租赁合同

合同编号：_____

签订地点：_____

签订日期：_____年____月____日

出租方（甲方/产权方/盛汇公司）：_____（以下简称"甲方"或"盛汇公司"）

统一社会信用代码：_____

联系地址/电话：_____

承租方（乙方）：_____

统一社会信用代码：_____

联系地址/电话：_____

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、诚实信用原则，就乙方整体租赁甲方位于鹤山市珠西物流园汇通路（以下简称"本项目"）的珠西物流园桃源河畔生活配套项目G栋公寓事宜，基于公开招租公告及其相关信息，经充分磋商，订立本整体租赁合同，双方共同恪守执行。

本项目系甲方（盛汇公司）委托江门市公共资源交易集团以公开招租方式统一挂网、整体出租，乙方经公开招租程序竞得本项目承租经营权。

第一条　租赁标的、范围、交付现状、交付日期及用途

1.1 本合同为整体租赁，租赁标的为一个整体：

G栋公寓：总建筑面积约14,695.53㎡，合计270间公寓；

上述租赁标的合计建筑面积约14,695.53㎡（以下简称"租赁标的"）。建筑面积以《不动产权证》或测绘报告为准，面积误差不影响租金标准，双方不因面积差异调整租金。

1.2 无偿提供区域：租赁期间，甲方向乙方无偿提供以下区域使用，不另计租金：

（1）G 栋大堂区域，即 G 栋 G-C 轴至 G-E 轴、G-7 轴至 G-8 轴范围；

（2）30 个停车位（具体位置以现场划定为准）。

乙方对上述无偿区域负有维护、保洁及安全管理责任，不得擅自改变用途或转作经营收费。

1.3 交付标准：公寓按竣工验收后现状交付，每户配套空调、电热水器，公区硬装、主体消防、公共配套完善。交付日期为双方签署《物业设备及房源交接台账》之日，乙方签署此文件即视为所有房源、设备完好、可正常使用。

1.4 用途限定：公寓部分可用作企业员工宿舍、青年长租公寓、精品酒店式公寓及快捷酒店等居住与住宿类用途。严禁将物业用于仓储、生产加工及任何违规经营活动。

第二条　租赁期限、免租期

2.1 整体租赁期限（不含第一年度免租期）：自首个免租期终止之日计算，共计 10 年。

2.2 甲乙双方约定整体免租期合计 9 个月，采用分段兑现机制：

（1）自双方签署《物业设备及房源交接台账》之日起 7 个月为首个免租期，用于公寓物业装饰装修、设备进场、检修保洁、设备调试、营业筹备；该 6 个月不计入租赁期限（即作为装修、筹备期另行计算，正式租赁期自该 6 个月届满次日起算）。

（2）第 2、3 租赁年度，每年度各免租 1 个月（合计 2 个月），在相应年度内抵扣。

（3）上述免租期均以乙方全面、正确履行本合同为前提；乙方出现本合同约定的违约情形时，相关免租权益按本条及第 2.4 款处理。

2.3 第一年度 7 个月免租附条件兑现，须同时满足以下全部条件方可生效：

① 乙方足额缴纳全额履约保证金（不得以免租期抵扣、不接受银行保函）；首期租金应于免租期结束前 30 日缴纳。

② 没有出现本合同第三条的情形；

③ 公寓物业约定交付之日起 5 个工作日内向甲方或物业管理公司提交装修方案，甲方或物业管理公司审核通过后 7 个工作日内完成装修、软装进场；

④ 无逾期付款、无主体结构破坏、无重大违规经营。

未达标则相应免租自动失效，按合同标准全额计租。

2.4 免租回溯条款：因承租方原因导致合同提前解除的，承租方应按“实际已享受免租月数 x 当期标准月租金”向甲方补足免租对应租金。

2.5 免租期统一规则：免租期仅免除租金；水电费、垃圾清运、设备维保、装修改造、消防报批等所有杂费、运营成本全部由乙方承担，不予免除。

2.6 正式计租日：第一年度 7 个月不计入租赁期，租赁期自该 7 个月届满次日起算并计租；第 2—3 年度各 1 个月免租，按相应年度租金标准在当月抵扣。如租赁月份不足整月，按实际使用天数交纳，计算公式为：当月租金总额 ÷ 当月总天数 = 当月每天租金数额。

