附件 1：补充协议

广州市房屋租赁合同
补充协议

出租人（以下简称甲方）：广州市海珠区人民政府昌岗街道办事处

承租人（以下简称乙方）：

鉴于甲乙双方于____年_____ 月_____日签订了《广州市房屋租赁合同》（下称“主合同），现双方本着互利互惠的原则，经友好协商，就主合同未尽事宜订立本补充协议。

本协议中的所有术语，除非另有说明，否则其定义与主合同定义相同 。本补充协议与主合同约定不一致的，以本补充协议为准。

1、租赁标的

1.1、甲方出租给乙方的房屋位于_____（公安门牌地址为：_____），建筑总面积_____平方米。甲方将租赁物业及其附属设备在现有状态下出租并交付乙方，乙方确认在签订本协议时知晓租赁物业的位置、现状，并同意按照物业现状承租该等租赁物业。

1.2、乙方承租甲方物业用于_____用途，经营业态为 _____

2、租赁期限及租赁物业交付

2.1、甲、乙双方约定，租赁物业租赁期限从_____年____月____日至_____ 年____月__日止。租赁期限届满，如乙方愿意继续承租租赁物业的，应提前__2__个月书面告知甲方，甲方按照主管单位的相关租赁管理办法规定进行公开招租，乙方届时应配合甲方带领第三方查看租赁物业情况。

2.2、租赁物业装修或改造免租期为_零_ 天。其他费用以及装修、改造发生的相关费用均由乙方承担。

2.3、甲方按交付时现状于_____ 年___月____ 日前（含当日）交付租赁物业给乙方，乙方应予以配合签订《场地交接确认书》，如乙方不予配合的，视为场地已于____年____月日交付乙方。物业交付后，乙方即可进驻租赁物业，并按本协议约定进行装修或改造。

3、租金、物业服务费、保证金及支付

3.1、租金：本协议签订时租赁物业租金标准为_____元/月（大写：人民币_____ ），该租金自租赁期限开始之日起，每满_12_ 个月按 ___%的比率递增；前述租金标准为固定总价。

3.2、物业服务费、其他费用：

（1）本协议签订时的物业服务费标准为/元/平方米/月，自乙方接收租赁物业之日起，由乙方按月缴付，甲方代收。乙方应在本协议签订之日支付首月物业服务费。租赁期间物业管理公司调整物业服务费标准的，乙方应按调整后的物业服务费支付。

（2）租赁期间，乙方使用租赁物业产生的其他费用，包括但不限于乙方服务费、税费、电费、水费、煤气费、通讯费、网络电信费、二次消防报批费用、维修基金、租赁维护费、公共水电分摊、环保排污费等，均由乙方自行承担。

3.3、保证金

（1）租赁保证金（合同期末___年___月租金二倍）：人民币 _____ 元（大写：_____ ）。该租赁保证金在租赁期限届满且乙方将场地完全交回甲方，双方结清应缴费用后一个月内，由甲方凭借租赁保证金收据无息退还。

（2）水电周转金（水电保证金）：人民币_____元（大写：_____ ）。该水电周转金在租赁期限届满且乙方将场地完全交回甲方，双方结清应缴费用后一个月内，由甲方凭借水电周转金收据无息退还。

3.4、租金、物业服务费支付时间及方式

（1）乙方应于每月 10 日前向甲方分别支付当月租金、物业服务费及其他费用。水电费则按供水供电部门要求时间支付，暂定为每月 / 日前缴付上月费用。

（2）乙方应于本协议签订之日一次性向甲方支付租赁保证金、水电周转金合计___ 元（大写：____ ）。

（3）甲方收取租金后，应提供相应项目的发票；甲方收到保证金后，应向乙方出具收据。甲方确认乙方租金到帐后 7 个工作日内，开具发票给乙方。

（4）租赁期间，如乙方未按约定支付任何应付款项，甲方均可直接从乙方交纳的保证金中先行扣除，保证金不足抵扣的，甲方保留继续追索乙方的权利。保证金扣除后，乙方应于接到甲方通知之日起五日内补足保证金数额。

