

广州市房屋租赁合同

(2016年版)

穗租备_____号

第一条 合同当事人

出租人(甲方): 广州市利工民针织有限公司

承租人(乙方):

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定,甲乙双方本着平等、自愿的原则,经协商一致订立本合同,并共同遵守。

第二条 甲方同意将坐落在越秀区净慧路 / 街(巷、里) 38、40、42号 / 的房地产(房地产权证号码: 粤房地权证穗字第 0150202153、0150202150、0150202152号)出租给乙方作工场、厂房用途使用,建筑(或使用)面积 3430.29 平方米,分摊共用建筑面积 / 平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下:

租赁期限	月租金额(币种:人民币)元	
	小写	大写
****年**月**日至****年**月**日	¥****元	****元整
****年**月**日至****年**月**日	¥****元	****元整
****年**月**日至****年**月**日	¥****元	****元整
****年**月**日至****年**月**日	¥****元	****元整
****年**月**日至****年**月**日	¥****元	****元整

注: 期限超过 20 年的, 超过部分无效。

租金按月（月、季、年）结算，由乙方在每月（月、季、年）的第10日前按转账/即期支票付款方式缴付租金给甲方。

第四条 乙方向甲方交纳（人民币****）****元保证金（可以收取不超过三个月月租金数额），甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金退回乙方（退回乙方、抵偿租金）。

第五条 双方的主要职责：

1、甲乙双方应当履行《民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务，且不得擅自改变房屋规划用途。

2、甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、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。

第六条 甲方的权利和义务：

1、依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的0.5%向乙方支付违约金。

2、甲方应负的修缮责任：甲方负责租赁物业出租前的房屋建筑结构维修，并承担相应费用。出租时，若房屋经双方确认无房屋结构性问题，在乙方承租期间内出现的房屋建筑结

构维修由乙方负责，并承担费用。

3、租赁期间转让该房屋时，须提前3个月（不少于3个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前30日书面通知乙方。

4、发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金6个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

第七条 乙方的权利和义务：

1、依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金额的0.5%向甲方支付违约金。

2、乙方应负的修缮责任：除本合同第六条第2款外的
维修

3、租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，应提前90日与甲方协商，双方另行签订合同。

第八条 其他约定/

第九条 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反



有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十条 在租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十一条 本合同一式**份，甲方持**份、乙方持**份，送一份给街（镇）流动人员和出租屋管理服务中心备案。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向人民法院起诉，或向___/___仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 本合同自双方签字之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

证件号码：

证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

证件号码：

证件号码：

地址：东风中路767号东宝大厦

地址：

联系电话：18988849212

联系电话：

日期：****年**月**日

日期：****年**月**日

温馨提示：

1. 租赁当事人须自签订合同之日起3日内，办理房屋租赁合同网上备案手续。
2. 备案状态查询网址：<http://www.laho.gov.cn/ywpd/fwgl/ztzl/fdczl/>

《广州市房屋租赁合同》之补充合同

合同编号：HY-2019-09-JY-*** (01)

出租方（甲方）：广州市利工民针织有限公司

承租方（乙方）：-----



甲、乙双方就位于广州市越秀区净慧路 38、40、42 号的租赁物业（房地产权证号码：粤房地权证穗字第 0150202153、0150202150、0150202152 号，下称“租赁物业”）的租赁事宜，根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，经甲、乙双方协商一致，订立以下条款，供共同遵守。本《补充合同》与已签订的《广州市房屋租赁合同》（合同编号为：HY-2019-09-JY-***，以下简称“《租赁合同》”）是不可分割的整体，双方应共同遵守。双方签订的《租赁合同》如与本《补充合同》不一致的地方，均以本《补充合同》内容为准。本《补充合同》与《租赁合同》具有同等法律效力。

第一条 租赁物业概况及用途

1. 租赁物业位于广州市越秀区净慧路 38、40、42 号；
2. 不动产权证（房地产权证、国有土地使用证、权属证明文件、国土规划等批复文件）号码：粤房地权证穗字第 01050202153、0150202150、0150202152 号的房地产；
3. 租赁物业建筑面积：3430.29 平方米，以该建筑面积为计租面积；

合同编号：HY-2019-09-JY-*** (01)

4. 不动产权证(房地产权证、国有土地使用证、权属证明文件、国土规划等批复文件)记载用途：工场、厂房；如乙方需改变租赁物业的上述使用性质及用途，须事前向甲方书面提出申请，经甲方书面确认同意并依法办理相关报批准手续后才能变更，否则视为乙方根本违约，乙方同意甲方有权单方提前解除合同，乙方需承担相应的违约责任；

5. 租赁物业现有结构、装修及附属设施和设备情况，由甲、乙双方在本《补充合同》附件中列明并确认。除双方另有约定外，该附件作为甲方按照本《补充合同》约定交付乙方使用和乙方在本《补充合同》租赁期届满交还该租赁物业的验收凭据；

6. 甲方已将租赁物业的全部情况向乙方作了详尽说明，乙方已充分知悉上述租赁物业的全部现状，并对现场考察后同意承租。

第二条 租赁期限

租赁期限为自-----起至-----止。

第三条 租金及保证金

1. 具体租金标准如下：

租赁期限	月租金额（币种：人民币）元	
	小写	大写
----年--月--日至----年--月--日	----	-----整
----年--月--日至----年--月--日	----	-----整
----年--月--日至----年--月--日	----	-----整
----年--月--日至----年--月--日	----	-----整

2. 乙方接受甲方授权委托的广州市合益物业管理有限公司(以下简称：合益公司)作为园区的物业管理公司，广州市合益物业管理有限公司全权代理甲方物业的出租经营管理事务。

