

物业租赁合同

甲方（出租人）：广州开发区交通置业投资有限公司

乙方（承租人）：

双方根据国家及省、市有关法律法规之规定，经友好协商，就黄埔区埔北路 87 号 4 号楼 1-3 物业租赁事宜签署本协议，以资遵守。

一、房屋位置、面积及用途

甲方同意将坐落在黄埔区埔北路路 / 街(巷、里)87号4号楼1-3层的房地产【房地产权证号码：粤（2025）广州市不动产权第 06023816 号】出租给乙方，建筑(或使用)面积2631.58平方米，乙方必须严格遵守国家及地方人民政府制定的有关房屋租赁的政策与法规。

二、租赁期限：

本协议租赁期为144个月，自 年 月 日至 年 月 日。

三、租金

1. 该房屋月租金为：首层首年月租金为 ，2-3 层首年月租金为 ，合计 元/月（大写人民币： ）。该租赁场地的租金递增方式为每三年递增 3%。自合同签订起，合同期内免租 6 个月，免租期为 2026 年 3 月 1 日-2026 年 8 月 31 日，合同期内可享受 8 个免费停车位，每月 120 张免费 4 小时停车券优惠。如后续园区更新停车优惠政策，合同期内可享受最新优惠政策。本物业为现状毛坯交付租赁，乙方对本合同约定面积无异议，不得以测绘面积存在差异为由要求调整计租面积。

租赁期限	租赁区域	月租金额（币种：人民币）元	
		小写	大写

合同含税总价暂定为人民币（大写）：_____，小写：_____元，其中不含税合同总价暂定为人民币（小写）：_____元，增值税为 9%，增值税（小写）：_____。

2. 租赁期内，乙方向甲方缴纳租赁区域内自用水电费及公摊水电费，甲方根据政府等公共事业部门的定价据实按月代扣代缴并开具相应发票。

3. 乙方须缴的租金实行按月度结算，乙方应当在每月的 5 日前向甲方交付当月的租金。支付前，甲方应向乙方开具增值税专用发票，甲方的收款账户如下：

开户银行：中国工商银行股份有限公司广州怡港支行；

开户名称：广州开发区交通置业投资有限公司；

银行账号：3602088509200122017

乙方开票信息如下：

名称：_____

纳税人识别号：_____

地址：_____

电话：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

4. 乙方自租赁合同签订的 7 个工作日内按首期月租金（XXXXX 元）*2 个月作为租赁合同保证金，甲方根据产权交易中心转入的乙方已支付的竞价保证金转为租赁合同保证金，并开具对应金额收据；剩余竞价保证金转为对应租金。双方正常履约，合同期届满或协议解除，如乙方无违约行为，且办妥以租赁物业为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续后（如有），甲方将保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理甲方有权单方终止合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述租赁物业的使用权。

四、甲方的权利与义务

1. 依约向乙方收取租金费用、水电费及其他相关费用。
2. 负责对租赁物业、物业公共区域、设施设备进行不定期安全检查，承担租赁物业主体结构自然损坏的维修费用。
3. 甲方有权在物业公用部位张贴、悬挂、安装招牌、广告宣传物，由此产生的收益归甲方所有。
4. 甲方承诺已向乙方如实全面的披露了物业的全部情况和状态。
5. 甲方应积极勤勉履行出租方义务，确保物业、公共区域、各项设备设施处于安全合理的运行状态并能为乙方所使用。
6. 乙方无论任何原因退租，则甲方将根据乙方实际租赁天数结算租金和其他费用，并将剩余（如有）返还，违约金按本合同相关条款执行，甲方有权选择用押金抵扣租金及违约金。
7. 租赁期内，甲方欲提前解除协议的，应提前一个月向乙方书面提出，并征得乙方书面同意，并将根据乙方实际租赁天数结算租金和其他费用，并将剩余（如有）返还，退还履约保证金。因甲方原因，提前解除协议，甲方应与乙方协商并支付违约金。