3.5、甲方收取费用的账户信息

单位名称：广州市海珠区人民政府昌岗街道办事处

开户行：广州银行晓港支行

账　号：295800013582000002

4、物业改造和装修

4.1、乙方负责按照本协议约定的经营业态标准对租赁物业进行升级改造，改造完成并经甲方及其上级主管部门验收合格后，方可将租赁物业投入运营。

（1）升级改造期限（即免租期）： / 个月，最迟不得晚于 / 年 / 月 / 日完成改造工作。

（2）乙方应在本协议签订之日起 / 日内将物业改造方案、效果图提交甲方确认，并按照甲方确认后的改造方案进行改造工作。

（3）乙方自行承担升级改造投入资金和改造风险，无论何种原因导致合同终止，甲方均不对乙方升级改造资金进行补偿。

4.2、未经甲方同意，乙方不得擅自改变房屋结构或进行装修，并负有妥善使用的义务。

附件 1：补充协议

乙方如需对租赁物业进行装修，应提前征得甲方同意，并不得损坏和改变租赁物业原有结构。

4.3、无论何时，乙方装修不能改变租赁物业的主体结构和经营业态所需结构，并应遵守国家、省、市有关规定及物业管理有关规定。装修过程中产生的安全责任和消防责任由乙方承担，造成甲方或第三方损失的，由乙方负责赔偿。

4.4、乙方对租赁物业进行的升级改造、装修、装饰、改建、扩建等等形成的构、建筑物以及添附、镶嵌等物体、设施设备、管线等部分的产权及相关利益在合同终止后均无偿归属甲方或租赁物业受让人所有，不再给予乙方补偿或赔偿。

4.5、装修改造完成后，乙方应提供一套完整的物业升级改造或装修施工资料、施工图等文件复印件（承租方签名或盖章）给甲方存档备案。

4.6、未经甲方同意乙方擅自改变房屋结构或进行装修、改造的，租赁期满，如甲方要求恢复原状交还租赁物业的，乙方应负责恢复原状，否则，甲方有权从保证金中直接扣除相应数额的复原费用，不足部分由乙方予以赔偿。

5、双方权利与义务

5.1、甲方应按本协议约定时间和交付标准将租赁物业交付乙方使用，并为乙方升级改造等提供必要协助。

5.2、乙方已经对租赁物业的租金标准、附属设施设备及周边环境进行了充分调查和了解，清楚知晓签订本协议时租赁物业的现状和交接条件。乙方同意甲方按现状交付物业，协议履行期间。

5.3、未经甲方同意，乙方不得擅自改变房屋结构或进行装修、改造，并负有妥善使用的义务。否则，租赁期满后，如甲方要求恢复原状交还的，乙方应负责恢复原状。

5.4、乙方在租赁物业从事经营活动时，应遵守中国的法律、法规、尊重社会公德，依照法律规定承担民事责任。如租赁物业因乙方违法经营或者安全措施不符合相关规定而被有关部门采取包括但不限于查封、责令停业整顿等行政强制措施的，查封、停业整顿期间视同租赁期间，乙方仍需按期交纳租金。房屋解封或者停业整顿期间届满后，甲方有权单方解除主合同及本协议，如甲方解除合同的，乙方应将租赁物业无条件交回甲方，甲方无需对乙方进行任何补偿。

5.5、乙方在租赁物业从事经营活动时，应遵守国家有关安全生产的法则，做好消防、防火工作，不得在租赁物业内存放当地公安、消防机关禁止存放的易燃、易爆、有毒等危险物品。如有违反，甲方有权立即解除主合同及本协议，并要求乙方按照第 8.2 条承担违约责任。如乙方管理不善造成安全事故的，乙方自行承担相关责任，并赔偿甲方因此遭受的损失。

5.6、乙方不得擅自改变租赁物业按本协议约定的经营用途和经营业态，如需改变应书面通知甲方，经甲方同意后方可实施。否则，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除主合同及本协议，并要求乙方按照第 8.2 条承担违约责任。

