

韶关市武江区新兴路 6 号院物业租赁合同

甲方（出租人）：广东方夏集团有限公司

证件类型：☐居民身份证☐统一社会信用代码☐其他_____

证件号码：_____

住所地：韶关市武江区武江北路 10 栋

联系电话：_____

法定代表人：黄凯

项目联系人：_____

联系方式：_____

通讯地址：_____

乙方（承租方）：

证件类型：☐居民身份证☐统一社会信用代码☐其他_____

证件号码：_____

住所地：_____

法定代表人：_____

项目联系人：_____

联系方式：_____

通讯地址：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲、乙双方就韶关

市新兴路 6 号院物业整体出租给乙方使用事宜,经协商一致,签订本合同,以兹共同遵守。

第一条 租赁物业的基本情况

1. 租赁物业的信息: 甲方将位于广东省韶关市武江区新兴路 6 号院物业(以下简称“物业”)整体出租给乙方。该物业包括新兴路 6 号院的 5 幢房屋,总建筑面积为 2004.73 平方米。分别是原电力会堂、原电力餐厅一、原电力餐厅二、原电力餐厅三、原休息室。具体租赁房屋基本情况如下表:

序号	房屋名称	结构层数	建筑面积 (m ²)
1	原电力会堂	框架结构 4 层 (含负一层)	1473.58
2	原电力餐厅一	混合结构 1 层	146.92
3	原电力餐厅二	混合结构 1 层	146.04
4	原电力餐厅三	混合结构 1 层	185.27
5	原休息室	混合结构 1 层	52.92
合计			2004.73

2. 物业权属情况: 物业所有权人为 广东方夏集团有限公司, 物业未办理权属证, 甲方持有物业所在地块的国有土地使用证(证件编号为: 韶府国用(2006)第 030100046 号)。

3. 物业装修及附属设施情况:

(1) 物业因久未维护, 房屋局部老化、装修面层多处破损脱落、附属设施(如水电管线、门窗、凉亭连廊等)存在不同程度故障, 具体瑕疵

明细详见本合同附件一《新兴路6号院物业现状情况》；

(2) 原电力会堂、原餐厅一、原餐厅二的结构安全及质量状况，以附件二《房屋鉴定报告(2305-0877-粤-A0C-1)、(2305-0877-粤-A0C-2)、(2305-0877-粤-A0C-3)》(以下统称“房屋鉴定报告”)所述结论为准；

(3) 甲方按现状出租该物业，乙方确认已对物业现状进行充分实地查验、知悉并且了解物业瑕疵，并同意承担该瑕疵带来的全部风险，自愿按本合同约定承租，无任何异议；

(4) 乙方同意自行承担因物业瑕疵产生的全部维修、整改、翻新费用，以及因瑕疵引发的安全事故责任、第三方索赔责任、合规整改成本等一切相关风险。

4. 租赁用途：_____，未经甲方同意，乙方不得擅自改变租赁物业的用途，不得从事违法违规活动。

第二条 租赁期限

1. 租赁期限为 5 年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。其中_____年_____月_____日至_____年_____月_____日共 3 个月为乙方装修期，免付租金，但乙方须承担物业的管理、维护职责，并负担装修、使用、管理所涉及的一切相关费用。

2. 本合同租赁期限届满，乙方继续使用租赁物业，甲方没有提出异议的，本租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期，甲方可随时解除合同并收回租赁物业。

第三条 合同价款与支付

1. 双方约定,租赁期限内租金自第 1 年起每 3 年在上一年度租金标准基础上,递增 2 %, 具体如下:

(1) 自 年 月 日至 年 月 日,租金标准为人民币含税价小写 元/月(大写: 元整), 税率为 , 其中, 不含税价为小写 元/月 (大写:)。

(2) 自 年 月 日至 年 月 日,租金标准为人民币含税价小写 元/月(大写:), 税率为 , 其中, 不含税价为小写 元/月(大写:)。

(3) 自 年 月 日至 年 月 日,租金标准为人民币含税价小写 元/月(大写: 元整), 税率为 , 其中, 不含税价为小写 元/月 (大写:)。

2. 本合同价款即租赁物业租金总额为人民币含税价小写 元(大写:), 税率为 , 其中, 不含税价为小写 元(大写:)。

3. 本合同车库租金按以下第 (1) 方式支付:

(1) 按月支付: 每月 25 号前结清当月租金

(2) 按季度支付: /

(3) 按年度支付: /

(4) 其它: /

4. 甲方应在乙方付款前 10 日开具等额的增值税专用发票, 否则乙方有权迟延支付相应款项, 甲方因此造成的损失由其自行承担。

如本合同符合税法法律法规规定可开具增值税专用发票的, 乙方可要求甲方开具增值税专用发票, 如甲方不能开具增值税专用发票的, 应向乙方提交相关证明材料并取得乙方书面同意后, 可开具符合甲方要求的其他发票。

5. 甲方收款账户信息如下:

账号: 674357755724

户名: 广东方夏集团有限公司

开户行: 中国银行韶关明居园支行

6. 乙方增值税开票信息如下:

单位名称: _____

税务识别号: _____

开户行: _____

银行账号: _____

地址: _____

联系电话: _____

7. 如乙方按照有关税法法律法规规定要求开具增值税专用发票的, 甲方未能按要求开具, 或实际开票税率与税法法律法规规定不符, 乙方有权根据实际收取的发票类型及税率从合同价款中直接扣除相应金额的合同款进行结算。乙方有权在任一批次的合同付款中直接扣减税款差额。若未支付合同款不足以弥补税款差额, 甲方应将差额退还乙方。税款差额计算

方式如下：

税款差额=承诺税率对应的增值税进项税额－实际开具发票的进项税额（若计算得出的扣款小于0，则取0）

其中：增值税进项税额=Σ开票金额÷（1+税率）×税率

8. 本合同项下不含税价格不因国家税率变化而变化，若在本合同履行期间遇国家税率调整，则价税合计相应调整，以开具发票的时间为准。

第四条 履约担保

1. 双方同意履约担保按以下第 （2） 种方式执行：

（1）本合同不提供履约担保。

（2）乙方于本合同生效之日起 5 日内，按本合同3个月租金向甲方提供履约保证金，即人民币 _____ 元（大写：_____）。

2. 乙方发生违约行为时，甲方有权按合同约定的违约金额在履约保证金中兑付。

3. 本合同履行完毕且乙方履行义务符合合同约定，甲方应将履约保证金退回乙方。

第五条 租金以外的费用承担

乙方在租赁期内，除本合同第三条约定的租金外，应承担与租赁物业相关的全部费用，具体包括：

1. 水电费：乙方租赁房屋期间产生的电费和水费，由乙方方向物业管理方支付；若涉及有水电公摊费用由乙方向物业管理方支付。

2. 物业管理费：根据物业管理公司的缴费通知或者有关规定，由乙方自行按时向物业管理公司缴纳物业管理费（含公摊）。

3. 其他费用： /

第七条 租赁物业的交付

甲方应于 年 月 日前，将租赁物业交付乙方使用。交付物业时，甲乙双方对物业现状及物业附属设施、装修等情况视为已确认。

第八条 租赁物业的装饰装修

1. 乙方确认已完全知悉本合同第一条项下的第3条约定的物业全部瑕疵，包括房屋鉴定报告披露的原电力会堂、餐厅一、餐厅二的结构及质量问题，同意自行出资完成物业破损部位的全面维修养护，维修范围包括但不限于：房屋主体结构加固、渗水防水处理、墙体门窗修复、水电管线检修更换、中式凉亭及连廊修缮，以及房屋鉴定报告建议的整改事项，确保物业具备安全施工条件，相关费用及安全责任由乙方全额承担，与甲方无关。

