

物业租赁合同（范本）



第一条、合同当事人

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：（身份证号码：）

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，订立本合同。

第二条、甲方同意将坐落在广州市荔湾区（下称“出租标的”）

出租给乙方使用，出租建筑面积 平方米（以展示为准）。

第三条、租赁物业只作 使用（以招租平台公示为准）。

第四条、租赁期限、租金

（一）租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

（二）租金为 元/月，从第 年起每年租金在上一年度租金基础上递增 %

租赁期限	月租金（币种：人民币）元	
	小写	大写

（三）租金支付方式按月结算，乙方应将首月租金于本合同签订之日起2个工作日内向甲方一次性支付，此后，每月租金于当月起始日起3个工作日内向甲方一次性支付（如遇国家法定节假日或双休日，则提前至节假日或双休日的前一日）。

（四）支付方式：银行转账或现金，甲方在收款后提供发票给乙方。

第五条、房屋租赁保证金

（一）乙方必须在本合同签订前向甲方交纳相当于出租标的首年2个月月租金数额的履约保证金。

（二）保证金不冲抵期末租金。本合同期限届满后，在乙方已依时向甲方缴清房屋租金，没有拖欠水电、税费等其他一切相关费用，并按本合同第七条第（一）款第2点的第(6)项约定向甲方交还租赁房屋、双方办妥交接手续的情况下，甲方凭乙方交回的房屋租赁保证金收据原件于10个工作日内无息退还房屋租赁保证金本金给乙方。

（三）如乙方违反法律、法规、行政规章或本合同约定的违约行为导致本合同解除，房屋租赁保证金不能作为房屋租金、水电费、违约金等其他任何费用的抵减，甲方已收取的保证金不予退回。

第六条、 租赁房屋的交付和验收

（一）不交吉：如在签订本合同之日起三个月后，因原承租方未退场导致

乙方不能使用场地，乙方可提出终止本次交易，但不得追究甲方任何责任或经济损失，不得要求返还已交的租金。乙方需自行承担因本次交易所产生的费用，包括但不限于交易服务费。

(二) 交吉：双方签署交接书，登记水电表情况及附属设施。

第七条、甲方的权利和义务

(一)、甲方的权利

1、依时收取房屋租金、水电费和依约定由甲方收取的费用。

2、甲方对乙方使用租赁房屋的检查监督等权利包括但不限于：

(1) 租赁房屋及设施的使用、维护等；

(2) 消防安全、安全生产、环境卫生、计生和流动人口管理等；

(3) 装修工程的质量、安全等。

(4) 如发现安全隐患或乙方有违规等行为，有权如实向政府相关管理部门上报处理。

(5) 在租赁期满前三个月内，甲方有权在该物业的外墙张挂该物业通知公告，乙方不得提出异议或干涉。

(6) 租赁期满，或乙方违约导致甲方依约解除本合同，甲方有权依约收回租赁房屋。租赁期满或合同解除后两天内，乙方必须清空房屋并交回给甲方。之后甲方有权对房屋内的物品进行清理，乙方不得以任何理由进行索赔。

(二)、甲方的义务

1、主体结构因自然老化或其他非承租人原因出现危险（鉴定为危房或严重损害房），甲方负责维修，维修期间视影响大小双方协商酌情减免维修期间的租金。

第八条、乙方的权利义务

(一) 乙方权利

1、在租赁期间，乙方自主合法经营做好安全生产工作，享有租赁房屋及其所属设备设施的使用权。

2、如租赁房屋的门楣、外墙处有广告位，乙方无权作广告宣传用途（依照法规需要申请登记的，必须登记）。

3、租赁期间，乙方没有拖欠租金、违反合同任何条款的情况下，租赁期限届满时，同等条件下，乙方有优先承租的权利。

(二) 乙方义务

1、未征得甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋的使用用途。在租赁期间内，乙方是该物业的管理和安全生产责任人，人身及财产安全全部由乙方承担，甲方不承担任何责任。

2、在租赁期间，乙方如出现两次或两次以上逾期向甲方支付房屋月租金及物业管理费、水电费等应缴款项的，或在租赁期内违反本合同约定的，承担违约责任。甲方因此解除合同时，乙方无权要求返还保证金。

3、安全生产和守法经营

(1) 乙方为本租赁房屋生产经营的安全生产、安全防火、门前三包、综合治

理、安全保卫负责人，在租赁期间必须严格遵守我国《消防法》、《安全生产法》以及各级管理部门的消防、安全生产管理有关规定，确保生产经营过程的安全，不得在租赁房屋内存放易燃、易爆等危险物品或管制的违禁物品或进行违法活动。由于乙方安全管理工作疏忽而造成安全事故或治安事故的，由此引起的一切经济与法律责任及损失由乙方承担。

