租赁合同范本

合同编号：

合同当事人

出租方（以下简称甲方）：广州巴士集团有限公司

地址：广州市越秀区环市东路488号东兴大厦5楼

法定代表人：

承租方（以下简称乙方）：

地址：

法定代表人：

管理方（以下简称丙方）：广州广交商业经营管理有限公司

地址：广州市越秀区大新路84、86、88号A座1701室

法定代表人：

甲乙丙三方根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规，在平等自愿、协商一致的基础上，就乙方租用甲方房屋等有关事宜达成如下协议：

第一条　委托经营管理关系

1.1 甲方委托丙方对甲方位于广州市从化区江埔街河东北路1号综合

楼之　　号物业（以下简称“租赁物”）进行经营管理，丙方全权代理履行甲方的权利和义务，负责租赁物的租赁管理。

1.2 丙方委托广州市佳通物业管理有限公司负责租赁物的物业管理。乙方须服从丙方及广州市佳通物业管理有限公司对该物业的管理要求，配合落实各项管理措施。

第二条　物业基本情况

2.1 甲方同意将租赁物按照现状出租给乙方使用，出租面积为___平方米。

2.2 在签订本合同之日，丙方已将租赁物存在的瑕疵（包括甲丙双方能提供的该物业现有相关资料等）全部向乙方披露，甲丙双方已完成租赁物的瑕疵披露义务。乙方自愿按现状承租租赁物，对租赁物的权属、建设工程规划许可证、消防设施设备及手续、现有抵押查封情况、装修等状况已经明确知晓并予以接受，承诺自担风险并不因此作为拒绝支付租金等费用以及主张合同无效的依据。如需办理相关主管部门的批准、许可手续（包括但不限于消防报批、各类许可、租赁物业改建手续、租赁物业用途变更手续、环保手续、证照等），乙方应负责自行办理并按照相关主管部门要求对租赁物进行改造、修缮，由此所需费用均由乙方承担。改造及修缮方案向丙方报备。

2.3 租赁物现配有水、电，租赁物可用电量约4.4千瓦，用电性质为商业用电。

第三条　物业用途

3.1 租赁物已办理产权证，产权规划用途为办公。甲、丙方将租赁物出租给乙方用作办公及政府部门核准的相关用途。

3.2 租赁期间，乙方应按政府主管部门的有关规定自行办理相关许可（包括但不限于消防报批、各类许可、租赁物业改建手续、租赁物业用途变更手续、环保手续、证照等），自行承担相关费用及风险。乙方承诺不因此作为拒绝支付租金等费用以及主张合同无效的依据。

第四条　物业租赁期限及免租期

4.1 租赁期 6 年，自___年__月__日至____年___月___日止（含免租期）；租赁物实际交付日与上述起租日期不一致的，租赁期限自物业实际交付日起计。

4.2 免租期：首年 3 个月，自租赁物实际交付日起计，首年月租金作为免租期标准。

4.3 免租条件:

4.3.1 如租赁物由新承租方承租，可直接免租共 3 个月。

4.3.2 如租赁物由原承租方承租，原则上不给予免租期。原承租方若确需申请装修免租期的，原承租方须向丙方提供对租赁物装修改造投入费用不少于合同首年 3 个月租金的证明(以装修改造合同及相关支付发票或转账记录为准)，经丙方同意后，可按本合同首年月租金标准免租 3 个月，否则不给予免租。

4.4 免租期内仅免除租金，乙方仍需承担其他应付费用。

第五条　物业租金及有关费用标准、支付方式

5.1 租金：租赁物首年含税月租金为人民币_____元/月（大写：元整），每满两年，次年租金在上一年度基础上递增 3 %，（合同期间如国家税收政策出现调整，按最新要求执行）。具体详见下表：

租 赁 期 限	租金（元/月，币种：人民币）	
	小　写	大　写

（注：上表内租金均已含税。）

5.1.1 结算方式：甲乙丙三方商定，租金按月结算，由乙方在每月的**第 5 个自然日前**以转账付款方式一次性向丙方缴纳当月租金，并由甲方向乙方开具租金发票。

5.1.2 首月租金支付：乙方应在签订本合同之日起【5】**个自然日内**向丙方支付首月租金，首月应缴租金为人民币____元（大写：　__），甲方收到乙方首期租金后，应于【10】**个自然日内**向乙方开具首月租金发票。

5.2 **履约保证金**

5.2.1 乙方应于签订本合同之日起【5】**个工作日内**，通过银行转账方式向丙方一次性缴纳人民币_____元（大写：___），相当于本合同约定的**首年**月租金标准的【3】倍作为履约保证金。丙方收到乙方的履约保证金后，应于**【10】个自然日内**向乙方开具履约保证金的收款凭据。

5.2.2 租赁期间，履约保证金未经丙方书面同意不得抵扣租金，本合同期满或解除，乙方无违约并与甲、丙方结清租赁期内已发生未支付的所有费用（包括应由乙方承担的费用、租金以及乙方应当承担的附属物品、设施设备损毁赔偿和违约赔偿责任等）办清一切移交手续及按本合同13.6条款要求完成租赁物业办理的经营证照注销或迁移后，丙方应在**【15】个工作日内**将履约保证金无息退还给乙方。办理履约保证金退还手续时，乙方须向丙方提供由丙方开具的履约保证金收款凭据原件。

