合同编号：鑫业招商部合同

# 租 赁 合 同

甲方：广州鑫业投资发展有限公司

乙方：

年　　月　　日

签 约 地 点：广 州 市

# 租 赁 合 同

**甲方**（出租方）：广州鑫业投资发展有限公司

**乙方**（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定：甲、乙双方在平等、自愿、互利的原则上，经友好协商，就乙方承租甲方位于广州市黄埔区钧恒广场房屋的相关事宜订立本合同，以资共同遵守。

**第一条 租赁房屋状况**

1.甲方同意将位于广州市黄埔区开泰大道 190 号第 4-6 层（简称“租赁房屋”）出租给乙方作 商业、其它 使用，并限于从事与乙方营业执照规定的经营范围一致的经营活动，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋的租赁用途。乙方应自行依法办理并持续取得开展经营活动、消防、环保、卫生、特种行业及其他经营所需的全部审批、备案、许可和证照。

2.甲方保证其为本合同租赁房屋的合法权属人，有权出租本合同项下租赁房屋，且租赁房屋已通过规划、环保、消防等方面联合验收。

3.双方同意确认租赁房屋建筑面积合计为 4870.0966 平方米，合同各项计费面积以该面积为准。

**第二条 租赁期限、租金计算及支付方式**

1.租赁期限：自___年__月__日起至___年__月___日，租赁年限 12 年。

2.租金：第一个及第二个租赁年度的月租金单价为：¥__元/平方米（大

写：____元/平方米），即每月租金为¥____元（大写：____ ）。递增方式：每两年在上年度月租金的基础上递增 5%。租金不含物业服务费、水电费等其他费用，租金为含税价格。具体租金数额如下：

| 租赁期（含免租期） | 租金标准（币种：人民币，含增值税）（单位：元/月） | |
|---|---|---|
| | 小写 | 大写 |
| 2026 年 月 日- 2027 年 月 日 | 0.00 | 免租期（4 个月） |
| 2027 年 月 日-2028 年 月 日 | | |
| 2028 年 月 日-2030 年 月 日 | 0.00 | 免租期（2 个月） |
| 2030 年 月 日-2032 年 月 日 | | |
| 2032 年 月 日-2034 年 月 日 | | |
| 2034 年 月 日-2036 年 月 日 | | |
| 2036 年 月 日-2038 年 月 日 | | |

3.免租期：甲方同意给予乙方免租期 6 个月并分期兑现，即第一年自年__月__日起至___年__月__日免租期 4 个月，第二年自__年__月__日起至 年月 日止免租期 2 个月，免租期免收租金（水电费、物业管理费等其他费用需正常支付），租金于___年__月__日开始收取。若由于乙方原因而导致本合同提前解除的（无论是协商解除、乙方单方解除或甲方因乙方违约而单方解除），甲方有权要求乙方支付免租期补偿，计算方式为：未履行的租赁合同期限/总租赁合同期限*免租期*解除租赁合同的当月租金（免租期内解除，则为该免租期结束后一个月的租金作为计算标准）。

4.物业服务费： 物业服务费收费标准为：¥ 2 元/平方米/月（含税，

不含公共部分水电分摊费），上述物业服务费由甲方委托的物业服务企业收取，乙方按要求另行与物业服务企业签署物业管理服务协议。

5.水电费：乙方租赁房屋内自用水电费等由乙方承担，按实际使用量支付；公摊水电费按实际用量分摊。水电费由乙方根据物业管理服务协议规定向甲方委托的物业服务企业缴付。

6.支付方式：租金按月结算，由乙方在每月 10 日前将当月租金以现金或银行转账方式支付给甲方，遇节假日或休息日可相应顺延至节假日或休息日结束后第一个工作日。

甲方指定收款账户如下，甲方变更收款账户的，应提前七日书面通知乙方：

户　　名：广州鑫业投资发展有限公司

开户银行：中国工商银行广州黄埔支行

账　　号：3602 0013 1920 1019 071

**第三条 租赁房屋交付日期**

1.甲方收到乙方支付的全额履约保证金后 3 日内，将租赁房屋按交付时的毛坯现状交付给乙方使用，乙方确认其已对租赁房屋进行勘察，并知悉和认可租赁房屋的座向、面积、楼龄、楼层、间隔、质量、装修、室内配套设施(含水电配置、容量)、室外公共设施、抵押情况、产权情况、周边环境等现状，同意按场地移交时的现状予以接受，乙方与甲方委托的物业服务企业签署《收楼通知书》。如乙方因自身原因无故不予签收的，以《收楼通知书》载明的交付日期即为交付。