5.7、租赁期限内，与乙方使用租赁物业相关或该等物业内所发生的意外事故、人身伤害、死亡或财产损坏的索赔等情况，均由乙方负责处理和承担赔偿责任，导致甲方损失的，乙方予以赔偿。

5.8、租赁期限届满或本协议终止后，乙方应按本协议规定将租赁物业交还甲方，并保证租赁物业及设备设施完好（正常损耗除外）。乙方应在租赁期限届满或本协议终止后 14 天内返还租赁物业并结清费用，逾期未搬走的自有固定资产，视为乙方放弃其所有权，甲方有权处理，费用在乙方保证金中扣除（天花、地面、外间隔墙不能拆除）。

5.9、租赁期满或提前终止，乙方应在终止后 14 天内向相关部门注销全部以租赁物业为登记注册地址用途的手续并向甲方出具相关证明，逾期未注销的，视为逾期交还物业，按照第 9 条约定承担逾期交还物业的违约责任。

5.10、租赁期限内，乙方因经营所需增加公用管线及设施设备供应，自行向物业管理公司及有关部门申请并在租赁物业内进行增容所需工程或安装工作，费用由乙方负责。

5.11、乙方自行承担办理场地经营相关证照的费用。甲方仅为乙方办理出租用途所需相关证照提供资料，所出具的资料仅限于必须且能够由甲方出具的相关资料，乙方不得以不能办理经营证照为由主张解除合同或者追究甲方，也不得以此为由拒付租金及其它费用。如乙方无法办理相关经营证照而要求退租的，乙方缴纳的租赁保证金不予退还。

5.12、标的经营行业范围:符合街道区位发展定位，用途以仓库为主，但不能经营布匹销售、存储等存在消防安全隐患的丙类 2 项物品的存储，不得将标的用于易燃易爆、有毒有害、污染环境等违法违规经营活动。甲方有权就租赁物业是否符合属地街道区位发展定位、经营项目及行业范围是否存在消防安全隐患等事项，提请属地街道相关主管部门核实认定，并依据街道出具的核实意见作出最终认定。

5.13、双方确认，租赁物业因历史原因暂未办理权属证明文件，该情形可能会对装修改造、报建审批、消防验收、营业执照办理及物业使用等造成影响，甲方已如实披露上述情况。乙方确认在签订本协议前已提前完成租赁物业现场勘察，并已提前自行对出租标的进行必要和适当的独立调查和分析，充分明确知悉上述出租标的的全部现状及可能存在的风险以及所产生的相应法律后果，并自行完成法律、商业及安全风险评估后自愿承租。乙方承诺不会以此为由拒绝支付租金等相关费用，否则将视同违约，甲方有权按物业租赁合同相关违约条款处理。

5.14、乙方如需在租赁期间对租赁物业进行装修改造，必须事先取得甲方书面同意。未经同意擅自施工的，甲方有权要求乙方恢复原状并追究违约责任。

5.15、乙方不得以该租赁物业的使用权为本身的经营活动或他人提供任何抵押性质的担保，乙方不得对租赁物业再次进行整体转租或整体委托经营。本项目允许分租，但分租方案须经甲方书面审核同意后方可实施，乙方需在转分租合同签订后 3 日内向甲方备案，乙方履行分租备案手续并不免除分租期间租金支付及物业合同的所有其他义务。分租合同应明确约定：分租合同的效力依附于本协议，本协议被解除、终止或被认定无效的，分租合同同时终止；次承租人不得就分租合同的履行或终止向甲方主张任何权利或要求赔偿，由乙方负责清退次承租人并承担全部责任。