2. 乙方若需对租赁房屋进行装饰装修，须将装饰装修方案或设计图纸交给甲方，经甲方书面同意，并在乙方办妥报建手续后方可施工。乙方装饰装修应遵守甲方及物业管理公司的有关规定或要求，接受甲方和物业管理公司的监管，装饰装修报建和装饰装修的相关费用由乙方负责。

3. 乙方在不改变房屋主体结构、内部构造，危及房屋安全的前提下，可根据房屋属性及自身使用实际并征得甲方书面同意后对房屋进行装饰装修，无论其装修改造是否经过甲方同意，一旦发生邻里纠纷或其他纠纷，由乙方自行处理并承担相关法律责任，若因此给甲方造成损失的，乙方予以赔偿。

4. 装饰装修工程竣工后 5 日内，乙方需将竣工图纸（如有）副本

1 份交甲方备存。

5. 本合同履行完毕后或因故解除、终止的，对于形成附合的装饰装修物的处理如下：房屋装饰装修物随房屋一并返还，甲方不给予乙方补偿。

6. 其他： /

第九条 租赁物业的使用及维护

1. 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁物业及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

2. 租赁期间乙方须对租赁物业及设施设备等进行管理、维修及保养，当房屋出现渗水、墙体脱落、门窗损坏、漏水漏电等需要维修养护的情形，乙方应及时予以修缮，以保证房屋安全并使之满足租赁之需，乙方不得以房屋存在问题为由拒付租金。

第十条 租赁物业的转租或分租

1. 乙方如需将租赁物业转租或分租给第三方，应提前书面征求甲方意见，未经甲方书面同意，乙方不得分租或转租。

2. 乙方的分租或转租行为不免除甲、乙双方依本合同应享有和承担的权利义务。乙方分租或转租给第三方的租赁期限不得超出本合同约定的租赁期限。

第十一条 租赁物业返还

1. 租赁期限届满或本合同解除之日起5日内，乙方应当及时清空搬离租赁物业，并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离物业的，双方约定按如下方式处理：

☒ 甲方有权将租赁物业内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐乙方提供紧急联系人_____,乙方紧急联系人自收到通知之日起_____日内未清空物业的,甲方有权将租赁物业内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物,保管费用由乙方承担。

☐甲方采取拍卖或变卖的方式处置遗留物,代乙方保管所得价款。

☐其他____/____

2. 乙方返还物业后遗留的物品,视为乙方放弃所有权,甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用,有权要求乙方承担。

3. 物业返还时,双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验并确认,如有必要需要签署《房屋交换确认书》。

第十二条 乙方的安全管理责任

1. 乙方自接收租赁房屋之日起,即成为租赁房屋的生产、消防安全责任人,必须依法履行生产、消防安全管理工作的主体责任,落实生产、消防及物业使用等各项安全管理工作。乙方全权负责租赁期间物业的全部消防工作,必须按照使用物业后经营行业种类所规定的消防安全标准,自费安装设置消防设施、定期进行检测、维护及更换,组织消防演练,办理相关消防报建审批手续和验收手续,承担因消防设施不达标、消防管理不到位、违规使用引发的一切法律责任、行政处罚、经济损失及第三方索赔,与出租方无任何关联。若乙方在生产经营过程中存在生产、消防安全隐患或使用物业不当引起火灾或其他安全事故,须承担一切经济损失和法律责任,造成承租物业及他人财产损失、人身伤害的,必须作出全额赔偿,甲

方有权解除合同，没收履约保证金并追究乙方经济和法律责任。出租方有权对承租方的消防工作进行监督检查，承租方应予以配合。如有必要，乙方在签定本合同时，应当同时签定生产安全、消防安全责任书。

