

物业租赁合同

合同编号: GPC-WYCZ〔 〕第 号

第一条 合同当事人

出租人(甲方): 广州医药集团有限公司

承租人(乙方):

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定,就乙方承租甲方位于广州市海珠区下渡大街47号大院3号、4号101房物业事宜,经双方协商一致,签订本合同,并共同遵守。

第二条 物业概况

甲方同意将坐落在_____的房地产(房地产权证号码_____)出租给乙方按房屋核定商业用途使用(如乙方需要改变用途的需自行向政府相关部门办理备案登记,向甲方备案后确认),证载建筑面积____平方米,另有空地土地面积约____平方米一并组成本合同租赁标的(以下简称“租赁物业”),出租给乙方使用。租赁物业采取整体承租方式,乙方对租赁物业的实际状况已作充分了解,并愿意承租租赁物业。

第三条 租赁期限

租赁期限六年,自 年 月 日起到 年 月 日。

第四条 租金

首年月租金(含5%增值税)为人民币____元,从第二年起,每年在上年租赁费用的基础上逐年递增 $x\%$ 。乙方应当支付的具体费用分解如下:

币种:人民币 金额单位:元

租赁期限	月租金单价 (元/㎡)	每月租金金额(元)	
		小写	大写
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			

年 月 日 至 年 月 日			
年 月 日 至 年 月 日			
年 月 日 至 年 月 日			

注：1. 租金自起租日起按月作为一个计租周期，第一个计租周期的租金在本合同签订后五个工作日内缴纳，之后计租周期在每个计租周期起始的 10 天内缴纳；

2. 租金及保证金的缴纳以乙方划转到甲方指定的银行账户为准；

甲方指定接收本合同所有款项的账户如下：

户名：

开户行：

账号：

3. 租赁期内租赁物业产生的包括但不限于水费、污水处理费、电费、垃圾处理费、治安联防费、物业管理费、电信及网络使用费等所有费用由乙方自行及时向相关收费单位交付。

4. 在本合同生效后，甲方为乙方提供 x 个月的租赁扶持期(时间从场地交付之日起, 即从 xxxx 年 xx 月 xx 日至 xxxx 年 xx 月 xx 日)，扶持期的月租金按照首年正常月租金的 50% 计收，本扶持期是对一个完整的合同租期的扶持，如果因乙方原因提前终止租赁合同的，乙方需要按照实际承租时间占合同租期比例享受扶持金额，不享受部分需要在申请提前终止租赁合同时向甲方补交租金。

第五条 综合保证金

综合保证金由租赁保证金 xxxxx 元（为本合同最后一年月租金的两倍），以及水电周转金、社会责任担当承诺保证金（具体承诺事项见《承租人（使用人）社会责任担当承诺书》）10000 元组成。即在本合同签订之日，乙方应向甲方交纳人民币 xxxxx 元（大写：xxxxxx）的综合保证金，甲方给乙方开具相应内容的收款收据。

乙方在租赁期满或合同解除前没有违约行为，并缴清租赁物业在乙方占用期内产生的全部费用，完成乙方在该租赁物业办理的全部工商登记的注销，按本合同的约定标准将完好租赁物业交还给甲方，甲方在收回综合保证金收款收据原件后，应在 10 个工作日内将该保证金（无息）原路退回给乙方。

第六条 租赁物业的交付

基于乙方同时也是该物业的上一手租户，物业一直在乙方的控制和使用中，在本合同签订时甲方已经完成将该物业交付给乙方，不再办理交付手续。

第七条 甲乙双方权责

甲乙双方应当遵守《民法典》等法律法规规定，并自觉履行租赁双方当事人的法定义务。

1. 乙方享有依照合同的约定时间依法接收、使用租赁物业的权利，甲方享有依约收取租金和管理费的权利。

2. 乙方应按照租赁物业核定的使用性质自行办理租赁登记及在租赁物业交付后两个月内办妥依法营业所需的各种前置条件并承担相关费用。无论上述条件或手续是否办妥，乙方仍应履行本合同承租人义务。

