租赁合同

甲方（出租方）：

营业执照号码：

社会统一信用代码：

法定代表人：

联系电话：　　；邮政编码：

通讯地址：

乙方（承租方）：

营业执照号码：

社会统一信用代码：

法定代表人：

联系电话：　　；邮政编码：

通讯地址：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规之规定，经友好协商，甲、乙双方现就_____租赁事宜签署本合同，以资遵守。

一、　项目基本情况

1.项目名称：推广名_____，标的物业位于_____，计费租赁总建筑面积：约【】平方米（以产权证为准），具体位置及区域详见附件一《建筑物平面图》（以下简称“标的物业”）。

2.甲方承诺为标的物业合法权利人，标的物业的规划用途为【办公】，标的物业交付标准为【精装装修】（详见附件三《交付标准》）。

3.乙方知悉甲方将标的物业已经抵押给【　　】，并确认对由此可能产生的不利影响和后果自行承担，且不视为甲方违约。如甲方另行将该项目进行抵押融资等活动，甲方保证这些活动将不阻碍乙方继续履行本合同权利以及

不得影响乙方对项目的经营管理工作。如后续抵押情况变化，甲方应及时通知乙方。

二、 租赁面积、租赁期限、租金及相关情况说明

1. 租赁面积、租赁期限、租金情况明细

（1）第一批交付：标的物业中 XXXXX（计费面积约 XXXXX1573 平方米，最终按实际产权面积计算），在本合同经甲、乙双方签订后，于 202 年 月 日以现状方式交付，

（2）第二批交付：标的物业中 XXXX （计费面积约 XXXXX 平方米，最终按实际产权面积计算），交付时间分以下两种情况：

常规交付：在本合同经甲、乙双方签订后，于 202 年 月 日以现状方式交付；

提前交付：若 XXXXX 出租率达到 70%（以乙方与次承租人签订的有效租赁合同计费面积为准），乙方有权向甲方申请提前交付，甲方需在收到申请后配合以现状方式交付，

（3）第三批交付：标的物业中 XXXXX （计费面积约 XXXXX 平方米，最终按实际产权面积计算），交付时间分以下两种情况：

常规交付：在本合同经甲、乙双方签订后，于 202 年 月 日以现状方式交付；

提前交付：若 XXXXXX 出租率达到 70%（以乙方与次承租人签订的有效租赁合同计费面积为准），乙方有权向甲方申请提前交付，甲方需在收到申请后配合以现状方式交付。

以下均为按照常规交付的租金进行计算，合计租金为【】，其中税费为【】，不含税金额为【】；如涉提前交付/延迟情形，则以实际提前/延迟交付日开始计租，

租赁期限	租赁楼层	计租面积（㎡）（最终按实际产权面积计算）	租金单价（元/㎡/月）

租赁期限	租赁楼层	计租面积（㎡）（最终按实际产权面积计算）	租金单价（元/㎡/月）

2. 免租期

免租场地	免租期限	免租范围

3. 免租说明：

（1）公共区域：，为在不影响全体业主/使用人权益及相关安全、消防或其他法律及行政法规规定的前提下，且满足甲方物业管理要求的前提下乙方可以使用，具体范围和区域以双方确认为准，且不纳入计租面积中。

（2）车位要求：在乙方租赁期间，甲方提供 小时/月免车位租金停车时长供乙方使用（具体计付方式为自首批交付日起按乙方登记的车牌或者以发放优惠码等方式实际使用时长计算），超过的部分时长由乙方与甲方委托的物业公司另行协商购买；物业费为【 】。为免疑义，甲方不提供固定或确定的停车位，具体停车位数量、位置等均以现场情况为准。如后续此免租停车时长持续性未能满足乙方运营需求，双方可通过协商进行调整。前述专享停车券优惠不得与商业阶段性停车福利优惠叠加使用，

4. 租赁期限说明：本合同租赁期限共【】年，时间为【】年【】月【】

日至【】年【】月【】日。甲方应最迟于【】年【】月【】日前完成硬装装修，并同意乙方于【】年【】月【】开始软装进场布置。如因双方确认客观原因，交付装修时间延迟，则计租时间相应顺延。