2.乙方为实现其经营活动目的所需对租赁房屋进行的设计、装修、装饰、改造、设备安装及公共区域完善等全部投入，均由乙方自行承担，甲

方不承担任何出资、补偿、折价、返还等责任。

**第四条 履约保证金**

1.乙方应于本合同签订之日起10个工作日内向甲方支付￥___元（大写人民币：____）作为履约保证金，履约保证金为首个计租年度月租金标准的三倍。乙方逾期支付履约保证金的，自逾期之日起按应付未付金额的万分之五/天向甲方计付违约金；逾期超过15个工作日且经甲方催告后仍拒不支付的，甲方有权单方解除本合同。

2.租赁期满终止、提前解除或被撤销时，且乙方不存在任何违约情形，即乙方按甲方要求交还租赁房屋、保持房屋完整及设施设备良好运行状态（正常使用损耗除外），未拖欠租金、物业服务费、水电费等费用，正常办理腾退房屋，企业或组织注册登记地址的注销或迁移手续，以及无其他违约行为的，则在乙方交还履约保证金收据之日起十五个工作日内，甲方将全额履约保证金无息退还乙方。在履约保证金退还时，若因乙方原因（如未提供书面退款银行账户信息等）导致甲方无法退还的，不视为甲方违约，甲方无需承担任何责任（包括但不限于利息支付等）。

如乙方无法满足上述任一情形，甲方有权暂不退还履约保证金，直至条件全部满足；如租赁期满终止、提前解除或被撤销后60天内乙方仍无法满足上述全部条件或合同履行期间乙方出现本合同约定的其他可没收履约保证的任一情形时，甲方有权书面通知乙方后直接没收履约保证金。

3.在未经双方协商一致的前提下，履约保证金不作为预付租金使用，且不抵扣本合同项下的到期款项（包括但不限于租金、水电费用等）、滞纳金、违约金、损失赔偿及其他应由乙方承担的费用，本合同另有约定除外。前述对履约保证金的规定不影响本合同或由法律赋予甲方的任何其他

权利。在甲方持有履约保证金期间，该履约保证金不计任何利息。

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法律、法规等规定的经营证照。如因乙方违法违规的经营行为给甲方及第三人造成损失的，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，甲方有权从乙方履约保证金中直接扣除，如履约保证金尚不足以支付甲方所支付费用的，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个工作日内补足履约保证金，如经甲方催告后仍拒不补足的，甲方有权解除合同，没收履约保证金，收回租赁房屋。

**第五条 甲方权利、义务和责任**

1.依约将租赁房屋及相关设施设备按双方约定的交付标准（详见《物业接管验收表》）交付给乙方使用。乙方接收本租赁房屋，即表示核实了相关设施并认可以现状交付。《物业接管验收表》作为甲方向乙方交付租赁房屋的验收依据。

2.负责对租赁房屋、公共设施设备进行定期安全检查，负责和承担房屋主体结构自然损坏的维修及由此产生的维修费用，非房屋主体结构的维修及由此产生的维修费用由乙方负责和承担。如甲方因房屋安全原因导致房屋需要维修且乙方必须搬离租赁房屋的，甲方应提前通知乙方，乙方应配合搬离本租赁房屋。

3.积极配合乙方办理相关经营许可证照、消防环保等的报批手续；未免疑义，甲方的配合义务仅限于提供与租赁房屋相关证照，不就乙方是否能办理取得相关经营证照作出承诺或保证。乙方未能如期取得相关证照导

致无法正常营业或使用的，乙方仍须按照双方约定的计租方式正常缴纳各项费用，因甲方原因导致的除外。

4.甲方有权在租赁房屋的共用部位（即乙方租赁面积范围之外的区域）张贴、悬挂、安装招牌或广告宣传物，而无需征得乙方同意。但若存在可能影响乙方正常经营、采光、通风、出入及消防安全的，则应事先征得乙方同意。