5.2.3 履约保证金担保的范围包括但不限于租金、物业管理费、水电费等乙方应向丙方支付的本合同项下相关费用以及租赁物的损毁赔偿、其他第三人的利益损害赔偿以及因租赁合同纠纷产生的律师费、评估费、诉讼费、仲裁费等。丙方可自行决定履约保证金的冲抵顺序。租赁期间，如乙方未按合同约定付清相关费用，丙方有权将履约保证金用于抵扣相关费用；不足以抵扣的，乙方应按丙方要求及时补足。

5.3 **安全保证金**

5.3.1 乙方应于签订本合同之日起【5】**个工作日内**，通过银行转账方式向丙方一次性缴纳相当于首年月租金标准的50%，折合人民币___元

（取整，大写：___）作为安全保证金。丙方收到乙方的安全保证金后，应于**【10】个自然日内**向乙方开具安全保证金的收款凭据。

5.3.2 安全保证金按照《场地租赁消防安全、治安管理责任协议书》的约定使用。安全保证金于租赁合同关系终止，乙方无消防安全、治安管理责任违约并与丙方结清所有费用、办清一切移交手续之日起**【30】个自然日内**，丙方应将安全保证金无息退还乙方。办理安全保证金退还手续时，乙方须向丙方提供由丙方开具的安全保证金收款凭据原件。

5.4 根据广州产权交易所有限公司对租赁物的交易保证金处置方法约定，甲乙丙三方签订本合同后，乙方交纳的交易**诚意金（¥　　元）**在扣除广州产权交易所有限公司应收服务费后，由广州产权交易所有限公司通过银行转账方式，向丙方指定账号划转乙方缴交的交易**诚意金**余额作为本合同的**履约保证金、安全保证金**，如交易**诚意金**余额不足以支付上述保证金的，乙方应在上述约定时间内，向丙方指定账户支付保证金差额，如划转后有剩余则由广州产权交易所有限公司原路无息退还给乙方。

5.5 其他费用

5.5.1 租赁期间，乙方须承担租赁物的水费、电费、清洁卫生、垃圾费和因使用租赁物所产生的有关费用，乙方采取以下**第**_____**种**方式承担水、电、水电费公摊、电梯维保公摊、消防维保公摊等物业管理（如有）费用，乙方应当自收到缴费通知后按要求及时缴交，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担：

（1）由乙方直接向水、电、物业管理部门进行缴付；

（2）每月水、电费根据乙方实际用量按供水、供电部门收费标准计收，水、电公摊及损耗部分的用量按比例分摊计收。乙方在接收到丙方或丙方委托的物业管理单位水电缴费通知单后，于5日内由乙方将水、电、物业管理费等费用缴纳给丙方委托指定的物业管理单位**（具体收款账号见本合同5.6.2）**，并由物业管理单位开具合法发票给乙方。收费标准严格按照政府定价标准及合理分摊的损耗缴付，如因政策或所在管理部门规定调整，则应按最新水电收费标准缴付。

（3）水费、电费由乙方向甲方缴纳，乙方在接收到甲方或丙方的水电缴费通知单后，于5日内由乙方将水、电等费用缴纳给甲方，并由甲方开具合法发票给乙方。收费标准严格按照政府定价标准及合理分摊的损耗缴付，如因政策或所在管理部门规定调整，则应按最新水电收费标准缴付。

5.5.2 物业租赁期限内，如果发生政府有关部门征收本条未列出但与使用物业有关的所有费用，均由乙方承担。

5.5.3 物业租赁期限内产生的各项税费，按照国家规定各自承担税费。

5.6 收款账号

5.6.1 丙方指定的**租金、履约保证金、安全保证金**收款账号如下：

开户名称	广州广交商业经营管理有限公司
开户银行	建行广州大德路支行

账号	4405 0142 0301 0000 1983

5.6.2 丙方委托的物业管理单位指定的**管理费、水电费**等费用收款账号如下:

开户名称	**广州市佳通物业管理有限公司**
开户银行	**建行广州越秀支行**
账号	**44001400101053000018**

5.6.3 乙方开具发票信息如下:

名称	
纳税人识别号	
开户银行	
账号	
地址	
电话	
发票类型（专票或普票）	

5.6.4 乙方**租金等费用支付**银行信息如下:

名称	
支付银行	
银行账号	

5.6.5 如乙方为增值税一般纳税人且要求甲方开具增值税专用发票

的，则乙方应于缴纳首月租金前向甲方提供符合甲方要求的可证明其“增值税一般纳税人”资格的证明文件，否则甲方有权不予开具增值税专用发票。

第六条　物业的交付、返还、腾退

6.1 物业的交付

6.1.1 本合同签署之后【5】个工作日内，丙方应将本合同第一条约定的租赁物按照租赁物现有质量、现有的房屋结构、交付使用时依附于房屋的装修装饰状况交付给乙方使用，不包括租赁物内可移动的设施、设备和物品。乙方接收租赁物时应检查是否符合本同约定，如存在不符合本合同约定或者其他质量问题，应于接收房屋后 3 日内提出，否则视为租赁物合格交付。

