穗租备_____号　　合同编号：GIBI XXXXX

物 业 租 赁 合 同

甲方（出租方）：广州国际企业孵化器有限公司

乙方（承租方）：_____

甲方作为政府扶持科技型中小企业的载体，为科技型中小企业提供孵化培育业务；鉴于乙方开展的业务或技术领域属于国家重点支持的高新技术领域和相关产业服务领域，甲方自愿将本合同项下的物业出租给乙方有偿使用。

现依据《中华人民共和国民法典》及国资管理等有关规定，经双方平等、充分协商，一致同意本合同全部条款并共同遵守。本合同在双方法定代表人或授权代表签字且盖章后生效。

第一条　承租物业信息

甲方将物业出租给乙方有偿使用，乙方已到现场勘查并充分了解该物业具体情况，自愿承租该物业。承租物业地址为广州市黄埔区掬泉路3号 XXXXXXXX房 ，建筑面积 XXXXXX 平方米（如承租多层，分别列明每层面积）。物业用途限定为 办公 。

第二条　租金及履约保证金

1.租赁期限内乙方应按照以下标准缴纳租金（租金单价单位：元/平方米/月）：

租赁期限	租金单价	月租金额（币种：人民币，单位：元）			备注
		小写		大写	
装修期：					

2.乙方向甲方缴纳履约保证金，金额为：XXXXXXX（大写：XXXXXXXX）

3.乙方在本合同签署后五个工作日内向甲方缴纳首月的租金和履约保证金。

4.合同期满，乙方将租赁物业交还给甲方并通过甲方验收，履行完毕本合同约定的各项义务，甲方将履约保证金退还乙方，不计利息。若乙方履行合同出现违约情形，甲方有权不予退还履约保证金，并要求乙方按照本合同的约定承担违约责任。办理履约保证金退还手续时，乙方需及时配合甲方财务提交相关资料，若退租后一年内乙方依旧不配合甲方办理相关退履约金的手续，即为乙方放弃该权利，甲方将不予返还。

5.本合同履行期间，乙方不得以任何理由要求甲方从其已付的本合同履约保证金或本合同约定的其他保证金中抵扣乙方必须向甲方交纳的租赁费用和其他款项。

6.因可归责于乙方事由而致使租赁物业毁损灭失或者乙方违反本合同相关约定的，甲方可直接从履约保证金中扣除相关费用。在履约保证金不能全部或部分支付修理、赔付及违约等费用时，甲方对乙方还享有继续索赔的权利。乙方须向甲方及时补足被抵扣的本合同履约保证金。

7.如涉及国家相关税费问题，双方各自承担自身税费。

第三条　支付及开票

1.乙方应于每月__10__号前按照本合同约定的金额将当月租金及相关费用以银行转账方式汇入甲方指定账户。水电费及物业管理费按照物业管理合同约定支付。

2.甲方指定的收款账户信息如下：甲方银行收款账户信息

户名：广州国际企业孵化器有限公司

开户行：中国工商银行广州科学城支行

银行账号：3602 0907 1920 0000868

3.乙方发票开具信息

单位名称:

地址:

统一纳税代码:

发票票种:

如乙方开票信息发生变更，应在变更的当月及时书面告知甲方。未及时通知造成的损失，由乙方承担。

第四条　交付和装修

1.租赁单位为现状交付。无特殊约定的情形下，合同签署日为

交付日。乙方如需对租赁物业进行装修的，应遵守甲方制定的有关装修的规章制度，接受甲方的监管，装修的所有费用由乙方承担。

2. 乙方装修时不得改变租赁物业的主体结构和建筑外立面等，不得搬移、更改、接驳或移除大楼及整个园区公共设备设施。装修前，乙方应将装修的承包商、设计图、装修效果图、使用材料等资料交甲方审核并经书面同意后，乙方方可进行装修施工。

3. 装修时，乙方应遵守国家和地方关于安全生产、消防、治安保卫、劳动保护及职业病防治的安全法律法规。该租赁物业内和相关区域内发生的任何事故均由乙方承担全部责任和赔偿全部损失。