5.甲方有权将本合同的权利义务、租赁房屋的权益全部（或部分）抵押（或出售），包括以信托或其他方式转让给任何第三方，并通知乙方。乙方在此不可撤销地声明放弃任何法律赋予乙方购买本租赁房屋的优先权利，并同意接受和配合办理合同主体变更等一切相关手续。

6.甲方及甲方委托的物业服务企业有权在事先通知乙方的合理时间内不受阻止地进入租赁房屋内检查维修。在安全受到影响的紧急情况下，甲方及甲方委托的物业服务企业无须事先通知，便可进入租赁房屋进行抢修或采取紧急措施，但事后须通知乙方，因此导致乙方无法正常运营和/或给乙方造成损失或损害的，甲方对此不承责，乙方有权自行向责任方进行追偿。

**第六条 乙方权利、义务和责任**

1.乙方应依约交纳履约保证金，以及应在每月 10 日前交纳当月租金和其他费用（如有）。

2. 乙方经营行为应当严格遵守国家的相关法律法规、行业规范，如发生非法经营等其他触犯刑事犯罪的行为，由乙方承担一切法律责任及经济责任，同时，甲方有权解除合同。

3.乙方在与甲方签订本合同时，须同甲方委托的物业服务企业签订

《物业管理服务协议》，并办理进场装修手续，并严格按照国家省、市、区相关法律法规以及相关施工规定，办理房屋装修的报批报备手续，并承担由此产生的全部费用、税费、人工费、管理费、维修费及安全责任。乙方需要对房屋进行扩建、加建、改建、装饰装修或增加大型设施设备的，应提前将方案提交甲方及甲方委托的物业服务企业初审，在取得甲方及甲方委托的物业服务企业书面同意后，按有关规定办理消防和环评等相关行政手续后方可施工。施工过程中，甲方或由甲方委托的物业服务企业有权对施工过程进行监督检查，责令改正违法、违规、违约行为。甲方及甲方委托的物业服务企业的审核、同意、检查或配合，不减轻乙方对装修质量、工程安全、消防环保、经营合规及第三人损害承担的全部责任。

4.乙方未经甲方书面同意或未依法完成相关手续，擅自对房屋进行扩建、加建、改建、装饰装修或增加大型设施设备的，或者在施工过程中有违法、违规、违约行为的，经甲方或甲方委托的物业服务企业责令其改正却仍不改正的，甲方有权解除本合同，没收履约保证金，收回租赁房屋，并有权要求乙方承担违约责任以及赔偿由此造成的一切损失。施工完成后，乙方须自行负责取得消防、环评等部门验收合格等手续，甲方负有合理配合的义务；未免疑义，甲方的配合义务仅限于提供与租赁房屋相关证照，不就乙方是否能取得相关主管部门验收作出承诺或保证。乙方应将装修涉及的包括但不限于图纸、清单、质检证明文件、消防相关资料、环评相关资料、施工单位资质文件等材料复印件加盖公章报甲方委托的物业服务企业备案后，方可将租赁房屋投入使用，否则由此造成的一切后果由乙方承担。

5.非经甲方事先书面同意，乙方不得整体转租、分租、转借租赁房屋，不得将租赁房屋使用权转让给第三方。乙方可自行装修并作为公寓运营主

体直接向入住人员提供公寓运营服务，该运营行为不属于转租、分租；乙方不得委托或交由第三方作为二房东对外转租租赁房屋，不得以合作、联营、委托管理或其他任何名义变相将房屋使用权、经营管理权或公寓运营主体资格交由第三方经营。乙方仅可在甲方书面确认的范围内对相关公共区域进行装修、装饰和使用，不得擅自占用、封闭、改变公共区域及共用设施设备的用途，不得影响其他权利人的通行、消防疏散、采光、通风、设备运行及正常使用。乙方对公共区域的装修投入不因此取得任何产权、共有权、优先使用权或独立经营权。乙方发生前述转租、分租或其他违反本款约定的行为，经甲方催告后拒不按要求改正的，甲方有权单方解除合同，履约保证金不予退还，由此造成甲方全部损失（含律师费、诉讼费、保全费、房屋空置损失等）均由乙方承担。

