房屋租赁合同

合同编号：_____

甲方（出租方）：

地址:

乙方（承租方）：

地址:

根据《中华人民共和国民法典》，国家、省、市有关法律法规及有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致订立本合同，以资共同遵守。

第一条 租赁标的情况

1.1 甲方同意将坐落在广州市白云区_____的房地产（房地产权证号码：_____）（下称“租赁标的”）出租给乙方作仓储用途使用，出租面积_____平方米，乙方不得改变租赁项目的经营范围或种类。

1.2 甲方已向乙方充分披露租赁房屋的权属结构、设施设备现状及周边环境等已知信息。乙方已对租赁房屋进行充分、独立的现场勘查，对房屋的物理现状、产权现状、消防验收情况及配套设施（含水、电、排污容量）完全知悉并接受，同意按现状承租。

1.3 乙方确认已知悉该租赁房屋权证用途、规划用途与本次租赁用途，并承诺自行承担因自身经营业态及装修改造可能产生的一切风险和责任，如因我方原因导致无法通过消防检查、被责令整改、无法办理工商注册及经营证照的，乙方应自行承担全部责任及由此产生的一切损失，包括但不限于行政处罚、整改费用、停业损失、无法办理经营证照产生的损失、第三方索赔等。

1.4 标的出租面积是按照政府房地产行政主管部门或具备相应资质的测绘机构实际测量面积确定，交易面积即为出租面积，合同的签订、租金的缴交均以交易面积为准。乙方确认已事先考虑该出租面积可能与实际使用面积存在的差异，并自行承担面积可能存在的差异风险，并以本合同约定租赁面积向甲方缴纳租金。

第二条 租金标准及租赁期限

2.1 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下:

该租赁房屋租赁期限为: __年__月__日至__年__月__日，不含增值税月租金（不包含管理费）为¥_____元/月（大写: _____），不含税合同总价合计¥_____元（大写: ）。

该租赁房屋租金适用9%增值税税率，每年含税月租金（不包含管理费）标准为¥ ____元/月（大写: ），含税月租金¥ ____元/月（大写: ），含税合同总价合计¥ _____元（大写: _____）。相关税费由甲乙双方各自承担。增值税税率调整时相应调整合同含税价。

2.2 租金支付方式: 为每3个月预付一次，租金交付时间参照下表《免租期及租金交付时间》执行，月租金不含水费、电费、街道垃圾清运费、污水处理费等费用。如起始或终止不足3个月时，该期租金按日平均租金（本合同“日平均租金”金额均为月租金金额除以30）再乘以实际计租天数计算应付金额。除了首期租金外，由乙方在每3个月的__17:00前将下期租金存入甲方指定银行账户内，先付后用。如果交租截止日为国家法定节假日，交租截止日顺延至该节假日结束后的第二个工作日。

《免租期及租金交付时间参考表》			
租赁期限	免租期	正常租赁期	租金交付截止时间
第1年			首期租金：签订本合同之日起三个工作日内向甲方支付首期租金
			第二期:
			第三期:
			第四期:
第2年			第五期:
			第六期:
			第七期:
			第八期:
第3年			第九期:
			第十期:
			第十一期:
			第十二期:
第4年			第十三期:
			第十四期:
			第十五期:
			第十六期:
第5年			第十七期:
			第十八期:

			第十九期：
			第二十期：
第6年			第二十一期：
			第二十二期：
			第二十三期：
			第二十四期：

2.3 租赁保证金

（1）乙方须在收到广州产权交易所发出《成交通知书》10个工作日内向甲方支付租赁保证金。租赁保证金为¥　　元（金额为首年3个月的实际成交租金）（大写：　　）。

（2）在租赁期内，租赁保证金由甲方收取并保管。租赁期满或合同解除、终止时，乙方不存在任何违约行为，并已付清租金、水电费等全部应付费用，将本物业恢复原状（经甲方书面同意保留的固定装修设施除外，该部分无需恢复原状）完好移交甲方验收合格（含移除或修复本物业内外乙方的任何标识、标记），并于5个工作日内办妥全部注册地址迁离本物业的工商变更手续（若乙方是以本物业地址进行营业执照注册登记）的，甲方自收回租赁保证金收据之日起30日内将租赁保证金无息退回乙方。甲方有权从租赁保证金中直接扣除未结清的费用，包括但不限于水电费、违约金、损失赔偿金等相关费用，具体冲抵顺序为违约金、损害赔偿金、水电费及租金。因财政部门等政府行为导致甲方未能如期退还保证金的，甲方不承担延迟退款期间的利息等赔偿责任。

2.4 甲乙双方签订本租赁合同三个工作日内，乙方一次性向甲方支付首期租金：元（大写金额：）。甲方在收取租金后10个工作日内应向乙方开具同等金额的合法租赁发票。开票信息发生变化的，乙方须提前15个工作日以书面形式通知甲方。甲方应在收到乙方支付的租赁保证金后15个工作日内向乙方出具等额收据。

甲方指定的收款银行账户如下：

户名：广州公路工程集团有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司广州先烈东路支行

银行账号：44001490209053001460

乙方的增值税开票资料：

户名：

纳税人识别号:

公司地址:

公司电话:

开户银行:

开户行账号:

2.5 双方签订本合同时应当根据实际情况补充租金明细、租期起止日期、租金支付时间等主要内容。如因本合同签订时未能完成场地交接导致未能补充上述内容，则以双方后续签订的《租赁物业移交协议》为准，《租赁物业移交协议》应当列明租金明细、租期起止日期、租金支付时间等未尽事宜，《租赁物业交接协议》与本合同具有同等法律效力。