6.1.2 丙方应在合同约定交付日前【5】个工作日内通知乙方接收租赁物。移交时，乙丙双方应指派相关人员到场进行清点，并签署《移交确认书》，如涉及地上建筑物、设施设备的，乙丙双方还需另行签署《移交清单》。乙丙双方在《移交确认书》及《移交清单》（如有）签字盖章后视为交付完成。

6.1.3 非因丙方原因，乙方未于丙方通知规定的时间内与丙方办理租赁物使用交接手续，乙方仍需支付自前述通知规定的时间起计的租赁物租金及有关费用；乙方超过前述通知规定时间【30】**个自然日**仍未与丙方办理租赁物使用交接手续的，丙方有权单方解除合同，不再交付租赁物，履

约保证金不予退还。

6.1.4 租赁物目前由原租户租用，成交后如丙方不能按时向乙方交付使用的，租赁期限自丙方实际交付之日起算并作相应顺延，超过约定的交付期限【3 个月】仍然不能交付的，三方可保留至本次交易直至甲方向交付租赁物，或三方可终止本次交易，三方互不承担违约责任，丙方向乙方全额无息退回本同第五条保证金，乙方不得向甲、丙方提出本条约定以外的其他赔偿或补偿要求。

6.2 物业返还

6.2.1 合同期满或提前解除，乙方应当在合同届满之日或解除之日起【5】个自然日内向丙方交回租赁物。

6.2.2 租赁期间，乙方未进行租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，合同期满或提前解除时，乙方应按照原状返还物业并按《移交清单》交还租赁物附属物品、设备设施。地上建筑物、设施设备因自然损耗而损毁的除外。

6.2.3 租赁期间，经甲方同意，乙方进行了租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，按以下第__（2）__种方式处理:

（1）恢复原状，按《移交清单》返还租赁物及其附属物品、设备设施。

（2）按本合同第八条相关约定处理。

本合同被认定为无效、租赁期限届满或因乙方原因导致合同解除的

（不论基于何种原因），乙方不得损坏租赁物的装修，并无偿、完好地按本条约定移交给甲方，并无权就该租赁物内的装修、设施向甲方或丙方提出任何要求、主张、补偿或索赔。

6.2.4 返还租赁物时，乙丙双方应对租赁物和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行交验，乙方应结清本合同项下所有费用。乙方移交租赁物钥匙后视为租赁物腾退完成。

6.2.5 乙方在腾退房屋前应对租赁物内属于乙方的可移动物品进行处理，乙方腾退租赁物后，乙方遗留在租赁物内的物品视为抛弃物，丙方有权进行处置，若因处置乙方抛弃物产生费用的，该等费用均由乙方承担，丙方有权从履约保证金中予以扣除。

第七条　产权变化和转租

7.1 租赁期限内，如租赁物的产权发生变化或甲方对租赁物的产权进行处分，乙方在此同意放弃对本合同项下租赁物的优先购买权，并由新产权人按照本合同的条件与乙方另行签署租赁合同。乙方不可撤销地、无条件地放弃其就租赁物所有权人按照前述约定转让、抵押和以其他方式处分租赁物而获得任何通知的权利以及任何优先购买权。

7.2 如本合同所涉物业因政府征收、规划用途变更或政策性变化（广州市或甲方上级主管部门）导致不能用于本合同约定用途，新产权人要求终止本合同的，乙方自愿放弃要求新产权人继续履行本合同的权利，且不视为新产权人违约，乙方自愿放弃要求新产权人或丙方补偿的权利。

7.3 物业租赁期限内，乙方不得以任何直接或间接的形式对租赁物进行转让、转租（包括部分转租）、转包、转借他人、调换使用或以其他方式进行处理，否则丙方有权单方面解除租赁合同、收回租赁物且履约保证金不予退回，乙方须承担由此造成的一切责任及损失，乙方擅自与第三方签订的《转租合同》为无效合同。

第八条　物业装修和设施设备

8.1 乙方应合理使用租赁物，不得损坏原有租赁物及其附属设施设备，不得违章加建、扩建、改建物业或改变、增设、拆除有关附属设施设备。

8.2 如需对租赁物进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，乙方应将相关申请及施工方案书面报丙方或丙方委托的现场管理单位批准后，方可施工。

8.3 乙方对租赁物进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，须符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定及取得相关证照，施工过程中所产生的一切费用和责任（包括财产损失和人身伤亡）由乙方自行承担。

8.4 乙方如改变房屋的内部结构、因使用须进行内外装修（包括天花、墙体、室内照明电路）或设置对房屋结构、室外设施有影响的设备设施等，**其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得丙方的书面同意（视情况签订相关协议）**，并按有关规定向政府有关部门办理合法手续后方可

施工（如需要）。乙方在不改变主体结构的前提下，可委托有设计资格的单位进行设计，并保证在按公安、消防、规划、卫生、防疫、环保等部门的要求，办理报建审批手续后委托有资质的施工单位进行施工。工程完工后，有关部门需对装修作业进行环保、卫生、消防等验收的，乙方应自行负责该等工作及费用，并取得符合有关部门要求的许可或验收合格后方可投入使用；乙方不得以前述许可或验收事宜为由要求赔偿或/及要求解除合同或/及追究甲方或丙方有关法律责任。