乙方承诺并保证，租赁期内租赁房屋的实际入住人数不高于政府主管部门核定的入住人数上限，同时乙方应当将各单元入住人员名单向提交当地居委出租屋管理处，并严格按照名单安排人员入住，不得随意交换房间入住。乙方须为其未能遵守本条款而造成的后果承担全部责任，同时甲方有权单方解除本合同。

6.租赁房屋维护

（1）甲方将租赁房屋租予乙方，在合同有效期内，租赁房屋专有部分内的所有设施设备的改造、维修、保养以及属于该房屋分摊的费用等由乙方负责。

（2）租赁房屋主体结构部分的自然损耗由甲方负责进行维修并承担费用。如因乙方或乙方人员、访客等原因损坏的，由乙方进行维修并承担费用。乙方装修改建部分的损坏由乙方负责维修并承担费用。如因此造成

甲方损失的，由乙方负全责，损失包括但不限于甲方因此而支付的赔偿金、律师费、诉讼费、保全费、公证费等。

（3）在合同有效期内，乙方负责租赁房屋专有部分内，由乙方使用部分的供水、供电、排污管道、门窗、防火门、内墙、天花、洗手间、地漏、地面等设施的维护、保养责任，并承担由于使用和维护保养不当而造成的甲乙双方或第三者损失的赔偿责任。

（4）在本合同有效期内，乙方改造的消防系统的维护、维修、保养、更换由乙方自行负责。

（5）乙方应妥善使用租赁房屋，保持租赁房屋原主体结构及外立面的完好，并积极配合甲方对租赁房屋主体结构的检查和维修。

（6）若乙方认为水、电容量不足，经乙方书面申请，甲方可配合乙方办理增容手续，因此而产生的全部费用将由乙方承担。

7.本租赁房屋水电容量按原设计标准提供。乙方在租赁房屋内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何设备，应事先征得甲方书面同意，并配合甲方前往有关单位、部门办理增容手续，相关费用由乙方承担。同时，乙方承担由于上述水、电增容而产生的一切费用，包括但不限于办理手续费、后续维护费、物业服务费等。如乙方擅自安装或使用上述设备导致甲方受到行政处罚或者遭受损失的，乙方应赔偿由此给甲方造成的一切损失，同时经甲方催告后仍拒不改正的，甲方有权单方解除本合同，没收履约保证金，收回房屋。

8.乙方所承租房屋在投入使用前，必须完成消防合格验收工作，并提交消防验收相关文件复印件给甲方备案，否则其房屋不得投入使用，由此造成损失的，由乙方自行承担。租赁房屋使用过程中，乙方需确保安全生产和消防安全，不得在房屋内非法生产和存放有毒、有害、易燃、易爆等

危险物品。若有违反，因此造成的一切责任均由乙方承担，同时经甲方催告后仍拒不改正的，甲方有权单方解除本合同，没收履约保证金，收回房屋。如乙方据此要求解除或者终止合同的，需经甲方同意且履约保证金不予退还，甲方不承担任何责任。

9.除双方另有约定外，本合同期满终止或提前解除的，乙方在腾退房屋和设施设备时，应按照甲方要求恢复至其装修竣工验收时的状态或甲方认可的状态（如天花、墙面、地面须保持整体完好、统一、整洁、无破损等），保持房屋整体完整及设备正常运行，拆除及恢复费用由乙方承担，否则乙方的履约保证金甲方有权扣除用于拆除及恢复的部分。已与房间结构或墙体形成整体的设施设备，乙方不得拆除，均归甲方所有。

10.乙方应严格按照本合同约定使用租赁房屋，未经许可不得改变房屋用途。如乙方擅自改变租赁房屋用途且经催告后仍拒不改正的，甲方可单方解除合同、要求腾退房屋并没收履约保证金。