2.6 管理费

物业管理费单价为1.0元/㎡·月，按承租面积计收，自物业交付之日起计费。承租方应在每月5日前（或与租金同期）向甲方支付当月物业管理费。

物业管理费覆盖园区公共区域及公共设施的日常管理维护，包括：公共道路、绿化、公共照明、电梯、消防系统、安防监控、公共卫生间、楼梯间（公共通行部分）的保洁等。承租方承租楼层内部的专属区域保洁承租方自行负责，或另行委托物业有偿服务。承租方产生的生活垃圾（如办公废纸、餐盒等）可由承租方自行运至园区后门指定垃圾站，由出租方统一清运处理；承租方产生的工业垃圾、生产废料、建筑垃圾、装修垃圾及大件废弃物等，严禁投放至园区后门垃圾站，由承租方自行委托有资质的单位清运处理并承担全部费用；如承租方擅自将工业、生产及装修等垃圾投放至园区统一垃圾站或公共区域，出租方有权拒绝处理，并要求承租方限期清理；承租方逾期未清理的，出租方有权自行委托第三方清运，由此产生的费用及违约金由承租方承担，出租方有权直接从租赁保证金中扣除。

承租方应爱护园区内公共设施、设备及公共区域环境，不得毁坏、损坏、擅自占用或改变园区公共设施、设备及公共区域的用途。如因承租方原因造成公共设施、设备损坏的，承租方应负责修复或赔偿，出租方有权从租赁保证金中直接扣除相应费用。

如因物价水平等因素引起物业管理服务成本的变化，甲方有权根据园区运营成本、物价水平等因素调整物业管理费标准，调整前提前一个月书面通知承租方，调整后的标准自通知载明的生效日起执行。免租期内物业管理费照常收取。

承租方逾期支付物业费超过30日的，甲方有权从租赁保证金中扣除相应费用。

承租方车辆须服从园区统一管理，停放至园区指定位置，不得占用消防通道、公共通道及其他非停车区域。园区内停车按园区统一收费标准执行。

2.7税费、水电等相关费用

甲乙双方因本次租赁所产生的相关税费，由法定纳税义务人依法各自承担。若乙方偷税漏税、拖欠有关税费导致甲方被追究责任，甲方有权向乙方追偿全部损失（税费、滞纳金、罚款、维权费用等）。

乙方同意承担水、电、电话、宽带、有线电视、二次装修、室内环保、室内卫生防疫、空调、停车位租赁费用（如有）等一切因使用本物业产生的费用。上述费用及有偿服务费用（如有）及车位管理费（如有）等收费项目由乙方按相关管理规定执行。

承租方在园区内的水电表安装由出租方负责，承租方负责表后管线及设备的安装、维护，费用自理。承租方不得擅自改动、拆除、迁移或干扰水、电计量表的正常运行。如因承租方原因导致计量表损坏或计量异常的，承租方应承担修复费用及由此产生的损失。

水费、电费、污水处理费由甲方转售，具体费用计算如下:

（1）电费:

园区执行广东电网1-10kV工商业两部制电价，电费以供电部门当期账单为准，包含电量电费、容量电费、功率因数调整电费及代收基金等。

电费按月分摊：承租方当月应付电费=（当期应税电费不含税单价+当期代收基金不含税单价）×（1+13%）×承租方当月抄表实际用电量。其中，应税电费单价和代收基金单价分别按供电部门当期发票对应项目金额除以园区当月总用电量确定，单价随电网政策及园区用电负荷浮动。

因甲方非政府性基金法定代收主体，转售电费按全部价款（含代收基金）适用13%增值税税率，代收基金部分无进项抵扣，已包含在上述公式中。

甲方向承租方开具13%增值税专用发票。合同期内如遇电价、税率调整，按调价文件或供电单位单据执行。如起始或终止不足一个月时，按实际抄表用量和当期单价计算应付金额。

（2）水费及污水处理费:

园区用水执行非居民生活用水标准，水费按自来水公司出具账单计收，费用包含

自来水水费、污水处理费。

水费按月分摊：承租方当月应付水费=（当期水费不含税单价+当期污水处理费不含税单价）×（1+9%）×承租方当月抄表实际用水量。其中，水费单价和污水处理费单价分别按自来水公司当期发票对应项目金额除以园区当月总用水量确定，单价随水务政策及园区用水负荷浮动。

因甲方非污水处理费法定代收主体，转售水费按全部价款（含污水处理费）适用9%增值税税率，污水处理费部分无进项抵扣，已包含在上述公式中。

甲方向承租方开具9%增值税专用发票。若水务主管部门、自来水公司调整收费标准，上述单价同步相应调整。如起始或终止不足一个月时，按实际抄表用量和当期单价计算应付金额。

乙方自收到甲方发出的缴费通知书10个工作日内向甲方付清代缴费用，若乙方不按时缴付以上费用达到10日的，甲方有权在乙方缴纳的保证金中扣除相应数额，用于缴纳欠缴费用，以保证房屋的供水供电正常使用。若因乙方欠缴供水供电，导致房屋供水供电无法正常使用，甲方有权向乙方请求赔偿损失（损失计算方式：非正常供水供电天数*日平均租金）。

第三条 甲方的权利与义务

3.1 甲方保证对本物业拥有出租权并有权将本物业出租予乙方。

3.2 甲方在自身现有资料范围内提供与场地相关的文件材料。

3.3 甲方仅承担房屋主体结构的维修费用，但主体结构系因乙方原因损坏除外。

3.4 甲方有权依据国家有关法律法规，在合理时间内（包括但不限于紧急情况、例行设备检修、消防安全检查）进入租赁房屋对乙方的人员、消防、环境卫生、安全管理和计划生育等方面实行指导、监督、检查和管理，维护甲方的合法权益和物业的整体社会形象，乙方应予以配合。如在监督检查过程中发现乙方的经营活动违反法律法规或相关的管理制度、存在重大安全隐患，则有权责令乙方立即整改。乙方拒不整改或在规定期限内未能完成整改的，甲方有权停止乙方的经营活动甚至解除本合同，并没收乙方租赁保证金，整改及停业期间的全部损失由乙方承担，乙方不得主张装修费的补偿。