5. 乙方须缴的租金按月度结算，由乙方在每月度第一个月的第10个工作日以前将当季度的租金以银行转账的方式转至甲方的指定账户或以现金支付的方式缴付，乙方如期缴纳相关费用后(以甲方收到款项为准)，甲方提供等额发票给乙方，

甲方收款账户：

开户行：

开户名：

账　号：

乙方开票信息：

6. 标的物业的物业管理费和水电费计费；乙方租赁区域自用水、电、燃气费等根据政府等公共事业部门的定价据实缴纳。物业管理相关费用由乙方(或乙方指定单位)与园区物业管理单位签订物业服务合同并缴纳，物业费标准　元/㎡/月，租赁期内不递增。

7.租赁履约保证金

(1)　乙方应于本合同签订之日起五个工作日内（但不晚于物业交付前）向甲方支付租赁履约保证金及预交首个季度租金，租金¥　元/月（人民币：，含税）；租赁履约保证金收取标准为__个月租金（按第_年租金单价计收，面积按前_年总新增租赁的面积计算），　_个月租金不足壹万元的，按壹万元收取,即租赁履约金为¥　元(人民币：　，含税)。乙方逾期支付租金履约保证金的,自逾期之日起按应付未付金额的2‰/天向甲方计付违约金。

租赁履约保证金按照上述标准如下：

交付批次	计租面积	租赁保证金单价标准	合计租金保证金金额

如实际交付的计租面积调整，则租赁保证金以实际交付的计租面积据实调整。

(2) 续签、变更合同的，原合同的租赁履约保证金自动转为本合同租赁履约保证金，租赁履约保证金低于本合同三个月租金的，乙方应在续签之日起五个工作日内补足差额。

(3) 双方正常履约的，租赁期满或合同解除后乙方在30天之内将乙方（包括其次承租人）工商、税务登记等手续迁出本合同标的物业，且乙方（包括其次承租人）按甲方要求交还标的物业及正常办理退房手续、消缴所有费用、交还租赁履约保证金发票原件或收据原件之日起，甲方在三十个工作日内将租赁履约保证金无息退回乙方。甲方有权从上述履约保证金中扣减、抵消任何乙方应付而未付的租金或其他费用，由此造成的租赁履约保证金不足部分，乙方须在接到甲方通知后5个工作日内予以补足。

(4) 乙方的经营活动必须遵守国家和地方相关法律法规，并获得相关的合法、有效经营许可以及取得国家法律地方法规等规定的经营证照。如因乙方的经营行为给甲方及第三人造成任何损失，全部赔偿责任由乙方承担，包括但不限于甲方因此而支付的赔偿款、律师费、调查费、诉讼费、公证费、财产保全担保费等，甲方有权从乙方租赁履约保证金中直接扣除，如租赁履约保证金尚不足以支付甲方所付费用的，甲方有权就不足部分向乙方追偿；如甲方按照本合同约定从租赁履约保证金中扣除乙方应付款项后，乙方须在接到甲方通知后5个工作日内补足租赁履约保证金。甲方亦可解除合同，没收租赁履约保证金，收回标的物业，

8.甲方每次在收到乙方租金性质的款项后向乙方开具等额有效合法的增值税【9%】发票。

9.优先承租权：若 整体出租率达到 80%（以乙方与次承租人签订的有效租赁

合同计费面积为准），在符合国有资产监管要求的前提下，乙方享有_____

的同等条件的优先承租权。

10.交付和验收

（1）标的物业每批次交付时，双方应派代表到现场检查房屋的情况，并签署“交付确认书”作为交接凭据（详见附件二）。交接凭据一旦签署，视为乙方认可该批次标的物业及其附属物品、装修与配备符合交付条件（详见附件三），则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。如乙方无故不予签署“交付确认书”或不予接收该批次标的物业的，则以甲方签署之日视为已交付该批次标的物业予乙方。但乙方未在交付日期前支付完毕租赁履约保证金和首期租金的，甲方有权不交付标的物业，

（2）若因甲方的原因导致迟延交付的，每迟延一日，免租期相应顺延一日，由双方另行签署补充协议约定，且甲方和物业管理公司按实际交付时间调整租金和物业管理费起算日期，无需给乙方任何补偿或费用。