8.5 乙方应当将装修方案及其他相关材料（包括但不限于装修效果图、工程预算书、消防工程报建图纸资料、吸排水系统分布范围图、电器、电路、灯光、照明分布图、线路图、工程验收竣工图和结算资料等）提交给丙方备案，装修租赁物时，不得采用易燃材料，装饰面板不得将受力构件隐蔽，确需加装饰面板的，必须留检查口，丙方有权对工程进行监督。

8.6 装修改造的工程费用及其他相关费用全部由乙方自行承担，因装修改造导致的相关责任（包括但不限于装修工人或第三方人员的损伤，工程施工纠纷、工程费纠纷等）均由乙方自行承担，与甲、丙双方无关。

8.7 因乙方装修造成毗邻房屋漏裂或其他损失的，由乙方负责按毗邻房屋使用人要求进行修复并承担赔偿责任。否则，丙方有权自行修复，并有权在本合同履约保证金中等额扣除修复费用，扣除后乙方应立即补足差额。

8.8 乙方拆除自己增设的设施、设备时，应通知丙方人员。乙方擅自

拆除造成租赁物结构损坏的，乙方应负责修复，并赔偿甲、丙方的损失，由此引起的经济、法律责任由乙方承担。

8.9 乙方铺设的电线及使用的用电设备应符合物业管理安全规范要求。

8.10 乙方如需在租赁物内安装或者使用超过水、电表容量的任何水、电设备，应事前征得丙方的书面同意，并由丙方协助乙方到有关部门办理增容手续，一切费用由乙方承担。如因乙方疏于履行上述责任造成事故或导致甲方、丙方或第三方损失的，乙方应负责赔偿并承担一切经济和法律责任。乙方为增容而增设的设施设备无偿归丙方所有，未经甲方或丙方书面同意进行拆除的，乙方应赔偿甲方、丙方恢复原状的费用。

8.11 租赁期满或本合同因故解除，除三方另有约定外，乙方在租赁物内增设的一切建筑物、装修物、固定附着设施及嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修(包括租赁时丙方原有的及本合同生效后乙方改造新增的部分）无偿归甲、丙方所有，甲、丙方无须作出补偿。如丙方要求乙方拆除的装修物、固定附着设施及嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修的，乙方承担拆除义务，否则丙方有权自行拆除，费用由乙方承担。

8.12 合同被认定为无效、提前解除或租赁期限届满，加建、扩建、改建、装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施以及报建、验收文件均无偿归甲、丙方所有。租赁物腾退时，乙方应确保加建、扩建、改建、装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施在移交时处于完好及可使用

状态；如丙方有要求，乙方需无条件按交付时的原状恢复租赁物后将其交还给丙方。

8.13 乙方在合同租赁期内，租赁物附属的设施设备发生故障、损坏、老化等情况的，由乙方负责维护、修复和保养，并自行承担全部的费用。如乙方拒不维修的，丙方可代为维修，全数维修费用由乙方承担；如乙方拒付该费用，丙方有权在履约保证金中扣除，并向乙方追偿其他损失（如有）。发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，丙方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁物进行紧急维修施工作业。

第九条　甲方和丙方的权利和义务

9.1 甲方委托丙方全权行使租赁物的经营管理权，丙方代为履行甲方的权利和义务，负责租赁物的租赁管理并自行收取有关款项。

9.2 丙方按本合同约定向乙方收取租金、履约保证金、安全保证金及其它费用，由甲方或丙方向乙方开具相关正式发票。

9.3 在乙方按时向丙方支付完毕履约保证金后，丙方按本合同第六条约定将租赁物交付给乙方使用；乙方逾期支付履约保证金的，丙方有权不予交付租赁物并无须承担任何责任。租赁物的实际交付时间以各方签署物业交接清单的时间为准。丙方应在物业交付期间保持租赁物符合约定的用途。

9.4 在租赁期内，承担租赁物主体结构自然损坏的维修、房屋梁柱结

构部分的正常维修义务（因乙方的过错造成的除外）及甲方或丙方原因导致出现的维修情况外，其余修缮责任（包括但不限于墙面及排水与排污管道的漏水、渗水、堵塞等）由乙方负责并承担相关费用。

9.5 若乙方发现应属丙方维修的设施损坏时，应及时通知丙方并积极配合丙方的检查和维修，否则丙方不承担由此而产生的相关责任。丙方应在乙方书面通知丙方维修后的合理时间内给予维修。

9.6 如乙方擅自改变房屋结构、用途，或致使租赁物受到损害的，或者乙方拖欠租金及相关费用达【30】个自然日的，丙方有权免责解除本合同，收回租赁物，不予退还本合同第五条约定的履约保证金，如保证金不足以弥补丙方损失的，乙方还应向丙方赔偿一切经济损失。

9.7 丙方在交付租赁场地前已向乙方告知该场地安全管理现状，乙方清楚知悉租赁场地的安全管理现状，乙方承诺在租赁期间，作为第一责任人，按安全管理要求在租赁物内配备足量有效的消防器材，督促指导乙方人员学会使用消防器材及疏散逃生知识。