3. 乙方在签订本《补充合同》时，应缴纳以下费用（均以人民币为结算单位，以下亦同）：

（1）乙方应向甲方交付相当于2个月租金标准的金额作为承租履约保证金，即人民币-----整（¥-----元）。乙方不能把承租履约保证金抵作租金。甲方应向乙方开具同等金额的保证金收据。

（2）如乙方于租赁期满前解约退租，甲方有权不退回乙方已交的承租履约保证金，且乙方应向甲方补交首期优惠租金与全额租金的差价人民币*整（¥*元）。

4. 基于租赁物业需进行室内装修，乙方应同时向甲方缴纳首期租金*整（¥*元，该首期租金按优惠价计算，期间从*年*月*日起至*年*月*日止）。以后每月的正常租金按照自然月计缴。乙方在享用甲方优惠租金的同时，应如常缴交其他一切费用（包括但不限于电费、水费、电讯费）。

第四条 其他费用及规定

1. 甲方把租赁物业内现有的水、电设施移交给乙方使用，移交时双方书面确认水、电表的读数。

2. 乙方应于本合同签订之时，向合益公司一次性交纳（人民币）***元整（¥***元）作为水电保证金；合益公司收取水电保证金款项后及时向乙方开具收据。租赁期满或合同解除后，在乙方符合退还租赁保证金的相关条件下、且乙方向合益公司提交合益公司原开具的水电保证金收据原件的15个工作日内，合益公司向乙方归还水电保证金本金。

3. 水费、电费根据当月当地供水、供电部门的实际价格加实耗计收；

合同编号：HY-2019-09-JY-*** (01)

线路损耗的部分，按当期实际使用比例分摊；水、电费由合益公司代收代缴。乙方每月在收到水、电费收据或发票通知之日起10天内，应及时缴交租赁期间所产生的相关水、电费用给合益公司。

如乙方逾期缴交水、电费超过七天的，甲方有权解除租赁合同及其补充合同，并要求乙方承担违约责任，甲方有权不予退还承租履约保证金。因乙方逾期缴交水、电费产生的滞纳金或被停水、停电及所造成的任何损失，由乙方负责。

合益公司开户名称：广州市合益物业管理有限公司

开户银行：中国工商银行广州东风中路支行

开户账号：3602068719200002732

4. 乙方人员不得在租赁物业单元内居住，日常使用中应切实注意用电、用水的安全，不准超负荷或违反规定用电和使用煤气、石化气等危险设备，经发现后视为乙方根本违约，甲方有权立即解除《租赁合同》和本《补充合同》，并追究乙方的违约责任。如因乙方违法或违约造成安全事故，一切责任由乙方承担。

5. 在租赁期内，甲方向乙方提供容量为*瓦的用电量。如乙方需另行增加用电负荷量，由乙方负责向供电部门申请增容，甲方可以协助乙方办理相关手续，但由此产生的一切费用由乙方负责支付。甲方同意在现有条件下根据乙方生产的实际需要生产的水量。乙方必须合理妥善地使用租赁物业及其附属设施。如由于乙方擅自安装或者使用超过水电容量的任何水、电设备而引起事故，从而导致的一切责任和后果由乙方负责。该租

赁物业水、电设施的日常保养、维修及费用由乙方负责。

6. 乙方在承租期间发生的电话（包括但不限于市话、国内与国际长途等）、传真、宽带网络、有线电视等各项通讯及线路租/使用的费用，根据相关服务机构每月发出的收费单据由乙方自行缴付。

第五条 租金、承租履约保证金及其它费用的支付

1. 乙方每月缴付的租金不包含租赁物业的水、电费及其他费用。乙方应于公历每月 10 日或该日以前向甲方支付当月租金。甲方在收到租金后二十天内应出具发票给乙方。本《补充合同》约定的租金由乙方汇至甲方指定的账号或按双方书面同意的其它支付方式支付（银行划扣/转账）。若以现金或支票方式支付租金则双方同意每月租金在原租金基础上增加 10%。乙方汇款或支票的名称必须与乙方名称一致。

甲方开户行：中国工商银行广州世纪支行

开户名称：广州市利工民针织有限公司

开户账号：3602060709000042874

2. 承租履约保证金，于租赁合同期满、合同解除等合同终止的情况，在乙方按约定缴清所有租金、水电等其他费用，清理并返还租赁物业场地，并于 7 个工作日内办理工商地址迁出手续，以及没有出现严重违反合同约定（包括但不限于提前解约退租等）情况下，经乙方申请，甲方确认无误后，三十个工作日内由甲方无息退还给乙方。如乙方未按照约定履行上述义务，甲方有权不退回乙方已交的承租履约保证金（如果乙方损坏租赁物业或有关装修、附属设施和设备，以及未按约定恢复原有结构等情形时，

甲方可在该承租履约保证金中作出抵扣，有权不予退还）。

3. 乙方若遗失甲方开具的保证金发票（或收据），须登报发表遗失声明。甲方按遗失发票（或收据）代码、号码查询打印（复印）出发票（或收据）图片后，按税务机关的要求办理相关手续后方可作入账凭证办理退还保证金手续，乙方刊登的遗失声明及乙方书面报告需作为记账凭证附件以备税务部门查验。

4. 乙方申请办理退回承租履约保证金的期限为合同终止并返还租赁物业场地后 90 天以内办理，过期视同放弃权益，甲方有权不再退还。

5. 租金为含税租金，其中税金按现行简易增值税征收率 5% 计算（实际增值税税率为 11%），现折算为不含税租金=含税租金/（1+5%），租金增值税=不含税租金*5%，故租金为不含税租金加租金增值税。若合同期内因国家税务政策需要调整时，则按调整的当月对上述租金调整计算为不含税租金*（1+增值税税率），如需开具增值税专用发票的客户应提供加盖公司公章的营业执照、国税税务登记证、一般纳税人认定资格证明、开户许可证复印件才可开具，三证合一的企业提供营业执照、一般纳税人认定资格证明、开户许可证复印件才可开具。