2. 乙方在租赁期间内的人身和财产安全由乙方自行负责。

3. 在租赁期内，乙方是该物业实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故由乙方来承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电、天然气使用不当，在房间内摔倒，给乙方及同住人造成的人身伤害，甲方均不承担任何责任，且由此导致甲方财产损失的，由乙方承担。

第十三条 合同的解除

1. 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业：

- (1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 60 日；
- (2) 擅自拆改变动房屋主体结构；
- (3) 擅自改变租赁房屋用途；
- (4) 该物业出现二次转租情形的；
- (5) 未按合同约定完成物业维修、装修义务，导致物业存在重大安全隐患的；
- (6) 利用租赁房屋从事违法活动。

3. 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 未按约定时间交付租赁房屋达 日；
- (2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定

4. 有下列情形之一的，甲方有权解除合同，合法收回物业，无需承担

违约责任，具体约定如下：

(1) 租赁期间，若政府部门依法收储本项目地块，甲方应在收到收储通知后 10 个工作日内书面告知乙方，本合同自政府收储决定生效之日起终止。乙方需在收到通知后 30 日内完成场地清理并交还物业。政府发放的土地收储补偿款全部归甲方所有；乙方已投入的不可移动建设成本（含临时设施、场地整理、装修添附等），甲方协助其向政府申请专项补偿（若政府有此项补偿），补偿款以第三方评估结果为准，归乙方所有；若政府未给予前述专项补偿，甲方无需另行赔付，相关损失由乙方自行承担；

(2) 合同期间如因城市建设或政府行为、公共利益等不可抗力因素导致资产无法继续使用需要提前解除合同的，甲方提前 1 个月通知，不予任何赔偿或补偿。

(3) 租赁期间，若甲方因自主开发建设需要收回物业，应提前 60 日向乙方出具书面通知，明确物业收回的具体时间。乙方需在通知约定的收回日期前 30 日内完成场地清理（可移动设施由乙方自行处置），并将物业完好交还甲方。甲方对乙方已投入的不可移动建设成本（含临时运营设施、场地整理、装修添附等，需提供合法投资凭证）进行补偿，补偿金额以双方共同委托的第三方评估机构出具的评估报告为准（评估范围仅限剩余租赁期内的资产残值）。甲方应在物业移交完毕且双方核对无异议后 30 个工作日内，将全部补偿款支付至乙方指定账户；补偿支付完毕后，双方就本项目项下的投资补偿事宜无其他争议。

5. 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

(1) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用;

(2) 因突发公共卫生事件、重大疫情防控等强制措施,致使合同目的在合理期限内无法实现的。

6. 存在上述情形的,甲方或乙方按照本合同第十六条约定向对方送达《解除合同通知书》时,本合同解除。

第十四条 双方权利与义务

1. 甲方权利义务

(1) 收取租金和依据本合同约定由甲方收取的费用。

(2) 本合同履行完毕或因故解除、终止的,甲方有权收回租赁物业。

(3) 合同期满前要求解除合同的,应至少提前 30 日书面通知乙方。

(4) 如发生阻碍、干扰乙方按本合同的约定使用租赁物业的情形,甲方应及时协调解决。

(5) 如果对租赁物业设定抵押权或者转让租物业的,应提前 30 日书面通知乙方。

(6) 不得无故干预乙方正常使用物业,但有权制止乙方违反合同约定或法律法规的行为。

(7) 保证有权出租本合同项下的物业及物业设施、物品。

2. 乙方权利义务:

(1) 依据本合同享有租赁物业使用的权利,但乙方应当合理使用租赁物业及物业设施、物品,不得利用租赁物业从事违法活动;若因违规经营导致的罚款、纠纷、损失或导致出租方被追责,由乙方承担全部责任。