11.租赁期届满或提前解除终止合同，甲方收回租赁房屋，乙方应按照甲方规定的时间交还房屋、清理房屋内物品并办理交接手续，否则如经催告后乙方仍拒不交还、清理房屋的，视为乙方对其遗留在租赁房屋内的全部物品均放弃所有权，甲方有权进入租赁房屋将乙方的物品进行处理，因此造成的损失由乙方承担，甲方不承担任何侵权或违约责任，且由此产生的费用由乙方承担。租赁期届满前乙方欲继续承租租赁房屋的，应提前三个月向甲方提出书面申请，在遵循国有资产租赁相关规定的前提下经甲方同意后双方可另行签署书面合同。

12.租赁期内，乙方欲提前解除合同的，应提前三个月向甲方书面提出申请，并征得甲方书面同意后，按甲方要求的时间办理退租手续并结算费用，该种情形不视为违约。如乙方未书面通知甲方续租或双方未能就续租

达成一致意见，甲方可在提前告知乙方的前提下带其他有意承租者进入租赁场地视察，并有权于其认为合适的地点张贴有关出租租赁场地的告示，乙方同意予以配合。

13.乙方不得擅自占用、损坏租赁房屋外共用区域、共用设施设备，不得改变其使用功能。如确需使用相邻共用区域（走廊、走道、消防通道、管理用房、设备房、花园、露台、大堂、洗手间、外围车库等）及共用设施设备的，乙方须向甲方提交书面使用申请，征得甲方同意后方能使用。同时，该合理使用要求需满足以下条件：（1） 不得影响同一楼层其他企业的正常使用；（2） 需符合消防和环保等相关要求；（3）在约定使用期届满时恢复原状，如造成损坏的，乙方应予赔偿。

14.租赁期间，乙方须按《中华人民共和国生态环境法典》及污染物排放相关法律法规的要求自行处理或者按照甲方统一管理方式处理生产、研发所产生的液体、固体、气体废弃物，并自行负责相关环保许可手续的办理。乙方若存在未按相关法规处理液体、固体、气体废弃物的行为或由此造成环境污染的，须自行承担所有法律责任，甲方对此不承担任何责任。若由此致使甲方承担法律责任的，甲方有权要求乙方承担相应法律责任。

15.若乙方所租赁的房屋用于研发、生产、餐饮服务的，在完成环评工作（包括但不限于取得环评批复、环保验收批复、排污许可证）后，应将环评合格的相关文件复印件报给甲方或甲方委托的物业服务企业备案。如乙方未按法律法规完成环评工作，甲方或甲方委托的物业服务企业有权要求乙方不得进行生产、研发、餐饮服务等工作，由此造成的损失均由乙方自行承担，情况严重的，甲方有权单方解除本合同，没收履约保证金；如乙方因本款情形要求解除或者终止合同的，需经甲方同意。

16.乙方应依法聘用、管理自身员工（包括临时雇佣的人员）。若因非

甲方自身原因导致乙方员工遭受自身的损害或致使第三人人身或财产损失的，以及因此引起的一切纠纷均应由乙方承担全部责任。

17. 乙方应自行维护保养其安装在租赁房屋外墙上的设施，如：空调机、各种管道、招牌、排气槽等悬挂物，确保其稳固安全。如属于乙方的上述悬挂物坠落引致伤人事故，乙方必须承担由此而引起的全部责任。如因此造成甲方损失的，由乙方负全责，损失包括但不限于甲方因此而支付的赔偿金、律师费、诉讼费/仲裁费、保全费、公证费、执行费等。

18.乙方招牌的架设或悬挂处的管理：其制作方案及悬挂位置均应事先征得甲方书面同意，并符合城市规划部门的要求，否则甲方有权经发出二（2）次书面整改函后拆除，拆除费用由乙方承担或要求乙方自行恢复原状。如因此给甲方造成实际损失的，乙方应予以赔偿。如因乙方制作的招牌、灯箱等广告宣传用物所发生之事故或纠纷由乙方负责处理，与甲方无关。若因此类事故或纠纷给甲方造成损失（包括但不限于第三方赔偿金额、甲方因此而支付的诉讼费/仲裁费、律师费），由乙方负责赔偿。

