合同编号：

房屋租赁合同

甲　　方：_____

乙　　方：_____

签署时间：年　月　日

仅供广州产权交易集团

合同编号：

房屋租赁合同

本合同双方当事人如下：

出 租 方（甲方）：广纸造纸集团有限公司

住　　所：广州市南沙区珠江街新广一路 29 号

法定代表人：林峰

统一社会信用代码/身份证件号码：91440101231252707D

承 租 方（乙方）：_____

住 所：_____

法定代表人：_____

统一社会信用代码：_____

位于广州市南沙区的【越秀 iPARK 粤港云谷项目】（以下简称“本项目”）系由甲方投资开发建设的物业。现根据《中华人民共和国民法典》及其他国家有关法律、法规和广州市有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方向甲方承租本项目物业事宜订立《房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）。

第一章　物业情况

1.1　该物业的平面图详见本合同附件一，该示意图只作位置确定及方便鉴别之用。

1.2　_____（下称“该物业”）。乙方明确，该物业的房号实为甲方自行编排，甲方有权在书面告知乙方后自行调整该物业房号。该物业的建筑面积为_____平方米（套内面积[_____平方米]）。

1.3　本项目已存在不动产抵押。

第二章　租赁期限

2.1　该物业的租赁期限为_____至_____。

第三章　物业用途

3.1　甲方将该物业出租给乙方作为【办公/研发/生产】用途使用。在租赁期内，乙方必须持有有效的营业执照及其它必需的经营文件。

3.2 乙方应合理使用该物业及其附属设施，不得在该物业内从事中国法律法规禁止的业务活动。

3.3 乙方已充分、全面了解该物业的相关情况，包括但不限于产权状况、建筑面积、规划功能、平面间隔、交付标准、消防状况等，愿意以现状承租该物业，如因该物业状况影响乙方日后经营使用或办理有关营业所须证照，甲方不承担任何责任。

3.4 在租赁期限内，乙方有权根据其正常经营需要与本项目的所有其他租户共同、平等地使用本项目的公共部分，但甲方有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。

第四章 租金、其他费用及支付方式

4.1 租金

4.1.1 除双方另有约定外，依本合同所约定应由乙方向甲方支付的所有款项，包括但不限于租金、违约金等（以下统称“应付款项”）皆不含增值税。甲、乙双方约定本合同所有应付款项相对应的增值税由乙方承担，乙方每次支付款项应同时向甲方支付相对应的增值税额，即每次支付总额为应付款项加相应增值税额。若乙方仅支付应付款项，未同时支付相应增值税额，则视同乙方未全额支付应付款项，并计收违约金。

4.1.2 本合同所涉及增值税税率为［_____%］，按应付款项计算，若遇政府或甲方依政策调整该税率，双方按调整后的税率执行。

4.1.3 本合同所涉及应付款项及增值税额应由乙方支付，乙方不得委托第三方代为支付，甲方所开具相对应的发票“购买方”名称为乙方。甲方应在应付款项收妥作实之日起 7 个工作日内向乙方提供合规票据。

4.1.4 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

币种：人民币 **；单位：**元

租赁期限	**租金**			**增值税（0%）**	**合计**
	单位	**小写**	**大写**	**小写**	**小写**
起至 止					

4.2 物业服务费

4.2.1 甲方就本项目所委托的物业管理公司为：广州越秀怡城商业运营管理有限公司南沙项目分公司。

4.2.2 租赁期间，甲方有权依据《广州市物业管理条例》并根据项目实际管理运作成本变化而调整物业服务费的计收标准，但甲方保证该调整有合理原因且是针对本项目的全部租户进行的统一调整，每次调整需提前 30 日以书面方式通知乙方，而乙方就该物业所应付的物业服务费将于

收到甲方的书面通知后开始作相应调整，乙方不得对调整后的款项提出异议。

4.2.3 乙方应在签订本合同后 5 个工作日内、该物业指定交付日前（孰早时间为准）与物业管理公司签订《物业服务合同》（下称“物管合同”）及相关文件，于物业交付日之前向物业管理公司缴纳水电费周转金、物业服务保证金和每月的物业服务费（有关管理标准及服务范围详见物管合同）。该物业的物业服务费标准详见物管合同。

4.3 租赁保证金

4.3.1 乙方向甲方支付的租赁保证金不是乙方预付的租金、管理费或其他款项，是确保乙方遵守在本合同项下其需遵守的一切条文约定的保证金。在整个租赁期内租赁保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付相关利息，乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方支付的租赁保证金或合同约定的其他保证金、押金中，抵扣其必须向甲方支付的租金和其他款项，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。