9.8 丙方已于本合同签订时向乙方提供租赁物现有相关资料，以方便乙方向政府主管部门办理有关手续。乙方在收到丙方提供的资料后，应及时了解、评估前述资料是否满足其为履行本合同所需向政府主管部门办理有关手续的全部规定和要求。乙方承诺，其签署本合同即视为丙方已履行完毕本合同约定的提交资料的义务，乙方自愿承担因租赁物现状、历史问题以及资料问题可能导致其向政府主管部门办理有关手续存在障碍的风

险，并不得以此为由作为拖欠、减少、不交租金、车位使用费、管理费或其他应缴费用等或解除合同的抗辩。

9.9 丙方有权对乙方使用租赁物过程中所涉及的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等事项进行监督和检查，乙方必须积极配合。如发现乙方存在违反本租赁合同约定的或违反国家法律法规的行为，包括且不限于:

1.不配合政府有关部门和丙方依照法律和政策规定进行管理的;

2.将租赁物擅自扩建、加建、改建或转租、转让、转借、调换使用、设定抵押或其他任何形式的担保;

3.将租赁物擅自拆改结构或改变用途的;

4.拖欠租金及相关费用超过本合同第五条约定期限的，或其他违约行为;

5.利用租赁物进行违法活动或违反国资租赁有关法律法规、政策要求的;

6.故意损坏租赁物及附属设施的;

7.对存在的安全隐患，经催告后不予整改或整改不合格的;

8.乙方的经营导致恶性群体事件发生的;

9.法律、法规规定其他可以收回租赁物的。

如乙方违反前述事项有关规定的，丙方有权制止并书面要求乙方限期整改，否则造成的一切后果由乙方负责；**如乙方在丙方通知的时间内拒不**

整改的，丙方可以解除本合同，收回租赁物且不退回本合同第五条约定的履约保证金和安全保证金，如保证金或押金不足以弥补丙方损失的，乙方还应向丙方赔偿一切经济损失，且乙方不得再参与丙方及公交集团管理范围内物业的竞租。

9.10 如乙方在租赁物使用过程中存在违反法律法规、政府规章或有关规定及本合同约定的行为时，丙方有权制止并要求乙方进行整改，乙方未按要求进行整改的，丙方有权单方面解除合同，收回租赁物，乙方所受到的损失由乙方自行承担，由此给甲方、丙方及其他方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

9.11 丙方有权对乙方的装修、加建、扩建、改建、改变、增设、拆除的相关设备设施等行为进行批准、监督、管理。乙方未经批准或者未按照丙方批准的方案进行的，丙方有权单方面解除合同，收回租赁物，对甲方或丙方造成损失的，乙方应同时承担赔偿责任。

9.12 甲方或丙方因乙方违约而提前解除合同的，本合同自甲方或丙方书面通知送达乙方之日起解除（依本合同第 9.13 条约定解除合同的除外），如甲方或丙方无法联系乙方，则甲方或丙方可以在租赁物的显要位置张贴通知或向乙方本合同约定的送达地址发出通知，张贴通知或发出通知的第二日即视为送达，甲方或丙方不予退还履约保证金。

9.13 如非因乙方违约，甲方或丙方需提前解除合同的，则甲方或丙方须提前**【90】个自然日**书面通知乙方，乙方应无条件归还租赁物。经乙

丙双方检查并交接租赁物、结清全部应缴费用后，丙方应无息退还履约保证金和安全保证金，并由甲方向乙方赔偿与履约保证金等额的违约金（依本合同第 11.2 条约定解除合同的除外）。

第十条　乙方的权利和义务

10.1 乙方应按时交纳本合同所约定的有关费用。本合同虽未约定，但与使用租赁物其他相关行政、事业收费等一概由乙方负责。若乙方未按有关部门的规定按期缴纳上述有关费用，则乙方应承担由此而引起的全部责任。

10.2 乙方应在本合同签订前及时了解，评估丙方所能够提供的权属证明资料是否满足其为履行本合同所需向政府主管部门办理有关手续的全部规定和要求。乙方承诺，其签署本合同即视为丙方已履行完毕本合同约定的提交权属证明资料义务，乙方自愿承租因租赁物现状、历史问题以及权属证明资料问题可能导致其向政府主管部门办理有关手续存在障碍的风险，并不得以此为由作为拖欠、减少、不交租金、车位使用费、管理费或其他应缴费用或解除合同的抗辩。

10.3 乙方应依法经营，接受甲丙双方监督及甲方上级部门或政府有关部门的检查。

10.4 租赁物只用作办公及政府部门核准的相关用途，乙方必须依法依规、依约使用租赁物，不得生产、储存违禁物品及各类化工产品（包括但不限于易燃、易爆、有毒、危险、有放射性、腐蚀性等物品），及不得

经营有关法律、政策规定或政府相关部门不允许的项目，否则丙方权单方解除合同，且不予退还本合同约定的**履约保证金。**

10.5 严禁在租赁物内的共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动自行车或为电动自行车充电，如乙方在租赁物内违规存放、电动自行车停放和充电，或因存放物品、电动自行车引起的安全事故，且因存放物品、电动自行车引起的事故责任及损失一切由乙方承担。