19.租赁期间，乙方变更公司名称的，须以书面形式告知甲方，并应办理履约保证金及相关费用收款凭证的名称变更手续。若因乙方未办理完成变更手续，导致无法退还履约保证金及相关费用的，由此造成的一切损失及后果由乙方自行承担。

20. 租赁期间，乙方承诺保持其注册资本、股权结构、实际控制人及法定代表人的稳定性。未经甲方事先书面同意，乙方不得进行以下行为：

（1）转让其50%以上股权或导致实际控制人发生变更；

（2）变更法定代表人且该变更伴随公司经营管理权实质转移；

（3）合并、分立或被其他第三方收购；

（4）进行减资、抽逃出资等行为。

若乙方拟进行上述变更，应提前 30 日向甲方提交书面申请及受让方/新主体的资信证明、履约能力评估报告，经甲方审核同意后方可实施。若乙方违反本条约定擅自变更，或虽经申请但被甲方拒绝后仍强行实施的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同，没收乙方全部履约保证金，收回租赁房屋，并要求乙方赔偿由此给甲方造成的全部损失。

**第七条 违约责任**

1. 甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同，并且要求甲方全额无息退还履约保证金以及承担 3 个月租金的违约金：

（1）甲方明确无法提供租赁房屋或所提供租赁房屋不符合约定条件，严重影响安全使用；

（2）甲方未尽租赁房屋主体结构修缮义务，经催告后仍未修复，严重影响安全或正常使用的。

（3）甲方逾期交付租赁房屋超过三十日且经乙方书面催告后三十日仍未交付的；

（4）租赁房屋在交付乙方时存在重大质量瑕疵、权属瑕疵、被查封、抵押权实现或被认定为违法建筑，且经乙方书面催告后 30 日内仍未消除该等影响的，致使乙方无法正常取得经营所需主要证照并能使用；

（5）因甲方拒不配合提供必要资料等非乙方原因导致乙方无法取得经营所需主要证照、手续的；

2.房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，收回租赁房屋，对乙方的装修装饰等各项投入均不作任何补偿：

（1）未按合同约定支付履约保证金超过 15 个工作日，且经催告后仍

拒不支付的；

（2）未经甲方书面同意，拆改变动租赁房屋主体结构，且经催告后仍拒不改正的；

（4）损坏租赁房屋，在甲方提出的合理期限内未修复的；

（5）未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途；

（6）利用租赁房屋存放危险物品或进行违法活动；

（7）拖欠租金等费用累计 30 日以上；

（9）其他乙方严重违约行为。

3.乙方未按本合同第二条约定交纳租金的，视为逾期，每逾期一日,乙方按应付未付金额的万分之五支付逾期违约金；若逾期超过 30 日且经催告后仍拒不支付的，除乙方继续支付逾期违约金外，甲方有权单方解除合同、没收履约保证金且要求乙方腾退房屋。

4.甲方未按本合同约定交付租赁房屋的，租赁期限相应顺延。

5.除本合同另有约定外，租赁期内任何一方未经对方同意而无故单方终止或解除本合同的，违约方应赔偿守约方的损失。若因乙方违约而导致合同解除的，甲方有权没收乙方履约保证金；因甲方违约而导致合同解除的，乙方有权要求甲方无息返还全额履约保证金并承担 3 个月租金作为违约金。

6.租赁期届满双方未续订合同或发生本合同约定情形而提前解除的，则在租赁期满之日的次日或一方按本合同约定情形发出解除通知之日视为双方正式终止租赁之日，双方就本合同所涉及的权利义务正式解除，乙方应在正式终止租赁之日或双方协商的期限内按照本合同的相关约定完全腾退房屋。如乙方逾期仍未腾退房屋的，甲方除有权要求乙方限期腾退、按照同期或本合同解除前一个月的月租金标准（以较高标准为准）支付房

屋占用费外，同时有权停止乙方使用的其他配套设施设备及相关服务，以及要求乙方另行支付房屋占有使用期间所产生的房屋占用费总金额的20%作为违约金。

7.租赁期届满且双方未能达成续租合同或提前解除合同的，若乙方未按甲方规定的期限内办理注销工商注册登记或变更工商经营地址等手续，由此导致甲方产生的一切经济损失，均由乙方赔偿。