4.3.2 甲方有权在乙方违反、不遵守、不履行本合同的时候（不影响甲方对该等违反、不遵守或不履行可行使的任何其他权利或补救方法），抵扣乙方向其支付的租赁保证金以补偿甲方因乙方该等违反、不遵守或不履行而蒙受的一切损失、损害（包括但不限于租金等所有应付款项的损失）。在这种情况发生时，在甲方给予乙方书面通知后五(5)个工作日内，乙方必须把被甲方扣除部分的租赁保证金重新补足并存放于甲方。尽管有该约定，在乙方补足租赁保证金前，甲方有权视同乙方一直拖欠租金等相关应付费用。若乙方未能遵守前述约定补足租赁保证金的，则甲方有权单方面终止本合同并立即提前收回该物业，此情形下，乙方所支付的全部租赁保证金全额作为违约金予以没收，且乙方应另行向甲方支付所有欠付、应付款项以及按本合同约定应支付的其他违约金，前述款项不足以弥补甲方因乙方违约而遭受的经济损失的，乙方还应负责赔偿。

4.3.3 在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下，租赁保证金应于本合同期满、乙方按本合同约定交回该物业并向有关部门提出变更、注销任何一方以该物业作为登记注册之地用途的手续且向甲方出示相关证明之日起 30 个工作日内，在乙方无违反合同约定且结清应付款项及相对应增值税并交回租赁保证金票据原件后，由甲方如数无息退还乙方。如租赁保证金不足以抵扣的，甲方有权另向乙方追讨。

4.4 其他款项

4.4.1 除上述租金及租赁相关费用、物业服务费外，乙方实际经营发生的全部费用（包括但不限于电话费、水费、电费等），均由乙方按该统一规定自行向物业管理公司或有关部门缴纳。

4.4.2 乙方须按本合同约定的时间和方式履行租金、物业服务费、水电费及其他款项的付款义务，并以该等款项分别划入对应账户且经核对作实为标准，不以甲方或物业管理公司是否发出通知为前提。

4.5 支付期限及方式

4.5.1 租金按照自然年计算，乙方须于每年首月 5 日前向甲方交付当年租金(如遇周末或法定节假日，则顺延至周末或法定节假日后第一个工作日)。计租期不足一个自然年的，按"当年租金÷当年总天数 X 当年的实际租赁天数计算应交租金。首期租金按 4.5.2 项约定支付，除首期租金外，租赁期间其他租金按照自然年计算。

4.5.2 乙方应于签订本合同之日起 7 日内、该物业指定交付日前（孰早时间为准）向甲方支付如下首期款项，共计为人民币_____元：

1. 首期租金（_____起至_____）租金人民币[_____]元及相应增值税额人民币[_____]元；

2. 租赁保证金人民币[_____]元；

3. 乙方印花税由乙方按规定自行缴纳。

若按本约定的款项支付时间，乙方迟延支付超过十五(15)日的，甲方有权提前解除本合同，并按与本合同项下租赁保证金及相对应增值税等额的金额向乙方追索违约金。

4.6 乙方应在租金、物业服务费、各项保证金等的支付日，以人民币支付该等租金、物业服务费、各项保证金。其中，乙方依据本合同应支付的租金及相应增值税、租赁保证金等租赁方面费用由乙方以银行转账方式存入甲方指定账户（仅接受人民币付款，同时应向甲方提交相关转账凭据，以便核实），且保证转入款项于合同约定日期前到账，甲方核实收妥乙方支付款项后，应向乙方出具对应金额的发票。

甲方的银行账号如下：

开户银行： **中国建设银行股份有限公司广州金广纸支行**

收款人名称：**广州造纸集团有限公司**

银行账号：**44001430412053000063**

银行联行号：**105581015132**

甲方有权根据实际情况变更收款账户，但每次变更需提前 15 个工作日以书面方式通知乙方，乙方应自接到甲方账户变更通知后的付款期起将应付款项支付至甲方通知的账户内。

4.7 倘乙方未能按约定时限向甲方支付本合同约定的应付款项及相应增值税额，每逾期一天，在不影响甲方其他权利或补救措施的前提下，甲方有权要求乙方按当期应付款项的[_____%]按日支付逾期付款违约金。逾期付款违约金的计算期自上述各项费用应付之日期的第二天开始计算，直至乙方付清所有前述的费用的本金、逾期付款违约金和其他相关的费用。

4.8 甲方接受乙方的租金，不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行的任何协议、条文、规定及条件的权利。

4.9 因本合同发生的其它有关费用，由双方按国家规定各自承担。

第五章　物业交付及验收

5.1　在乙方签署本合同及**按本合同约定付清其应缴付的全部费用（首期租金及租赁保证金等）的前提下**，甲方于_____（下称“指定交付日”）向乙方交付该物业，甲乙双方对交付时间及交付现状无异议。

5.2　若乙方在付清其应缴付的全部费用后未于指定交付日办理该物业的验收、交接手续，则该物业仍将被视为已于指定交付日合格地交付予乙方。甲方有权要求乙方支付自指定交付日起乙方应向甲方支付的租金及本合同约定的违约金（如有）等所有应付款项及相应增值税额。如乙方迟延接收超过15日，则甲方有权单方解除本合同，没收租赁保证金，并有权追索因乙方该等行为所造成的一切损失。