10.6 在租赁期内，非经丙方书面同意，乙方不得擅自以任何直接或间接的形式对租赁物进行转让、转租、转包、转借他人、擅自调换使用或以其他方式进行处理。否则丙方有权单方面解除本合同、收回租赁物且履约保证金不予退回，乙方须承担由此造成的一切责任及损失，乙方擅自与第三方签订的《转租合同》为无效合同。

10.7 乙方按本合同约定使用和经营所承租租赁物，独自获取经营收益并承担相关风险。

10.8 在经营期间，乙方不得利用租赁物从事非法经营性活动。乙方须在本合同签订后办理租赁合同备案手续及相关经营证照(包括但不限于营业执照、临商证明、消防设计和消防备案证明等)，并向丙方提交经营相关证照复印件，及自行承担费用。乙方在未取得相关经营证照开展经营的，由乙方自行承担相关责任和后果。在租赁期间，应政府要求的包括但不限于建筑、给排水、电等各种需要改造的，由乙方自行承担相关责任及费用。

10.9 乙方应做好防火、防盗、防损工作，自行看管好货物，如有失盗与丙方无关。

10.10 乙方已清楚明确知道租赁物登记的规划用途，可供用电情况，并已清楚了解租赁物场地状况和交付标准，如因前述问题，导致乙方无法办理相关证照及在日后的使用、经营过程中因租赁物用途问题引起的经济损失和法律责任，由乙方自行解决和承担。乙方不得以任何理由或方式追究甲方或丙方任何责任，丙方仅协助提供租赁物出租时现有材料复印件给乙方，若乙方因任何原因未能办理经营证照及相关手续，相关责任由乙方自行承担并不得以此追究甲方或丙方任何责任。

10.11 在租赁期内，乙方及其合作方必须与周边邻里商户和睦共处，发生问题及时向丙方反映；乙方及其合作方须妥善处理问题，不得发生过激行为，否则一切后果均由乙方承担（非乙方及其合作方责任除外），情节严重的视为乙方严重违约，丙方有权解除合同，收回租赁物，不退回履约保证金和安全保证金，如前述保证金不足以弥补丙方损失的，乙方还应向丙方赔偿一切经济损失。

10.12 在租赁期限内，乙方是租赁物的实际管理人，租赁物内发生的所有安全事故（包括但不限于高空抛物、电器安装、水电或燃气的使用不当、摔倒、发病、打斗、机械伤害等情形）给乙方其合作方或第三人造成的人身伤害或损失，都由乙方承担全部责任及赔偿，与丙方无关，丙方不承担任何责任。情节严重的（如：造成一人及以上九级以上伤残或死亡的）

视为乙方严重违约，丙方有权解除合同，收回租赁物，不退回履约保证金和安全保证金，如保证金不足以弥补丙方损失的，乙方还应向丙方赔偿一切经济损失。

10.13 乙方必须配合丙方对租赁物的检查及政府有关部门要求的各项管理，对丙方、政府有关部门、人民法院送达的各类函件、法律文书（包括但不限于起诉状、传票、通知、证据材料、判决书、裁定书、决定书等）要及时签收，如丙方、政府有关部门、人民法院无法联系乙方或乙方拒不签收，则丙方、政府有关部门、人民法院可以在租赁物的显要位置张贴通知或向乙方本合同首部或尾部约定的有效送达地址、电子邮箱或手机号码发出通知，张贴通知或发出通知、电子邮件、手机短信的第二日即视为有效送达的通知。

10.14 在租赁期内，乙方应当遵守执行物业消防安全等有关法律法规规定，需对租赁物设置消防安全责任人、对配有消防控制室的配置持证值班人员（如无除外）、设立日常安全管理人员，日常必须配合丙方进行物业消防安全等检查。如物业出租及消防安全相关规定发生变更，乙方需按新规定进行整改及执行。

10.15 乙方负责租赁物日常的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等工作，独自承担相应费用和责任。乙方应当遵守治安、消防安全、卫生、防疫等有关法律法规规定，并承担相应的法律责任，与丙方签订**《场地租赁消防安全、治安管理责任协议书》**，并遵

守其约定。若乙方违反前述约定，经丙方书面通知整改后，在丙方要求的时间内仍未整改的，丙方可无责解除本合同，收回租赁物，不退回履约保证金及安全保证金，若前述保证金、押金不足以弥补丙方损失的，丙方还有权向乙方追偿；如因乙方前述违约行为造成第三人人身损害、财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

10.16 乙方如涉及到向政府行政管理部门申请变更、注销登记等情形（如乙方单位名称的变更等）的，应及时通知丙方并将相关资料的复印件向丙方备存。

10.17 丙方已告知乙方租赁物相关消防设施设备配置情况，乙方应按法律法规规定使用和维护消防设施设备，场地内配备足量有效的消防器材，制定物业场地现场应急处置方案，并对所属人员进行全面的培训和应急演练。

10.18 非因甲方或丙方原因，乙方要求提前解除合同，必须提前**【90】个自然日**书面征得丙方同意，乙方与丙方完成设备检查、场地交接，缴清所欠租金和水电费、管理费和其它各项费用后，本合同解除，同时乙方所交纳的履约保证金应作为提前解除合同造成丙方租赁物空置期租金损失的补偿，不予退还。若因乙方单方要求提前解除合同给丙方造成的损失超过履约保证金的，丙方有权向乙方追偿。