5.16、租赁期间，甲方有权自行或会同街道相关主管部门，对乙方实际经营业态、消防安全、危险物品存放及安全生产管理情况进行定期或不定期的实地核查，乙方应予配合并提供必要资料，不得拒绝或阻挠。发现乙方从事本协议第 5.12 条禁止的业态，或存在消防、安全隐患的，甲方有权书面要求乙方限期整改、清退相关货物或停止相关经营；乙方逾期未整改或拒不整改的，甲方有权解除主合同及本协议、收回租赁物业，由此产生的费用及损失由乙方自行承担。

6、物业维护、维修

6.1、乙方承担租赁物业及其设备设施的全部维护责任及其费用，包括但不限于房屋主体结构及其附属设施、设备的日常维护，装修改变房屋构造后的返修责任等。同时，乙方应自行协调处理租赁物业所在物业的公共区域、相邻区域或公共设施设备（如化粪池、外墙管道、公共蓄水池等）的维护、维修事宜，相关鉴定、维护、维修费用由乙方自行承担（法律法规另有规定的除外）。

6.2、如乙方怠于履行本合同约定的维护责任，致使租赁物业无法正常使用的，乙方应承担不利后果，且不得以此为由拒付租金、物业服务费及相关费用。在此情形下，甲方有权进入租赁物业，以实施维修、保养、环境保护、保安、消防或其他安全措施，以确保租赁物业的安全，相关费用由乙方承担。因乙方不配合或阻挠甲方进行维修而产生的后果，概由乙方负责。

6.3、甲方按本协议约定移交给乙方使用的设备、设施，由乙方负责使用、维护、保养、更换并承担相应费用，并在本协议期满或终止时能以正常使用状态（自然损耗或自然损毁的除外）交回甲方，如有灭失或毁损的，由乙方负责维修或按照甲方交付时的市场价予以赔偿。

7、物业转让、转租或分租

7.1、租赁期间，甲方有权将租赁物业转让给第三人，乙方同意当甲方转让租赁物业时放弃同等条件下的优先购买权，甲方仅需在转让前和转让后书面告知乙方房屋转让事宜。

7.2、租赁物业转让后，在乙方未拖欠甲方任何费用的前提下，甲方保证将本协议项下之保证金转交给物业受让人，由物业受让人重新向乙方出具收据，在此情况下乙方不得以任何形式向甲方追讨该保证金。

7.3、在租赁期限内，乙方可将租赁物业在经营业态范围内作建筑装饰、装修和其他建筑业用途，乙方在租赁物业内开展的一切经营活动须事先取得经营牌照，依法经营，并对其因经营活动产生的债务及债务纠纷承担全部经济和法律责任，甲方对此不承担任何的连带责任。

7.4、未经甲方同意，乙方不得擅自转租、分租、出借或与第三方交换使用租赁物业。

8、提前终止

8.1、租赁期限内，如甲乙双方协商一致，可提前终止主合同及本协议。

8.2、租赁物业有下列情形之一，甲方有权提前终止主合同及本协议，收回租赁物业，不

附件 1：补充协议

予退还租赁保证金，要求乙方按照本协议第 3 条约定的标准补缴免租期间的租金，并要求乙方赔偿其遭受的一切实际损失（包括但不限于房屋空置损失（按 3 个月租金标准计算）、物业占用使用费、逾期付款金额的同期银行贷款利息以及诉讼费、保全费、公证费、律师费、查询费等实现债权的费用）：

（1）乙方迟延支付或补缴租金、物业服务费、水费、电费以及其他约定的款项达 30 天或逾期支付的金额超过 10000 元的；

（2）乙方利用租赁物业进行非法活动的；

（3）乙方因拖欠员工工资等引发争议导致甲方损失的，乙方不予全额赔偿的；

（4）违禁用电或不配备消防器材，存在安全隐患或造成事故的；

（5）乙方违反本协议约定的租赁用途或擅自改变经营业态的；

（6）未经甲方书面同意，擅自拆改变动租赁物业结构的；

（7）故意损坏租赁房屋的；

（8）租赁物业因乙方违法经营或者安全、卫生、消防、环保等措施不符合规定而被有关部门采取包括但不限于查封、责令停业整顿等行政强制措施的；

（9）本协议约定的甲方有权解除合同的其他情形。

8.3、甲方根据上述情形提前终止本协议时，应书面通知乙方，乙方在接到甲方书面通知后 14 天内，及时迁离并交回租赁物业，租金照实结算。甲方亦可选择不予终止合同，但乙方须赔偿甲方由此遭受的实际损失。

