广州出入境边防检查总站
房地产出租合同

甲方：广州出入境边防检查总站警务保障中心

乙方：

二〇二六年　月

广州出入境边防检查总站房地产

出租合同

甲方（出租方）：广州出入境边防检查总站警务保障中心

乙方（承租方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》《广州市房屋租赁管理规定》等法律法规、规章、规范性文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，就乙方承租甲方房屋事宜，经双方协商一致，订立本合同。

第一条 租赁标的物的基本情况与要求

（一）甲方自愿将位于广东省广州市天河区天河路 603 号商业裙楼房屋出租给乙方使用，房屋总建筑面积为 14724.92 平方米，本次出租面积 4834.02 平方米（具体房屋分布及面积详见《天河路 603 号商业裙楼出租项目招租方案》）。

甲方按照房屋现状出租给乙方，乙方已对甲方所要出租的房地产做了充分了解，愿意承租该房地产。

（二）甲方出租的房屋存在尚未取得《不动产权证书》、无建设工程规划许可、无一次消防验收、结构安全及抗震性能瑕疵等甲方已披露或乙方应当自行尽调了解的瑕疵（具体瑕疵详见《天河路 603 号商业裙楼出租项目招租方案》）。

乙方已清楚知悉租赁标的物存在上述瑕疵与承租租赁

标的物存在的风险，愿意接受租赁标的物的瑕疵并承担相关风险、损失，自行办理消除瑕疵所需的手续、工作并承担费用。乙方承诺不以房屋存在瑕疵导致本合同无效、无法按合同目的使用租赁标的物、房屋不满足经营目的等为由违反本合同约定事项或追究甲方违约责任。

（三）除另有约定外，出租房屋内电梯、水、电、消防等设施设备所有权归甲方所有，乙方仅有使用权，租赁期内，由乙方自行实施维护、维修、保养工作。若需更换设施设备的，需向甲方提出书面申请，经甲方审批同意后，由乙方实施并承担相关费用，更换后的设施设备所有权归甲方所有，乙方不得主张权属或要求甲方补偿。

（四）根据《建筑物结构安全性及抗震性能检测鉴定报告》显示，出租房屋所在的商业裙楼的安全性鉴定结论为Bsu级，抗震鉴定结论为建筑物整体结构抗震性能低于7度抗震设防对丙类建筑物的要求。

（五）本次租赁按租赁标的物的现状出租、现状交付，乙方应在签订租赁合同之日起12个月内自行完成对包含租赁标的物在内的商业裙楼整体的加固修缮，修缮范围为商业裙楼全部房屋面积，即14724.92㎡，乙方需委托具备相应资质的设计单位、施工单位、监理单位等有关单位实施施工作业，甲方会同乙方及参建单位进行联合验收。工程完成后，乙方需委托在广州市住房和城乡建设局备案的鉴定机构进行安全检测鉴定并出具《建筑物结构安全性

及抗震性能检测鉴定报告》，鉴定结果必须满足以下两个条件：一是安全性鉴定结论为Bsu级以上（含Bsu级）；二是抗震鉴定结论满足7度抗震设防对丙类建筑物的要求。满足上述条件后，乙方方可经营使用租赁标的物，同时，乙方需向甲方提供2份鉴定报告原件。

（六）乙方清楚知悉并同意：本合同的租赁期与免租期不因乙方实施的加固修缮、鉴定及办理相关行政手续（包括但不限于经营许可、消防验收、消防改造、规划用途调整、业态调整及权属登记等）而顺延或延长，租金不因乙方实施上述工程或办理相关行政手续而减免。如租赁合同解除、终止或无效的，乙方不得要求甲方对上述乙方实施的工程、鉴定或办理相关行政手续进行补偿或赔偿；不得以此为由要求追究甲方的任何违约责任。

（七）乙方实施的加固工程与鉴定应符合国家、地方的法律法规与标准，如需行政主管部门行政许可、审批或备案的，应自行办理相关手续，甲方在合理的范围内提供必要的协助。

（八）乙方实施加固修缮与鉴定的全部相关费用（包括但不限于设计费、勘察费、施工费、监理费、鉴定费、拆除费等）均由乙方自行承担，无论何种情形下（包括但不限于合同到期终止、合同解除、合同无效等情形），甲方均不对前述费用予以赔偿或补偿。乙方因违规实施加固工程所产生的损失或行政处罚后果由乙方自行承担，造成第三人或甲方