（3）若非因甲方原因导致迟延交付的，视同甲方已经交付，乙方应当要按照合同约定计收租金及物业管理费。

三、 甲方权利义务

1.甲方依约将本合同项下标的物业及相关设施设备（详见附件三）交付给乙方使用。附件三作为甲方依照本合同向乙方交付标的物业及本合同终止时乙方向甲方返还标的物业的验收依据，

2.甲方在乙方符合物业所在的物业管理公司的管理规范的前提下保证乙方的正常工作及营业环境，除在紧急情况外未经乙方同意不得干扰乙方的正常工作及合法营业运作。

3.乙方经营所需的工商、税务、卫生、消防、环保、规划等许可证照及政府机关批文，乙方应自行办理。甲方的配合义务仅限于根据乙方的提前通知，向乙方提供为办理上述相关证照需由甲方提供的与标的物业有关的手续或证明文件。乙方未能如期取得相关证照导致无法正常营业或使用的，相关责任由乙方自行承担，乙方仍须按照本合同约定正常缴纳各项费用。

4.甲方授权指定物业管理公司负责本标的物业的物业管理，负责本标的物业

所在建筑物的结构、公共区域范围内由甲方安装或提供的设施或设备（如电梯、防火和安全设施、空调设备、公共服务设施、水电供应系统）、公共绿化等项目进行日常维护、保养、服务和管理，并承担相应的费用。若上述设施发生故障，乙方应当立即通知甲方或物业管理公司，由物业管理公司派人修复，如上述设施故障损坏因乙方造成，相关费用由乙方自行承担。乙方不及时履行通知义务所造成的扩大损失由乙方自行承担。但上述设施故障损坏因乙方造成，相关费用由乙方自行承担。

5.甲方或物业管理公司有权在预先通知的情况下进入物业，以检查乙方是否违反本合同的约定。在物业和人员安全受到影响的紧急情况下，甲方或物业管理公司及有关人员无需事先通知乙方，便可直接进入标的物业内进行抢修或采取紧急措施，甲方不承担由此造成的相关损失。如甲方或物业管理公司提出设施设备存在隐患需要及时修复和整改，而乙方不予采纳，所导致的一切后果由乙方承担。

6. 乙方放弃本标的物业任一单元的优先购买权。甲方在租赁期间转让或抵押标的物业的，须提前书面通知乙方，转让或抵押事项不得影响本租赁合同的正常履行及乙方的租赁权益。租赁期间甲方有权将出租权转让给第三方或转让本标的物业产权，同时甲方保证上述转让不影响本合同中乙方的权利和义务。为实现前述出租权或产权的转让，甲方须提前一个月书面通知乙方，甲方有权与乙方终止本合同，且乙方应同时与该第三方重新签订相关租赁合同，租赁条件与本合同保持一致。甲方因本条所述情况终止本合同的，无需承担提前解除合同的违约责任。

7.在租赁期内，甲方有权改变本标的物业所在建筑物或其中一部分的名称，并对乙方因该等变更而可能发生的费用不承担任何责任，但应当在变更前一个月书面通知乙方。

8.甲方及甲方物业管理公司的免责

甲乙双方约定因为下列事由导致的损失，不论直接或间接，均构成甲方及物业管理公司的免责事由：

（1） 天灾、地震等不可抗力或非甲方能控制的其他事由，包括但不限于

政府行为或政策法规变动导致的损害。

（2） 标的物业发生的治安或刑事案件（包括但不限于暴动、抢劫、盗窃、破坏、爆炸、火灾等事由）所致损害，但甲方或甲方物业管理公司故意过失除外。

（3） 非因甲方或甲方物业管理公司违反本合同义务，导致本标的物业区域内车辆失窃、破坏或车内财物损失。

（4） 乙方或物业使用人非经甲方或甲方物业管理公司同意，擅自委托甲方或物业管理公司的工作人员提供服务所致的任何损害。

四、 **乙方权利义务**

1.依约使用本合同项下标的物业及相关设施设备，遵守国家的法律法规的规定以及物业所在地的物业管理规约。乙方应接受甲方委托的物业管理公司对其租赁的标的物业进行物业管理，并按期交纳包括但不限于租赁履约保证金、租金、自用水电费、公摊水电费、物业管理费、供冷费、燃气费等租赁相关费用和公共事业费用。乙方接收本标的物业，即表示核实了相关设施并认可其状态。