8.双方应当严格按照合同约定的内容履行，否则违约方须承担因其违约行为而导致守约方为实现自己的合法权益而产生的一切损失，该损失包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、公证费、保全费、担保费、鉴定费、调查取证费、执行费等。

**第八条 物业服务企业**

1.物业服务企业：广州高新物业服务有限公司（以下简称“物业服务企业”）负责本租赁房屋的统一物业管理工作，乙方同意并接受物业服务企业提供的物业服务。签订本合同时，乙方应与物业服务企业另行签署《物业管理服务协议》，且按《物业管理服务协议》约定支付物业服务费、物业服务履约保证金、水电费及其他相关费用，并且在租赁期间积极配合物业服务企业的物业管理工作。

2.在乙方与物业服务企业签署《物业管理服务协议》及其附件前，甲方有权拒绝向乙方交付租赁房屋且无须承担违约责任。

3.基于租赁服务和物业服务配套整体性的考虑，如由于乙方的责任提前终止或解除《物业管理服务协议》，则甲方有权单方终止或解除本合同。

**第九条 房屋责任保险**

乙方在进场进行装饰装修工程前，应向具有合法有效资质的保险公司足额购买涉及租赁房屋使用过程及二次装修所必要的保险险种的责任保险，其中保险险种须包括但不限于公共责任保险、水灾、火灾事故责任保险，以及乙方自有设备设施所涉的财产保险及人身意外伤害责任保险，且上述责任保险的赔偿限额应足以赔偿可能产生的经济损失，租赁期间乙方负担上述责任保险的保险费用，并且保险期间应与租赁期间一致，否则因乙方未投保或投保赔偿限额不足产生的损失由乙方自行承担。

**第十条 安全生产和消防安全责任**

租赁期间乙方是所承租租赁房屋的安全责任人，乙方应对租赁房屋专有区域范围内安全生产及消防安全负有以下责任：

1.建立健全本单位安全生产责任制。

2.制定本单位安全生产规章制度和操作规程。

3.保证本单位安全生产投入的有效实施。

4.督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患。

5.组织制定并实施本单位的生产安全事故应急救援预案。

6.及时如实向有关部门报告生产安全事故。

7.确保不损坏、拆除、遮挡租赁面积范围内的消防设施。

8.确保租赁面积范围内消防设施的完整。

9.确保不在租赁房屋内堆放超过楼板承载能力的物品。

10.定期接受甲方及甲方委托的物业服务企业的合理检查工作。

11.除在安全操作规程下，不在房屋明确禁止使用明火的地方内用明火作业。

12.根据本单位生产实际情况，配备足够的灭火器材。

13.确保不在电房堆放物品。

14.严格遵守用电规程，严禁超负荷用电。

15.乙方应自行维护保养其安装在房屋外墙上的设施，如：空调机、各种管道、招牌、排气槽等悬挂物，确保其稳固安全。如属于乙方的上述悬挂物坠落引致伤人事故，乙方必须承担由此而引起的全部责任。

16.乙方应建立健全人员登记、身份核验、日常巡查及突发事件应急预案制度，确保租赁房屋内的治安秩序及人身安全。因乙方管理不善、设施缺陷、违规操作或乙方人员/住客的行为，导致任何人身伤亡、财产损失或引发治安、刑事案件、群体性事件的，由乙方承担全部法律责任及经济赔偿责任。若因此类事故导致甲方被行政机关处罚、被第三方索赔或被卷入诉讼/仲裁的，乙方应无条件全额赔偿甲方因此遭受的一切损失，包括但不限于赔偿金、罚款、律师费、诉讼费、保全费、差旅费、公证费等。

17.当租赁房屋内发生危及人身安全的紧急情况（如严重火灾隐患、暴力犯罪现场等），甲方有权立即采取停水、停电、封锁出入口等必要措施，由此产生的一切后果及费用由乙方承担，甲方不因此承担任何违约或侵权责任。