5.3　甲方应按照本合同附件二交付标准向乙方交付所租赁的物业，并确保租赁物业及其附属设施的安全性符合法律规定。乙方在接收该物业时，应自行检查物业内现有装修、设备及设施，确认物业符合本合同附件二的交付标准。

5.4　甲乙双方交付/接收该物业时，应当签署交接凭据，交接凭据应当载明交接日期及该物业之状况；交接凭据一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。交接凭据须双方授权代表人签字或加盖公章。

第六章　转租、续租及优先购买

6.1　未经甲方书面同意，乙方不得转让、分租、转租、放弃、出让或交换该物业或其任何部分或该物业之任何权益予任何其他第三人，无论是否以转让、分租、转租、放弃、出让、交换或其它方式使得非本合同一方的任何组织、社团法人、公司或个人使用或占用该物业或该物业任何部分，也无论是否已就此支付租金或其它对价。若发生上述擅自转让、分租、转租、放弃、出让或交换的情形，则甲方有权立即终止本合同，并依据本合同项下条款追究乙方的违约责任。

6.2　若经甲方书面同意，乙方关联企业在无偿使用乙方租赁单元期间以该物业作为注册地址进行工商登记，办理营业执照的，则该关联企业应自本合同期满或提前终止时十五(15)天内，须向有关部门提起变更、注销任何以该物业作为登记注册地址之用途的手续，并向甲方出示相关证明，否则乙方将承担连带责任。

6.3　视为转让、分租、转租的行为

为免生疑问，甲方与乙方在此申明本合同是与乙方一个独立的民事法律主体签订的，在不影响上述效力的前提下，未经甲方书面同意，任何下列事件的发生都被视为乙方违反本条款：

(1) 如果乙方是个人（包括如果乙方是合伙企业，仅存下来的合伙人），其死亡、精神错乱或其它丧失行为能力的情况，则其遗产执行人、遗产管理人、个人代表，直系亲属或托管人使用、占

有、占用或享用该物业或其任何部分；

（2）发生由乙方给予授权书或类似授权，并使得被授权人获得使用、占有、占用或享用该物业或其任何部分的权利，或在事实上得以使用、占有、占用或享有该物业或其任何部分的情形。

6.4 在租赁期内的任何时候，甲方有权无需事先书面通知乙方出售该物业。甲方若需抵押该物业，亦无须告知乙方，且在该物业抵押后当事人协议处分该物业前无须征询乙方购买该物业的意见。乙方现明确地声明放弃任何法律赋予乙方购买该物业的优先权利。在租赁期内，该物业所有权发生变动的，不影响本合同的效力，但甲方应促使受让方确认乙方在本合同项下的权利。转让/出售生效后，受让方享受原出租方的权利并承担原出租方的义务。乙方应当按本合同文本与买受人签订新的租赁合同，并办理相关手续，自甲方指定日期起向新的产权人履行合同义务，享受合同权利，若乙方以此为由拒不与买受人签订租赁合同，甲方有权视同乙方提前终止合同，并要求乙方按本合同违约条款约定承担违约责任。

6.5 租赁期满，如乙方在租赁期内无违约行为，甲方继续出租该物业，乙方在同等条件下有优先承租权；乙方如有续租意向，应提前六个月（即【_____】前）向甲方提出申请，经双方协商一致后另行签订租赁合同，续租租金应以续租当时的市场租金为基础，在续租时另行协商；如在期满前两个月（即【_____】日前）仍未达成续约合同，期满时本合同及相关协议自然终止，视为乙方自动放弃优先承租权。双方同意，乙方行使前述优先承租权受限于届时政府公开招租的政策要求（如有）；但甲方同意该等情形下，将乙方列为优先承租租户，并按前述公开招租政策执行。

第七章　甲方的权利和义务

7.1 甲方依约向乙方交付该物业，保证交付的物业符合安全使用标准，如该物业违反安全使用标准需要维修时，交付前的一切维修费用由甲方承担。

7.2 在乙方办理各项申请报批手续时，甲方有偿（首次办理免费提供，第二次开始收取工本费用）提供相关的图纸、资料，具体申报手续及相关费用由乙方负责。

7.3 甲方有权在事先通知乙方后（紧急抢修性工程除外）进入乙方所租赁的物业内检查物业结构安全及消防安全。在本合同有效期内，如甲方确需对该物业结构进行维修，应事先通知乙方，乙方应予以配合。

7.4 甲方有权就乙方涉及安全风险的方面（包括但不限于该物业内部装修、消防管理、生产作业、排污作业、危险化学品管理、特种设备作业等）进行监督和检查，如发现风险隐患或违规问题的，有权责令乙方立即排除或者对乙方下达整改意见，并要求乙方立即停工停产、停止作业直至整改完毕。

7.5 在租赁期届满之前的六(6)个月期间，在事先通知乙方后，甲方或/及甲方的代理有权携同该物业

未来的任何租客或有关人士在租赁期期满或提前终止六(6)个月内的所有合理时间内视察该物业。

7.6 甲方应确保物业管理公司对公用设施及设备进行日常修缮及对该等设施设备固有的及自然的损坏负有维修责任。

7.7 甲方保留对本项目的命名权，甲方在书面通知乙方后，甲方有权更改本项目的名字，且无须对乙方做出任何赔偿。

7.8 租赁期间，甲方因合理变更、修缮需要，在事先知会乙方后，有权临时封闭本项目所在建筑物公用区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备），变更本项目之公用区域整体结构、布局及安排。