4. 乙方不得自行或允许他人在该租赁物业或甲方大楼、园区的其他地面放置超过设计荷载的物品。如在设计荷载允许范围内乙方需加重荷载，须向甲方书面申请具体加固位置并提供施工大样图，获得甲方书面批准后方可施工，所需费用由乙方承担。

乙方未事先征得甲方书面同意，不得擅自或允许他人对该房屋及其装修、附属设施及设备（包括但不限于线路、排水、消防、室内外的外观及现有装潢）进行任何改建、增建或增设。如法律法规规章规定应经政府有关部门验收的，应在政府有关部门验收合格后方可投入使用。

5. 租赁期内，乙方增设在租赁物业内的设备设施，由乙方负责进行维修、保养并负责其安全管理。如对大楼或园区设施设备造成影响，由乙方负责及时消除影响、进行维修并承担相应赔偿责任。

6. 乙方承诺：在与甲方签订本合同前已经对周边环境和经营业态进行充分考察，乙方不得以周边生态环境、噪音、交通等影响其经营为由而向甲方要求减免或拒绝交纳租赁费用、物业相关费用等其他费用或者解除合同要求赔偿等。

7. 装修事宜中甲方的同意主要针对管理因素考虑，视为对乙

方装修、改造行为的科学性、规范性、安全性、合法性负责，因装修、整改施工引起的任何风险和责任均由乙方自行承担。如法律法规规章规定应报政府有关部门批准的，乙方应在取得政府有关部门的批准后方可进行装修施工，报批的所有费用由乙方承担。

第五条　物业返还

1.该物业的复原

（1）乙方须在租赁期结束至少30日前或提前结束的至少30日之前，与甲方联系交回该租赁物业事宜并按照甲方复原标准退还。乙方拒绝将返还的租赁物业复原或者支付恢复费用，甲方可自行或委托第三方实施该项工作，由此产生的费用均由乙方承担。若该房屋及其任何设备、设施、附属物、装置、附加物等因乙方造成损害或损坏，乙方须对该损害或损坏予以补偿或修理。

乙方退租后，需按照甲方要求办理注册地的工商注销登记。否则甲方有权不予退还履约保证金。

（2）除甲方书面同意外，乙方返还该房屋时不得以任何理由要求甲方购买乙方自置的任何装修、设施或财物或要求甲方支付任何装饰、装修补偿。

2.除甲方同意乙方续租外，乙方应最迟于租赁期满日或本协议终止之日17：00时之前向甲方交还该租赁的物业。其他任何情况下，乙方逾期不交还房屋，每逾期一日，乙方应以2倍（租期内最后一个月的）租金单价，按每月30天计的标准，向甲方支付该房屋延期占用期间的使用费，还应承担该房屋在占用期间内的物业管理费和水电费用等其他费用。造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。甲方还有权在租赁期满之日或本协议终止之日起3日后自行开启该房屋的门锁并更换门锁，将屋内的所有物件搬出该房屋，并将该房屋腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不

负责。对于乙方遗留在该房屋内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用、搬运及拆除费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失。但不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。

第六条　转让、分租、转租、交换物业和期满

1. 未经甲方书面同意，乙方不得转让、分租、转租、放弃或交换该物业或其任何部分或该房屋之任何权益予任何其他第三人，并不得改变物业使用用途，不得从事违法活动。

2. 乙方未经甲方同意，若有在该租赁物业上私自注册公司等行为，按照甲方公司的相关管理规定处理。

3. 合同期满，甲方将严格按照国资管理及甲方公司相关管理规定的程序，通过公开挂网招租等形式予以确定该物业后续承租方并另行签订书面协议。乙方对此已事先知悉，并遵守甲方的规定。

第七条　双方权利义务

1. 如发生意外事故或紧急情况，甲方有权不经乙方同意而采取紧急避险行动。如甲方采取的紧急避险行动有利于乙方人员的安全、利益或有利于租赁物业内留存的财产安全，则甲方采取紧急避险行动造成的租赁物业门、窗、锁具损坏及乙方其他损失，由乙方承担；其他损失，按法律规定处理。