6. 一切有关本租赁物业之《租赁合同》或本《补充合同》产生的登记费及印花税等相关税金、费用，均按有关法规和政府的有关规定，由甲、乙双方各自承担。

第六条 交付租赁物业方式

1. 乙方如需对租赁物业进行装修，需事先征得甲方书面同意。除经过

甲方同意允许拆除的部份外，必须负责对因装修租赁物业时影响到其他建筑物或公共设施部位的维修、修复及其费用。乙方完成装修，应及时通知甲方按相关规定和装修方案及效果进行验收，合格后方可进场使用。

2. 在本《补充合同》生效之日起，甲方将租赁物业按现状交付乙方使用，同时乙方充分知悉租赁物业及附属设施、设备的全部现状，并同意按租赁物业及附属设施、设备的现状承租（包括但不限于租赁物业的设施、设备、建构筑物的结构、装饰、水电设施、电梯、消防及安全防护设施等状况及数量、室内外环境、实际面积、租赁物业房产情况）。甲、乙双方确认本《补充合同》签订后，每月租金总额不因物业设施的完好程度、租赁物业房产情况、实际面积等情况而变更。

第七条 双方的权利与义务

1. 甲、乙双方应当履行《民法总则》《中华人民共和国合同法》《广东省城镇房屋租赁条例》《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

2. 甲、乙双方应当协助、配合有关部门做好租赁管理、房屋安全、消防安全、治安防盗、环保卫生、计划生育及查处生产销售假冒伪劣商品等工作。

第八条 甲方的权利与义务

1. 依照合同约定将租赁物业（含附属水电设施）交付乙方使用。未按约定提供租赁物业的，每逾期一日，须按月租金额的 0.5% 向乙方支付违约金。

2. 甲方依照本《补充合同》的约定，向乙方收取租金等费用。
3. 甲方保证对该租赁物业有合法管理权并可进行出租，不存在任何第三方权属纠纷。
4. 租赁期间，在乙方正常使用的前提下，发生房屋主体结构损坏、墙体倾斜等情形（经房管局有关部门认定），甲方收到乙方通知后尽快进行排除施工。
5. 甲方因出租房屋产生的房产税、土地使用税等按政府有关规定应由甲方承担的各项税费由甲方负责支付。
6. 在租赁期内，甲方不承担乙方能否办妥经营证照以及劳动纠纷、债权债务、经营风险等任何责任。如因乙方原因牵涉及造成甲方损失的，由乙方承担赔偿责任。
7. 根据政府的有关规定与乙方一起到有关部门办理与租赁合同有关的各项法定登记备案手续，并按规定支付应由甲方缴付的相关费用。
8. 在租赁期内，甲方有权改建、更换、改变、维修租赁物业和租赁物业的外表装修和风格，但甲方须采取合理措施尽量避免影响乙方的正常运作。

第九条 乙方的权利与义务：

1. 乙方须按时缴付租金及一切相关费用。如逾期缴交，甲方可向乙方行使以下权利：

(1) 乙方如逾期七天不缴付租金以及本《补充合同》约定的其他费用，

甲方有权向乙方发出书面催收通知，并从欠款之日起每日按拖欠金额 0.5% 计收违约金。如乙方在甲方发出书面通知后十五天内仍不缴付租金的，即表明乙方自动解除租赁关系，甲方有权即时收回租赁物业，没收承租履约保证金。乙方收到甲方发出的解除合同通知时，双方签订的《租赁合同》以及本《补充合同》即终止，乙方应当清理并返还租赁物业给甲方。

(2) 如乙方在收到甲方发出的解除合同通知后 7 天内不清理并返还租赁物业给甲方，乙方同意无条件地把存放在本租赁物业内的所有余留物品交由甲方采取变卖或其他方式进行处置。变卖或其他方式处置所得的款项优先用于偿还租金、违约金、水电费及其他有关费用，如有剩余款项则退还给乙方。

(3) 如乙方因拖欠租金、水费、电费、其他相关费用或根本违约而导致《租赁合同》和本《补充合同》解除的，甲方除没收其承租履约保证金外，仍有权向乙方追讨拖欠的所有费用及其逾期违约金（每日按拖欠金额 0.5% 计算，至付清时为止）。

2. 在租赁期限内，乙方必须合法经营。租赁物业由乙方使用，因乙方使用过程中发生的各项税收、费用和债权债务由乙方承担。

3. 乙方在租赁期间享有租赁物业场地使用权，在租赁期内，乙方必须合理使用并采取有效措施保护本租赁物业内附属设施 and 设备的完好无损（自然折旧及由于不可抗力原因而造成的损毁除外），并保证在《租赁合同》和本《补充合同》终止时将租赁物业及其附属设施和设备以正常使用状态归还甲方。因乙方使用不当造成租赁物业（包括但不限于建筑物、构筑物、

合同编号：HY-2019-09-JY-*** (01)

附属设施和设备)损坏,乙方应负责承担对租赁物业(包括但不限于建筑物、构筑物、附属设施和设备)维修、恢复原状及其费用等责任。

4. 在租赁期限内,乙方可根据实际需要,对租赁物业进行适当及合理的装修改造,但须事先向甲方提交装修、改建设计方案,并经甲方审查同意,如装修、改建方案可能对公用部位及其它相邻用户影响的,甲方有权对该部分方案提出异议,乙方应予以修订或整改,否则乙方不得进行装修、改造。如乙方违反上述约定,由此造成的一切责任和后果由乙方全部承担。如装修、改建工程涉及政府有关规定的,必须经过政府有关部门申报审核同意的,所涉及的申报手续及所有费用由乙方负责,甲方协助提供有关资料给乙方办理报建手续。装修完成后,须将所有报建、批核、验收意见等交甲方备案,并必须通过环保及消防部门验收合格方可使用。如违规装修或未能通过环保及消防验收,乙方应承担一切后果及责任(包括但不限于政府部门的整改费用、罚款等)。