7.9 甲方有权在本项目建筑物本体的内外及室外空间设置广告及获取利益，但该等设置不得影响乙方的正常使用该物业。

7.10 甲方有权对本项目的中庭、屋顶、车库、广场、通讯网络使用和获取收益。

7.11 乙方同意甲方或其代表在提前书面通知乙方的前提下在对外宣传资料中使用乙方所经营品牌的商标、标志或商品图片而无需另行支付费用。乙方同意甲方将其提供的宣传推广素材用于与该物业宣传相关的自媒体及宣传册等物料，并保证提供给甲方的宣传推广素材具有合法来源，不会侵害第三方权益，否则，因此导致侵权而引起的一切纠纷及责任概由乙方负责解决及承担。

7.12 下列事项对乙方或其租赁的该物业造成影响的，**甲方无需承担经济和法律责任，乙方不得因本条所述情况要求提前终止本合同或要求免于支付或扣减租金、物业服务费、有偿服务费（如有）、公共设施费用、其他费用或其中的任何部分费用：**

1. 乙方违法经营；
2. 乙方故意破坏或非正常使用本项目/该物业设备和设施；
3. 因乙方进行的装修或对本项目建筑物及附属设备设施所作的改动；
4. 任何第三方的不法侵害；
5. 因外部公共事业供应（如供电、供气、供水、通讯、排污等）中断；
6. 因相关政府部门进行消防安全检测、演习、公共卫生防控等政府行政行为；
7. 突发事件发生时甲方为维护本项目秩序而采取紧急措施；
8. 非甲方故意或过失，或甲方无法控制的其它事件；
9. 由相关政府部门认定属甲方责任以外的消防、安全事故；
10. 乙方或任何第三方违反本项目物管合同及相关物业管理规定所致的损害、侵害及责任事故；
11. 因对该物业或其相邻物业或该项目进行维修、保养或因按本合同约定的程序对该物业或其

相邻物业或该项目进行装修、增建或改建，或因乙方未及时支付租金、供水、供电、供气、通讯、有线电视等应付费用，致使公用设施临时性停止使用，或导致该物业的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或其相关人员发生损失的；

12. 非因甲方过错导致乙方或其相关人员发生损失的；

13. 任何时间该物业内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失；

第八章　乙方的权利和义务

8.1　乙方应按合同约定如期足额支付租金及其它应支付的费用。

8.2　乙方使用该物业和维修责任

8.2.1乙方须保持该物业内部、楼面、内墙、其它装饰材料、墙体、玻璃幕墙、地面和屋顶的涂饰、附属设施等处于整洁、可租赁和良好的使用状态，乙方须在租赁期限届满或提前终止时依良好修缮和保养状况交还甲方。由于乙方原因造成原有附属设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新并承担由此产生的一切费用。

8.2.2 乙方发现该物业及其附属设施有损坏或故障或有遭受损毁的可能，或任何人士在该物业受伤，或该物业发生火警或意外，或该物业内的水管通道、导气管、电线、装置、附属物或其他设施出现或可能出现损坏、破裂或缺陷时，应立即采取必要措施降低损失并立即以口头及书面方式通知甲方及物业管理公司。

8.2.3 租赁期间，该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物业原有附属设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新。

8.2.4 乙方在租赁期内依法经营不受甲方干预。未经甲方书面同意及政府有关部门批准，乙方不得将该物业用于本合同约定外的其他用途。乙方保证其在租赁物业内的一切商业活动符合中国法律、法规的规定，不得利用承租物业进行非法活动，否则，因此产生的法律后果由乙方自行承担。

8.3　乙方在不影响本项目及该物业建筑结构及使用安全的前提下，可进行内部装修，且装修设计方案须事先经甲方及物业管理公司书面同意，并办妥有关报建手续后才能施工，装修的有关费用由乙方承担。乙方对该物业装修完工后，须经物业管理公司、消防或其他必要部门验收合格方能投入使用。消防验收报告等相关材料须交予甲方、物业管理公司存档备案，乙方进行的任何装修、翻修、改造或添附的一切相关责任由乙方自行承担。乙方不得对本项目或该物业的承重结构进行任何改动。若该物业租赁期间不符合消防验收要求影响使用或导致甲方损失的，由乙方承担责任。在装修过程中，因乙方违规施工或施工不当造成的所有损失由乙方承担。

8.4　在租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自将该物业转租、分租或转借他人使用。否则，乙

方除须承担违约责任外，还应承担由此而导致的第三方损失及相关责任。若经甲方书面同意，乙方关联企业在无偿使用乙方租赁单元期间以该物业作为注册地址进行工商登记，办理营业执照的，则该关联企业应自本合同期满或提前终止时十五(15)天内，须向有关部门提起变更、注销任何以该物业作为登记注册地址之用途的手续，并向甲方出示相关证明，否则乙方将承担连带责任。