第三条　转租、分租与经营管理

1. 事先审批：乙方需向甲方提出书面申请，在获得甲方书面同意后方可将租赁物整体或部分转租、分租给第三方（次承租人）用于合法商业经营。乙方须在次租赁合同签署前，将次承租人的营业执照（次承租人为个人的提供个人身份证）、租赁用途、租赁面积及租赁期限报甲方书面审核同意。

2. 关于再转租：乙方对次承租人的再转租或分租行为向甲方承担连带责任。

3. 禁止违规分割：未经甲方书面同意及政府相关部门批准，乙方及次承租人不得对租赁物进行影响建筑主体结构或消防安全的物理分割、改建。

4. 责任不转移：无论是否转租，乙方作为本合同承租人，对甲方承担全部合同责任。次承租人造成的任何欠费、损坏、违约或行政处罚，均视为乙方的违约行为，甲方有权直接向乙方追责，并直接从履约保证金中扣除。

5. 租金支付独立性：乙方转租的收益归乙方所有，但乙方不得以次承租人未支付租金为由，拒绝或迟延向甲方支付本合同项下的租金及各项费用。

6. 甲方介入权：若乙方出现欠租、破产、停业或失联等情形，甲方有权直接介入租赁物管理，有权通知次承租人将后续租金直接支付给甲方（用于抵扣乙方欠款），或单方解除本合同并清退所有次承租人。乙方应配合清退，并承担由此产生的一切费用及次承租人的索赔。

第四条　整体租金支付及租金递增

4.1 租金递增：租金每 3 年递增 3%。租赁期 10 年分为四个周期，各周期月租金明细如下表（含税款、物业管理费）：

第 1—3 租赁年度：基础月租金（人民币）____元；

第 4—6 租赁年度：在上一周期基础上递增 3%，月租金 ____元；

第 7—9 租赁年度：在上一周期基础上递增 3%，月租金 ____元；

第 10 租赁年度：在上一周期基础上递增 3%，月租金 ____元。

（各周期具体月租金以公开招租成交价为准，填入下表。）

租金明细表（币种：人民币）：

租赁期限	月租金额（人民币/元）-小写	大写
第 1—3 租赁年度（起止日期待填）		
第 4—6 租赁年度（起止日期待填）		
第 7—9 租赁年度（起止日期待填）		
第 10 租赁年度（起止日期待填）		

4.2 租金支付方式：租金按月支付，先付后用，乙方应于每月 25 日前将下月租金支付给甲方；按银行转账方式支付。甲方指定银行收款账户：

户名：_____　开户行：_____　账号：_____

4.3 乙方应在合同生效之日起 5 个工作日内支付首月租金合计人民币 ____元（大写：_____）。

4.4 甲方给予乙方共 9 个月免租期（安排详见第二条），免租期内的租金按第二条规则处理，但乙方应向物业管理公司缴纳实际发生的水、电费用。

4.5 租赁发票类别为增值税专用发票，税率按租金实际发生时间的国家规定执行。

4.6 逾期违约责任：逾期付款按日万分之五计收违约金；逾期超过 30 日，甲方有权单方解除合同、没收保证金、追偿全部损失及免租回溯租金。

第五条　履约保证金

5.1 乙方应在本合同生效之日起 5 个工作日内足额向甲方支付相当于贰个月租金的履约保证金人民币 ____元（大写：_____整）。履约保证金在整个租赁期内应维持不变。

5.2 履约保证金不作为乙方预付的款项，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，范围包括：租金欠费、违约金、公寓设备损毁赔偿、大堂结构损坏、消防违规整改、装修复原、垃圾清运、物业占用费等全部违约损失。任何情况下，乙方不得要求将履约保证金用于抵充租金及其他应付费用；但乙方违约给甲方造成损失的，甲方有权书面通知乙方后从履约保证金中扣除相应金额，乙方应于收到通知后 5 个工作日内补足差额。