10.19 乙方出于经营需要，需在建筑物外设置招牌广告的，须事先书面征得丙方书面同意，并自行负责办理相关手续，如在设置招牌广告过程

中造成人身财产损失或者经营过程中因招牌广告造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

10.20 丙方及其委托的现场管理单位因工作需要，对租赁物的合法经营、安全、消防、卫生、防疫、创文、巩卫等事项开展巡查、检查、宣传、整改等工作的，乙方应无条件予以配合。

10.21 乙方向甲方或丙方交还租赁物时，须确保租赁物附属设备设施能正常运转、有效。

第十一条 合同提前解除和终止

11.1 乙方有下列情形之一的，甲方或丙方有权提前解除合同并收回租赁物，履约保证金不予返还，履约保证金不足以弥补甲方或丙方损失的，甲、丙方还有权向乙方进行追偿；同时，甲丙双方有权拒绝其参加甲丙双方及甲丙双方关联企业组织开展的物业招租及其他经营活动：

11.1.1 逾期支付租金超过【30】个自然日的；

11.1.2 租赁期内，乙方擅自改变合同约定租赁物用途，或从事任何不符合租赁物约定用途的经营、活动或行为。

11.1.3 乙方未办理消防、安全、环保、卫生、营业执照等许可证照等行为，或利用租赁物存在违法经营，受到有关部门行政处罚、刑事追责等情况的；

11.1.4 擅自将租赁物转让、转租（含部分转租），转借他人或擅自调换使用；

11.1.5 损坏租赁物、擅自装修、擅自拆改承租物业结构（含加建、扩建、改建等）、擅自改变、增设、拆除附属的设施设备或改变物业用途;

11.1.6 在租赁物内发生重大安全生产事故或其他事故，造成严重人员伤、亡或财产损失;

11.1.7 不服从丙方对租赁物的管理要求，并在收到整改通知书后未按要求整改的;

11.1.8 乙方违反《反商业贿赂协议书》、《场地租赁消防安全、治安管理责任协议书》的有关约定，造成不良影响或严重后果的。

11.2 出现下列情形时，本合同提前终止，任何一方无须向对方承担违约责任，具体解决方案由三方友好协商，协商不成的，甲方或丙方有权单方面提出变更或终止本合同，乙方应当按照甲方或丙方的要求执行，且三方互不追究违约责任，乙方无条件向丙方退回租赁物，并在规定时间内结清合同相关款项:

11.2.1 发生自然灾害或其他等不可抗力事件导致合同无法继续履行;

11.2.2 因不可抗力以及城市规划建设需要搬迁、“三旧”改造需要拆迁、土地被收储、征用、土地物业综合开发、企业改制、租赁物在租赁期内因不可抗力毁损、灭失等非甲方或丙方原因导致本合同无法继续履行的。

11.3 合同提前解除或终止时财产的处理:

11.3.1 本合同提前解除或终止，除三方另有约定外，乙方对租赁物内增设的一切建筑物、装修物、固定附着设施及嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修（包括租赁时甲方、产权方原有的及本合同生效后乙方改造新增的部分）无偿归甲方所有，租赁物内属于乙方的可移动物品由乙方自行处理，与租赁物相关的报建、验收等文件移交甲方；凡属于租赁物原有财产或甲丙双方的物品、设施设备乙方不得破坏或占有。乙方应按本合同第 6.2 条的约定向丙方返还租赁物。

11.3.2 如因租赁物被政府征收、拆迁的，政府部门对土地及地上建筑物（含乙方加建、扩建、改建、改变、增设的相关设备设施）的补偿归甲方所有。

11.3.3 租赁期限届满，乙方在本合同履行期间无发生违约行为，重新招租时乙方享有以同等条件优先承租的权利。此处“同等条件”应理解为重新公开招租程序中所有意向方给出的最佳同等条件下，原承租人享有优先承租权。如乙方租金报价不是现场最高报价时，可按最高报价优先其他竞标人取得承租权。若乙方未参与公开竞价，视为放弃优先承租权。

第十二条　违约责任

12.1 甲乙丙任何一方违反有关法律、法规的规定，经书面催告后在合理期限内仍未履行或未整改的；或未能履行本合同之部分或全部约定的行为（包括但不限于：不履行、迟延履行合同义务，履行合同义务不符合约定等），均视为违约。违约方应赔偿守约方的损失。

12.2 乙方逾期支付租金和其他费用的，**每逾期一日，乙方须按拖欠金额的 0.05%向丙方支付违约金**。如乙方拖欠租金及相关费用达【30】**个自然日**的，丙方有权免责解除本合同，收回租赁物，不退回履约保证金，并依约定向乙方追索其所欠的租金、其他费用及相应的违约金。

12.3 乙方存在本合同第 11.1 条约定的任一违约情形的，丙方除有权按照该条约定解除合同，收回租赁物外，乙方所交付的履约保证金等概不予以退还。同时，对于乙方留存在本合同所涉租赁物内的一切物品（包括但不限于设施设备、办公设备、存储物品等），在丙方发出清理通知后【5】**个自然日**内乙方没有清理腾退的，视为乙方放弃所有权，丙方有权将前述物品作为抛弃物予以处置，乙方不得向甲方或丙方主张任何损失赔偿。丙方因处理乙方遗留抛弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