2. 如因甲方对大楼、园区的建筑结构或公共设备设施进行检修或重新安装，致使租赁物业的水、电、照明、排水、排污等设施中止使用，给乙方正常使用租赁物业造成不便的，甲方应事先通知乙方。

3. 甲方可在合同期满或续租期满前六个月内，给予乙方 24 小

时预先通知后，带领意向租户进入该租赁物业看房，乙方应予配合。

4. 在乙方违约情况下，甲方接受租赁费用或其他款项时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。甲方接受乙方金额不足的租赁费用或其他款项时，均不能视为甲方同意乙方少付租赁费用或其他款项。此外，甲方延迟行使本合同项下的任何权利并不意味放弃该等权利。甲方任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

5. 乙方应采取合理措施保护租赁物业的建筑结构及甲方提供的设备设施不受损害（自然损耗除外），租赁物业的建筑主体及甲方提供的设备设施（如有）因乙方原因发生损坏的，乙方应及时通知甲方进行维修或更换，维修或更换的费用由乙方承担。如乙方未及时通知甲方进行维修或更换，由此造成的损失由乙方承担；租赁物业内天花、墙面、地面、门窗玻璃等发生损坏的，乙方应负责维修或更换，并承担维修或更换的费用，且应事先向甲方报备施工方案和维修队伍，由甲方批准后乙方可开始维修。

6. 在甲方将租赁物业交接给乙方后，乙方负责在物业交付使用后的物业维护并承担费用。租赁物业内的财产和人身安全、生产安全、卫生、水电等其他设备设施、“四害”清除工作、环境卫生、防火防盗等均由乙方自行负责。

7. 乙方对其雇员、代理人、聘用的第三方和客人在大楼、园区内的一切行为向甲方承担连带责任。

8. 乙方应在本合同签订后六个月内办理工商、税务登记或迁入手续；如在规定期限内未办理工商、税务登记或迁入手续，甲方有权终止本合同并收回物业，并要求乙方承担违约责任。

9. 乙方在园孵化期间，如甲方有统计需求或业务需求时，乙方需无条件向甲方提供营业执照复印件、知识产权证书、留学人员资

格认定材料、高层次人才及项目认定证书或材料、高新技术企业证书、各级政府项目资助情况、年度统计报表等资料和信息。

10. 乙方在装修及经营过程中，噪音控制、经营模式、内部管理等必须符合法律及相关行政部门的规定，不得扰民及影响其他商户的正常经营。否则，导致乙方被投诉、处罚、停业整顿等损失由乙方自行承担。同时，造成甲方或第三人损失的，由乙方承担全部责任及费用。停业或整顿期间，乙方仍应按本合同约定按时足额向甲方支付租赁费用。

11. 乙方确认熟悉甲方关于大楼、园区管理的各项规定（含签署合同时已生效的和合同履行过程中生效的管理规定），乙方同意遵守甲方管理规定及国家法律法规。

第八条　违约责任及合同的解除

1. 乙方原因导致租赁合同提前终止或解除，甲方有权没收乙方交纳的履约保证金，并要求乙方支付逾期租金、违约金、物业占用费等相关费用，给甲方造成其他损失的，乙方应另行赔偿。甲方有权不予任何装修补偿，并有权要求乙方对租赁单位恢复原状和要求乙方赔偿损失。

2. 乙方逾期交纳租赁保证金和首月租金的，每逾期一天，乙方应按逾期交纳金额总额的万分之五向甲方支付违约金，且甲方有权不将租赁物业交付给乙方直至乙方交清全部租赁保证金和违约金，同时本合同约定的租赁期和免租装修期的起止日期并不因此顺延；乙方逾期三十天仍未交清全部租赁履约保证金或首月租金的，甲方有权解除租赁合同，乙方应向甲方另行支付相当于租赁履约保证金金额 1 倍的违约金。