2.乙方作为标的物业安全生产责任主体，承诺并严格履行以下义务：

（1）乙方应承担标的物业的安全生产主体责任，严格遵守国家及地方安全生产、消防、环保、卫生等法律法规，建立健全安全生产管理制度及应急预案，配合甲方开展安全检查；

（2）对标的物业使用过程中的安全负全责，因乙方原因引发的消防事故、环境污染、公共卫生事件等均由乙方承担全部责任；

（3）禁止存放有毒、有害、易燃、易爆等危险物品。确需使用的，须提前取得甲方书面同意及政府主管部门批准文件，并向甲方同步备案（复印件留存），并根据《广州市区分所有建筑物消防安全管理规定》，租赁期间内乙方是所承租标的物业的防火安全责任人，须负责做好所承租标的物业的防火、防盗安全工作，如因乙方原因而导致的责任事故，由乙方负全部赔偿责任并承担一切损失，甲方不承担任何责任。

（4）使用特种设备须事先取得甲方书面同意，依法办理安全生产监督管理部门审批手续并向甲方同步备案（复印件留存）。

（5）落实政府、园区及物业要求的公共卫生防疫措施，因乙方过错导致防疫事件扩散的，承担全部法律责任及甲方损失；

（6）经营活动产生的污染物（含气态、液态、固态及噪音等）排放须符合国家及地方标准，自行办理环保许可手续。如因污染物处理不当导致发生赔偿纠纷或受到处罚的，一切责任均由乙方承担，与甲方无关。

（7）甲乙双方签约时乙方须向甲方和物业管理公司提供签约人身份证明文件、授权经营/许可文件、工商营业执照、税务登记证原件供甲方核对并提供上述证照复印件供甲方备案，保证相关文件的真实性、合法性并保证在租赁期限内持续有效，并自行办理本标的物业的经营执照及依法取得政府有关部门核发的所经营行业必须的各种证照、文件，不得无证经营。若乙方的证照发生变更，应在取得新的证照三个工作日内交甲方备查。乙方如有新经营主体取代乙方作为承租方的，应向甲方提出申请并在甲方同意后促使该主体与甲乙双方签署《主体变更协议》，并且乙方对该主体履行本合同承担连带责任保证。否则，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同。

3.租赁期间，乙方自行承担标的物业的安全保管义务，属乙方自行投入的资产及乙方经营有关财产的保险由乙方自行投保并承担保险费用。乙方同意并承诺无论何状况下都自行负责其对内及对外的责任(包括但不限于产品或服务质量责任、员工工资等劳动人事纠纷、人身或财产损害纠纷、动植物防范、贵重物品保管以及四防治产生的责任等)。如因乙方或其代表、工作人员的行为导致或引发任何方发生任何损失，致使其他方针对甲方提出任何索赔或承担责任，则乙方应对甲方予以全部赔偿。如乙方在实际承租过程中存在任何侵犯第三方权利而受到追偿时，乙方有义务确保甲方免责，并采取必要措施排除本合同继续履行的障碍。

4.因乙方使用导致标的物业或其附属设施（含水、电、气管道等）发生渗漏、排放污染物（气、烟、粉尘、垃圾等）、超负荷用电或其他影响相邻方或公共区域的行为，应立即整改，造成甲方、相邻承租人或其他第三人损失的，应承担全部赔偿及法律责任。

5.乙方应当合法经营，其经营商品或提供服务不得侵犯消费者权益、不得侵

犯他人知识产权、服务标准、代理权,并独立承担法律责任。包括但不限于:不得出售假冒伪劣、过期变质产品,不得欺骗顾客非法牟取暴利;商品标识必须符 合国家规定;对售出商品实行"三包"等。乙方应对其出售的商品或服务的质量承担全部责任,任何商品和服务的质量问题均与甲方无关。若因乙方违反上述承诺,而给甲方或任何第三者造成经济损失,乙方应承担赔偿责任:若甲方名誉因此而遭受负面影响,甲方将保留就其名誉方面所受损失向乙方追偿的权利。