3.5 甲方有权按本合同的约定收取本物业租金、租赁保证金、违约金及其他款项。

3.6 甲方应按本合同约定时间和交付标准将租赁物业交付乙方使用。

第四条 乙方的权利与义务

4.1 乙方自行承担租赁项目的经营风险、自负盈亏，不得要求甲方承担任何经营上的风险或者要求甲方减免租金，法律法规或国家政策规定减免租金的除外。

4.2 乙方需遵守甲方有关管理规定（如不乱摆乱放违禁、危险、易燃、易爆物品），不得在其租赁的经营场所内安装或使用超出电表容量的任何用电设备或存储违禁、危险、易燃、易爆物品。由于乙方原因造成设备设施的损坏或故障（包括引致室外设施发生损坏或故障）的，乙方应在收到甲方发出的维修通知后按要求进行修缮或赔偿经济损失，并承担由此而发生的一切费用及责任。

4.3 乙方应对本物业在使用过程中的安全负责。因乙方原因导致本物业和物业内设备设施的损毁，或造成意外事故、人身伤害、死亡及财产损坏的索赔等情况，乙方应承担全部责任，包括但不限于恢复原状、赔偿直接经济损失及其他合理费用。若损害系由乙方与第三方共同过错所致，则乙方按其责任比例承担相应赔偿。同时，乙方应严格遵守国家及甲方在消防、安全、保卫、卫生、动力、电力等方面的规定和要求。由乙方原因造成消防、卫生、电力等安全事故，乙方应承担由此造成的全部损失及相关法律责任，同时，甲方有权单方解除本合同、没收租赁保证金，且乙方不得主张装修费的补偿。

4.4 乙方应加强安全防范工作，承担经营过程中发生的消防、治安及人员伤亡等一切安全责任，并负责通过政府部门的消防、环保、防雷、卫生等检查、检测，承担相关费用。因乙方未履行安全保障义务，导致事故发生，由乙方自行承担相应责任，因此造成甲方损失的，甲方有权要求向乙方追偿，要求乙方赔偿损失。

4.5 乙方自行办理有关经营项目的营业执照、税务登记、资质、政府许可证等经营资格手续并办理年审及承担相关税费，保证及时完成各项目对外营业所需的全部筹备工作。乙方必须依法取得政府有关部门核发的所经营行业必需的各种证照、文件等方能开业，不得无证经营。乙方在本合同签署时须向甲方提交工商营业执照、税务登记证原件供甲方核对以及提供上述证照复印件供甲方备案，并自行办理该场地的经营执照及有关专营许可证。否则，甲方有权单方解除本合同，没收租赁保证金，并要求乙方承担违约责任，乙方不得主张装修费用的补偿。

4.6 乙方应确保各种证照、批文在租赁期内合法有效，当出现注销、吊销营业执照的情况，或证照、批文超过有效期的情况，且在该情况出现后 30 日内未能重新取

得持续经营必需的证照的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担违约责任，如甲方解除合同时租赁期限未到期，甲方有权没收租赁保证金作为合同提前结束的补偿，乙方不得主张装修费的补偿。

4.7 若由于乙方上述手续不全导致甲方受到行政部门处罚、产生经济损失或商誉损失，甲方有权没收全部租赁保证金，租赁保证金不足以补偿甲方损失的，乙方还应就超出租赁保证金金额部分的损失对甲方进行赔偿。

4.8 乙方应遵守国家的法律法规、行业管理的有关规定，服从地方政府及有关部门的管理，不得利用本物业进行违法活动，或从事任何损害本物业公共秩序或公共利益的行为。如因乙方违反法律法规和政府规定经营的行为导致甲方经济损失的，甲方有权单方解除本合同，没收租赁保证金并要求乙方承担赔偿责任，乙方不得主张装修费的补偿。

4.9 乙方应与其聘用的员工签订劳动合同，对所聘用的员工承担用人单位的全部责任。如出现劳动纠纷，由乙方负责解决并承担相应赔偿、补偿等费用，与甲方无关。

4.10 乙方不得以任何名义或形式将租赁经营的甲方的财产转让、抵押，不得擅自改变本物业的建筑结构和外立面。装修期间应遵守地区、街道及甲方等相关规定。如因乙方未经甲方事先书面同意改变本物业建筑结构或因乙方的装修行为导致对甲方或其他租户造成经济损失，应由乙方负赔偿责任，且甲方有权单方解除本合同，收回房屋，没收租赁保证金并要求乙方承担赔偿责任，乙方不得主张装修费的补偿。

4.11 租赁期间，属乙方自行投入的资产及乙方经营有关财产的各项保险由乙方自行投保并承担保险费用。

4.12 乙方在本物业内的装饰、装修、广告、招牌、标识、标记等不能影响本物业外观，否则甲方有权要求乙方拆除。乙方在本物业内设置的广告招牌、标识、标记、旗帜等物品应符合法律法规的规定，如乙方设置的广告招牌、标识、标记、旗帜等物品内容违法，视为乙方违反本合同第 4.8 款的约定，乙方应依据第 4.8 款承担违约责任。

合同租赁期届满或合同解除之日起五日内，乙方应移除竖立、涂画或陈列、粘贴或展示在本物业内外、本物业外墙的任何标识、标记等物品，且应修复由此造成的损坏或外观的毁损，未修复或无法修复的，乙方应向甲方承担赔偿责任，逾期移除或修复的，每日按日平均租金标准支付占用费。

4.13 未经甲方事先书面同意，乙方不得将本物业的全部或部分，以转租、分租、

无偿或以任何其他方式提供予第三方经营，若出现此类情况，甲方有权单方面解除本合同，没收租赁保证金，且有权要求乙方赔偿因此导致的甲方损失。

乙方与第三方签订的相关合同须事先向甲方书面说明，说明分租对象、合作方式、经营内容、租赁期限等核心条款，经甲方书面同意后方可部分转租、分租给第三方经营，次承租人的租赁合同期限不得超过甲乙双方租赁合同期限，并应确保次承租人遵守本合同中乙方的全部责任和义务，禁止乙方一次性收取次承租人三个月以上租金，禁止次承租人再次转租、分租。乙方应向房屋租赁管理行政机关办理转租的房屋租赁合同登记备案手续，在签订转租租赁合同五日内将一份真实合同原件提交甲方备案，否则，甲方有权单方解除本合同，没收租赁保证金并要求乙方承担赔偿责任，乙方及次承租人不得主张装修费的补偿。