3. 乙方逾期支付首月租金之外租金的，每逾期一天，乙方应按应付未付租金的万分之五向甲方支付违约金。乙方逾期十五天仍未

支付全部应付租金的，乙方同意甲方可对租赁物业进行大门上锁，由此给乙方和第三人造成的损失由乙方自行承担。乙方逾期三十天仍不全部支付应付租金的，则甲方有权单方解除本租赁合同，在终止或解除合同的通知书发出后，视为双方租赁合同自动终止，甲方有权收回租赁物业，甲方可不予退回租赁保证金，且要求乙方支付拖欠的租金、违约金并要求乙方赔偿损失，且如乙方对租赁物业进行装修的，甲方有权不予任何装修补偿，同时，甲方有权要求乙方限期恢复原状。

4.出现下列情形之一导致合同无法继续履行的，甲乙双方均可解除本合同，双方互不承担补偿或赔偿责任。本合同的解除时间以解除协议载明的时间或以一方收到另一方送达的关于解除合同的通知当日为合同解除之日，乙方应按本合同的约定向甲方腾空返还租赁物：

（1）租赁物占用范围内的土地使用权因政府收储等被提前收回的；

（2）租赁物及土地因社会公共利益被依法征用的；

（3)租赁物及土地因城市建设需要被依法列入搬迁范围的(包括但不限于如政府“退二进三”原因需要搬迁的）；

（4）因企业改制、城市规划建设变更或“三旧”改造需要收回土地及租赁物的；

（5）因法律、法规规章及政府规范性文件的颁布或变更致使本合同不能继续履行的；

（6）因不可抗力致使租赁合同不能继续履行的。

5.如甲方单方原因需对出租物业所在的大楼进行改造、装修，应至少提前三个月告知乙方，乙方应给予充分的配合。若由于甲方改造、装修原因需要乙方进行中途搬迁，甲方应安置其他办公物业

给乙方使用或给予对应期间的免租期，若乙方不接受另行安置或免租方案，并要求提前解除合同的，在剩余租期长于六个月的情况下，甲方应向乙方赔偿相当于一个月的租金标准金额费用作为乙方的补偿；在剩余租期长于两个月不足六个月的情况下，甲方应向乙方赔偿相当于半个月的租金标准金额费用作为乙方的补偿；在剩余租期短于 2 个月的情况下，甲方无需对乙方进行补偿

6. 如任何一方违约，守约方为维护权益费用（包括但不限于律师费、公证费、诉讼费、保全费、交通费、鉴定费、代为保管费用等）均由违约方承担。

第九条　孵化服务

甲方作为国家级科技企业孵化器，可以在本合同外为乙方提供包括共享设施、技术服务、咨询服务、投资融资、创业辅导、资源对接等等孵化服务；乙方可根据自身发展情况向甲方提出服务需求，甲方根据乙方意愿和需求进行资源对接，为乙方提供个性化和针对性的孵化服务。如乙方寻求甲方开展有关服务需求的具体项目涉及有偿服务的，双方另行协商签订对应的服务协议。

第十条　争议管辖

本合同在执行过程中如发生争议，双方应协商解决；协商不成的，可向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

第十一条　送达条款

本合同项下任何一方向对方发出的通知、文件等，应当发送至本合同约定联系人和邮箱地址或者向对方的联系地址或工商注册信息载明的地址寄出。该等地址同时作为司法文书送达地址。以上信息有变更的，应在变更后三个工作日内通知对方，对方在收到变更通知前的送达仍视为有效送达。甲方指定联系人：魏粤峰，邮箱地址：774906751@qq.com；电话：（020）32290211，　联系地址：

孵化器C区3楼招商运营部；乙方指定联系人：XXXXX，邮箱地址：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 电话：XXXXXXXXXXXXXX，联系地址：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX）

第十二条　合同份数

本合同经双方签字盖章后生效。本合同一式六份，甲方执三份，乙方执两份，一份用于向租赁合同备案管理部门备案。

本合同有附件《廉洁协议》，附件为本合同的组成部分，共同构成双方权利义务的一致性意思表示。

第十三条　补充约定

////////////////// 。

甲方：广州国际企业孵化器有限公司	乙方：
(盖章)	(盖章)
法定代表人：	法定代表人：
（授权签约人）	
联系电话：32290211 32290663	联系手机：
签约时间：　　年　月　日	签约时间：　　年　月　日