3. 甲方为租赁物业提供基础水源、电源，配合乙方办理相关手续。如乙方用电、水量超出现有容量的，应自行申办用电、水量增容，费用由乙方负责；乙方为最大限度合法使用需要申请用气、排污、消防安全验收的，应自行办理并承担全部责任和费用，甲方给予配合。乙方完成该项目工作后，须提供完整的申请、审核、批复资料复印件（加盖公章）送甲方存档。

4. 在租赁期间，乙方如需对租赁物业进行加固、装修等，需保留租赁物业主体结构，设计施工方案须报甲方审批，如需乙方补充资料或作相关说明，乙方应及时提供、配合，甲方在收到审批所需的全部材料后的10个工作日内未作回复的，视为甲方不同意。经甲方书面同意后，乙方应按政府管理部门相关规定自行申报相关手续，费用由乙方负责。加固、装修等项目完成后，须报政府消防等管理部门验收合格后才能营业，同时应在验收合格后15日内将加固、装修、消防、水电等竣工验收图、审批资料复印件及验收合格书复印件（加盖公章）送甲方备案。甲方有权对相关工程实行监督、检查。

未经甲方同意的新、改、扩、装修方案，乙方自行向政府相关部门报批并获得明确同意，乙方持政府相关部门同意意见的方案向甲方报备，甲方不同意乙方按经政府相关部门批准同意的方案实施的，乙方可以选择不予承租，甲方应在收回原状租赁物业后将综合保证金扣减乙方在占用租赁物业期间应付未付各项费用后的剩余部分退还给乙方。

5. 租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业进行改造。乙方私自改造导致的一切后果均由乙方负全责，包括违背相关法律、法规、政府规定，导致租赁物业损坏以及受政府相关部门行政处罚或罚款等，由此所产生的责任和损失均由乙方负责。

6. 乙方如进行加固、装修等，或拟改变租赁物业使用用途等申请事宜未能获准，不影

响本合同的执行效力和租赁时间的计算，同时也不影响按本合同约定交付租赁费用，由此产生的相关风险责任由乙方自行承担。

7. 未经甲方书面同意及政府有关部门批准，乙方不得在租赁物业外墙设立户外广告、招牌，否则要承担由此带来的一切责任和经济赔偿。

8. 乙方须自主经营和管理，如需转变租赁物业用途，在征得甲方同意后，由乙方自行办理相关手续，并承担转变用途所产生的各种费用；乙方承租后不得将其租赁范围的物业整体转租或改变租赁物业的实际控制权。乙方经营管理租赁物业的主要负责人未经甲方同意不得更换。

9. 乙方因经营需要将租赁物业多余部分（不超过租赁面积的 40%）进行分租的，须自行承担分租的法律责任。分租合同不得超出本合同期限以及经营范围等，且在分租合同内应与分租户明确甲方不承担任何法律与经济赔偿责任的条款。乙方应将分租的格式合同文本及分租方案事先交甲方审核，甲方应在收到后 5 个工作日内作出答复（逾期未答复的视为不同意），甲方同意后方可使用。乙方应在分租合同签署之日起 15 天内交甲方备案。本合同如有变更、解除或终止的，乙方应相应变更、解除或终止分租合同；乙方有义务约束分租户及分租户的雇员以不低于乙方在本合同项下的义务标准使用租赁物业。

10. 自租赁物业交接之日起，物业使用的一切风险即转移给乙方承担，乙方应履行对租赁物业的维护、保养、安全、消防、环保、治安等管理职责，承担由此带来的一切责任。

11. 乙方必须严格按照本合同约定依法经营使用租赁物业，认真做好消防、防盗、治安、计划生育等工作，严禁在租赁场所存放、生产、经营易燃、易爆、剧毒危险品，生产经营假冒伪劣商品，或从事黄、赌、毒等违反国家法律、法规及政策的活动。

12. 甲乙双方应当协助、配合政府有关部门做好租赁物业安全、消防安全、治安管理、计划生育及生产销售商品的检查或查处工作。

13. 甲方有权对上述物业及附属设备、设施进行检查，对乙方是否依法、依约使用物业和落实消防、防盗、治安等安全措施情况进行监督、检查，对危及安全或不当、不法使用时甲方有权要求乙方纠正、整改。