乙方对场地统一安全管理，通过书面形式明确分租、转租各方安全责任。因乙方转租、分租造成第三方人身、财产损害或造成行政处罚以及给甲方造成损害，均由乙方与次承租人及相关责任人承担连带责任。

4.14 在甲方事先通知的情况下，乙方应协助、配合甲方进入本物业对涉及影响本物业或相邻物业的维修工程进行施工，维修时间由双方协商安排。但遇到紧急突发情况时，乙方同意甲方未经事先通知可进入本物业。

4.15 乙方对其所有雇员、代理人、顾客在本物业内的行为（无论故意或过失）承担全部责任。乙方需要的特殊保安措施、费用、人员，由乙方自行负责，甲方对此产生的后果无须向乙方或任何第三方负责。

4.16 乙方需要严格按照本合同约定的经营用途和业态进行经营，如需改变应书面通知甲方，经甲方书面同意后方可实施，否则，甲方有权单方解除本合同，没收租赁保证金，不予承担装修费用，并要求乙方承担恢复原状以及因此造成的赔偿责任。

4.17 乙方按时足额向甲方支付租赁保证金、租金、违约金及其他应付款项。

4.18 乙方因经营所需，申请供水、供电增容或增加公用管线及设施设备的，向甲方申请并书面同意后，自行向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。该管线及设备设施的日常保养及维护由乙方负责。租赁期满或本合同终止、解除时，乙方不得拆除上述管线及设备。

4.19 租赁期限届满，或本合同终止、解除后，乙方需在届满之日起10日内（若甲方根据本合同约定解除合同并另行发出《限期办理退租通知》，则以收到通知之日起10日为准）结清所有应付费用，并将租赁物业清空、恢复原状后交还甲方；

乙方逾期未搬离或未清理的物品（包括但不限于自有固定资产、货物、物料、垃圾及镶嵌物等），视为乙方自愿放弃所有权，甲方有权自行或委托第三方予以处置，处置产生的费用及场地占用费由乙方承担。甲方有权从租赁保证金中直接扣除上述费用，不足部分甲方有权继续向乙方追偿。镶嵌于租赁物业墙体、地面、天花板内的固定装修（经甲方书面同意且明确允许拆除的除外），租赁期满后无偿归甲方所有，乙方不得破坏或拆除。若乙方擅自拆除或损坏固定装修，应按恢复原状所需的市场价格向甲方赔偿。若乙方未在退租期限内将租赁物业交还甲方，视为乙方逾期交还，甲方有权按本合同第 5.11 条及第 6.2 条约定，要求乙方支付逾期使用费。

4.20 租赁期限届满或提前终止、解除，乙方应在期满或提前终止、解除后 5 个工作日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，按照本合同约定承担逾期交还物业的违约责任。

4.21 乙方应按本合同约定将租赁物业交还甲方前，需认真检查场地卫生状况，如卫生状况不达标，应对租赁物业进行清洁并经甲方确认无问题后再进行交还。

4.22 甲方有权对园区公共区域实行统一管理，乙方在租赁期间，应遵守甲方制定的园区各项规章制度（包括但不限于治安、消防、卫生、绿化、车辆停放、公共设施使用及人员行为规范等），乙方及其员工、访客、承包商、供应商等不得实施以下行为:

(一) 区域秩序: 擅自进入甲方自有办公区、设备间、屋顶平台等非开放区域；占用、封堵消防通道、电梯厅等公共区域。。

(二) 生活与卫生: 在租赁物业内擅自留宿或做饭；在公共区域（含园区道路、绿化带、屋顶）进行烧烤、野炊、晾晒衣物、堆放杂物；从高空抛洒垃圾或未按规定分类投放垃圾。

(三) 安全与违禁: 携带易燃易爆、剧毒、管制刀具等违禁品进入园区；遮挡、挪用消防设施；未经审批进行电焊、切割等动火作业；电瓶车（含电池）进入室内、楼梯间或“飞线”充电。

(四) 秩序与扰民: 在园区内大声喧哗、使用高音设备扰民；在午休时段（12: 00-13: 30）于紧邻办公区域进行持续性嘈杂活动；未经许可携带宠物进入园区。

(五)设施与搭建:未经甲方书面审批，乙方不得在园区外部、公共区域、屋顶搭建临时建筑、棚架、雨棚或悬挂广告牌。

(六)访客与车辆:未对访客、送货人员的入园行为尽到管理责任；车辆未按园区统一标准缴费或未停放至指定位置；以放置物品、设置地锁等方式变相圈占公共停车位。

乙方人员违反上述规定的，甲方有权予以口头或书面警告、限制或暂停相关设施使用权。乙方拒不整改或多次违规的，甲方有权按照园区相关管理规约所列标准向乙方计收违约金，并有权直接从租赁保证金中扣划。若乙方累计发生5次经书面警告后仍发生的违规，或累计3次同类严重违规，或擅自占用消防通道经通知不整改的，构成根本违约，甲方有权单方解除本合同并没收租赁保证金。

第五条 违约责任

5.1 乙方在租赁期间须依时足额向甲方支付租金、水电费及其他相关费用。合同期内如乙方未按时缴纳租金，累计逾期10日（含）内的（甲方原因导致的除外），甲方可不予计收迟延履行违约金。如累计逾期10日至30日（含）未缴纳租金的，甲方每日按逾期租金费用的5‰的标准计前10日和之后的迟延履行违约金。乙方应在支付逾期租金时一并支付迟延履行违约金，否则甲方有权直接在乙方支付的租金中优先扣除违约金（但应在扣除前微信或书面通知乙方），对欠付的租金继续计算违约金直至乙方补齐租金和迟延履行违约金。