5. 在租赁期限内,若乙方因经营需要使用本租赁物业范围以外的场地或建筑物时,必须事先经甲方同意并在确保安全的情况下有偿使用(甲方将参照本《补充合同》租金标准向乙方收取临时占用场地费)。乙方不得擅自超出本《补充合同》约定租赁物业场地范围擅自占用或者搭建使用场地或建筑物,否则甲方有权要求乙方停止该行为并拆除自行搭建的部分。如乙方仍然拒不整改,视为乙方根本违约,甲方有权单方解除合同。且乙方擅自占用或者搭建使用场地或建筑物的部分,甲方将参照本《补充合同》租金标准向乙方收取临时占用场地费。

6. 乙方不得将租赁物业转借、转让或与第三方调换或共同租赁使用该租赁物业，不得将甲方租赁物业进行抵押或质押。否则，视为乙方根本违约，需承担违约责任。乙方同意甲方有权单方解除合同，乙方收到甲方发出的解除合同通知时，双方签订的《租赁合同》以及本《补充合同》即终止。甲方有权即时收回租赁物业，乙方应当清理并返还租赁物业给甲方。乙方同意其所交的承租履约保证金甲方不予退还。

7. 由于乙方原因造成的火灾或者其他事故、灾害，由乙方承担一切责任。

8. 租赁期届满，乙方应将租赁物业及其固定于天花、地面、墙体的装修、物品、设施（含附属水、电设施）和设备完整地交回给甲方（但乙方对其所有的空调机、风扇、办公设备等有权搬走）。

9. 乙方及其客户的车辆进出租赁物业所在的园区内，应遵从园区交通标志指示及甲方工作人员的指挥、安排，不得违规行驶或随意停放，否则由此产生的一切后果由乙方自行负责承担。

凡进入园区的乙方及其客户的车辆，应保持有相关人员在园区内，以保证遇到不利天气等突发情况发生时，乙方及其客户即时将车辆驶离园区，以防带来人身和财产损失。否则乙方自行承担所有损失，与甲方无关。

10. 负责按合同约定的使用用途自行办理经营证照（含年审）的相关手续，并承担由此产生的全部费用（包括但不限于政府主管部门及所属街道收取的费用）。

11. 如乙方的重型设备的安装、使用可能对租赁物业主结构或其他用

合同编号：HY-2019-09-JY-*** (01)

户造成影响的，则应事先向甲方或租赁物业管理公司报告，经甲方及原设计单位书面审核同意后方可进行。

12. 乙方同意甲方在甲方的宣传资料（包括但不限于宣传手册、宣传单张）上使用乙方的名称、商号、商标。

13. 如乙方在本租赁物业内从事之经营活动与乙方所提供之营业执照中所规定之经营范围不符，则视为乙方根本违约，甲方有权单方解除《租赁合同》与本《补充合同》，甲方有权按照本《补充合同》第十一条规定进行处理。

14. 乙方不得将租赁物业转租、分租，否则，视为乙方根本违约，需承担违约责任。乙方同意甲方有权单方解除合同，乙方收到甲方发出的解除合同通知时，双方签订的《租赁合同》及本《补充合同》即终止。甲方有权即时收回租赁物业，乙方应当清理并返还租赁物业给甲方。乙方同意其所交的承租履约保证金甲方不予退还。

15. 特殊情况乙方经甲方书面同意转租、分租的，乙方不得以任何方式、名义提前收取转租户、分租户除当月以外的租金；不得以任何方式、名义将《租赁合同》和本《补充合同》或租赁物业进行金融投资活动（包括但不限于用作抵押、融资、发行基金、理财产品、信托等行为）。乙方转租的期限，不得超过本《补充合同》约定的租赁期限，否则乙方转租合同超过期限的部分属于无效，由此产生的任何责任均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。且一旦甲方发现乙方有上述行为，视为乙方根本违约，甲方有权单方随时解除合同，乙方应立即交还租赁物业并承担违约责任。

16. 租赁期届满或合同解除，乙方须将本租赁物业恢复原状及清理杂物后完整地交还甲方，将租赁物业内的电器等设施和设备点清交还给甲方，并保证本租赁物业内之一切设施和设备处于正常及良好使用的状态。

17. 负责本租赁物业内部环境的日常清洁卫生工作。

18. 本租赁物业只限于乙方本公司使用，不得用于登记注册其他公司或由多个公司共同使用。在租期届满或合同解除后，乙方应自行迁出并及时办理工商变更手续。

19. 乙方如需办理工商登记，应在本《补充合同》签订之日起90天内完成办理市或区工商局注册的公司登记并由新注册公司按本《补充合同》约定的权利和义务与甲方另签租赁合同和补充合同，否则视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担违约责任。

20. 根据政府的有关规定与甲方一起到有关部门办理租赁本租赁物业的有关法定登记备案手续，并按规定支付由乙方缴付的相关费用。

21. 在租赁期内，乙方负责办理该租赁物业的装修规划报建，消防、公安、工商、环保等部门的批核和验收等所有手续及承担费用，自行承担配置消防器材和设备，并将所有报建、批核、验收意见以及工商营业执照等文件交甲方备案，该租赁用房装修后在使用前需通过公安消防等部门验收合格。乙方在办理报建、经营证照及有关手续时，甲方按乙方的需要可提供甲方的营业执照、法定代表人身份证、权属证明资料，其余均不提供，所需的一切费用由乙方承担。甲方不承担乙方的报建、经营证照及有关手续无法被批准或办妥的任何风险、损失和责任。