五、乙方的权利与义务

1. 依约交纳租金、自用水电费。无故逾期缴纳相关费用的，每逾期一日，乙方每日须按应付未付金额 $\times$ （欠付费用应付日的全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率 $\times 4$ 倍）向甲方支付违约金。如果无故逾期 60 日，甲方有权解除本协议，收回物业。因乙方原因提前解除、终止租赁合同关系的，乙方将不享有合同免租期，需补足合同已享受免租期费用。
2. 严格按本协议约定使用租赁物业，不得改变物业用途。乙方擅自改变物业用途从事非法经营的，甲方可解除协议，收回物业。
3. 租赁物业不得未经许可擅自进行扩、加、改建、但可进行简单的室内装修，乙方的装修方案须交由甲方审批通过才可进行装修施工。
 - （1）甲方应于乙方提交装修方案之日起 7 个工作日内作出是否同意的书面决定，不同意的甲方须出具合理说明。当乙方装修完成且经甲方与相关政府部门验收合格后乙方才可对外营业。
 - （2）乙方应取得装修施工所需的所有相关政府行政部门的批准，并在施工期间保持该等批准有效。
 - （3）乙方应自行承担因装修而发生的风险、费用等法律责任和经济责任。
 - （4）乙方不得擅自改变本租赁物业的建筑结构和外立面，且保持门面橱窗整洁。装修期

间或租赁期间内，因乙方使用不当造成甲方和第三方设备设施的损毁或其他损失的，乙方应恢复原状并赔偿经济损失。

(5) 租赁期间，乙方有权在不影响建筑物结构安全和公共设施安全以及符合消防安全规定等要求的前提下，经甲方书面同意后可自行安装所需的设施。乙方所有设计、图纸、施工方案均应经甲方书面同意后施行，甲方在收到乙方递交的所有资料后，应当在七个工作日内回复乙方，不同意的甲方须出具合理说明。甲方有权对该等装修和改造进行检查，如该等图纸所拟定或实施的方案存在严重危及建筑物结构安全、消防安全和水泵、供水、防水及电力系统正常运作等风险或乙方装修和改造与经审核的所有资料不相符合的，在任何时候甲方有权要求乙方合理修改方案或进行合理整改，否则甲方有权停止乙方对租赁物业使用而不承担责任，直到乙方按要求改正为止。如乙方自甲方要求之日起二十日内未开始改正的，视为违约，甲方有权按本协议第六条第 4 款追究乙方违约责任。

(6) 乙方为通过二次消防报建验收所进行的消防建设改造须按照国家工程建设消防技术标准进行，由乙方负责并完成。

甲方或由甲方委托的物业服务企业有权对违章施工进行责令停止、改正违规、违约行为。

4. 乙方应对租赁物业相关联部位的公用设备设施不定期地进行检查，一旦发现任何危险或隐患，应及时书面通知甲方予以排除，以保持租赁物业处于可出租状态。

乙方应接受甲方对乙方租赁物业的消防、卫生和服务等进行检查，在甲方发现不合格的情况，属于乙方维修维护的，乙方应在收到甲方发出书面整改通知后的 3 个工作日内进行整改。

乙方保证按本协议规定的用途使用租赁物业，租赁物业移交后，由于乙方使用不当造成租赁物业及其设施的损坏，所造成的一切损失均由乙方承担。

5. 承租期内租赁区域内的自用门、窗、小五金、电源开关、灯头、插座、自增消防设施设备、室内墙面的批荡和天花、水龙头、闸阀、下水器、室内电器以及各种家具等维修更换费用由乙方承担。屋内家私家电一经交付，维护、维修及添置、更换等产生费用均由乙方承担。

6. 重视生产安全，不得在承租区域内非法存放有毒、有害、易燃、易爆等危险物品。若因此发生安全事故，由乙方承担全部责任。

7. 在乙方归还本物业和设备设施时，应恢复原状。但嵌装在房间结构或墙体内的一切不可拆除的设施设备乙方不得拆除，均归甲方所有，甲方对此并不作补偿；如甲方要求或同意拆除并恢复原状的，拆除及恢复费用由乙方承担，若暂不拆除和恢复原状的，乙方应预先支付拆除及恢复费用。

8. 租赁期内，乙方提前退租的，乙方应缴清所有的管理费及水电费，甲方有权没收履约保证金或按月租金三倍收取违约金或要求违约方继续履行协议。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

9. 租赁期届满，甲方要求收回本物业的，乙方应如约将租赁物业和相关设施设备交还甲方。

10. 乙方不得占用、损坏物业的共用的部位、共用设施设备或改变其使用功能，因搬迁、物品临时摆放等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应征得甲方同意，并在约定期限内恢复原状，造成损坏的，应予赔偿。