6.未经甲方同意，乙方不得擅自改变标的物业的建筑结构和外立面。因使用不当造成标的物业内设备设施的损毁，应当恢复原状或赔偿经济损失。

7.租用期间乙方配合甲方指定物业管理公司的相关物业管理制度。如甲方更换物业管理公司，应先告知乙方，乙方同意无条件接受。

8.由乙方自行依法办理运营相关必要行政许可。除本合同另有约定外，甲方不承担非甲方原因导致的乙方的经营证照及有关手续无法被批准或办妥的任何风险、损失和责任。

9.乙方必须严格遵守消防、环境保护、公房管理、城市管理等相关法律法规、规章及政策规定，遵守标的物业所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约，配合甲方、街道办事处、消防机构及安监、公安、卫计、城管等有关部门做好安全、消防等工作。

10.从乙方标的物业内任何地方向甲方或其他第三人区域内溢水、漏水、排放气、烟、粉尘、垃圾及其他导致甲方或其他第三人遭受影响、损失或损坏的，乙方应予以整改并承担经济和法律责任。如乙方因相邻权人或其他第三人造成乙方物业内溢水、漏水、排放气、烟、粉尘、垃圾及其他影响、损失、损坏的，乙方享有向侵权的相邻承租人或其他第三人主张赔偿的权利。

11.乙方不得在楼栋公共区域或非甲方或物业管理公司的指定地点留置任何家具、物品、货物、垃圾或将公共区域堵塞；甲方或物业管理公司有权通知乙方搬离，逾期仍未搬离的，上述物品均视为无主物，物业管理公司有权将物品搬离并进行处理而无需另行通知乙方，由此产生的搬运费或对物品损坏概由乙方在其责任范围内负责。乙方应按照物业管理公司指定通道或升降机装卸运送货物。乙

方搬离物业的大件物品（包括但不限于商品、家具、家电、设备）搬离前，应当按照物业管理公司的规定得到相关批准。

五、 维修责任划分

（一）甲方维修责任：

1.仅负责标的物业主体结构（包括梁、柱、楼板、屋面和剪力墙）及房屋内原有公共设施设备（雨水管、消防栓管、排污管、废水管）的自然损坏维修，并定期进行安全检查。如因主体结构维修需乙方临时搬迁，应提前15日通知乙方协商回迁事宜；无需搬迁的，甲方应公示后修复。因甲方责任延误维修导致人身或财产损失的，应承担赔偿责任。

2.在租赁期内，甲方因合理变更、修缮需要，在事先通知乙方后，有权临时封闭标的物业所在建筑物的公共区域及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电缆电线、电动装配、水管通道、电梯、自动扶梯、防火、保安设施、空调设备），变更公用区域整体结构、布局及安排。

（二）乙方维修责任：

1.非主体结构（包括但不限于天花、墙面、地面、防水、给排水、水电线路、电气、燃气、暖通、新风系统、通讯、监控线路、网络宽带、电表、空调、空调配套使用设施及线路、消防设施设备、门窗玻璃、应急照明、安全指示、小五金、灯泡灯头等）及非原有设施设备的维修责任由乙方承担（如由甲方提供的，质保期内由质保单位负责，质保期外由乙方自行承担）。因乙方过错（故意、过失、不合理使用或人为损坏）导致标的物业及设施损坏或损毁的，应负责修复并承担赔偿责任；甲方先行赔付或维修的，有权向乙方追偿。

2.乙方发现标的物业主体结构自然损坏应及时通知甲方并配合维修，否则应当承担未及时通知甲方导致的损失扩大的责任。

（三）装修审批与施工管理

1. 乙方不得擅自改变建筑结构或外立面，不得影响其他租户正常经营。乙方改建、装修或增建设施，需提前取得甲方或物业管理公司的书面同意，并办理相关行政批文方可施工建设。甲方或甲方委托的物业管理公司有权对工程施工进

行监督检查，责令改正违规、违约行为。乙方需安装超出水电表容量的设备时，应经甲方同意并办理增容手续，一切费用由乙方承担，包括但不限于设备费用、办理手续费、后续维护费、管理费等。乙方因搬迁、装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应征得甲方同意，并在约定期内恢复原状，造成损坏的，应予赔偿。

2.乙方须雇佣有资质的装修队伍，监督安全施工，承担装修期间的安全责任（包括公共安全、消防安全）。临时水电线路须符合国家安全标准，否则引发事故由乙方自行承担，造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