5.3 履约保证金的退还：租赁期限届满，符合以下全部情形后 10 日内，甲方将履约保证金无息退还乙方：

（1）乙方付清全部租赁费用，向甲方交还租赁物业并经甲方验收合格；

（2）乙方设立的经营主体以租赁物业为注册地址的，将注册于租赁物业上的证照全部注销或变更至其他地址；

（3）满足上项情形后 30 日内，未发生消费者、供应商、工人工资等第三方向甲方投诉、索赔、诉讼或仲裁等问题的；如发生，则延长至纠纷处理完毕。

第六条　物业管理费、水电费

6.1 在租赁期间（如甲方将物业管理服务委托第三方），乙方须在物业管理费不变的情况下与项目物业管理公司另行签订物业服务合同，乙方物业服务费用的缴纳办法及数额等，由乙方与项目物业管理公司在物业服务合同中具体约定。

6.2 租赁物业设有水电表，乙方的水电费向甲方或物业管理公司支付，具体方式按双方签订的转供电/水协议执行或以甲方/物业管理公司通知为准。

第七条 公寓的装修、装修免租期

7.1 公寓物业为现状交付。乙方在物业内的装修及安装的设备设施，由乙方负责养护维修。

7.2 在不影响建筑物安全、结构及整体景观的前提下，乙方有权在租赁物业范围内加装设备及装修，以满足其经营需求；乙方应在确定装修施工日期前 10 日，将装修所依据的各类图纸、机电设施配置说明以及装修、施工方案以书面形式报甲方或物业管理公司审核，未经甲方或物业管理公司批准，乙方不得擅自进行装修。若因此造成租赁建筑物损坏、人身或财产损害的，乙方须承担相应的法律责任。

7.3 乙方进行装修期间的装修押金由乙方自行按甲方或物业管理公司要求支付（每次装修，押金不低于五万元）。装修免租期及安排详见第二条 2.2、2.3、2.4 款。装修免租期自租赁物业交付（含"视为交付"之日）起算。如乙方全面、正确履行本合同，按甲方或物业管理公司审核同意的施工图和装修方案装修，无违约行为的，则乙方无须承担装修免租期内的租金，但应向甲方或物业管理公司缴纳实际发生的水、电费用、物业管理费。

7.4 装修免租期起计后，乙方应按照甲方或物业管理公司给予的装修期开展租赁物业的装修工作。非因不可抗力或甲方原因，乙方自交付（含"视为交付"之日）起超过 15 日仍未进场开展装修工作的，视为乙方根本违约，自第 16 日起，甲方有权解除本合同，并有权要求乙方按照本合同约定给付自交付之日起的租金并承担违约责任。

7.5 乙方必须要求其雇员、施工方及工人与甲方及其他施工队及工人充分合作，并保证施工队、工人必须遵守甲方及物业管理公司有关文明施工的规定（包括但不限于遵守甲方对施工管理及施工时间的安排），以尽量减少对其他物业（租

客）正常营业的影响。乙方实施凿洞、钻孔、粉刷或其他任何会影响首层商铺的工程，以及凡是会产生噪音、震动、异味，会影响首层商铺的工程需提前一天通知，甲方或物业管理公司可按实际情况调整前述对施工时间的安排。甲方有权监管装修工程的施工时间和施工人员，如有必要，甲方有权要求乙方施工人员（包括但不限于乙方雇佣或指定的装修工人或工程承包商等）立即停止施工或离开。

7.6 乙方应采取妥善的方式，尽量避免装修时有毒有害或有特别味道气体的散发而给第三方造成的不良影响。

7.7 装修期间，乙方应支付因装修物业所涉及的所有费用，包括但不限于装修押金、施工协调费、垃圾清运费、水电费等，具体以物业管理合同为准。

7.8 租赁期内，乙方需要重新对租赁物业进行装修的，需以书面形式按物业管理公司装修的要求向甲方提出申请，经甲方或物业管理公司批准后方可进行重新装修，重新装修期间，乙方不再享有装修免租的优惠。