8.5 乙方除经营所需、并依法获得政府有关部门的批准/批文外，不得在其承租物业内存放易燃、易爆等危险性物品。如因乙方使用不当或失职出现事故引起本项目及其租户损失或危及他人人身或财物安全，全部经济与法律责任均由乙方负责。

8.6 未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自改动、拆除和损坏房屋的建筑结构和甲方或本项目经营服务中心提供的设备设施。乙方对该物业或其任何部分进行或允许进行任何变更工程或附加工程（无论是否结构性的），无论是对该物业的内部或外部、任何固定附着物或设备，或对电线或电力/机械装置、消防设施、空调系统、管道和排水系统；或对该项目服务系统或上述任何设备，或拆除、改变或移除该物业的门、窗、隔墙或设备的任何部分的，应取得甲方事先书面同意。

8.7 乙方必须办妥营业执照和/或其他依法必需的政府批准/批文（如有规定，包括但不限于消防验收合格证明等）方能开业，持证经营。

8.8 乙方应自行负责该物业内设备、设施、财物和人员的管理，并承担由此产生的一切损失和法律后果。乙方应严格执行有关安全生产、消防安全、环境保护、应急管理的法律、法规，以及甲方制定的针对租户的各项安全生产管理制度，与物业管理公司签订安全责任书（协议书），落实该物业的各项安全工作，经常开展安全检查，主动配合甲方及物业管理公司开展各项安全检查工作，对发现的隐患及时整改。乙方的法定代表人或负责人为消防安全责任人。

8.9 租赁期间，乙方须自行负责经营中的一切债权债务，按规定向政府管理部门支付有关税费；属于乙方自行投入的资产及与乙方经营有关的各项保险由乙方自行购买。

8.10 乙方须按本合同约定与本项目管理公司签订物管合同，按规定缴纳物业服务费及其他相关费用。

8.11 乙方不得作出/发布任何误导公众认为乙方与甲方或与广州越秀集团股份有限公司、越秀地产股份有限公司有关联关系的行为/消息。

8.12 乙方应严格遵守本项目一切规章管理制度，包括但不限于物管合同、装修守则和租户手册及有关本项目不时修改、制订的管理、使用及维修等方面的一切规章、制度（统称“项目规章制度”）。该等规章制度由甲方或甲方指定的物业管理公司向乙方做出公布或书面通知后即生效。乙方确认在签署本合同时，乙方已收到物管合同、装修守则及租户手册，并同意其内容。

8.13 乙方使用该物业只限于本合同所约定的用途，乙方不得将该物业用于犯法、违法或不道德的用途，不得从事任何将对甲方或本项目之商誉及名声造成不良的影响的活动。如乙方违反本条款的约定，乙方须承担因其不正当经营或/及无照经营所造成的一切责任和后果，并承担甲方因此而造成的任何损失、损害或法律责任。

第九章　保险

9.1　施工期间保险要求：乙方或乙方指定单位应当保证为该物业在装修（如有）之前自费购买（包括但不限于进场、退场及使用期间的装修）可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种至少应包括建筑安装工程一切险（含第三者责任险），保险责任期间应包括完整装修期。如该物业建筑面积不满 500 平方米的，第三者责任险最低保险金额为人民币 200 万元；该物业建筑面积为 500 平方米及以上的，第三者责任险最低保险金额为人民币 500 万元。以上每次事故人身伤亡赔偿限额不低于 140 万。具体以物管合同及本项目规章制度为准。

9.2　使用期间保险要求：乙方应当于装修结束正式使用该物业前的 15 日自费为该物业可能遇到的风险购买保险，该等保险的责任期间从乙方正式使用之日起至本合同所述的租期届满之日止，该等险种至少应包括第三者责任险。

9.3　乙方购买上述各类保险时须于保险合同内将甲方及本项目的物业管理公司明确列为乙方的共同被保险人，并约定保单未经甲方同意不得撤销。

9.4　乙方所购买的公众责任险的赔偿限额不应少于人民币 500 万元，且须附带交叉责任条款。

9.5　在甲方提出要求时，乙方应向甲方提供和出示前述保险保单及最后一次支付保险金的收据，以及保险公司发出该等保单是全数缴足的及在各方面均有效及存在的证明。

9.6　乙方不得做出任何导致本项目或该物业以外的其他任何部分的保险无效的行为、事件；乙方亦不得做出或容许乙方所雇佣的相关人员和承包商做出任何致使本项目或该物业以外的其他任何部分的保险风险增加的行为、事件。

9.7　若本合同所述保险风险增加，并导致保险金增加，甲方有权在不影响其任何其他权利和补救的前提下，要求乙方立即补足因此而增加的保险金，而不论该等保险的投保人是甲方、本项目物业公司或其他第三者。

9.8　如因非甲方原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方及甲方所聘之物业公司的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方及甲方所聘之物业公司的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方及甲方所聘之物业公司。