(2) 如在租赁期限内甲方转让租赁房屋，在同等条件下，乙方有优先受让租赁房屋的权利。

(3) 乙方如需在租赁期限届满后继续租赁房屋，应在租赁期限届满前 1 个月书面通知甲方，在同等条件下，乙方享有优先租赁的权利。

(4) 合同期满前要求解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方。

(5) 按照合同约定及时、足额支付履约保证金、物业租金、物业管理费、水费、电费及其他费用。

(7) 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁的物业进行全部或部分转租、分租、抵押担保。否则，甲方有权解除合同并没收履约保证金。

第十五条 违约责任

1. 本合同生效后，甲乙双方均应当全面履行合同义务。任何一方违约，均应当承担违约责任，并赔偿对方由此受到的损失。

2. 乙方不按本合同约定支付租金及其他费用的，每逾期一日，应向甲方支付应付价款总额 1 % 的违约金。逾期超过 60 日的，甲方有权解除合同，并没收履约保证金。若乙方违约，甲方为此通过诉讼或其他程序解决双方纠纷，由此产生全部费用均由乙方承担（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费以及其他直接损失或间接损失等费用）。

3. 乙方未按合同约定的用途使用租赁物业的，甲方有权解除本合同，收回租赁物业，没收履约保证金。

4. 本合同履行完毕或因故解除、终止的，乙方未按合同约定退还租赁物业给甲方的，每逾期一日，应向甲方支付租金总额 1 % 的违约金。

5. 因城市规划调整或者政府批准对租赁物业进行拆除的,甲方应提前30日通知乙方,甲乙双方对因上述原因导致的合同解除互不承担违约责任。

6. 甲方未按本合同约定的时间向乙方交付物业的,每逾期一日,按合同价款的1%作为违约金,逾期超过60日,乙方有权单方解除本合同,因此造成的损失由甲方承担。

7. 乙方不得在租赁的物业内从事违法违规活动,要严格遵守物业管理和治安管理有关规定,否则甲方有权单方面解除本合同,收回租赁物业,同时没收履约保证金;若因此给甲方、物业服务方或第三方造成损失的,乙方应承担全部赔偿责任(包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费、律师费等维权费用)。

8. 本合同履行完毕或因故解除、终止的,乙方若仍使用本合同所涉租赁地址办理工商注册、变更营业范围或维持经营主体登记(包括但不限于未及时办理注册地址迁出、变更手续),应于合同履行完毕或因故解除、终止当日书面告知甲方该地址的注册使用情况及后续变更计划,并须在合同履行完毕或因故解除、终止后7天内完成该租赁地址从乙方经营主体注册信息中的迁出或变更手续。若乙方逾期未完成上述手续,甲方有权向市场监督管理等相关部门申请注销该租赁地址与乙方经营主体的关联登记,由此产生的全部损失及责任,均由乙方承担。

第十六条 通知和送达

乙方的通讯地址: _____, 邮政编码: _____, 电话号码: _____, 甲方依据以上地址发送有关信函文件。若乙方拒绝收

件或地址有误或变更地址未通知甲方的，责任由乙方承担，甲方向乙方所发送的信函文件等视为已送达乙方。

第十七条 争议解决

本合同在履行过程中发生争议的，双方应友好协商解决，不能协商解决的，按以下第（1）种方式执行：

（1）向甲方所在地人民法院起诉。

（2）提交/仲裁委员会仲裁，按申请仲裁时该仲裁委员会有效的仲裁规则进行仲裁。

第十八条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十九条 合同签署与生效

1. 本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效，未尽事宜双方可协商并签署补充协议做出约定。

2. 本合同文本一式 份，甲方执 份，乙方执 份，具有同等法律效力。

3. 本合同附件均为合同组成部分，具有与本合同同等法律效力。

附件一：《新兴路 6 号院物业现状情况》

附件二：《房屋鉴定报告（2305-0877-粤-AOC-1）、（2305-0877-粤-AOC-2）、（2305-0877-粤-AOC-3）》

（以下无正文）

签署页



甲方（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代表（签名）：_____

签订日期：_____年_____月_____日

乙方（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代表（签名）：_____

签订日期：_____年_____月_____日