损失的，亦由乙方负责赔偿。

（九）乙方实施加固修缮工程过程中形成、制作的包括但不限于设计方案、设计图纸、施工方案、施工图纸、竣工验收及竣工结算等有关加固工程的文件资料，应在各自出具后3日内提供一套完整的复印件并加盖乙方公章给甲方存档备查。

（十）在签订本出租合同前，乙方已对租赁标的物进行详细的现场查勘，充分了解租赁标的物的现状，清楚知悉承租租赁标的物所需履行的责任与合同条款，充分评估了租赁标的物可能存在的风险（包括但不限于行政风险、法律风险与市场经营风险）以及对因自身经营需要而可能自费实施、负担的装修、消防改造、修缮的可能性与费用，愿意承租租赁标的物并自担相关风险、责任与损失。

（十一）加固工程完工后，乙方应全力协助配合甲方为该项目办理权属证明，提供房屋加固、消防改造和装修施工等系列工程的全部资料。

第二条 租赁用途：商业，不得经营娱乐业及违法行业，不得用于非公立医疗机构。如房屋规划用途与乙方经营业态不一致，需办理业态调整、规划用途变更等审批手续的，由乙方自行向有关部门申请办理并承担全部费用与不能获批的风险，甲方仅予以必要协助。

第三条 租赁期限5年。自202_年__月__日起至__年__月__日止为租赁期。自202_年_月__日起至202__年_月_日

止为装修免租期（装修免租期6个月），该免租期包含在5年租赁期限内。

第四条 租金总额（不含水、电、暖、气、设备、物业等费用）人民币（大写）_____元（¥_____元）。起始年租金为人民币（大写）_____元（¥____元）、月租金为人民币（大写）____元（¥_____元），租金递增率为每2年递增5%。

租金按月结算，乙方于每月的___日前交付甲方。付款方式：银行转账。甲方账户信息：

户　名：广州出入境边防检查总站警务保障中心

开户行：中国银行股份有限公司广州东圃支行

账　号：6509 7315 4276

甲方收到乙方租金等款项后30个工作日内向乙方开具正规发票。

具体租金一览表：

计租年限	月租金（元/月）	年租金（元/年）
年 月 日至 年 月 日	免租期	免租期
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		

第五条 租赁期内的水、电、暖、气、设备、物业等费

用，按当地主管部门规定的价格另行计量计价，由乙方承担。

第六条 自本合同签订后十日内，乙方向甲方支付房地产租赁保证金人民币（大写）_____元（￥____元，相当于首月租金的三倍）。甲方收取房地产租赁保证金后向乙方开具凭证。

乙方履行合同约定义务的，甲方应在租赁期满时将房地产租赁保证金无息退还给乙方；乙方未履行或违反合同约定义务的，甲方不予退还房地产租赁保证金，同时甲方有权要求乙方另行支付违约金；甲方违反合同约定义务导致合同解除的，应当无息退还房地产租赁保证金。

第七条 租赁期内，甲方应当履行下列义务：

（一）甲方审核并确认出租的房地产符合国家移民管理机构的相关房地产管理政策，满足面向社会租赁的政策条件；

（二）甲方有权处置本项目的出租房地产，由甲方负责处理出租房地产权属的纠纷；

（三）甲方按照规定将本租赁合同呈报有权限的审批部门，完成相关审批及备案手续；

（四）如在合同履行期间，国家移民管理机构的相关房地产管理政策发生重大调整或国家有关部门对本合同出租房地产进行无偿划转等权属调整导致本合同无法继续履行的，甲方应及时告知乙方，双方按本合同第九条（一）项的约定处理。

第八条 租赁期内，乙方应当履行下列义务：

（一）需自行办理包括但不限于消防检查、改造、消防验收与备案（含一次与二次消防）、业态调整、房屋规划用途调整、建设工程规划许可、建设工程施工许可、工商注册、营业执照、税务登记等与经营、使用房屋相关的手续并自行承担相关费用，确保合法合规经营。如因乙方未能完成相关手续导致无法使用租赁物或经营，不得以此为由拒绝、逾期支付租金，不得要求延长、顺延租期，不得主张甲方赔偿乙方的损失或承担违约责任；

（二）负责所承租的房地产及附属设施设备的看管和维修保养，因管理或使用不当或者其他人为原因造成房屋或设施设备损坏、丢失的，必须予以修复或者赔偿；因迟延维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿；