14. 在租赁合同终止时，如双方没有续约，乙方须在租赁截止日负责根据本合同约定的条件将租赁物业清场，腾退给甲方，并与甲方办理交接手续。

租赁物业内属乙方所有的可移动物品，在不损坏租赁物业的前提下由乙方自行处理，对原有固定设备、设施及新添加的附着在墙壁、天面、地面等设备、设施，乙方不得拆除

且无偿归甲方所有。

15. 本合同期满，乙方如需继续承租，应至少提前半年向甲方提出续租书面意向书，甲方有权按广州市国资委对物业出租相关规定要求执行。

16. 双方同意，甲方审批、备案等程序并不在任何程度上减轻或降低乙方根据本合同应当承担的责任和义务。

17. 按照“谁使用，谁负责”原则，乙方应按照政府相关要求，对承租物业加强管理，政府对物业使用要求达到相关消防、安全、环保（含雨污分流）、卫生、林木保护、监控等标准的，由乙方按照政府相关规定实施并承担全部费用，因乙方承租后未能达到政府要求标准而被责令暂停或停止使用的，不影响乙方依本合同履行全部（包括全额向甲方支付租金）义务。

第八条 违约责任

1. 甲、乙双方任何一方不依本合同约定和法律法规履行义务的或不完全履行义务的，视为违约。

2. 甲方必须依照本合同约定的时间将租赁物业交付乙方使用。超过 60 天交付而乙方仍愿意承租的，除租期相应顺延外，每逾期一日，须按已经向甲方支付的综合保证金本金的 0.05% 向乙方支付违约金。

3. 乙方应依时交纳租赁费用和依本合同约定应当向甲方缴纳的其它相关费用。逾期交付的，每逾期一日，须按拖欠费用的 0.05% 向甲方支付违约金。

4. 因乙方擅自改变租赁物业结构、用途，致使租赁物业或原移交的设备、设施受到损坏的，乙方在甲方整改通知期限内未完成整改的，甲方有权自行整改，相关费用由乙方承担。

5. 乙方逾期 30 天未向甲方交清应交租赁费用及甲方代垫的整改费用的，或有其他违约行为的，甲方有权解除合同，并没收综合保证金，收回租赁物业，并向乙方追偿因此产生的费用及违约赔偿责任。

6. 乙方出现拖欠员工薪酬、或因乙方原因造成分租户无法正常经营或有本合同约定的其他违约情况，导致严重影响甲方或甲方上级部门生产经营工作秩序的（影响程度对照国家、省、市信访条例、治安管理条例、综治维稳规定的标准），甲方有权解除合同，并没收租赁综合保证金，收回租赁物业。

7. 乙方如违反本合同第七条第 8 款、第 9 款转租或违约分租行为的，视为乙方自动放

弃该物业承租权，本合同在转租或违约分租行为发生之日起自动解除，综合保证金不予退还，由此造成一切损失，由乙方负责赔偿。

8. 如乙方出现违反本合同约定，造成合同解除的，自甲方通知解除合同之日起，乙方在实际交还租赁物业前，应按本合同约定租赁费用的双倍向甲方交付占用租赁物业的使用费，并赔偿甲方相关损失。同时，甲方保留依本合同约定继续追究乙方违约责任的权利。如乙方在 15 天内未配合办理合同解除或终止手续及腾退租赁物业的，视为乙方放弃遗留在租赁物业内物品的所有权，作为废弃物由甲方自行处置，所造成的损失概由乙方自负。

9. 租赁期内，如因甲方原因导致本合同提前解除的，甲方应返还全部综合保证金给乙方；如因乙方原因导致本合同提前解除的，乙方无权要求退还综合保证金。

10. 发生物业权属变更，在本合同实质内容没有本质变化情况下，乙方不与新业权人签订租赁合同的，不属于甲方责任。

11. 租赁期届满或者合同提前终止，乙方逾期不交还租赁物业的，甲方除限期乙方迁出外，有权按当期租赁费用的叁倍向乙方收取逾期占用期间的使用费，并有权要求乙方赔偿相关损失。