12.4 乙方加建、改建、扩建、装修或者改变、增设、拆除附属的设施设备不符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定，未取得相关证照，或者造成租赁物结构损坏、财产损失、人身伤亡的，乙方应承担全部赔偿责任，并且丙方有权解除合同并收回租赁物，履约保证金不予退还。

12.5 合同期满或提前解除，乙方未在丙方告知的【5】**个自然日**向丙方交回本合同所涉房屋及场地的，丙方有权要求乙方按本合同约定的届满之日或解除之日的**租金标准的两倍**支付占用期间的场地占用费。

12.6 乙方拖欠应付款项且在收到丙方发出的书面通知后 7 日内仍未

纠正违约行为的，丙方有权直接从乙方交纳的本合同项下的履约保证金及其他押金中扣除乙方应付费用及赔偿款，债务的清偿抵充顺序、比例等均由丙方决定，且不影响丙方依据本合同其他条款追究乙方违约责任。丙方扣款后须通知乙方，乙方应于收到通知后【10】**个自然日**内补足相应保证金被扣除的金额。

12.7 若乙方违反本合同的约定，达到合同解除条件的，即使乙方已支付违约金、赔偿损失或被扣减履约保证金的，丙方仍有权决定是否解除本合同，若丙方同意不解除本合同的，则本合同继续履行。

12.8 本合同项下，甲方或丙方所遭受的损失包括但不限于合同磋商期间招租成本、房屋租金损失、提前解除合同导致房屋空置损失、租金差价损失、租赁物服务费、装饰装修拆除费、房屋占用费（如有）、留存物品保管费和处理费、诉讼费、评估与鉴定费、律师费、保全费、保全担保费等。实际损失超过违约金的，乙方需按实际损失进行赔偿及承担相应法律责任。

12.9 除本合同约定外，三方均无权单方面提前解除合同，否则违约方应按履约保证金金额的**100%**向另一方支付违约金。

第十三条 其他条款

13.1 乙方应在双方签订本合同后【30】个工作日内负责自行向属地方屋主管部门办理房屋租赁登记备案，逾期备案的，则由乙方自行承担相关法律责任和后果。

13.2 甲乙丙三方签订的《广州市房屋租赁合同》与本合同不一致的，以本合同约定为准，三方权利义务按照本合同执行。

13.3 乙方在租赁期间，须与租赁物当地相关政府部门对接，协调沟通解决租赁经营用途变更等事宜，理顺权责。

13.4 甲乙丙三方应当协助、配合政府有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、公共安全、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处等工作。

13.5 租赁物通过广州产权交易所公开招租所约定的出租条件，作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

13.6 乙方须在本合同期满（不续租）或提前解除合同之日起【30】个自然日内，将在租赁物办理的相关经营证照予以迁出或注销；若乙方逾期履行，乙方须承担违约责任（包括但不限于按每逾期一日，丙方按本合同履约保证金的 0.5%向乙方计收违约金），同时甲方或丙方有权自行向相关部门申请强制注销，如因强制注销造成的后果，由乙方承担。

第十四条　通知与送达

14.1 甲乙丙三方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料均需以书面形式作出。

14.2 甲乙丙三方应按本合同中指定的联系人、地址、电话、传真或电子邮箱送达通知，以本合同签章页通讯信息为准。任何一方地址有变更时，需在变更前五日以书面形式通知对方。因迟延通知或未通知导致怠于

通知一方未收到相关书面文件的，若发出一方送达至原地址的，视为已送达，由此导致的损失由怠于通知一方承担。本合同项下的通知自送达之日发生效力。

第十五条　争议解决方式

15.1 因履行本合同发生的争议，由甲、乙、丙三方协商解决，协商不成的，任一方均有权向租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

第十六条　合同生效及其他

16.1 本合同自甲、乙、丙三方法定代表人或签约代表签字并加盖三方公章或合同专用章之日起生效。

16.2 本合同未尽事宜，由甲乙丙三方另行协商，协商一致的，签订补充协议，补充协议为本合同的有效组成部分。

16.3 凡该租赁物租赁活动中一切口头承诺、解释及商业广告、文件往来与本合同产生冲突的，均以本合同为准。

16.4 本合同一式伍份，甲方执两份，乙方执壹份，丙方执两份，均具同等法律效力。

16.5 附件一：《物业交接确认书》

附件二：反商业贿赂协议

附件三：场地租赁消防安全、治安管理责任协议书

（以下无正文）

（本页无正文，为租赁合同签署页）

甲方（签章）

法定代表人或负责人（签名）：

委托代理人:

证件号码:

送达地址:

联系电话：020-

签署日期:　　年　月　日

乙方（签章）

法定代表人或负责人（签名）：

委托代理人:

证件号码:

送达地址:

联系电话:

签署日期:　　年　月　日

丙方（签章）

法定代表人或负责人（签名）：

委托代理人:

证件号码:

送达地址：广州市越秀区大新路84-88号丰铂大厦1701房

联系电话：020-83809435

签署日期:　　年　月　日