第十章　物业交还

10.1　交还日期及适用范围

10.1.1 乙方须在租赁期满或提前终止前与甲方有关部门（包括但不限于物业管理公司）联系交回该物业事宜，并应当于本合同约定的租赁期限结束或提前结束之日交还该物业。

10.1.2 租赁合同因任何原因终止时，乙方返还该物业时不得以任何理由要求甲方购买乙方自置的任何装修、设施或财物或要求甲方支付任何装饰、装修补偿。

10.2　交还状况及装修

10.2.1 本合同终止后（不论基于何种原因），乙方自费将该物业内的所有物品搬离该物业，交还物业时，无论乙方是否对该物业进行过变更工程或安装过固定装置或附着物（不论是否得到甲方的同意），**除甲方书面通知乙方对该物业部分复原（应说明复原程度）或者无须复原外，乙方应对该物业进行复原**，复原程度以附件二“该物业的退还标准及设备设施清单”为准。若该物业及其任何设备、设施、附属物、装置、附加物等因乙方造成损害或损坏，乙方须对该损害或损坏予以补偿或修理。

10.2.2 如果该物业交还时之状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得该物业之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。

10.3 乙方按照上述约定向甲方交还该物业的，甲乙双方及物业管理公司应当签署交还表格，同时，乙方须将通向该项目及该物业各部份的锁匙/密码（如有）交还甲方。交还表格一经签署，即视为乙方向甲方交付了该物业。

10.4 逾期交还的处理及责任

10.4.1 若本合同期满或提前终止，乙方未能按照本合同约定清空该物业迁出的，则甲、乙双方同意按下述方式进行处理：

（1）在不影响本合同项下甲方其他权利（包括上述提前终止本合同并收回该物业的权利）的前提下，甲方有权切断该物业水、电供应，但因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用均可从乙方的租赁保证金中扣除。

（2）甲方有权自行采取任何其认为适当的方式（包括会同物业管理公司）进入该物业，对该物业内遗留的任何财物、任何装饰、家具、装修、货物、材料、设备或其它物品进行清点搬离，制作遗留财物清单并安排另处存储（存储期限自乙方违约之日起 15 天内，逾期甲方有权视为无主财产进行处理）而收回该物业。该情形下，甲方无需对乙方承担任何违约或侵权责任，乙方或/及第三者不得就此提出异议或向甲方主张赔偿，且甲方并有权向乙方主张因清理和处理上述物品而产生的所有费用。

（3）如果乙方在本合同履行期限内将该物业腾空并搬离，且未向甲方事先说明原因，则甲方有权认为乙方已搬离该物业，自乙方搬离之日起满五(5)日后，甲方可以进入该物业并行使本条款前述权利。

10.4.2 乙方在该物业交还期限届满，仍未向甲方交还该物业，或未将该物业内货物、物品搬离的，应承担如下责任：乙方应自逾期返还该物业之日起每日向甲方支付金额为合同终止前的最后一个月租金的日租金二倍的场地占用费并承担逾期期间的管理费、水电费等。此外，乙方还应赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于甲方因此延迟向新租客交付该物业而需承担的违约金等。此等场地占用费、赔偿金等的支付并不构成或视为甲方同意或暗示同意租赁期之延续。

第十一章　合同变更或解除本合同的条件

11.1 在本合同签署生效后，未经甲、乙双方协商一致，任何一方不得单方变更或解除合同。

11.2 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一，甲方有权终止合同：

（1）该物业占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）该物业因社会公共利益被依法征用的；

（3）该物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；

（4）该物业毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

因前述情形导致本合同终止的，甲乙双方互不担责。双方确认，如该物业因本条第（1）、（2）、（3）项所述物业占用范围内的土地使用权依法提前收回以及物业被依法征用、拆迁引起的有关经营、装修、搬迁等方面的补偿，按照届时法律法规规定应由承租人享有的权益归乙方所有。

11.3 有下列情形之一，甲方有权在下列任何事件之一发生后的任何时间单方提前终止本合同；同时，乙方应无条件按甲方要求将该物业连同原附属物交还甲方，并按本合同的约定承担违约责任：

（1）乙方扣留或延迟支付本合同中的租金、物业服务费、水电费或其他费用及逾期付款违约金（如有）等所有应付款项及相应增值税额或其中的任何部分超过 30 天，或该等扣留或延迟支付的总额超过 1 个月租金的额度；

（2）乙方明确表示不再履行本合同主要义务，或擅自搬离该物业且失去联系超过 5 日的；

（3）未经甲方书面同意，乙方擅自改变该物业用途；

（4）未经甲方书面同意，乙方擅自将物业转租、分租及转借他人使用；

（5）乙方违反本合同的约定未能合法持证经营，包括未取得营业执照、消防验收合格证明等必要的政府批准文件；

（6）乙方发生安全生产事故造成人员伤亡或本项目重大财产损失的，或乙方经甲方发现安全生产风险隐患或违规问题后无正当理由拒不整改的；

（7）乙方利用承租物业进行非法活动，损害公共利益；

（8）乙方被政府有关部门查封或被吊销营业执照的；

（9）乙方中断、停止或威胁中断、停止其业务，或乙方破产或进入强制或自愿清算，或就乙方的全部或任何资产或业务指定接管人或指定接管人和管理人，或就乙方清算提交申请，或乙方被政府有关部门查封或被吊销营业执照的；