3.乙方须向甲方或物业管理公司提交完整的施工资料、施工图、消防批文及验收合格证复印件备案。

（四）装修保证金及验收

1.乙方须在取得装修批准当日向甲方缴纳装修保证金。装修保证金待乙方装修完毕，并经物业管理公司及政府有关部门验收合格后，且未发生本合同约定可抵扣的情形，甲方在收到乙方交还装修保证金收据后无息退还。

2.装修完成后，乙方须通过物业管理公司初验及政府相关部门验收，验收合格并取得国家消防部门颁发的验收合格证(如需要)后方可营业。验收不合格的，乙方须按物业管理公司及政府部门的整改要求完成修缮；拒不整改的，甲方有权自行整改并扣除装修保证金，不足部分由乙方承担并在租赁履约保证金中抵扣，装修保证金及租赁履约保证金不足以抵扣的，甲方有权向乙方追偿。

3.无论何种原因合同终止，甲方均无需对乙方用于本标的物业的装修投入给予任何补偿。

六、 物业转让、转租和续租

1.转租

（1）甲方同意乙方对承租的标的物业进行转租给次承租人，转租期不得超过5年并且不得超过双方租赁年限，且次承租人不得再次转租。特殊情况转租期限需5年以上的，须事前征得甲方书面同意。

（2）乙方转租标的物业，应对招商对象的背景、资质进行严格审查，不得

引入娱乐场所、棋牌室等行业。乙方应制定转租合同模版报甲方审核同意，并作为转租合同的唯一版本。

（3）乙方转租标的物业，租赁合同需在街道备案。乙方应定期就转租情况、租赁合同、次承租人基本信息等文件资料向甲方进行书面报备。

（4）乙方连续或累计拖欠租金 2 个月的，甲方有权无责解除本合同，并有权直接与乙方转租客户直接签约。

（5）转租时乙方应负责与次承租人明确权利义务关系，包括但不限于在政府拆迁征地时应充分配合解除合同和返还场地，并不得向政府部门提出任何补偿。乙方应全权负责管理次承租人，与甲方无关。

（6）若乙方转租行为导致群体性风险（如欠租、纠纷），乙方应赔偿甲方由此而产生的损失，情节严重的甲方可单方面无责任终止本合同，并向乙方追索因转租而造成的损失。

（7）乙方应每月提供租金收取凭证，客户台账等核对租金收入相关文件给甲方。

（8）乙方如有新经营主体取代乙方作为承租方向甲方提出申请并在甲方同意后促使该主体与甲乙双方签署《主体变更协议》，并且乙方对该主体履行本合同承担连带保证责任。

2. 本合同有效期限届满，乙方需继续租用标的物业的，应当根据本合同的约定，向甲方提出书面续租请求，并征得甲方书面同意，达成续租合意后，双方应当另行签订书面合同。若乙方未在本合同规定的时限内提出对标的物业的书面续租请求或甲方不同意续租的，或按照本合同约定提前解除合同的，则甲方有权携同标的物业未来的任何租户或有关人士在乙方确定不续租后的所有合理时间内，在预先通知乙方后检视标的物业，乙方不得阻挠，但甲方的行为不得干扰乙方在租赁期限内正常使用标的物业。

3. 甲方同意乙方续租的情况下，本合同租赁期届满后，乙方仍未与甲方另行签订租赁合同的，甲方有权按正常租金标准要求乙方补交实际占用期间的租金。乙方应在租赁期满后的 30 天内与甲方重新签订物业租赁合同，办理相关续签手

续，甲方有权按照第十二条的约定追究乙方的违约责任。

七、 保险

1. 乙方应负责及保障甲方无需承担因乙方承租标的物业及经营业务引起的乙方或第三方的财产损失、人身伤亡及其他一切责任。

2. 合同有效期内，乙方应当对投入的资产及乙方经营有关的财产自行投保并承担保险费用。同时，乙方应当在本合同有效期内自行购买保险本合同租赁范围内的公共责任险，投保费用由乙方自行承担，且未经甲方同意，该保险不得取消、修改或限制。乙方在投保后应当提交上述保险单据加盖公章的复印件供甲方或甲方指定物业管理公司备案。

3. 在合同有效期内，因乙方未购买相关保险，发生事故造成乙方财产损失的或在乙方承租物业范围内发生乙方人员或第三者人身伤害损失，均由乙方自行承担，甲方不承担任何赔偿责任。