7.9 租赁物业交付后，任何政府主管部门对乙方的租赁物业装修（包括但不限于任何由乙方装修的消防设施、环保设施等项目）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求予以整改，整改期间不享有免交租金的优惠。若因此而损害与租赁物业相邻的其它承租人权益的，由乙方自行承担一切责任及费用。

第八条　广告宣传及广告位

8.1 若甲方同意在租赁期内向乙方提供租赁范围内的建筑物外墙、门头招牌位置供乙方免费使用，乙方须提供招牌位置的装修方案及效果图供甲方或物业管理公司审核，得到甲方或物业管理公司书面同意后方可安装和使用。

8.2 乙方应自费安装和维修维护该广告或标识，并购买相关保险。乙方安装与设置的标识或广告，如发生安全事故或其他责任事故，造成甲方或第三人人身或财产损害的，由乙方承担全部责任。若因乙方安装设置的标识或广告内容侵害甲方或第三人权利，造成甲方或第三人损失的，乙方应承担消除影响及赔偿损失责任。

8.3 乙方在使用广告位期间，应定期自费对陈旧、破损的广告位本身，及不合时宜的广告内容予以维护或更新、更换，甲方有权予以监督并要求乙方对该等广告

位或广告内容予以维护、整改或拆卸。乙方拒不维护、整改影响项目形象的，甲方有权拆卸或交第三方维护、整改，费用由乙方负担。

8.4 乙方必须遵守商业租户的标识和形象管理规定。乙方在租赁范围内安装任何照明招牌、服务标志、广告、标记、标牌或宣传标识前，必须经甲方书面同意，并向甲方提交详细方案和效果图，承诺不对其它商户或公共空间造成不良影响，确保无安全隐患。

第九条　经营管理、租赁物业及附属设施的维护与保养、消防安全管理

9.1 乙方的经营活动必须遵守法律、法规及项目的规定，并保证在开业前取得合法、有效的营业执照、行政许可和授权许可（如需要）。甲方应当提供配合服务，以帮助乙方取得合法经营所需的行政许可，但乙方最终能否获得行政许可和授权许可与甲方无关，由乙方自行承担风险，且不影响本合同效力。

9.2 乙方应向甲方提供完整且真实、有效、合法的主体资格证明文件、商标注册证明或使用许可文件、品牌使用授权文件或授权委托书等资料。甲方对乙方提供的资料仅进行形式审查，不进行实质性审查，乙方保证向甲方提供的资料真实、有效、合法。乙方提交的资料不完整、不真实或不合法的，由此产生的一切责任及损失由乙方承担；如因乙方提交的资料不完整、不真实或不合法，导致甲方被责令先行赔偿或连带承担法律责任或被政府相关部门行政处罚，责任由乙方承担，甲方有权向乙方追偿所遭受的全部损失。

9.3 乙方保证遵守法律、法规规定依法经营，因乙方的经营活动而产生的任何纠纷及法律责任与甲方无关，均由乙方负责妥善解决并自行承担一切责任。如因乙方的违法或不当行为，导致第三人向甲方主张任何权利的，乙方应妥善解决，乙方在甲方指定期限内未解决的，甲方有权先行代为解决，由此产生的结果及费用由乙方承担，乙方应在甲方代为解决问题后的 3 天内将相关费用支付给甲方，同时甲方有权选择在乙方的履约保证金中扣除相关费用。

9.4 租赁期间，乙方负责租赁物业及其附属设施设备的维护、保养。对可能出现的各种故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生故障和危险的隐患。乙方应保证在本合同终止或解除时租赁物业及其附属设施设备（包括但不限于外部及内部

附属设施设备）以原状或正常可运行使用状态归还甲方，甲方对此有监督检查权。如因乙方使用不当或维护、保养不当出现安全故障或损坏后，由乙方负责维修及承担相关费用。如经甲方催告，乙方在租赁物业及其附属设施设备出现安全故障或损坏后，未能及时修复的，甲方有权委托第三方代为维修，所需费用由乙方承担。

9.5 乙方不得改变租赁物业用途，包括但不限于不得在租赁物业内存放易燃、易爆、易腐、有毒、有放射性等危险品以及易污染货物物品以及盗抢、盗版侵权、走私等违法货物物品；或从事、庇护他人从事违法、犯罪活动等，否则，由此产生的一切责任及损失均由乙方承担，与甲方无关。

