力、土地被国家收储、城市规划建设、 三旧改造、城市规划等原因致使本合同无法履行时，甲乙双方不承担违约责任，本合同作自然终止，甲方扣除乙方应付费用后，根据合同约定退回乙方履约保证金，乙方无条件迁出，甲方无需对乙方作任何经济补偿。

11.3　本合同解除或终止时，合同期内所有签署的文书效力自动终止。

11.4　本合同甲乙双方地址为文书送达地址。若一方地址变更应及时

书面通知对方，变更后的地址为双方新的送达地址，否则仍以合同地址为准。凡双方文书寄往合同地址的，视为有效送达。

11.5　本合同解除或终止后10日内，乙方办理在此租赁物业登记的各项证照地址迁出手续。

11.6　甲乙双方对本合同涉及的相关资料互有保密责任，不得外泄。

11.7 本合同未尽事宜，甲、乙双方可友好协商，签订补充合同；补充合同是本合同不可分割的重要组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

11.8　本合同及附件一式6份，甲、乙双方各执3份，均具有同等的法律效力。本合同自甲、乙双方签字并盖章且甲方收到履约保证金之日起生效。

附件1：租赁物业清单
附件2：物业现状附图
附件3：房屋租赁安全管理责任书

甲方(盖章)：
地址：
法定代表人：
联系电话：
签订日期：　　年　月　日

乙方（签字）：
地址：
法定代表人：
联系电话：
签订日期：　　年　月　日

附件 1：租赁物业清单

商业楼	地址	建筑面积（m^2）
1	广州市增城区朱村大道东 428 号	土地约为 2700.00 平方米、房屋面积约 318.3 平方米

附件 2：租赁物业现状

附件 3：

出租物业安全管理责任书

为进一步明确出租物业安全责任，加强出租物业安全、消防、卫生、环评等方面的管理，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书，严格遵守和执行：

一、出租方提供的出租物业应符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患承租方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有义务保证出租物业在使用中不存在任何安全隐患。

二、承租方承租使用期间，对承租物业安全性能、安全状态赋有维护修缮保养责任和由此衍生的其他安全责任。承租方严格遵守安全工作的法律、法规和规定，应具备相应的安全生产资质和条件并服从甲方对其安全工作的统一协调，定期检查和督促 。

三、承租方对承租区域范围内的安全工作全面负责，对事故隐患或不安全因素应立即整改 。

四、承租方应建立安全工作责任制为核心的安全管理规章制度；加强对从业人员安全工作的日常教育和培训，按照有关规定配备安全管理人员，并制订安全应急救援，疏散预案。

五、承租方如需使用特种设备的，该设备必须经检验、检测、验收合格；并按广州市技术监督局有关规定对压力容器等进行定期送检，达标才能继续使用。

六、承租方对承租区域范围（含各类结构的建筑物、场地、设施、道路及其附属设备、附属器材等）场所进行装修或者改造，必须先书面通知甲方，获得同意情况下才能动工。承租方如果需要对设备（含电房设备）进行调整和引进新设备等，必须书面知会出租方，获得出租方同意后才能继续设备调整和安装。设备安装，须符合有关技术标准和安全生产，消防

安全规定，不得破坏，改变建筑结构，凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，应按国家有关规定办理。

七、承租方在租赁期间，因需要转租承租物业的，要得到出租方书面同意前提下才能进行。在承租方再进行转租过程中，对其转租户赋有连带的安全责任，并要与转租户签订相关的安全责任书。

八、承租方在租赁期间，如承租物业发生安全、设备、火灾、车辆、治安等各类事故 ，按事故类别立即如实报告所在地的安监、消防、技监、公安等部门，并配合有关部门进行调查。

九、承租方在租赁期间对承租物业进行生产经营的，应在承租物业配备符合政府有关规定要求的灭火器材，经营场所使用压力容器必须按政府有关规定办理相关许可证和到政府有关部门备案 。经营餐饮店使用液化气瓶按相关安全规定合理设置和使用，并将火源与液化瓶按规定设置安全距离进行使用 。

十、承租方应当按照法律、法规的规定和租赁合同的约定，安全合理使用租赁物业，不得擅自改变租赁物业的结构和使用性质；承租方发现出租物业存在安全隐患的，应当立即通知出租方。

十一、承租方不得擅自改变出租物业使用功能，利用出租物业从事教育培训等经营性活动必须符合国家相关规定；

禁止利用出租物业从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用出租物业从事传销或者变相传销、网吧、无照经营、开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用出租物业从事职介、婚介、房地产中介等经济活动；

禁止利用出租物业生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

十二、提高防火意识，做到“五会”、“三熟悉”，即：会报警，会

扑救初起火灾，会使用灭火器材和逃生器材，会自救逃生，会组织人员疏散；熟悉出租房屋及周围发生火灾的可能性和危险性，熟悉出租房屋内灭火器材存放位置和使用方法，熟悉安全出口和逃生路线；

做好出租物业安全隐患检查，对安全隐患不能排除的应向相关部门报告，做到无安全隐患，无瞒报漏报行为；

爱护灭火器、消防栓、应急灯、安全出口标志等消防设施，严禁堵塞占用消防通道、安全出口，确保疏散畅通；

必须执行“人走电断”的规定，离开出租物业或电器设备不使用时，要关闭电源；

电器在使用过程中，发生短路、异味、高热、异响等异常情况时，必须立即停止操作，关闭电源，并及时找有资质的电工检查、修理，确认能安全运行时，才能继续使用；

必须严格遵守安全用电规则，严禁私拉乱接电源，严禁违章违规使用电器，严禁电源线路超负荷使用。

十三、提高防盗意识和自防、自救、自我保护能力，安全措施落实到个人，自己的物品要妥善保管好，人员外出锁好出租物业的门和窗，发现形迹可疑的陌生人应提高警惕，如有疑点应及时向公安等相关部门汇报；

出租物业内禁止存放大量现金。贵重仪器、设备、保密资料，应当使用有防护设备的库（柜）存放，做好安全防范工作。

十四、近期处于新型冠状病毒肺炎疫情期间，承租方需严格遵守各级政府和该楼物业管理处的防疫规定，按政府规定做好疫情防控防护措施。

十五、承租方如有违反上述条款，与出租方无关，由承租方独自承担一切责任，并赔偿所有损失。因承租方严重违规造成重大安全责任事故，出租方有权提前终止双方租赁合同并追究相关经济赔偿及法律责任 。

出租方(盖章)：　　承租方（签字）：

法定代表人：　　法定代表人：

日期：　　年　月　日　　日期：　　年　月　日