22. 乙方必须合理妥善地使用租赁物业及其附属设施和设备，如因擅自安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备等而引起事故，导致的一切损失及后果均由乙方负责。

23. 甲方有权在事先通知乙方后于工作时间内，不受阻止地进入本租赁物业内对有关设施和设备进行检查或维护。

24. 未经甲方的特别许可，不可及不可以允许人员在本租赁物业内留宿。

第十条 物业管理

1. 乙方在使用租赁物业时必须遵守国家法律、地方法规及甲方对租赁物业的物业管理公示的有关规章制度，如有违反应承担相应责任。若由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失全部由乙方赔偿。

2. 乙方在租赁期间享有租赁物业的使用权，在租赁期内，乙方必须合理使用并采取有效措施保护本租赁物业内附属设施 and 设备的完好无损（自然折旧及由于不可抗力原因而造成的损毁除外），并保证在《租赁合同》和本《补充合同》终止时将租赁物业及其附属设施和设备以正常使用状态归还甲方。如由于使用原因造成损毁，乙方应负责维修、赔偿。

3. 甲方提供的附属设施和设备（包括但不限于水、电设施），如由于出现非甲方所能控制的情况，造成本租赁物业内任何设施和设备的不正常运行或水、电正常供应中断等情形时，甲方概不承担赔偿乙方损失的责任，同时本《补充合同》的规定及乙方应缴付的租金和水电费的义务亦不因此

受影响。同时本《补充合同》规定及乙方应缴付的租金及相关费用和义务亦不因此受影响，但甲方有义务协助排除障碍。

4. 乙方对租赁物业与附属物负有妥善使用、管理及维护之责任，对各种潜在的故障和危险应及时消除，以避免一切隐患存在和事故发生。

第十一条 治安与防火安全

1. 租赁期间，乙方必须严格遵守《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》和《中华人民共和国环境保护法》以及国家、省、市有关的法律法规和其他规范性文件，必须负责租赁物业内的防盗、防火安全工作及承担一切相关责任。甲方在防火、治安安全管理制度和措施中涉及到租赁物业的，乙方必须严格遵守执行，并有责任配合和接受甲方（含甲方上级部门）及园区物业管理公司的监督检查与管理。

2. 乙方必须严格按照国家和省、市有关消防、治安管理、安全条例等法律法规和其他规范性文件的规定，制订严格的治安、防火安全管理规章制度及防范措施。乙方必须指定治安防火安全责任人，治安防火安全责任人必须负责组织、实施、执行治安防火安全管理措施工作，严禁违反各项管理规定，并需在租赁物业内按有关规定配置消防设施、灭火器，严禁将租赁物业内的消防设施用作其它用途。

3. 乙方在签订此协议书时向合益公司交纳人民币-----元整（¥-----元）安全保证金。如乙方违反有关安全、防火管理规定，出现安全、防火隐患不予整改，合益公司有权在保证金中扣减作为整改资金使用，乙方无条件同意合益公司对保证金的使用。如没有

发生任何安全、防火事故，租赁期满后此笔款项原额不计利息归还乙方。

4. 不得利用租赁物业存放、使用、生产易燃易爆、有毒有害危险品，不得利用租赁物业从事任何违背法律法规或公序良俗的活动或行为。如经发现，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除《租赁合同》和本《补充合同》，收回该租赁物业，没收承租履约保证金，并追究乙方的相关违约责任。

5. 租赁物业内确因维修等事务需进行临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），乙方须遵守消防安全有关法规，并制定相应的措施后方能动工，如该动火作业（含电焊、风焊等明火作业）按规定须经消防主管部门批准后方能动工的，则必须报消防主管部门批准后方能动工。

6. 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物业内的防火安全。租赁期内，甲方有权随时对租赁物业的安全、防火等进行监督、检查，乙方不得无理拒绝。如发现租赁物业存在消防安全隐患问题，甲方有权发出整改通知书。对甲方及园区管理公司或其他相关部门按照国家和省市有关消防、治安管理、安全条例等有关规定所提出的整改意见，乙方应无条件地执行并在限期内整改完毕。若乙方没有限期整改，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同并不返还承租履约保证金，且造成的一切责任和后果由乙方承担。

7. 租赁期间，如乙方在租赁场地内发生安全、消防等一切事故，应赔偿给甲方造成的经济损失，如涉及到其他用户、公共利益或者法律责任的，乙方还需承担由此造成的一切后果及经济损失。

第十二条 安全与环保

1. 乙方在租赁物业内从事业务经营，必须取得工商部门核发的营业执照及相关手续，并在其合法范围内开展。

2. 租赁期间，乙方因经营需要对租赁物业场地整体布局进行装修改造（包括但不限于间隔、水、电、消防、招牌、通道等），必须事先征得甲方同意，并按照规定向政府有关部门办理申报手续并负责承担所有费用，甲方协助提供有关资料给乙方办理报建手续。

3. 签订本《补充合同》后，如甲方现有的相关设施未能满足乙方使用项目的消防、环保、卫生等部门的要求时，乙方需按相关部门提出的整改要求进行整改，更新及整改费用全部由乙方负责。

4. 若乙方需进行租赁物业内外水电安装、消防系统改造以及间隔改造、装修等工程，必须事先征得甲方同意，由乙方自行负责及承担费用，并将水、电、消防的设计图纸于完工后报甲方备案。