9.6 租赁物业的结构、各种设施、供电、供水容量等设备，乙方不得随意增加或更改容量，不得乱拉、乱接临时电线或水管，不得改动租赁物业结构及设施、消防工程、供排水工程等设备。

9.7 乙方在租赁期间须严格遵守消防、环保、治安等有关规定，按消防、环保、治安等法律法规及相关部门规定全面负责租赁物业内的防火、环保及治安安全工作，否则由此产生的一切责任及损失均由乙方承担，与甲方无关。

9.8 乙方应在租赁物业内按有关规定配置灭火器等消防设施和器材，严禁将租赁物业内消防设施和器材用作其它用途。租赁物业内确因维修等事务需进行明火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经过甲方书面批准。法律法规规定应报相关部门审批的，乙方还应报相关部门审批，并做好相关安全防护工作。

9.9 甲方有权根据需要检查租赁物业内的消防安全、环保及治安隐患，但应提前 1 天书面通知乙方。乙方不得无理拒绝或延迟接受检查。对检查发现的火灾、污染、治安等安全隐患，甲方有权要求乙方整改，并采取必要措施确保乙方整改到位。

9.10 租赁期间，乙方负责其内部管理，因乙方管理不善，安全防火及治安管理工作开展不力，违反安全生产操作规程等原因，引起火灾、污染或造成人身伤亡和财产损失的，由乙方负全部责任，同时甲方保留对乙方索赔及追究违约法律责任的权利。

9.11 乙方应当自行负责租赁物业内的安保事项，如果有财产、设备等丢失或损坏及在租赁物业内发生的人员伤亡事故，由乙方自行承担责任，概与甲方无关。

第十条　专属权责

10.1 双方以《公寓设备及房源交接台账》作为交付、退租唯一依据，乙方签收视为设备完好。

10.2 租赁期内，乙方负责G栋公寓电梯的日常维保、年检及对应费用；户内空调、热水器的保养、老化更换、故障抢修全部由乙方全权负责、费用自理。人为损坏、遗失、租客损坏由乙方照价赔偿。