**第十一条、其他事项**

1.租赁期内，如经房屋安全鉴定部门鉴定该租赁房屋不符合安全使用标准的，则租赁合同自行终止双方互不承责。

2.如发生地震、台风、水灾、火灾、动乱、罢工、法律法规政策调整、其他政府行为等不可抗力行为，导致本合同不能履行或者迟延履行的，则发生不可抗力事由的一方应当立即书面通知另一方，并在不可抗力事由发生后14天内提供证明文件，同时应当采取措施，将本合同不能履行或迟延

履行所产生的损失降至最低程度。如因上述不可抗力事由导致本合同不能履行或者迟延履行的，双方互不视作违约，租金及各项费用按实际使用期间结算，甲方应无息退还履约保证金，双方互不承担违约责任。

3.租赁期内租赁房屋发生征地拆迁，双方依国家相关规定办理，属于乙方补偿的部分，归乙方所有。

4.租赁房屋租赁期间需缴交的各项税费，由双方按相关规定各自负担。

5.租赁合同终止或解除时，乙方尚有拖欠租金、物业服务费、水电费等款项，或未按照约定对租赁房屋恢复原状的，甲方可暂时扣留乙方的设施设备、物品，并持续至乙方清偿全部欠付款项、承担恢复原状费用并完成租赁房屋恢复原状之日。甲方书面通知乙方后，乙方在合理期限内仍未履行前述义务的，甲方有权依法处置扣留的设施设备、物品，处置所得优先用于清偿乙方欠付的费用及恢复原状费用；处置所得不足以清偿的，甲方有权继续向乙方追偿。

6. 甲乙双方签约时，应当提供营业执照、税务登记证、身份证原件、复印件供对方核对及备案。

7. 因甲方向乙方提供的租赁房屋属于国有资产，如甲方按照政府主管部门根据规划发展、公共需要等原因要求收回房屋，或者对租赁房屋的相关租金和费用（包括但不限于租金价格、公摊水电费价格、污水处理费、基础电费等）进行统一调整，乙方应当积极配合甲方对前述事项内容的调整，甲方按本合同第四条第 2 款约定退还无息履约保证金，乙方应予以配合双方解除《租赁合同》，如乙方拒绝配合的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，并且无需给予任何补偿或赔偿。

8. 双方因履行本合同而相互发出的所有通知、文件、资料，均以本合同所列明的各方地址为受送达地点，送达方式为当面交付、邮寄、传真、

电子邮件等，一方如果迁址或者变更送达地点的，应当书面通知对方。送达通知、文件、资料，当面交付的，交付之时视为送达；通过传真或者电子邮件方式的，发出传真或电子邮件时视为送达；通过邮寄方式的，以将邮件送到受送达地点时（以邮戳或批条、证明为准）视为送达。

9.若乙方的联系方式有变更，需在变更前14天之内书面通知甲方，否则由此导致甲方使乙方未能收到通知亦视为已送达。

10.本合同未尽事宜，双方可另行签订补充合同。

11.本合同履行中发生争议，双方应当友好协商解决，协商不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地的人民法院通过诉讼解决。

12.租赁期内，如乙方增加或提前减少租赁面积，需向甲方书面申请并经甲方同意后，另行签订补充协议：（1）乙方申请增加租赁面积的，双方根据市场行情，核定租赁单价，增加部分面积按重新核定的单价签订补充协议；（2）提前减少租赁面积的，剩余租赁面积租赁单价取双方按重新核定的单价及本合同约定单价中较高者。

13.若乙方逾期缴纳租金超过30日且经催告后仍拒不支付的，甲方有权在提前通知乙方的前提下，对该物业采取相应区域的停水、停电等限制措施，直至乙方缴齐租金，由此造成的损失由乙方自行承担。

14.本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，每份具同等法律效力。

15.本合同自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

**甲方（盖章）：** **乙方（盖章）：**

| | |
|---|---|
| 法定代表人（签字）： | 法定代表人（签字）： |
| 证件号码： | 证件号码： |
| 委托代理人（签字）： | 委托代理人（签字）： |
| 证件号码： | 证件号码： |
| 联系电话：<br>传真：<br>通讯地址： | 联系电话：<br>传真：<br>通讯地址： |
| 签署时间：　　年　　月　　日 | 签署时间：　　年　　月　　日 |