第十三条 合同的解除与终止

1. 发生下列情形之一时，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业，不予退还租赁保证金，追究乙方的违约责任，并由乙方赔偿全部损失：

- (1) 乙方将租赁物业擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；
- (2) 乙方擅自拆改结构或改变用途的；
- (3) 乙方拖欠租金或者应缴水、电费及其他费用超过合同约定的；
- (4) 乙方利用租赁物业从事非法活动、进行无照经营、危害公共安全或违反治安管理规定、违法犯罪活动的；
- (5) 乙方故意损坏租赁物业的；

(6) 乙方严重违反《消防安全环保责任书》或消防验收不合格，构成根本违约的；

(7) 乙方对租赁物业存在的安全隐患、环保治理，不予整改或整改不合格的；

(8) 乙方涉嫌违法或违规经营，影响租赁物业安全、妨碍租赁物业场地正常公共秩序、对甲方或其客户或社会构成安全治安风险、造成社会性负面影响等情形；

(9) 出现本合同约定甲方有权解除合同的情形。

(10) 法律、法规规定其他可以收回租赁物业的情形。

2. 租赁期届满或租赁合同提前解除时，乙方应于租赁期届满或提前解除合同之日（按本《补充合同》约定的提前解除合同条款）将租赁物业清扫干净，迁离租赁物业，并将租赁物业返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物业的，应按当时月租金的双倍标准交付场地占用费。同时甲方有权随时要求收回租赁物业，如乙方仍有物品或设施未搬离租赁物业，则视为乙方放弃其所有权，任由甲方处理并由乙方偿付处理费用，并有权扣除相应的承租履约保证金。甲方若因主张前述权利（包括但不限于追讨拖欠租金、水电费、收回租赁物业场地等）而向人民法院起诉和申请执行所产生的一切费用（包括但不限于违约金、诉讼费、律师费等）均由乙方承担。

3. 租赁期满或合同提前解除时，双方应共同检查交接租赁物业及其附属设施、设备，如发现有损坏的，乙方应负责修复和维修，如乙方拒不修复和维修，则从乙方承租履约保证金中扣除，不足部分由乙方负责赔偿。

4. 租赁期内，因政府行为（三旧改造、市政建设、土地收储、征地拆迁等）、企业改制及有关租赁方面的法律法规政策的出台或修改导致双方无法继续履行《租赁合同》及本《补充合同》的，甲方有权解除合同，且不需承担任何违约责任和赔偿责任。

5. 在本《补充合同》终止之日，双方应到街（镇）出租屋管理服务中心办理《租赁合同》注销备案手续。

第十四条 违约责任

1. 甲、乙双方任何一方未履行本《补充合同》约定或者违反有关法律、法规的规定，经催告后在合理期限内仍未履行或纠正的，造成的一切损失及后果由责任方承担。

2. 未经甲方书面同意乙方不得提前终止合同。如乙方确需提前解除合同，须提前三个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解除合同：①向甲方交还租赁物业；②交清承租期间租金及其它因《租赁合同》和本《补充合同》所产生的费用。乙方同意甲方不予退还承租履约保证金。

3. 甲方如由于非不可抗力原因提前解除合同，须提前三个月书面通知乙方，且应于本《补充合同》提前解除前一日或之前向乙方支付相当于当月租金两倍的款项作为赔偿金。

4. 租赁期届满或本《补充合同》提前解除，则乙方应于租赁期届满或终止之日迁离租赁物业，并将承租物及其附属的设备、设施和装修等完整交还给甲方。乙方逾期不迁离、不返还租赁物业以及拖欠租金与其他费用的，甲方向人民法院起诉和申请执行所产生的一切费用（包括但不限于诉

讼费、律师费等)均由乙方承担。

第十五条 不可抗力

1. 在租赁期内，因政府行为、自然灾害或不可抗力原因，导致本《补充合同》全部无法履行时，本《补充合同》终止，双方互不承担赔偿责任。乙方应在收到甲方的书面通知之日起15日内无条件将租赁物业交还给甲方，并且在乙方清缴上述事件发生之前的租金及相关费用的情况下，甲方在三十日内无息将承租履约保证金退还给乙方。在租赁期内，因政府行为、自然灾害或不可抗力原因，导致本《补充合同》部分无法履行时，甲、乙双方经协商一致认为合同仍可履行的，若属于装修损坏的部分由乙方负责修缮，若属于房屋结构性损坏的部分由甲方负责修缮；若甲、乙双方未能就合同是否履行达成一致，本《补充合同》终止，双方互不承担赔偿责任。

2. 凡因企业改制或城市建设、收储、政府征用等其他因政府行为无法继续出租的情况而影响本《补充合同》所涉租赁物业时，乙方必须在政府公告或甲方书面通知发出后，按所规定的期限要求无条件迁出，甲方不承担任何违约责任和赔偿责任。

第十六条 商业秘密

本《补充合同》的内容属于商业秘密，双方必须遵守保密制度，甲、乙双方应对本《补充合同》的内容保守秘密，不得向本《补充合同》以外的任何第三方披露。若有违反保密承诺，违约方须赔偿对方因此所受到的相关损失。

第十七条 通知与送达

根据双方之《租赁合同》或本《补充合同》需要发出的全部通知，均以书面形式为准。甲方或物业管理公司对乙方发出的发票、单据或其他通知，如直接送至本租赁物业内（经签收）或以挂号信或快递形式寄往乙方以下载明的联系地址时，则视为已经送达。如乙方搬离以下载明的联系地址，或因其他原因无法直接送达或以信件寄往以下载明的联系地址时，则甲方以电子邮件形式发送到以下载明的电子邮箱，同样视为已经送达乙方。乙方发给甲方或物业管理公司的全部通知，如直接送达（经签收）或以信件寄往甲方或物业管理公司以下载明的联系地址时，亦视为已经送达给甲方或物业管理公司。乙方联系方式发生变更的，必须在 5 个工作日书面告知甲方，否则造成无法送达等其他一切责任由乙方负责。