5.2 乙方逾期支付租金（含因直接优先扣减逾期违约金导致的欠租）、租赁保证金、物业管理费、水电费及其他任何与本物业使用相关的费用累计超过30个自然日（含）仍未结清，甲方有权解除本合同、没收租赁保证金（因逾期支付租赁保证金导致合同解除的，乙方支付相当于租赁保证金金额的违约金）并按物业现状收回租赁物业，甲方收回租赁物业时，有权自行或委托第三方将租赁物业内的全部物品清空、拆除乙方添附的装饰装修，将物业恢复至交付时的原状（经甲方书面同意保留的装修除外），由此产生的全部费用由乙方承担。乙方应同时向甲方支付自欠费之日起至实际付清之日止的违约金（按本合同第5.1条约定标准计算）；

5.3 本合同因乙方违约解除的，如租赁保证金不足以弥补甲方损失，乙方应全额赔偿甲方一切损失。

5.4 因乙方的不合法行为或与租赁项目相关的纠纷事件导致甲方的声誉严重受

损（包括政府主管部门通报批评、公众传媒曝光等等），则甲方有权单方解除合同，并有权追究乙方违约责任。

5.5 若乙方在租赁期限内单方提前解除本合同或需提前退租的，视为乙方违约，甲方有权没收全部租赁保证金，且乙方不得向甲方主张装修费的补偿。乙方须按以下方式向甲方补缴已享受的免租期优惠(若有)：补缴金额=已享受免租期对应租金*(剩余租赁年限(含免租期)÷原定租赁期限年限(含免租期))。乙方应在自解除本合同的5个工作日内将应补缴的已享受免租期租金支付至甲方指定账户，逾期未支付的，每逾期一日按应付款项的5‰计收违约金。

本合同因乙方违约解除的，如租赁保证金不足以弥补甲方损失，不足部分甲方有权继续追偿。本合同争议通过诉讼解决的，违约方还应承担守约方实现债权的费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费等。

5.6 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，甲方有权解除本合同，乙方应按照本合同要求交还甲方，甲方无需对乙方进行任何补偿，租赁保证金不予退还。

5.7 乙方未经甲方书面同意擅自改变房屋结构或对房屋进行扩、加、改建（含改变室内间隔）、擅自增加设备设施、改变房屋用途，或经甲方书面同意但因上述行为致使租赁物受到损失的，甲方有权单方解除合同，收回房屋，并要求乙方恢复物业原状，乙方不得主张装修费的补偿，且租赁保证金不予退还。

5.8 乙方若被扣取租赁保证金，应及时补足。若乙方未按时足额支付租赁保证金，或自租赁保证金被扣取之日起20个自然日内仍未补足差额的，甲方有权单方解除本合同，并按物业现状收回租赁标的。

在此情形下，租赁保证金未扣取的部分不予返还。如收回的物业现状不符合交付标准，且影响甲方下一步正常招租的，乙方应当向甲方赔偿由此造成的全部损失。

5.9本合同履行期间乙方存在以下情形之一的，均视为乙方单方提前解除本合同：

①乙方公司清算注销、被法院列为失信被执行人、两次或以上次被法院列为被执行人、资不抵债；

②未经甲方书面同意，乙方单方停止经营或搬离租赁物业连续30日以上的。

发生上述任一情形的，甲方有权单方解除本合同且不负违约责任，并直接适用本

合同第5.5条关于乙方单方提前退租的违约责任。因乙方违约导致甲方产生的律师费、诉讼费等维权费用，均由乙方承担。

5.10 本合同租赁期间，乙方利用租赁物进行违法活动的或对租赁物存在的安全隐患不予整改或整改不合格的，甲方有权解除本合同并没收全部租赁保证金，且甲方不负违约责任。

5.11 若乙方以本物业地址进行营业执照注册登记的，乙方应在租期届满日前或本合同解除之日起5个工作日内办妥全部注册地址迁离本物业的工商变更手续。乙方未按时将营业执照注册地址迁出的，乙方应自租期届满或本合同解除之日起按租赁房屋日平均租金的双倍按日向甲方计付逾期使用费，直至乙方完成全部注册地址迁离本物业手续之日为止。若乙方逾期20日仍未完成注册地址迁离的，甲方有权向市场监督管理部门书面投诉乙方“通过登记的住所或者经营场所无法联系”，申请将乙方列入经营异常名录，由此产生的一切后果由乙方自行承担。

第六条 房屋的交付及返还

6.1 房屋的交付:乙方应在起租日前1个工作日到甲方单位办理验收、移交手续，并签订《租赁物业移交协议》（一式陆份，甲方叁份，乙方叁份），以确保甲、乙双方对移交资产、价值不存在任何异议。本合同签订前，乙方已经充分考察本物业，了解本物业的产权、建筑、水电及其他附属设施等相关情况，同意以本物业现状承租。

6.2 房屋的返还: 租赁期满或合同解除之日起10日内乙方应返还该房屋及其附属设施，经甲方验收后确认，并与甲方办理移交手续签订《租赁物业交还协议》（一式陆份，甲方叁份，乙方叁份）。

如乙方拒绝将物业未经甲方书面同意的装饰装修恢复原状交还，视为乙方违约，甲方有权直接拆除装修、恢复原状，所产生的费用从乙方租赁保证金中扣除。当租赁保证金不足以支付拆除装修、恢复原状产生的费用时，甲方有权继续要求乙方支付租赁保证金抵付后的剩余费用。

乙方逾期5日不交回本物业的，视为违约，应依法依约向甲方支付逾期使用费。乙方应自租期届满或本合同解除之日起按日平均租金标准的5倍按日向甲方计付逾期使用费，直至乙方实际交还房屋给甲方之日止。甲方依据本合同第4.20条处置乙方遗留物品的，不影响甲方依据本条向乙方主张逾期使用费的权利。如果甲方发现返还时租赁场地、房屋、附属设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔

偿损失，并可优先从租赁保证金中扣除。不足部分，甲方仍有权要求乙方赔偿。

第七条 关于装修的约定

7.1 乙方有权对本物业进行装修、维护、升级改造等，由乙方承担全部费用。乙方不得擅自对本物业的主体结构进行改、扩建。若乙方未经甲方事先书面同意对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备等，造成本物业发生安全隐患或事故的，甲方除可单方解除本合同、收回物业，并有权没收租赁保证金外，还有权要求乙方恢复原状或赔偿损失，乙方不得主张装修费的补偿。

7.2 乙方未经甲方书面同意，不得对租赁房屋外立面进行任何改造，包括但不限于改变外立面颜色、材质、增设门窗、加装雨篷、加装空调外机、张贴或悬挂广告招牌、标识、外挂设备等。如乙方擅自改造外立面的，甲方有权要求乙方限期恢复原状，并承担由此产生的全部费用及损失。乙方安装空调设备，须遵守以下要求：

①3号楼按分体空调配置预留，空调室外机设置于各房间外侧室外机摆放平台；

②乙方不得擅自在外墙打孔或占用公共区域安装空调外机，安装方案须报甲方审核同意后方可实施。

7.3如需对本物业进行装修改造，乙方须先提交装修设计图纸和方案报甲方审批，装饰装修不得违反法律法规等要求，甲方应在收到乙方提交的装修方案及图纸后15个工作日内提出审批意见，如果乙方经营项目需按国家及有关政府部门规定办理报批手续的，还需取得相关政府部门批准。乙方只有提交全部报批手续和具备法定资质的施工单位信息，经甲方书面审批同意后才能进场装修。乙方负责一切装修费用（包括租金、水电费、公共场所管理费用及设备设施），并承担装修期间的一切安全责任；如本物业承租面积按国家规定应当到消防安全部门进行消防报建的，乙方应按国家相关规定进行消防报建并向甲方报备，由此产生的费用由乙方承担。

7.4 乙方在装修过程中应当遵守国家有关规定和甲方公司管理的规定，服从甲方公司的监督和管理。装修过程中产生的公共安全、消防安全等责任由乙方承担，若造成甲方或他人损失的，由乙方负赔偿责任。对于乙方在装修中造成主体结构、公共设施设备及装饰损毁的，乙方须及时予以复建及复原，未能及时复建及复原的，应向甲方承担赔偿责任。如乙方未能按时予以赔偿的，甲方可以扣除相应的租赁保证金作为赔偿金，以补偿他人人身、财产或公共财产的损失，若保证金不足抵扣，则由乙方补缴。

7.5租赁期间若现有的基础设备、设施不能满足发展要求时，如所需的水、电扩容、下水道等项目的建设，均由乙方自行出资解决。乙方进行上述建设须提供施工方案（包括但不限于安全评估报告等）及政府部门审批文件（如有），经甲方同意后方可实施，并按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。

7.6 装修完成后，乙方报甲方及国家消防部门验收。在乙方取得国家消防部门颁发的验收合格证后，并将相关资料提交给甲方后方能进场使用本物业。

7.7 自甲方书面同意装修之日起15天内如仍未开始施工，而期间乙方又未以书面形式向甲方要求暂缓施工的，甲方可以收回和撤销装修许可。

7.8 乙方对本物业的装修、升级改造等不影响本合同的履行，乙方需正常缴纳装修期间的租金、水电费等其他费用，但本合同约定的免租期间（如有）不计收租金。

第八条 关于保险的约定

8.1 乙方应在签订租赁合同后20日内购买出租物业公共区域范围内的公众责任险。

乙方应根据国家标准向有效及合法保险公司购买租赁场地经营过程中及二次装修必要的保险险种及投保足够之保险金额，乙方自费购买的保险险种须包括但不限于建筑工程一切险（含第三者责任险）（累计最高赔偿额度不少于500万元，每次人身伤亡赔偿额度不少于50万元）、水险、火险、雇主责任险（如雇佣员工）、装修工人的团体意外险（如需装修）、乙方自有设备设施的财产保险及人身伤害险，保险条款指定甲方为附加被保险人。上述保险资料应当提交乙方加盖公章之复印件，由甲方备案留底。

8.2 无论乙方是否在租赁期间内持续投保相关保险及承担费用，在租赁期间发生事故而造成乙方财产损失或在乙方承租物业范围内发生乙方人员或第三者人身伤害、财产损失，均由乙方自行承担，甲方不承担任何赔偿责任。

8.3 租赁期内发生保险事故，乙方需及时通知甲方及保险公司，理赔款优先用于修复租赁标的；若理赔款不足以覆盖损失，不足部分由乙方承担。

第九条 合同变更、提前终止、解除或租期届满的处理

9.1 发生下列情形的，可以变更或解除合同：

①因情况发生变化，双方当事人经过协商并书面同意，且不损害国家和社会公共

利益的。

②因不可抗力因素致使本合同的全部义务不能履行的。

③因本合同中约定的变更或解除合同的情况出现的。

④其他法律法规规定的变更或解除情形出现的。

9.2 乙方有下列行为的，甲方可以解除合同并收回租赁物业，同时要求乙方赔偿全部损失:

①将承租的物业擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的;

②擅自拆改结构或改变用途的;

③符合本合同第五条约定的解除情形的;

④利用承租物业进行违法活动的;

⑤对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的;

⑥法律法规规定的其他可以收回物业的情形。

除甲方享有单方解除权的情形外，本合同需变更或解除，甲、乙双方必须签订变更或解除合同的协议。

9.3 甲乙双方经协商一致签署《解除协议》可提前解除本合同。

9.4 本合同提前终止、解除或租期届满，乙方须清缴所有应付款项。

9.5 本合同终止或解除之日起5日内，乙方需腾空物业交还甲方。如乙方逾期5日仍未交还本物业的，甲方有权更换本物业锁具、自行腾空本物业，并将本物业重新出租。乙方同意，本物业内遗留物品视为乙方的废弃品由甲方处置，乙方不得追究甲方任何责任，如因不可抗力因素导致影响交还的，则在不可抗力因素消除七日后乙方仍未交还的，甲方有权行使上述权利。