（10）乙方和/或其关联企业有违法或涉嫌违法行为被新闻媒体公开报道（包括但不限于电视新闻报道、纸媒报道及新媒体报道）、被司法机关要求协助执法、被认定涉嫌违法或采取强制

措施、有证据证明银行账号被冻结或公司员工/资产大部分撤离的；

（11）因乙方或其货物和财物的债权纠纷而导致该物业被扣押或执行；

（12）乙方违反本合同其他约定，经甲方书面通知后在限期内拒不改正的。

11.4 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，乙方有权在下列任何事件之一发生后的任何时间在书面通知甲方后提前终止本合同：

（1）除本合同另有约定外，甲方未按时交付该物业，经乙方催告后三十(30)日内仍未交付的；

（2）甲方交付的该物业存在严重的缺陷致使不能实现租赁目的，且甲方收到乙方书面通知后三十(30)日内仍未采取合理措施对该缺陷进行修复的。

第十二章 甲方违约责任

12.1 租赁期限内，因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任而导致乙方在该物业或本项目内发生的人身或财产的损害、损失，甲方同意赔偿乙方因此而遭受的直接经济损失。

12.2 除本合同另有约定外，若甲方擅自提前终止合同，或若乙方依本合同约定行使单方终止权终止合同，甲方应无息返还乙方所缴纳的租赁保证金及乙方已预付尚未使用的租金（如有），并向乙方支付相当于租赁保证金金额的违约金。

第十三章 乙方违约责任

13.1 在租赁期限内，乙方逾期，则每逾期一日支付租金及其他款项，按逾期未支付金额的_____%支付逾期违约金，违约金计算方式为：拖欠日数*拖欠金额*_____%，直至应交费用及逾期违约金全部付清。

13.2 倘乙方未能按照本合同约定时限向甲方支付本合同约定的租金和/或租赁保证金等应收款项及相应增值税额累计 2 次以上，且在不影响本合同项下甲方其它权利（包括上述收缴逾期付款违约金、提前终止合同并收回该物业）的前提下，甲方有权采取必要的强制措施（包括但不限于切断水电、限制乙方及乙方有关人员进出该项目或该物业、对该物业实施锁闭等）敦促乙方缴纳相关费用，但因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用均可从乙方的保证金中扣除。

13.3 除本合同另有约定外，若乙方未经甲方事先书面认可擅自提前终止本合同的（包括擅自撤离该物业），或若甲方依本合同约定行使单方终止权而终止本合同，甲方有权没收乙方所缴纳的保证金及已预付但尚未实际租用期间的租金及相应增值税额作为违约金，乙方须在甲方指定的时间内按本合同约定将该物业返还予甲方。如乙方存放在甲方处的租赁保证金不足额的，甲方有权要求

乙方支付（或补足）相当于租赁保证金金额的违约金。如前述违约金不足以弥补甲方因此而遭受的实际损失，甲方可就不足部分向乙方追偿。因乙方违约导致甲方采取法律诉讼等追缴措施所产生的合理费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全担保费等）均由乙方承担。

13.4 因乙方的原因直接或间接对本项目（包括但不限于任何公共地方）或其设备和设施造成破坏或因乙方的原因而造成甲方或/及物业管理公司或/及任何人士的人身伤亡或财产损失、损害的，乙方须做出赔偿并承担全部责任。

13.5 因乙方未严格遵守有关安全生产、消防安全、环境保护、应急管理的法律、法规，或未执行甲方及物业管理公司的安全生产管理要求，导致发生火灾、爆炸、毒气泄露、环境污染等安全生产责任事故或突发事件的，由乙方独立承担由此产生的全部法律责任和后果，且甲方有权要求乙方支付（或补足）相当于租赁保证金金额的违约金。如前述违约金不足以弥补甲方因此而遭受的实际损失，甲方可就不足部分向乙方追偿。甲方对乙方在该物业及/或外围区域进行的涉及安全风险的作业（包括但不限于场地改建、内部装修、危险化学品作业、实验室作业、生产作业、排污作业等）给予的书面同意、许可、批准或备案，在任何情况下均不应被视为甲方对乙方作业方案安全性的背书，亦不构成对乙方应承担的全部安全管理责任、事故责任及违约责任的任何减免或豁免。

13.6 因乙方的无照经营行为而导致甲方因此而承担连带责任的，乙方须赔偿甲方因其行为所承受的任何损失。

13.7 甲方根据本合同，要求或收取逾期违约金，并不影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利（包括收回该物业的权利）。

13.8 甲方因行使本合同项下向乙方催讨租金或其他款项权利而引起的所有费用、开支（包括保全保险费、律师费等），均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。