甲方的联系地址为：广州市东风东路 767 号五楼

乙方的联系地址为：-----

乙方的联系电子邮箱：-----

第十八条 争议的解决

本《补充合同》在履行中如发生争议，双方应通过协商解决，协商不成时，任何一方可依法向租赁物业所在地的人民法院起诉。

第十九条 附则

1. 甲、乙双方对本《补充合同》全部条款及内容表述均已做出充分理解，并确认无误。

2. 本《补充合同》为物业租赁的最终文本，在此之前甲、乙双方以任何形式的口头约定、招租告示、协议和议定书（包括但不限于用于登记备

合同编号：HY-2019-09-JY-*** (01)

案的文件)，如与本《补充合同》不一致的，均以本《补充合同》为准。

3. 本《补充合同》是甲、乙双方签订的正式有效文件，除本《补充合同》约定外，未经甲、乙双方协商一致，任何一方不得擅自修改或变更本《补充合同》。本《补充合同》如有未尽事宜，经甲、乙双方协商一致后，可另行签订补充协议。补充协议及附件均为本《补充合同》的有效组成部分，与本《补充合同》具有同等的法律效力。

4. 本《补充合同》一式柒份，甲方执伍份，乙方执贰份。本《补充合同》自甲、乙双方签字盖章且甲方收到乙方的承租履约保证金及首期租金后生效。附件（包括但不限于《消防安全环保责任书》和双方的营业执照）为本《补充合同》不可分割的有效组成部分，与本《补充合同》具有同等的法律效力。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人：

法定代表人：

证件号码：

证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

身份证件号码：

证件号码：

住所：-----

住所：-----

联系电话：-----

联系电话：-----

传真号码：-----

传真号码：-----

合同编号：HY-2019-09-JY-*** (01)

邮政编码：-----

邮政编码：-----

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件 1: (HY-2019-JY-09-***)

物业租赁廉洁协议

甲方: 广州市合益物业管理有限公司

乙方:

为做好物业租赁过程中党风廉政建设工作,规范物业租赁事务中的廉洁自律行为,结合广州市利工民针织有限公司(以下简称“委托单位”)委托甲方代理广州市越秀区净慧路 38、40、42 号物业出租事宜的情况,甲、乙双方就乙方与委托单位关于租赁物业的事项,订立本廉洁协议。

一、甲、乙双方的权利和义务:

- 1、严格遵守党和国家有关的廉洁建设规定。
- 2、发现对方严重违反本协议责任条款的行为,有向其纪检监察部门或上级单位举报的权利。
- 3、业务活动应坚持公平、公开、公正和诚信的原则(属于商业秘密和合同文件另有规定除外),不得损害国家和集体利益,不得违反租赁管理规章制度。
- 4、建立健全廉洁制度,开展廉洁教育,相互监督并认真查处违纪违法行为。
- 5、发现对方在租赁业务活动中有违反廉洁建设规定的行为,应及时给予提醒和要求纠正。

二、甲方及其工作人员在租赁中必须遵守的规定

- 1、不得向乙方索取和收受回扣,不得接受乙方以任何名义赠送的“红

包”、有价证券、礼品等。

2、不得在乙方报销任何应由甲方或工作人员个人支付的费用。

3、不得接受乙方在住房装修、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供的好处。

4、甲方工作人员的配偶子女和近亲属不得承租由乙方转租的委托单位的物业。

5、不得参加乙方安排的高档宴请和娱乐活动，不得接受乙方提供的通讯、交通工具和高档办公用品等物品。

6、不得营私舞弊，不得从事与乙方和委托单位租赁有关的各种有偿中介活动。

三、乙方及其工作人员在租赁中必须遵守的规定

1、不得以任何理由向甲方工作人员馈赠“红包”、礼金、有价证券、礼品。

2、不得为甲方工作人员报销和支付需由个人支付的任何费用。

3、不得安排甲方工作人员参加高消费宴请及娱乐活动。不得为甲方工作人员购置或提供通讯、交通工具和高档办公用品等物品。

4、不得接受甲方工作人员介绍其配偶子女和近亲属承租乙方转租的委托单位物业，不得向甲方工作人员直接或间接地输送利益。

5、不得为甲方工作人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供好处。

6、不得以任何借口私下给与甲方及其工作人员回扣，无论以任何名义给与的回扣、折扣，必须以明示方式体现在合同或协议中。

四、违约处理

1、甲方工作人员有违反本协议的，一经查实，甲方纪检监察部门及上

级有关部门将依法依规严肃处理，追究有关人员的责任，触犯法律的移交司法机关处理。

2、乙方不履行或不正确履行本协议职责，在租赁活动中贿赂甲方工作人员，一经查实，委托单位有权立即解除物业租赁合同，由此给委托单位所造成的损失均由乙方承担，并负责由此发生的一切后果。

3、乙方及其工作人员有违反本协议的，一经查实，乙方监督部门应依法依规严肃处理，追究有关人员的责任，触犯法律的移交司法机关处理，由此造成委托单位的损失由乙方承担。

五、其它未尽事宜，由双方协商解决。

六、本协议为乙方与委托单位签订《广州市房屋租赁合同》之补充合同的前置条件协议，具有优先效力。本协议自双方签字盖章即生效，至乙方与委托单位签订的《广州市房屋租赁合同》之补充合同期满后失效，并随租赁活动的终止而终止。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

代表人签名：

代表人签名：

甲方监督电话：020-83805236

乙方监督电话：

微信号：gzheyiwuye

201 年 月 日

201 年 月 日

附件 2: (HY-2019-JY-09-***)