附件

廉洁协议

（甲方）：广州国际企业孵化器有限公司

（乙方）：XXXXXXXXXXXXX

广州国际企业孵化器有限公司（下称"孵化器"）在与合同对方主体签订的物业租赁合同约定条款（合同编号：GIBIXXXXXXXXX，以下简称"主合同"）的合作基础上，根据国家有关法律法规和党风廉政建设的有关规定，为有效规范员工的廉洁从业，维护协议各方的合法权益，特订立本廉洁协议，以资共同遵守。

一、甲乙双方责任

1.1 严格遵守国家关于物业管理与租赁等法律法规、相关政策以及廉政建设的有关规定。

1.2 严格执行主合同条款，自觉按合同办事。

1.3 双方的业务活动必须坚持公平、公开、公正和诚信的原则，不得损害国家、集体和对方利益，不得违反相关规章制度。

1.4 发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应向其上级部门或纪检、司法等有关机关举报。影响合同履行的，可按合同中关于合同解除的约定处理。

二、甲方责任

2.1 甲方须向乙方介绍本单位有关党风廉政建设的各项制度和规定，并有权监督乙方履行主合同的廉洁情况。

2.2 甲方人员不得索要或接受乙方或其他相关人员的财物和其他利益。财物是指现金、有价证券和实物。包括促销费、宣传费、赞助费、科研费、劳务费、咨询费、佣金等，或者予以报销各种费用。其他相关人员是指经办人以外的与合同有直接或间接利益关系的人员，包括但不仅限于合同经办人的配偶、父母、子女、兄弟姐妹等关系密切的亲属、朋友。其他利益是指提供国内外各种名义的旅游、考察等给付财物以外的其他手段。

2.3 甲方人员不得参加有可能影响公正履行岗位职责的乙方安排的宴

请（工作餐除外）、健身、娱乐等活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.4 甲方人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作以及出国（境）、旅游等事项提供便利。

2.5 甲方人员不得有其他可能影响公正履行岗位职责的行为。

三、乙方责任

3.1 乙方应了解并支持执行甲方有关党风廉政建设的各项制度和规定。

3.2 乙方及乙方人员不得索要或接受除合同约定以外的甲方或其他相关人员的财物和其他利益。财物是指现金、有价证券和实物等。包括促销费、宣传费、赞助费、科研费、劳务费、咨询费、佣金等，或者予以报销各种费用。其他相关人员是指项目经办人以外的与合同有直接或间接利益关系的人员，包括但不仅限于合同经办人的配偶、父母、子女、兄弟姐妹等关系密切的亲属、朋友。其他利益是指提供国内外各种名义的旅游、考察等给付财物以外的其他手段。

3.3 乙方及乙方人员不得以任何理由安排及不得参加有可能影响公正履行岗位职责的甲方人员安排的宴请（工作餐除外）、健身、娱乐等活动，不向甲方单位及个人或不得接受甲方单位及个人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品。

3.4 乙方及乙方人员不得向甲方人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作等安排提供便利，同时，不得要求或接受甲方为其提供的上述便利。

3.5 乙方及乙方人员不得接受甲方人员及其配偶、子女等亲友从事或明示、暗示干涉公开交易业务的要求。

3.6 乙方及乙方人员不得有其他可能影响甲方工作人员公正履行岗位职责的行为。

3.7 乙方及乙方人员如果发现甲方及甲方人员有违反廉洁协议的行为，应向甲方组织或上级纪检监察部门举报。

信访举报渠道：（1）举报邮箱：Kjjtjjjc@163.com；（2）举报电话：020-89812527；（3）信函地址：广州市天河区马场路26号广发证券大厦13楼自编02单元。

四、违约责任及处理

4.1 甲方人员违反本协议的，依据有关法律和规定，按照干部管理权限追究相关责任人的责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 乙方人员违反本协议的，依据有关法律和规定，按照干部管理权限追究相关责任人的责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成经济损失的，应予赔偿。

五、廉洁协议生效

本协议作为主合同组成部分，与主合同具有同等法律效力，经双方签署后立即生效。

甲方：（公章）　　乙方：（公章）

法定代表人：　　法定代表人：

（或委托代理人）　　（或委托代理人）

年　　月　　日　　年　　月　　日