8.4、如租赁物业及其所在的土地使用权如遇政府征收、征用，甲乙双方均应无条件服从，主合同及本协议自征收、征用决定作出之日起自动终止，双方互不补偿或者赔偿，租赁物业（含改造、装修部分）因征收、征用所得补偿和权益全部归属甲方，乙方无权主张。

9、物业收回

9.1、租赁期届满或主合同及本协议提前终止，乙方应在租赁期满日或者合同解除日之日起 14 日内将租赁物业清空并无条件返还甲方，甲方无需给予乙方任何补偿或者赔偿。

9.2、乙方返还租赁物业时，属于乙方的不需要拆除即可搬走的物品应当全部搬空。除甲方要求恢复至协议签订时的原状外，租赁物业内添附的装修及嵌装在建筑物上的设备、设施，包括但不限于地面、墙体、吊顶、水、电等均归甲方所有，乙方不得拆除，乙方应保持装修后的原状无偿移交由甲方。对乙方逾期不搬的物品，归属甲方处置，甲方无需向乙方作任何补偿。

9.3、如乙方未按上款约定返还物业，毁损场地内装修及甲方房屋及其设备、设施的，乙方应当恢复原状或者折价赔偿。

9.4、乙方逾期返还租赁物业的，甲方有权立即收回租赁物业并单方采取措施挽回损失，包括但不限于单方进入租赁物业、单方关闭租赁物业、单方拆除及清空租赁物业内属于乙方的物品，单方停止水电供应，单方申请公证处做证据保全公证，单方留置、变卖租赁物

业内属于乙方的物品用以扣抵乙方拖欠的款项及甲方的违约金、其他损失等。乙方不得以此提出任何补偿及赔偿。

9.5、如出现上述强制收回的情况时，乙方愿意接受甲方单方委托广州市海珠公证处办理有关强制收回租赁物业的手续，或由法院先予执行收回租赁物业。

9.6、乙方逾期占用租赁物业期间，乙方除按原租金标准 2 倍给付物业使用费外，还应按月支付相当于原租金标准 2 倍的金额作为违约金，并全额赔偿甲方因此遭受的损失，包括但不限于预期利益损失、逾期付款金额的同期银行贷款利息损失以及诉讼费、保全费、公证费、律师费、查询费等实现债权的费用损失等。

9.7、如遇相关职能部门检查，发现不符合经营条件的，乙方要积极配合整改，整改后仍不符合相关要求的，甲方有权单方面与乙方终止合同，收回场地，乙方不得以任何理由向甲方提出任何补偿要求。

10、免责

10.1、甲乙双方同意，甲方在下列任何情况下不必对乙方或任何第三人作出赔偿或租金减免或负其他法律责任：

（1）因不可抗力或非甲方过错造成的烟、水及火灾、各种机电系统及设备的失灵或故障或给排水、煤气、电力的泄漏或供应中断而引起的一切后果。

（2）乙方因被租赁物业所在大厦内其他商户或住户侵权或其他非甲方原因而蒙受的损害；

（3）因该租赁物业以外的范围需要进行维修、改建、装修工程而需要暂时限制或更改公共通道而导致的干扰或不便。

（4）包括但不限于供水、电、煤气等公用企业或其他相关部门因日常检查、维修或地区性事故而造成该租赁物业停水、电、气的，如相关企业和部门事先通知甲方的，甲方除应及时转通知乙方外，无须承担任何责任。

10.2、乙方应自负装修改造的资金投入风险，租赁期限届满或者租赁合同提前终止的，对乙方投入的装修改造资金，甲方不给予任何补偿或者赔偿。

11、违约责任

11.1、甲方未能按本协议约定将租赁物业交付乙方，须自应交付之日起至实际交付之日止，每日按第一年月租金的 5‰向乙方支付违约金；如逾期交付超过三个月的，则乙方有权终止合同，甲方赔偿乙方的实际损失。