消防安全环保责任书

为了加强消防安全工作,预防火灾和减少火灾危害,保护人身、财产安全,根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国环境保护法》和广东省、广州市有关法律、法规,落实“安全第一、预防为主”的工作方针,确保公司、各租户的财产和生命安全,互相配合,共同遵守,特签订本责任书。

一、承租我司广州市越秀区净慧路 38、40、42 号物业的消防安全环保由广州轻工工贸集团有限公司的法定代表人负责协调,由*****的法定代表人为该物业的消防安全环保第一责任人。

二、承租该物业的消防责任人对消防安全环保工作全面负责。按照“谁主管、谁负责”的原则进行管理范围及责任划分,做到纵向到底、横向到边,使我司物业的消防安全环保工作真正落到实处,具体到个人负责管理。

三、承租我司物业的消防安全环保责任人应当履行下列安全义务:

(一)制定并落实消防安全管理措施和消防安全操作规程。

(二)开展安全宣传教育和消防知识培训,定期进行灭火技术训练。

(三)进行经常性的内部防火安全检查,及时制止、纠正违法、违章行为,发现并消除火灾隐患。

(四)按规定配置消防设施、器材并指定专人维护管理,保证消防设施、器材的正常、有效可用。

(五) 按规定设置安全疏散指示标志和应急照明设施, 保证防火门、防火卷帘、消防安全疏散指示标志、应急照明、机械排烟送风等设施处于正常状态。

(六) 保证疏散通道、安全出口的畅通。不得占用疏散通道或者在疏散通道、安全出口上设置影响疏散的障碍物, 不得封闭安全出口, 不得遮挡安全疏散指示标志。

(七) 按照承租我司物业所属范围的划定和设置停车泊位停放车辆, 不得占用、堵塞消防车通道。

(八) 火灾发生后, 及时报警、迅速组织扑救和人员疏散。不得不报、迟报、谎报火警, 或者隐瞒火灾情况。

(九) 火灾扑灭后, 及时保护现场, 接受事故调查并如实提供火灾事故情况。未经公安消防机构许可, 不得进入、撤除、清理火灾现场。

(十) 依照国家、省、市有关规定做好环保报验、设备设施的建设维护工作。

(十一) 依照国家有关规定投保火灾险和公众责任险。

(十二) 法律、法规和规章规定的其他消防安全环保义务。

四、认真负责管理和维护消防栓与水泵接合器, 定期检查, 保持良好状态。

五、承租我司物业的消防责任人负责安全管理日常具体工作。根据“谁主管, 谁负责”的原则, 防火安全工作实行一票否决。

六、积极做到要定人、定时、定措施, 组织制订紧急状态下的疏散方案。接到火灾报警后, 在向公安消防机构准确报警的同时, 迅速启用消防设施进行扑救, 并协助公安消防机构查清火灾原因。

七、严禁经营和贮存烟花、爆竹、炸药、雷管、汽油、香蕉水等易

燃易爆危险物品以及各类剧毒物品。不得燃放烟花、爆竹。

八、遵守安全用电管理规定，严禁超负荷使用电器，以免发生事故。

九、对承租我司物业进行装修时，必须向我司提出书面申请，经批准后方可动工。进行物业装修、装饰应当使用不燃、难燃的材料。安装电气设备和线路时，必须向我司工程部提出申请，经批准后，严格执行有关电气安装标准，符合消防安全要求施工。严禁乱接临时用电线路。

十、需要进行烧焊等动火作业的，应向我司提出申请。经批准后，在我司安全员的监护下，持有明火操作证的人员方可作业。夜间严禁施工，特别是严禁动用明火。

十一、对承租我司物业进行新建和扩建的项目，具有火灾危险的，应当制定灭火和应急疏散预案，落实消防安全措施，并向公安消防机构和我司申报，经公安消防机构和我司对现场进行消防安全检查合格批准后，方可营业。

十二、发现火警，应立即告知我司或拨打火警电话 119。如火情较大，迅速离开经营场所；如火情较小，立即用手提灭火器灭火。

十三、根据消防安全规定，有下列情形之一的，责令整改：

（一）偷窃、毁坏消防设施和器材或消防备用水源。

（二）占用疏散通道或者在疏散通道、安全出口上设置影响疏散的障碍物，封闭安全出口，遮挡安全疏散指示标志。

（三）占用、堵塞消防车通道。

（四）其他影响消防设施使用的行为。

十四、根据消防安全规定，有下列情形之一的，责令停业：

（一）未办理申报手续即进行装修、装饰等工程作业。

（二）对承租我司物业装修、装修所用材料不符合国家工程建筑消

防技术标准的规定。

(三) 未办理申报审批手续即进行动火作业。

(四) 烧焊、用火、用电作业时，消防安全措施不落实。

(五) 经营和贮存易燃易爆危险物品以及各类剧毒物品。燃放烟花、爆竹。

十五、擅自改变消防安全措施用途的，或者不按照《火灾隐患整改通知书》内容要求进行整改的，我司采取拍照保存归档，并责令停业整改，由此而导致一切后果由消防责任人承担。

十六、使用该物业的安全负责人，必须服从公安消防机构、环保机构和我司有关消防安全环保方面的管理。

十七、使用该物业的消防安全环保责任人对我司消防安全环保管理有意见、建议等，可到我司投诉和建议。

十八、本责任书自签署之日起生效。

十九、本责任书一式两份，双方各执一份，同具法律效力。

管理单位（盖章）

责任单位（盖章）

签字：

签字：

地址：_____

地址：_____

联系电话：_____

联系电话：_____

时间： 年 月 日

时间： 年 月 日