13.9 甲方依照本合同约定向乙方发出的终止合同通知，表明甲方行使本合同赋予其提前收回该物业的权利，并构成甲方对该项权利已全面及充分的行使，甲方无须以实际进入该物业的行为作为行使该项权利的标志。

13.10 甲乙双方一次或多次原谅对方违反本合同约定或不履行任何其在本合同项下的任何义务，并不构成放弃追究甲乙双方任何日后持续违反约定或不履行义务的依据，亦不会在任何方面影响双方追究任何日后持续违反约定或不履行的义务的权利，除非以书面方式作如此表示。

第十四章 不可抗力

14.1 “不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

14.2 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，

并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。

14.3 遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的规定要求其承担违约责任。

14.4 根据不可抗力对合同履行的影响程度，双方协商是否解除合同、延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况确定部分或全部免于承担违约责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除其责任。

14.5 因自然灾害、毒气、战争、政府行为或其他不可抗力原因导致该物业损坏或致使一方或该等人士遭受损失的，双方互不承担责任。

第十五章 通知与送达

15.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。

甲方：_____

地址：_____

电话：_____

乙方：_____

地址：_____

电话：_____

15.2 任何文件、通知可采用当面送达、按本合同所述通信地址（或一方随后书面通知另一方的通信地址）采用快递方式送达或留置送达（即将通知置于该物业适当位置后满 7 天），即视为有效送达。因一方改变通信地址未能及时书面通知另一方、一方拒收或因接收方的原因导致寄送方以快递方式送达发出的通知被退回或无法送达的，视为该通知自被退回之日起或寄出 3 日后已有效送达，相关后果由接收方自行承担。

15.3 双方约定本合同通讯地址同时作为司法送达地址，对双方均具有约束力。

第十六章 其他

16.1 乙方声明，本合同签订时，甲方指定的物业管理公司已向乙方出示物管合同及其所有物业管理的相关文件、资料，乙方清楚了解全部内容并完全接受收费标准及规定。

16.2 本合同的登记备案手续由乙方负责向物业所在地租赁管理机构办理，甲方应提供必要的协助。

16.3 除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外，乙方须自行向政府有关部门支付因租赁及使用该物业而产生的一切政府税费。

16.4 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，任何一方可向该物业所在地有管辖权的人民法院起诉，以解决争议。

16.5 **本合同签订前，甲方向乙方进行了必要的沟通、说明和解释，乙方已经充分理解了本合同全部条款的内容，本合同系双方在自愿、平等、协商致的基础上签订。为充分维护乙方的合法权利，甲方特别提请乙方仔细阅读合同条款中的黑体部分，并对其内容予以充分的注意，乙方已理解并同意黑体部分内容。**

16.6 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

16.7 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的先前所有口头及书面协议，如本合同签订前，甲乙双方之间的任何书面文件（含单方出具的证明或确认文件）或口头约定，与本合同约定不一致的，均以本合同约定为准。

16.8 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所同意，亦为本合同的组成部分。

16.9 本合同自双方签字盖章之日起生效。

16.10 本合同正本一式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，有关备案机关执壹份，各份具同等法律效力。

16.11 本合同以中文书写，如其他文字文本与中文文本不符，以中文文本为准。

16.12 本合同由甲乙双方代表于　　年　　月　　日在【广东】省【广州】市签署，自签署之日起生效。

16.13 本合同附件包括：

附件一：该物业平面图；

附件二：该物业室内交付/返还标准及设备、设施清单；

附件三：特别条款。

（以下无正文）

合同编号：

（本页无正文，为合同签署页）

出租人（甲方）：_____

法定代表人/授权代表人：冯玥

经办人：_____ 联系电话：020-39002988

联系地址：广州市南沙区笃学路 2 号越秀 iPARK 粤港云谷 S1 栋 3 楼

承租人（乙方）：_____

法定代表人/授权代表人：_____

经办人：_____ 联系电话：_____

联系地址：_____

附件一

该物业平面图

仅供广州市场监督管理局使用

附件二

该物业室内交付/返还标准及设备、设施清单

附件三

特别条款

1、租金优惠：

在乙方完全履行其于本合同项下的义务及责任的前提下，乙方可在一定时期内享有租金优惠，具体如下：

（1）_____至_____期间应缴租金（不含税）为[_____]元人民币，当期优惠租金（实缴不含税租金）为[_____]元人民币，当期租金缴交时间为_____。

上述租金优惠不包含物业服务费及其他费用的优惠。

如因乙方原因导致本合同被提前终止，视为乙方自始不享有前述租金优惠，乙方除应按照本合同约定承担违约责任外，还须在本合同终止之日向甲方补交该等期间的所有应缴租金及相应增值税额。

若乙方行使本合同约定的提前退租权导致本合同被提前终止，则根据*年租期，将租金优惠（总额合计为元）按*年平均摊分的原则，乙方将剩余未履行租期所对应的租金优惠额返还甲方。

----------【特别约定】----------

仅供广州市规划和自然资源局 使用 版权所有