9.6 如出现市政建设需要搬迁、土地被收储等情形，或因城市规划建设、城市更新改造需要拆迁的，合同难以继续履行，甲方企业有权终止合同且不承担违约责任或赔偿责任。

第十条 不可抗力

10.1 不可抗力是指任何一方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

10.2 在本合同的履行过程中，如发生不可抗力的事件，任何一方有义务及时通知另一方。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明，由双方按不可抗力对原合同的影响程度进行

协商，确定是否变更或解除合同。

第十一条 争议的解决方式

11.1 本合同及资产租赁中的行为均适用中华人民共和国法律。

11.2 因本合同引起或者与本合同有关的任何争议，应由双方协商解决；协商解决不成的，依法向本物业所在地人民法院提起诉讼。败诉方应承担胜诉方支付的诉讼费、律师费、财产保全担保费、调查费、鉴定费、差旅费等合理费用。

第十二条 通知和送达

12.1 甲乙双方确认：本合同首页所载明的通讯地址即为各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼的送达地址，送达主体可以是合同各方、人民法院及各行政机关。

12.2 送达主体按照上述送达地址进行送达，视为有效送达；采用邮寄送达的，以文书签收之日或退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

12.3 上述送达地址、受送达人、联系方式发生变更的，变更一方应履行通知义务。因当事人送达地址变更后未及时书面告知，导致未能被当事人实际接收的，如邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；如直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；已履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

第十三条 甲、乙双方的承诺与保证

13.1 甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》及出租标的所在地的相关租赁法规政策等有关规定和义务。

13.2 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好出租标的所可能涉及的房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

13.3 甲乙双方在履行本合同过程中而知悉的对方的秘密，包括但不限于各自提交给双方的合同、文件、资料、数据等，或其他使用对方处于有利竞争地位的信息，负有保密义务。任何一方不得将对方秘密披露给任何第三方或不当使用，但经过对方书面同意或按法律规定的除外。若一方违反本合同约定保密义务，应向另一方承担损

失赔偿责任。本条约定的保密义务的效力，不受本合同无效、变更、解除、履行完毕等影响。

13.4 乙方作为承租方，承诺知悉并按照包括但不限于产权交易中心网站发布的本出租标的出租信息公告（详见附件）的要求，履行承租方义务。

13.5 乙方作为承租方，已完全理解并接受产权交易中心网站发布的本出租标的出租信息公告（详见附件）所披露的内容。

第十四条 其他

14.1 甲、乙双方对本合同内容补充应采用书面形式订立，该补充合同与《租赁物业移交协议》、本合同附件以及甲方和乙方向产权交易中心提交的全部交易文件（包括但不限于产权交易信息发布申请书等），均作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

14.2 房屋租赁登记备案事宜：在本合同订立之日起30日内，由乙方办理租赁合同备案手续，甲方予以协助。

14.3 本合同所述“恢复原状”，是指恢复到甲方交付物业于乙方时的原始物理状态。第2.3条约定的“经甲方书面同意保留的固定装修设施除外”及第4.20条约定的“固定装修归甲方所有”为恢复原状义务的例外情形。除此之外，乙方不得以甲方曾同意其装修改造为由，主张免除恢复原状的义务。

14.4在同等条件下，乙方享有优先承租权，但不得对抗公开挂牌的竞价规则，同等条件包括但不限于租金标准、付款方式、租赁期限、经营业态及甲方届时公示的其他招租条件。若后续因国家或地方相关政策调整影响该权利的行使，双方应首先依据最新政策要求执行；若政策未明确规定的，双方应本着公平原则协商解决，乙方不得以任何理由主张优先权或要求甲方赔偿装修、搬迁等损失。

14.5 甲方作为本物业的产权人，保留对物业所在建筑物进行整体改造、重建、用途变更的权利。如因上述事由导致本合同无法继续履行的，甲方有权提前90日书面通知乙方解除本合同，甲方不承担违约赔偿责任，仅需无息退还租赁保证金.

14.6 本合同一式陆份，甲方执叁份、乙方执叁份，双方所执合同具有同等法律效力。乙方应自行负责从其持有的合同中选择一份办理房屋租赁备案事宜。

14.7 本合同自甲、乙双方法定代表人或经授权的代理人签字并加盖公章之日起生效。

14.8 本合同是双方的真实意思表示，乙方对本合同的所有条款已知悉并同意接受。

附件:

1. 本出租标的挂牌信息公告;

2. 《租赁物业移交协议》;

3. 廉洁协议;

4. 房屋租赁安全管理协议书;

5. 乙方证件（提供法定代表人身份证和营业执照复印件并加盖公章）。

（本页为盖章签字页）

甲方（出租方）:

（盖章）

法定代表人（签字）:

地址:

联系电话:

签约地点:

签约时间:　　年　　月　　日

乙方（承租方）:

（盖章）

法定代表人（签字）:

地址:

联系电话:

附件 1：本出租标的挂牌信息公告

附件2：《租赁物业移交协议》

附件 3：廉洁协议

廉洁协议

甲方：广州公路工程集团有限公司

乙方：_____

为保证甲乙双方在业务活动中坚持守法、公平和诚信原则，防止各种违法违纪行为的发生，维护双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和廉洁建设方面的规定，经双方协商一致，特签订本协议。