八、 违约责任

1. 本合同任一方违反合同约定项下约定的，守约方有权要求违约方按照应付未付款项为基数按每日万分之三的标准计收违约金直至付结清全部费用为止；如相关事项没有应付未付款项的，应以当期租金标准（未发生租金的，以首期租金作为当期租金）为基数，按每日万分之三的标准计收违约金直至违约方改正为止。

2. 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，视为违约方根本违约，守约方可书面通知违约方解除合同关系。在甲方违约的情况下，甲方需向乙方无息返还租赁履约保证金；在乙方违约的情形下，乙方已经交纳的租金、物业管理费不予退还，并且要求乙方支付本合同约定的补偿，房屋装修及一切可分、不可分附属物均无偿归甲方所有，同时，甲方有权要求没收乙方全部租赁履约保证金，保证金不足以填补甲方损失的，甲方有权向乙方追偿甲方的实际损失。

（1）甲方违约责任（除乙方明知或存在过失而导致的情形外）：

a. 甲方交付的标的物业不符合本合同约定，致使不能实现租赁目的；

b.经具备资质的第三方检测机构出具报告确认甲方交付的标的物业建筑结构存在缺陷，危及乙方安全的且甲方又未在合理期限内消除前述情形的；

c.迟延交付物业30日以上。

(2)乙方违约责任：

a.乙方无正当理由单方终止合同；

b.乙方逾期支付本合同租金款项超过30日；

c.乙方擅自改变标的物业用途，或在标的物业内经营的主要用途、提供的主要服务或其类型不符合本合同的规定或从事法律法规禁止的经营活动，且超过甲方通知的改正期间仍未改正的；

d.乙方未征得甲方或物业管理公司事先书面同意改变标的物业结构、改建（含扩建、加建或改变间隔）、擅自装修、违规施工或未履行维修责任且拒不按甲方要求进行整改，或因乙方原因造成标的物业主体结构损坏的；

e.乙方出现清算、被撤销、被解散、破产，被吊销营业执照、宣告停业、拒绝履行合同或清偿债务等情况，影响本合同的正常履行时；

f.未经甲方书面同意，乙方超出合同约定进行转租的，或利用本标的物业进行违法活动，或从事任何损害本标的物业公共秩序或公共利益行为的；

g.违反乙方承诺的权利和义务，经甲方通知限期未能整改的。

3.乙方费用补偿：

租赁期内，乙方根本违约，甲方有权要求乙方按照以下标准向甲方给予补偿，基于双方友好合作，为促进招商引流，乙方需提供推广活动等服务，甲方向乙方采购活动服务，服务费补偿计算为XXX。

双方同意该补偿为符合经过双方经过符合市场条件且协商一致得出的结果，乙方不得以任何理由主张该等补偿过高要求降低或拒绝支付。

4.乙方未能履行本合同约定义务和承诺，从而引发事故造成乙方财物受损

的，由乙方自行承担相应的责任和后果；造成甲方及其工作人员或其他第三方人身或财产损失的，由乙方负责赔偿，并承担相应的法律责任。甲方有权解除本合同，不予退还租赁履约保证金，且保留追究乙方法律责任的权利。

5. 若出现以下任一情况导致合同无法履行的，视为不可抗力，租赁合同自然终止，双方互不承担责任，不可抗力发生前违约方产生的违约责任仍需承担。乙方依照本合同约定办理标的物业交还手续，同时甲方无需因此而给予乙方补偿或赔偿，双方应按实际租用天数，及时结清租金及其他各项费用。

(1)若发生甲方改制、甲方不可预见的市政规划、土地征收、征用、政府政策、禁止令等导致标的物业无法出租经营。

(2)因自然灾害，如地震、台风等不可抗力的原因导致本合同无法履行。

(3)社会异常事件等其他不可抗力因素。

6.乙方未按本合同向甲方缴交租金、履约保证金、水电费、有偿服务费、违约金等费用的，乙方应当承担甲方为实现债权而支付的所有费用，该费用包括但不限于诉讼费、律师费、交通费、工商查询费、邮寄费、公证费、鉴定费、评估费、担保费、司法鉴定费和所有其他应付的合理费。