11.2、乙方违反本协议有关的规定，逾期缴纳租金、物业服务费及其他费用或逾期补缴费用的，应自应付次日起至实际支付之日止，每日按所欠费总额的 5%支付违约金。

11.3、乙方不得擅自退租，否则甲方有权没收乙方缴纳的全部保证金，并可要求乙方赔偿由此造成的一切损失（包括但不限于房屋空置损失（按 3 个月租金标准计算）、物业占用使用费、逾期付款金额的同期银行贷款利息以及诉讼费、保全费、公证费、律师费、查询费等实现债权的费用）。

11.4、除不可抗力因素外，乙方未能按照本协议第 4.1 条规定时间完成升级改造并投入运

营的，甲方有权即时没收乙方所缴之保证金，收回租赁物业另行招租。

11.5、租赁期内，因乙方违约、违反法律规定及乙方故意或过失的行为造成甲方或第三人人身和财产遭受任何损害的，乙方应负责承担包括赔偿责任在内的全部法律责任。如以上行为（含被处以行政处罚）致使甲方为乙方垫付相关费用的，甲方有权直接从履行保证金中扣除相应费用，抵扣后不足的部分有权向乙方追偿。

12、通知与送达

12.1、主合同及本协议下双方往来的文件或通知，以专人手递、数据电文（包括传真、电子邮件）或快递方式送达至各方如下地址、号码与联系人：

甲方：广州市海珠区人民政府昌岗街道办事处

联系地址：广州市海珠区晓港中马路 147 号（邮编：510000）

联系人：何小姐 、叶小姐 联系电话：020-80928579 电子邮箱：hzcgjjb@163.com

传真：

乙方：

联系地址：（邮编：510000 ）

联系人：　　联系电话：　　电子邮箱：

传真：

12.2、专人手递的，以指定联系人签收之日视为送达之日；通过传真、电子邮件等数据电文方式传送的，在发出数据电文之日视为送达之日（如发出数据电文日期非工作时段，则送达之日顺延至下一工作时段）；如采用快递方式，均以投递后第 5 日视为送达之日。如一方按本条约定的联系地址向另一方邮寄或送达的邮件或物品出现拒收、代收或被退回等情形，均视为已送达。

12.3、甲方双方同意，本条约定的联系地址同时作为双方发生争议时所涉诉讼文书的有效送达地址，上述地址适用于审判、执行等的各个阶段，诉讼文书按上述地址进行送达，因拒收、代收等原因导致退回的，退回之日即为送达之日。

12.4、如一方的联系方式任何一项有变更，应在变更后立即通知对方，否则自行承担送达不能的后果。

12.5、除另有约定外，一方对文件内容的确认需以纸质函件表达，签收行为本身并不视为该方对相关文件内容的确认。

13、争议解决

与主合同及本协议有关的一切纠纷双方应首先通过协商解决。如协商不能解决，任何一方有权将此纠纷提交租赁物业所在地的人民法院予以裁决。在纠纷尚未解决前，双方应继续履行本协议所规定之义务，除非双方同意终止本协议或一方以法定或约定理由单方解除合同。

附件 1：补充协议

14、合同生效、变更及其他

14.1、本协议经甲乙双方法定的代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

14.2、本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

14.3、有关本协议的修改和补充，必须以书面形式进行，并有甲、乙双方合法代表签署并加盖公章后生效。

14.4、本协议被解除/终止时，甲乙双方于___年__月__日签订的《广州市房屋租赁合同》（即主合同）亦随之同时被解除/终止。

以下为签署页，无正文。

甲方：广州市海珠区人民政府

昌岗街道办事处

法定代表人：

（或授权代表）

日期： 年 月 日

乙方：

法定代表人：

（或授权代表）

日期： 年 月 日