一、双方企业领导应对各业务人员进行经常性的廉洁教育，努力提高他们遵纪守法、廉洁自律的意识和“以质量求生存、以信誉求市场、以廉洁促发展”的意识。

二、甲方及其业务人员不得利用职权或职务之便索取或收受乙方财物，以及其他不正当利益。

三、甲方及业务人员不得向乙方报销应由甲方或甲方业务人员个人支付的费用。

四、甲方业务人员不得向乙方索取礼品（包括礼物、礼金、有价证券等）；对乙方赠送的礼品，应婉言谢绝；难以拒收的，要及时上交单位纪检监察部门。

五、甲方业务人员不得参加乙方提供的对公正履行合同有影响的宴请和娱乐消费活动。

六、甲方业务人员不得借用乙方的交通工具、通讯工具和高档办公用品等其他物品；不得要求乙方对甲方业务人员私人拥有的资产（房屋、车辆等）进行装饰、装修、保养等。

七、甲方业务人员个人不得在乙方兼职、投资、参股或以其他名义，从乙方获取兼职工资、红利以及其他各种形式的报酬。

八、甲方业务人员不得要求乙方为其建造、装饰、维修私人住宅，不得接受乙方的其他变相资助。

九、甲方业务人员不得要求乙方为其配偶、子女以及其他亲属经商办企业提供便利和优惠条件，不得要求乙方为他们的就业和出国等提供方便。

十、乙方对本企业第二条至第九条禁止甲方及其业务人员之行为，不得主动为之。

十一、乙方应严格按照国家法律和双方签订的合同开展业务活动，不得为谋取乙方利益对甲方及其业务人员行贿；对甲方业务人员索取财物的要求应予拒绝。

十二、乙方不得与甲方业务人员就合同的谈判、签订、履行及违约责任的追究等事项私下进行交涉，以达成某种默契。

十三、乙方对甲方的让利应放在明处，不得以回扣、酬金、奖励等名目，将让利转给甲方业务人员。

十四、甲乙双方都应严格遵守本协议各项规定，甲方及其业务人员如有违反本协议的，乙方应向甲方或甲方上级举报，甲方不得对乙方进行报复。甲方应根据违规业务人员情节轻重及后果严重程度，给予党纪、政务处分，触犯法律的，移送司法部门追究法律责任。

十五、甲方发现乙方违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方将根据具体情节和造成的后果追究乙方相应合同总金额 1%～5%的违约金。

乙方违反本协议的，甲方有权终止经济合同的履行，由于乙方违约的，使甲方造成经济损失，乙方应负全额赔偿责任。

十六、本协议与主合同有同等效力。

十七、本协议一式陆份，甲方叁份，乙方叁份。

十八、本协议适用于本项目进行期间，项目结束或双方解除合同关系时，本协议自动失效。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

法定代表人　　法定代表人

或授权代表（签字）：_____　　或授权代表（签字）：_____

签约日期：_____　　签约日期：_____

附件 4：房屋租赁安全管理协议书

房屋租赁安全管理协议书

甲方：广州公路工程集团有限公司

乙方：_____

根据双方签订的房屋租赁合同，为加强对租赁房屋的消防、安全、综治管理，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等法律法规，特签订房屋租赁安全管理协议书：

一、因承租房屋由乙方占有使用，因此，乙方承租甲方房屋及公共区域使用范围内的安全生产、消防责任、综治管理、卫生防疫等全部由乙方负责，乙方是安全生产工作的第一责任人。

二、甲方职责

1. 督促乙方对房屋及设施定期进行消防、用电、用气等安全检查并建立检查情况台账；

2. 抽查乙方承租房屋存在的安全消防隐患，按照有关法律法规，及时提出整改意见，督促乙方限期整改；

3. 督促乙方开展防火、防盗及法治等一系列安全知识宣传教育；

4. 有权对乙方装修房屋活动进行监督等。

三、乙方职责

1. 认真贯彻执行国家颁布实施的消防、安全、综治管理等有关法律法规和省、市相关的行政法规、规章。遵守甲方物业管理、安全管理、车辆出入管理、人员出入管理等制度。

2. 乙方确定一名主要行政领导全面负责消防、安全、综治管理工作，并配备一名管理人员负责日常安全管理工作；

3. 制定消防、安全、综治管理制度，定期安排、布置各项安全防范工作，并经常检查安全管理工作执行情况，详细记录内容；

4. 对租赁房屋进行内部装修等，必须向公安消防等相关部门办理申报审批手续，并与甲方签订相应安全责任协议及相关物业管理契约后，方可进行施工作业；

5.须遵守安全用电规定，严禁私拉乱接电线，自行购置的电器或其他设备应当符合安全要求，并与甲方提供的水、电、煤气接口及荷载相匹配。

6.需按规定配备消防器材，确保消防器材正常、有效。未经许可不得擅自挪用、移动、随意改装消防器材。不得在消防器材和灭火栓前（旁）堆放杂物及物资，保障安全通道畅通;

7.积极对全体员工进行消防、安全、综治管理的法律法规和防范知识的宣传教育，并进行必要的安全培训。乙方应教育物业使用人员掌握必要的安全知识，按照各类家具、水电煤气设备、管线、仪表、物品的使用方法规范操作。掌握紧急情况下的自救和逃生基本知识;

8.严格按照租赁房屋的性质使用房屋，不得改变房屋用途，不得擅自改变房屋结构及固定的设施设备;

9.防止高空抛（坠）物，防止噪声污染，造成侵害他人权益的，乙方负责解决并全额赔偿。

10.租赁房屋内不得留宿人员或携带宠物，不得违反规定存放易燃、易爆、有毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等;

11.遵守防疫政策，不得在租赁房屋内从事任何违法活动;

12.乙方不得损坏、挪用或擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓，不得占用、堵塞消防通道。乙方必须配合甲方和物业管理单位对消防设备设施的检查、维护工作;

13.对甲方提出或督促的整改事项，应立即落实整改方案、限期作出整改，并将整改落实情况书面提交甲方备案;

14.法律法规及政府规定的其他安全生产和管理责任，落实安全生产、维稳综治主体责任，做好安全管理工作，如出现相关纠纷事件，由乙方自行做好维稳工作。

四、本协议书作为双方签订的租赁合同附件，与租赁合同有效期一致，乙方违反本协议的规定，甲方有权解除租赁合同，追究乙方违约责任。

五、协议发生争议时，双方应友好协商，如协商不成，双方可将争议提交本物业所在地人民法院提起诉讼。

六、本协议书一式陆份，甲方叁份，乙方叁份，协议书经双方签字、盖章后生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人

或授权代表（签字）：_____

签约日期：_____

乙方（盖章）：

法定代表人

或授权代表（签字）：_____

签约日期：_____

附件 5：乙方证件