10.3 甲方仅承担：建筑主体结构、梁柱、主给排水、主消防系统的大修责任。

10.4 乙方未经甲方书面同意不得拆除、迁移原有配套家电设备；可新增软装家具，租期结束自行搬离。

10.5 退租标准：原有简装完整保留，所有空调、热水器齐全、可正常使用，缺失损坏全额赔付。

10.6 乙方投保责任：乙方应在租赁期内自费投保并持续维持以下保险及相关约定：

（1）公众责任险：承保租赁物业范围内（含公寓、公共区域）因经营活动或场地管理原因造成第三者人身伤亡或财产损失的赔偿责任；

（2）财产一切险：对乙方自行购置、安装的家私家电、装修装饰物、经营设备及库存物品等投保财产险，保险金额不低于其实际价值；

（3）雇主责任险/员工团体意外险：为乙方派驻项目的全体员工（含保安、保洁、维修等人员）投保雇主责任险或团体意外伤害保险；

（4）上述乙方投保的各险种，应将甲方列为附加被保险人或共同被保险人，并在保单中约定保险人放弃对甲方的代位求偿权；

（5）乙方应在物业正式开业运营前向甲方提交全部保险单副本供审核确认，保险期间不得中断，变更保险内容须提前书面通知甲方；

（6）租赁期间发生保险事故时，乙方应在事故发生后 24 小时内通知甲方及保险公司，积极开展理赔工作。保险赔款应优先用于受损财产的修复或重置，不得挪作他用；

（7）如因乙方未投保、保险金额不足或保险中断导致损失无法获得保险公司赔付的，由乙方全部自行承担；如因此造成甲方损失的，乙方应负责全额赔偿。

第十一条　费用承担

11.1 甲方承担：产权税费、土地税费、主体结构大修、主消防系统大修。

11.2 乙方承担：租期内全部水电、设备维保、装修改造、二次消防报审、运营税费、整改罚款、事故赔偿等全部经营性费用。

第十二条　安全、消防、合规管理

12.1 乙方全权负责公寓租客治安管理、实名登记、违规隔断。

12.2 因乙方运营管理不当产生安全事故、消防处罚、群体性投诉，全部责任及损失由乙方承担。

第十三条　物业返还标准

13.1 乙方应于租赁期届满起 30 日内（以下简称"交还期"）向甲方交还租赁标的。乙方应在交还期届满前，将其在租赁物业中添置的可移动物品搬离租赁物业，并拆除附着于租赁物业的装修、设备、设施、墙体等装修添附物，将租赁物业恢复原状或甲方同意的状态后交还甲方。若甲方书面同意乙方无需将该物业恢复原状的，甲方无需就乙方对该物业或其装修、设备和设施进行的增建或改建做出任何补偿或赔偿，甲方有权自行处置乙方所遗留的装饰装修的设施设备。

13.2 在交还期内，乙方应当按照实际占用天数支付占用费，每日占用费的标准按照合同解除或租期届满前最后 1 个月该物业日租金标准计算，计算公式为合同解除或租期届满前最后 1 个月租金总额除以该月总天数。

13.3 若乙方在租赁物业交还期届满后 30 日内向甲方交还租赁物业，逾期交还物业占用费每日按合同解除或租期届满前最后 1 个月该物业日租金标准的 2 倍按日支付给甲方；若乙方在租赁物业交还期届满后超过 30 日仍未向甲方交还租赁物业，则自租赁物业交还期届满后第 31 日开始，乙方按合同解除或租期届满前最后 1 个月该物业日租金标准的 3 倍按日支付物业占用费给甲方，直至计算到实际

交还日为止。乙方的逾期交还行为如造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

13.4 乙方超过交还期 15 日未将租赁物业交还给甲方的，视为乙方放弃物业内装修装饰设施等附着物权利，由甲方自行处置，处置产生的费用由乙方承担。甲方有权开启并更换租赁物业的门锁，将租赁物业腾空收回。乙方收到甲方因此所产生的费用清单后，应于 5 日内向甲方支付。逾期则按欠款总额每日万分之五计付违约金。

13.5 租赁期满，乙方交还租赁物业时，如甲方发现租赁物业原有的设备和设施被损坏（自然损耗除外）或遗失，甲方有权要求乙方赔偿损失，亦有权选择直接从履约保证金中扣除相应费用以赔偿甲方损失。

第十四条　甲方单方解约权

出现以下任一情形，甲方可单方解除合同、没收保证金、追索免租租金及全部损失：

1、乙方租金逾期超 30 日；

2、乙方擅自改动主体结构、消防违规拒不整改；

3、乙方整体转包、擅自转让租赁权益；

4、乙方恶意损毁设备、物业，拖欠大额杂费；

第十五条　违约责任

15.1 如乙方提前解约（提前终止合同），甲方有权要求乙方将物业恢复至原状或甲方认可的可正常使用状态，且全部公寓内由乙方配置的所有设备设施归甲方所有、甲方有完全处置权。如乙方未能按甲方要求将物业恢复至原状或甲方认可的可正常使用状态，甲方有权处置乙方遗留在租赁物业内的装修装饰及设备设施，并将租赁物业恢复至原状或可出租使用状态，因此而产生的费用由乙方承担。

15.2 如合同履行期间乙方出现违约行为导致提前解约（提前终止合同），乙方应按第四条 4.1 条的租金标准向甲方支付自交付之日起所享受的免租期对应的租金。

15.3 甲方如未能按约定交付本合同约定租赁的物业，乙方有权解除合同并要求甲方退回全部履约保证金及甲方赔偿相同金额的违约金。

第十六条　其他通用条款

16.1 本合同附件为本合同不可分割部分：《物业设备及房源交接台账》《中标（成交）通知书》、改造工程效果图、预算书、施工图纸及相关技术规范。本合同内容与公开招租文件、成交结果不一致的，以公开招租文件及成交结果为准。

16.2 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

16.3 争议协商不成，向物业所在地人民法院诉讼解决。

16.4 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，盖章生效，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：_____

授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

乙方（盖章）：_____

授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日