11. 乙方负责租赁区域（含大门、地面、门窗、墙壁等）的清洁卫生及环境保护工作。

12. 租赁期间，乙方需确保租赁物业的楼板荷载不大于 $250\text{kg}/\text{m}^2$ ，否则视为乙方违约，甲方有权单方解除本协议、收回物业，履约保证金不予退还。

13. 乙方不得利用租赁物业进行违法活动；不得以租赁物业或租赁物业内非乙方设施财产的名义为自身或第三方借贷、抵押及质押担保。

14. 由于乙方租赁物业内的水、气、烟等排放物、高空抛物等其他事故引发甲方或第三人遭受任何损失、损坏的，由乙方依法承担经济与法律责任，但前述情形系因甲方过错或违反本合同约定导致的除外。

15. 如因乙方的行为、承诺、责任、疏忽、失误或不作为（无论是否属有意），而导致或引发任何一方发生任何损失、损害或伤害，致使其他方针对甲方提出任何起诉、索赔、求偿、要求支付费用或承担责任，则乙方应对甲方予以全部赔偿。

16. 乙方已明确知道甲方的物业状况，甲方按现状交付物业给乙方，乙方需自行办理相关租赁备案及其他一切合法手续，甲方应积极配合乙方办理各项证件。

六、违约责任

1. 乙方违反本协议第五条第一款，无故不支付租金或逾期支付租金等其他费用时，每逾期一日，乙方每日须按应付未付金额 $\times$ （欠付费用应付日的全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率 $\times 4$ 倍）向甲方支付违约金。如果无故逾期 60 日，甲方有权解除本协议，收回物业，甲方除行使本款约定的前述权利外，并可行使本条第 4 项规定的权利。此外，因乙方原因提前解除、终止租赁合同关系的，乙方将不享有合同免租期，需补足合同已享受免租期费用。

2. 租赁期届满，双方未续签协议或因乙方违约，甲方收回物业的，乙方逾期 5 个工作日不交出承租物业的，甲方除限期乙方迁出外，还可以按租金标准的 2 倍计收场地占用费。

3. 甲、乙双方违反本协议项下任一条款，即视为违约。

4. 如乙方不能在开业日取得经营所需的一切许可产生的所有民事、行政、刑事责任均由乙方自行承担，造成甲方损害或损失的，乙方承担全部的赔偿或补偿责任。

5. 乙方违反本合同约定，除应承担约定的违约责任外，乙方还需向甲方赔偿因维权产生的律师费、诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、调查取证费、公证费等。

七、变更和解除本合同的条件

1. 在租赁期限内，非下列情况之一的，不得变更或解除本合同。

(1) 甲方或乙方因特殊原因，经双方协商一致，同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或全部房屋的；

(2) 因出现非甲方能及的情况，致使该房屋设施不能正常运行，或非甲方原因而发生水、或电等正常供应中断超过三次，且中断期一次超过七天，乙方认为严重影响正常使用房屋的；

(3) 因甲方或乙方违反本合同的约定，且在收到书面通知后，仍未予以纠正的；

(4) 因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的（需提供证明材料），在其证明得到证实后；

(5) 在租赁期间，该房屋经市或区（县）政府有关部门批准运迁，或经司法、行政机关依法限制其房地产权利的，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况。

2. 变更或解除本合同的，要求变更或解除合同的一方应主动向另一方提出，因变更或解除本合同，使一方遭受损失的，除本合同（7-1 条）第（4），第（5）款可依法免除责任外，应由另一方负责赔偿。

3. 如果乙方提前解除合同或因乙方违约导致合同提前解除的，将不享有免租期，应按实际免租的金额补交免租期租金。

八、其他事项

1. 如因不可抗力的原因，如：出现征收、政府收储等原因等，造成本协议无法履行时，双方互不承担责任。

2. 乙方因本协议终止离场或因其他原因提前离场，但仍有费用或履约保证金未予清结的，甲方可暂时扣留乙方设施设备、物品，待双方争议解决后方予放行。

3. 对于乙方承租房屋及其附属设施因自然属性、不可抗力原因或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任及费用。

4. 甲乙双方签约时应当提供经互相核对原件后的营业执照或身份证复印件供对方备查。

5. 甲方向乙方提供的场地是国有资产，因此，当甲方按工作需要或上级主管部门安排进

行统一调整（包括但不限于出租主体、租金价格、水电费价格等方面）时，甲方有权在提前30日以书面形式通知乙方后变更或解除本协议，并不视为甲方违约，甲方不因此承担违约责任。乙方应积极配合甲方的调整。当发生本条约定的前述调整工作，调整超出市场范围和/或合理范围的，乙方有权选择无责解除本协议，甲方应退还剩余租金及保证金等所有费用。