九、 不可抗力

1. 不可抗力是指任何一方不能预见、不能避免和不能克服的客观情况。

2. 在本合同有效期内如发生不可抗力或政府行为导致本合同不能履行或无法履行的，任何一方有义务及时通知另一方，并在发生不可抗力或者政府行为之日起15日内将相关证明送达到另一方。由双方协商确定是否变更或解除合同关系，如双方一致同意解除合同关系的，双方互不追究和补偿；但不可抗力前产生的违约行为除外。

十、 合同终止后交接

1. 本合同约定的租赁期满或本合同终止、解除后，乙方应在30日内向相关部门缴清租赁期间产生的物业管理费、电梯费、水电费、煤气费、排污费、卫生垃圾费、联防费、有线电视费、电话费、网线费及其他相关费用。如乙方逾期仍

未清缴乙方拖欠的费用的，甲方有权自乙方逾期之日起在租赁履约保证金中扣除并代为缴纳。甲方应在乙方缴清上述费用（如有）或甲方代缴清上述费用（如有）后 7 日内将扣除上述费用（如有）后的租赁履约保证金不计息退回给乙方。

2. 腾空场地要求：不论何种原因本合同期满或提前终止的，乙方在交还时应将标的物业恢复至甲方交付时的状态（地面平整刷漆、墙面粉刷完好，无明显破损可免于复原）。乙方须自行清理场地、拆除乙方装修的设备，如因拆除导致天花、天梯、地面有损坏、缺陷的，乙方需要进行妥善修复至恢复原状；但嵌装在房屋结构或墙体内的一切设施设备乙方不得拆除，均无偿归甲方所有，且甲方对此不作补偿；若乙方暂不拆除和恢复场地的，乙方应按甲方要求预先支付拆除及恢复费用，费用按照甲方或甲方委托的第三方工程造价咨询单位审核确定。乙方拒不支付的，甲方有权在租赁履约保证金中扣除。

3. 租赁期届满甲乙双方未续订合同或发生本合同约定的合同提前终止或解除情形的，乙方应在合同终止、解除之日起 10 日内按合同约定腾空场地并交回标的物业给甲方、缴清拖欠的租金（如有）及一切应由乙方承担的费用，共同签署《物业交接确认书》。此外，如物业存在次承租人或实际占用人，甲方有权（但无义务）经过通知乙方，要求在乙方合同关系提前终止或租赁期满后，直接向次承租人或实际占用人收取租金。

4.逾期返还责任

乙方（或乙方的次承租人）逾期返还标的物业的，每逾期 1 日，甲方按合同终止时日租金标准向乙方计收物业占用费。乙方（或乙方的次承租人）7 日内未迁出本标的物业或恢复原状的，乙方同意甲方或物业管理公司进行如下行动，具体情形包括：自行收回本标的物业，视为乙方及乙方的次承租人放弃该标的物业内物品的权属，甲方有权留置或以其他任何方式自行处理本标的物业内的物品，乙方不得异议，也不得追究甲方责任，甲方无需向乙方及乙方的次承租人提供任何补偿、赔偿。同时，甲方有权向乙方追讨因清除及处理前述物品所产生的所有费用。如因甲方处理前述物品导致任何第三方向甲方提出索偿，乙方应赔偿甲方因此所造成的损失。如甲方选择保管或提存的，相关保管费和提存费用均由乙方

承担，甲方先行支付上述费用的，有权向乙方追偿，

十一、 其他

1. 本合同适用中华人民共和国法律，履行过程中发生争议，可由双方协商解决，协商不成的，任一方向物业所在地有管辖权的人民法院起诉，

2. 本合同经双方签字、盖章后生效，一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等效力，

十二、 附件

附件一：《建筑物平面图》

附件二：《交付确认书》

附件三：《精装装修标准》

（本页以下无正文，仅为本合同签署页）

甲方：　　乙方：

（盖章）　　（盖章）

签署时间：202X年X月X日

附件一：《建筑物平面图》

附件二：《交付确认书》

交付确认书

根据《　》（合同编号：　，以下简称“合同”），_____有限公司于【　】年【　】月【　】日按合同的约定向_____有限公司交付了标的物业。_____有限公司特此确认接收全部标的物业与车位。

出租方：

（公章）：

日期：

租赁方：

（公章）：

日期：

附件三：《交付标准》