第九条 合同提前终止双方互不追究责任的约定

1. 租赁双方任何一方因以下情形，在书面通知对方情况下，可以免责提前终止租赁合同

1.1 相关法规认定的不可抗力，且因该等不可抗力致使租赁物业无法用于租赁目的的；

1.2 物业存在重大安全隐患，危及生命安全及重大财产损失的（谁提出谁举证）；

1.3 未被法规列为不可抗力，但实际属于不受双方可控但对租赁物业按租赁目的使用产生重大影响（如疫情），租赁合同难以执行的。

2. 除合同约定因乙方严重违约，甲方可以单方面终止合同、综合保证金不予退还并追究承租人责任外，发生：租赁物业因政府征收、甲方交政府相关部门储备、全面改造、自用等情形时，甲方提前 60 天书面向乙方发出收回租赁物业通知，可以单方面提前终止租赁合同，免责收回出租物业。

3. 除合同约定因甲方严重违约，乙方可以单方面终止合同并追究出租人责任外，遇以下情况，乙方提前 60 天书面向甲方提出申请并愿意按第四条第 4 点按比例补交已享受的应

属于剩余租赁期享受的扶持期租金的，甲方应当免责同意终止租赁物业，按照合同约定状况收回物业。

3.1 乙方遇到重大变故（乙方为自然人的包括乙方本人或乙方家庭主要收入来源人员身故、丧失工作能力；乙方为法人或其他非法人组织的，法定代表人及实际控制人身故、丧失工作能力，乙方被第三方注销或破产，股东会拟解散乙方）等无法履行合同义务，提前 60 天书面向甲方提出申请，按比例补交已享受的应属于剩余租赁期享受的扶持期租金后，经双方协商后解除合同；

3.2 乙方受经济大环境影响，无力持续经营，提前 60 天书面向甲方提出申请，按比例补交已享受的应属于剩余租赁期享受的扶持租金后，经双方协商后解除合同；

3.3 乙方提前 60 天书面向甲方申请解除合同，但理由不充分的，除按比例补交已享受的应属于剩余租赁期享受的扶持期租金外，在综合保证金不予退还的前提下，经双方协商后解除合同。

第十条 送达

1. 按本合同发出的通知可根据以下地址交付给接收通知的各方：

甲方：广州市_____或甲方书面通知更改的地址；

乙方：广州市_____或乙方书面通知更改的地址。

2. 每份通知书按以下规定发出将被视为已经有效送达或交付：如以邮寄，为市内寄出后的第三天即为送达；如亲自递交，则递交予上述地址时即为送达。

第十一条 其他约定

1. 甲乙双方保证对从另一方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密（技术信息、经营信息及其他商业秘密）等予以保密。未经该商业秘密提供方同意，一方不得向任何第三方泄露该商业秘密等全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限至合同效力终止之日起两年。一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

2. 乙方在经营过程中与第三方所发生的一切经济或其他纠纷，均由乙方自行处理，与甲方无关。如发生由于乙方或其有关人员的故意或过失行为造成甲方、分租户或其他第三方损失或伤害的，乙方应独立承担相关的法律责任和经济赔偿。

3. 在租赁期内,如遇法律、法规调整、城市规划或“三旧”改造需要或自然灾害等不可抗力情况,致使本合同无法履行时,甲乙双方免责,并按有关法律规定及时协商处理善后工作。

4. 本合同在履行中如发生争议,双方应本着互利原则协商解决,协商不成时,依法向租赁物业所在地人民法院起诉。

5. 本合同自甲乙双方签字盖章之日起成立,乙方按约定向甲方缴纳首月租赁费用、足额租赁综合保证金后生效。如乙方未在签约后10个工作日内缴足上述费用的,本合同不生效。

6. 本合同未尽事宜双方可通过补充协议的形式加以完善。

7. 本合同所附《承租人(使用人)社会责任担当承诺书》作为该合同的组成部分,与本合同具有相同效力。

8. 本合同一式肆份,甲方持两份、乙方持壹份,另壹份送街道出租屋管理服务中心备案。

甲方(签章) _____

乙方(签章) _____

签约代表人: _____

负责人: _____

地址: _____

地址: _____

联系电话: _____

联系电话: _____

年 月 日

年 月 日