（三）承租后，乙方作为安全第一责任人，负责所承租房地产的主体安全、消防安全、环境卫生、住用人员登记管理等，并定期对所承租的房地产及相关设施设备开展消防安全检查和安全隐患排查工作，否则因此所产生的全部损失均由乙方自行承担；

（四）不得对所承租的房屋进行影响使用安全的改造、装修、添附或者增扩固定设施。在不影响使用安全的前提下，确需进行改造、装修、添附或者增扩固定设施的，必须事先向甲方提供相关方案、设计图纸等资料，征得甲方书面同意，且获得相关行政主管部门的审批、许可、备案后方得实施。

实施改造、装修、添附或者增扩固定设施及办理相关行政手续产生的费用由乙方自行承担，实施完成后形成的装饰装修、设备设施权属归甲方所有，租赁期满、合同解除（无论是否因甲方违约导致合同解除）或合同无效时，必须无偿移交给甲方，甲方不作任何补偿或赔偿；

不得擅自在承租的场地上新建和添建各种建筑物、构筑物，确实需要新建和添建的，必须事先向甲方提供建设方案、设计图纸等资料，征得甲方书面同意，且获得相关行政主管部门的审批、许可、备案后方得实施。新建、添建各种构筑物、建筑物及办理相关行政手续产生的费用由乙方承担，实施完成后形成的建筑物、构筑物权属归甲方所有，租赁期满、合同解除（无论是否因甲方违约导致合同解除）或合同无效时，必须完好地无偿移交给甲方，甲方不作任何补偿或赔偿。

如乙方实施的改造、装修、添附、增扩固定设施或新建、添建的建筑物、构筑物被行政机关认定违法或要求拆除、查封的，其责任和损失全部由乙方承担。甲方因乙方实施的改造、装修、添附、增扩固定设施或新建和添建各种建筑物、构筑物发生损失的（包括但不限于被行政处罚、向第三方赔偿、拆除恢复原状所发生的费用、租金损失等）由乙方赔偿；

（五）不得以所承租的房地产作抵押或者入股联营，不得将所承租的房地产转借给他人或者与他人互换使用；

（六）不得擅自改变租赁用途，不得开展影响国家移民管理机构形象的活动，不得以国家移民管理机构、边检机构

的名义开展经营等活动，不得从事任何违反法律法规和规章制度的活动；

（七）不得生产加工和存放易燃易爆物品，不得在所承租的房屋和场地上存放、生产、销售对周边环境和房地产及其附属设施设备有腐蚀、污染和破坏的有害物品，不得违反城市管理及市容环保要求；

（八）负责处理租赁期内与甲方出租房地产权属无关的各种纠纷。

第九条 合同的解除：

（一）甲方因政策规定等原因确实需要提前解除合同的，乙方应当自接到甲方书面通知之日起，1 个月内无条件地将所承租的房地产及按本合同约定权属归甲方的全部财产交还甲方，甲方按乙方实际使用时间计收租金，无息退还房地产租赁保证金，其他互不补偿或赔偿；

（二）甲方无法定或约定事由需要提前解除合同的，应当提前 2 个月书面通知乙方，乙方应当及时将所承租的房地产及按合同约定权属归甲方的全部财产交还给甲方。甲方按乙方实际使用时间计收租金，并补偿当月租金的 2 倍给乙方作为搬迁费用，无息退还房地产租赁保证金，或者在附加条款中约定；

（三）乙方无法定或约定事由需要提前解除合同的，应当提前 2 个月书面通知甲方，将所承租的房地产及按本合同约定权属归甲方的全部财产完好无损地无条件交还甲方。乙

方应向甲方支付合同解除当月租金的2倍作为违约金，甲方不退还乙方房地产租赁保证金；

（四）因不可抗力原因以及国家、国家移民管理机构政策法规重大调整等造成合同无法继续履行的，甲乙双方均不承担责任；

（五）租赁期满，合同终止。

（六）因违约导致合同解除的，按本合同第十、十一条的约定处理。

第十条 甲方违约责任：

甲方违反本合同第七条第（一）至（三）项的义务，导致乙方无法使用标的房屋的，乙方有权解除合同，同时，甲方应当按合同解除当月租金的标准向乙方支付3个月租金作为违约金。