6. 送达条款：

（1）双方约定的通讯地址：

甲方： 广州市黄埔区埔北路87号2号楼6楼

乙方： _____

（2）双方约定的非邮寄送达的联系人：

甲方： 联系人： 谭小姐； 联系电话： 15323382585； 传真： _____；

乙方： 联系人： _____； 联系电话： _____； 传真： _____。

任何一方就本协议发给另一方的任何通知必须按以上通讯资料、以中文书面形式进行。如以人手传达，以联系人签收之时视为送达。如以传真形式进行，则以联系人确认接到传真时视为已送达。如以邮件邮递形式进行，应以挂号信或特快专递方式寄送，以邮局在信封面盖收邮戳之日为发出日，自发出之日起3个工作日后视为送达。任何一方如需变更通讯地址或联系人或联系电话，应自变更之日起3日内书面通知对方，否则，以按原联系方式传达视为送达。

7. 本协议未尽事宜，双方可另行签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

8. 本协议履行过程中发生争议，双方应当尽力友好协商解决，协商不成的，任何一方均可向租赁物业所在地的人民法院提起诉讼。

9. 协议壹式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，具有同等法律效力。

10. 本协议自双方签字并盖章且甲方收到乙方履约保证金之日起生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）： 广州开发区交通置业

乙方（盖章）：

投资有限公司

法定代表人（签字）： _____

法定代表人（签字/盖章）： _____

证件号码:

证件号码:

委托代理人(签字): _____

委托代理人(签字): _____

证件号码:

证件号码:

联系电话:

联系电话:

传真:

传真:

通讯地址:

通讯地址:

签署时间: 年 月 日

签署时间: 年 月 日

附件:

消防安全责任书

为了确保黄埔区埔北路 87 号 4 号楼 1-3 层物业（下称“本项目”）的消防安全，共同维护租户的合法权益，根据“谁主管，谁负责”的原则：_____现向广州开发区交通置业投资有限公司签订本消防安全责任书，对本项目管理范围内的消防安全负责，履行责任书所列条款中的义务，并承担相应法律责任，保证以此遵照下列条款，特制订本责任书。

一、贯彻执行《中华人民共和国消防法》《机关、团体、个人、事业单位消防安全管理规定》等，及其相关或新颁布的法律、法规。

二、贯彻“预防为主、防消结合”的消防工作方针，建立防火安全责任制度，明确消防责任人。切实做好本项目范围内的各项消防安全工作，严格遵守消防规定及消防安全管理制度。

三、负责对本项目员工进行消防宣传教育，教导员工掌握基本的消防常识和事故处理方法，定期组织消防演练。发生火灾时立即拨打 119 报警，及时组织扑救灭火并保护火灾现场。

四、负责对本项目范围内进行防火安全检查并建立例行检查制度，对检查中发现的消防安全隐患，必须立即进行整改，对隐患问题做到不隐瞒、不推卸、不拖延。

五、严禁在本项目构建筑物的走廊、走火通道、配电房、设备设施房等堆放任何物品，要求租户须将废物及垃圾放置于本项目指定的地点内。

六、下班或节假日离开时确认电源、开关已经关闭，并锁好门窗。

七、遵循电器设备安全使用标准，不超负荷用电，不安装不合格保险丝等。

八、不得擅自改装或加装大功率电器及设备设施，本项目范围内不堆放易燃、易爆物品。

九、不将带有火种的杂物倒入垃圾桶内，不在公共区域和单位范围内燃烧物品。

十、禁止在本项目公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口、承租范围内等地方停放电动自行车或者为电动自行车充电。

十一、爱护公共消防设施、器材，不挪作他用，本项目范围内按照消防规定配备相应的消防灭火器材。

十二、本消防安全责任书确认_____为本项目的防火责任单位，本单位责任人（先生/女士）已知悉并明确职责。如属本单位职员失责，违反防火安全规定而在所租用区域

发生火灾，自愿接受处罚，直接承担法律责任。

本消防安全责任书在埔北路 87 号签订的《物业租赁合同》期内有效。

负责人签名（盖章）：_____

年 月 日