第十一条 乙方违约责任：

（一）乙方违反本合同的约定且经催告在合理期限内（以甲方书面催告函件记载时间为准）仍未整改的，甲方有权解除合同，同时，乙方应当按合同解除当月租金的标准向甲方支付3个月租金作为违约金，违约金不足以覆盖甲方损失的，甲方有权进一步向乙方索赔；

（二）乙方逾期交付房地产租金及有关费用，每逾期一日，甲方以欠缴费用总额为基数，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的4倍向乙方加收违约金；逾期60日，甲方除有权继续计收上述违约金外，还

有权解除本合同并收回按本合同约定属于甲方的全部财产且不予退还房地产租赁保证金，同时停止向乙方供应水、电等，属于乙方的财产在没有结清租金和其他费用之前，乙方不得转移；逾期90日，视为乙方放弃其在甲方处财产，甲方有权在解除合同后自行处置乙方的财产；

（三）乙方违反合同第一条（五）项的约定，未在12个月内完成对租赁标的物的加固修缮并通过安全检测鉴定，或未完成加固修缮并通过安全鉴定就将房屋投入经营使用的，甲方有权单方解除合同、不予退还租赁保证金并要求乙方赔偿损失（含甲方为完成乙方未实施完毕的加固修缮工程与设计、鉴定工作所发生的全部费用）。

第十二条 本合同双方签字盖章后生效。

第十三条 甲乙双方在本合同履行中发生争议的，应当协商解决；协商不能解决的，双方应向房地产所在地人民法院提起诉讼。因乙方违约致使诉讼的，乙方应承担因此给甲方造成的全部损失，包括但不限于律师费、差旅费、保全费、担保费、诉讼费、鉴定费、评估费、公证费及其他因维权所产生的合理费用。

第十四条 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等的法律效力。

第十五条 双方承认的附加条款如下：

（一）租赁期间，若遇相关政府部门开展市政道路施工或者市政改造工程等，乙方不得以此为由要求解除合同或者

违反合同约定义务。同时，对于市政改造过程中相关政府部门要求开展的相关改造工程由乙方负责，相关费用由乙方自行承担，与甲方无关；

（二）租赁期间，如因历史遗留问题或其他甲方原因致使合同无效的，甲方根据合同约定的租金标准，按乙方实际使用时间计收租金或使用费。在乙方将所承租的房地产及按本合同约定权属归甲方的全部财产完好无损地无条件交还甲方后，甲方向乙方无息退还租赁保证金。对于乙方就承租期间因经营、加固修缮、装修、改造、修缮或添加设施设备或经批准新建和添建的各种建筑物、构筑物或办理一切行政审批手续（包括但不限于一次消防、二次消防验收、规划许可、业态调整、经营许可等）所产生的费用、损失，甲方一概不予补偿或赔偿。

（三）若因乙方经营需要，需在政府相关部门进行业态调整的，由乙方自行办理申请审批手续，甲方仅提供必要的协助。

（四）承租期间，因政府有关部门要求需开展施工改造的（如雨污分流工程等），由乙方自行承担相关费用。

第十六条 本合同签章处记载的地址为双方各自的有效送达地址。该送达地址适用范围包括：双方履行合同过程中向对方发送的各类通知、补充合同要约/承诺、函件等书面文件以及就合同发生纠纷时相关法律文书的送达。任一方变更己方送达地址的，应至少提前 7 日书面告知对方。双方送

达地址均在广州市内的，以邮政特快专递形式（EMS）向各方送达地址寄出的任何书面文件，自投递之日（含当日）起3日期满即视为送达。

第十七条 其他

甲方在租赁标的物公开招租阶段发布的《天河路603号商业裙楼出租项目招租方案》及双方签订的意向协议是本租赁合同的重要组成部分。乙方在公开招租阶段已详细阅读该方案，充分了解租赁标的物存在的瑕疵，清楚知悉并愿意承担自身的责任、义务、风险及可能发生的一切费用与损失。

租赁期间，乙方除应遵守本租赁合同的约定外，还需严格按《天河路603号商业裙楼出租项目招租方案》中的要求履行承租人义务与承担责任。对于本租赁合同未约定或约定不明的事项，按《天河路603号商业裙楼出租项目招租方案》执行和处理。

（本页以下无正文）

甲方（盖章）　　乙方（盖章）

法定代表人：　　法定代表人：

地　　址：	地　　址：
联 系 电 话：	联 系 电 话：
委托代理人：	委托代理人：

签 字 时 间：　　年　　月　　日