(2) 乙方必须遵照政府相关部门消防管理的有关规定以及根据本身经营的行业情况，负责办理好租赁房屋经营所需的全部消防手续，按物业现状交付乙方使用，乙方承诺负责办理该物业建设工程消防验收意见及建筑室内新修工程消防验收意见等一切消防合格手续。

(3) 乙方必须遵照政府相关部门的规定以及根据其本身所经营的行业情况，自行配备好消防安全设备设施，甲方向乙方提供的消防设备设施的维修保养、更换等责任和费用均由乙方负责。而办理装修、消防、环保等报审的，乙方必须办理好有关批文后方能开业。

(4) 租赁期间，乙方应当做好消防安全、安全生产、环境卫生以及计生、流动人口等管理工作，甲方有权督促和检查，乙方应积极配合。如发现安全隐患或违规等行为，乙方在甲方提出的整改期限内仍未对安全隐患进行整改的，甲方将如实向政府相关管理部门上报处理，由此引起的经济及法律责任均由乙方承担，乙方不得以任何方式或理由要求甲方对其进行补偿或拒交房屋租金及一切相关费用。

(5) 租赁期间，乙方如发生安全事故或治安事故的，由此而产生的经济与法律责任及损失由乙方承担。对甲方房屋造成损坏的，乙方除必须对房屋按原状修复外，由此对甲方和任何第三方产生和造成的一切责任与损失均由乙方承担。

(6) 乙方必须依法经营，遵守国家法律、法规的规定。根据其本身所经营的行业情况自行办理好所有必须的经营证照后才能营业，并按营业执照规定的经营范围进行经营。应由甲方提供租赁房屋的相关资料及证明协助乙方申领经营所需证照的，甲方仅根据公示的产权情况（招租平台的产权情况说明）提供相关的材料，所出具的手续仅限于必须且能够由甲方出具的相关手续，甲方不负责办理过程中所需的任何费用以及不承担证照可否办妥的风险责任。不论乙方是否需甲方提供租赁房屋的相关资料及证明协助乙方申领经营所需证照，乙方均不得以任何形式或理由要求甲方对其作任何补偿或拒不缴交房屋租金和物业管理费及一切相关费用。

4、租赁房屋的装修和维护

乙方安装对房屋结构有影响的设备或对房屋进行装修、墙体进行局部拆建、间隔改变房屋的内部结构，均需提前5个工作日向甲方提交书面申请以及相关施工的图纸和方案，如遇国家节假日和双休日则顺延到节假日和双休日的次日，经甲方审核书面同意后方可施工，由此产生的所有费用及相关责任由乙方负责。否则，甲方有权要求乙方恢复原状，赔偿损失；按规定需向有关部门审批的，还应报有关部门批准后方可进行，由此产生的相关责任和费用由乙方承担。乙方必须严格按照通过的方案进行安全装修，甲方有权委托派管理人员对工程的质量、安

全等方面进行监督管理,乙方无条件配合。乙方必须做好淤泥及垃圾的清理工作,禁止乱堆放。

租赁期间的下水道、水电设施由租户负责维护。

5、依时缴清各项费用。

(1) 乙方必须于当月起始日起3个工作日内支付当月房屋租金,如遇国家法定节假日或双休日则提前至节假日或双休日的前一日。

6、乙方负有爱护租赁房屋及一切设备设施(包括门、窗、水、电、消防、电梯、下水道、化粪池等固定设施)、妥善使用及维护之责任,对各种可能出现的故障和危险应及时消除,以避免一切可能发生的隐患。甲方向乙方提供及乙方自行建设投入的所有设施设备的保养、维修、更换责任及费用均由乙方负责。在合同终止或解除时,乙方需把甲方提供的以及乙方自建入墙的附属设施如数完好地随同租赁房屋交还给甲方,并且保证其能正常使用(寿命损耗除外)。甲方对此有日常监督权,乙方应予以配合。

7、甲方仅对房屋的结构安全负维修责任,由于乙方装修和使用不当造成的房屋损坏及引致的相关责任和损失均由乙方负责和承担。

8、按时交回承租房屋

(1) 在合同租赁期满、解除或终止之日,乙方须将承租房屋在搬迁完毕且清扫干净及设施设备正常使用、下水道通畅、水电设施完好的状况下依时交还给甲方,并须结清其在租赁期间及占用期间应当承担的所有费用,双方签署《出租物业及附属设施收回清单》。

(2) 在合同租赁期满、解除或终止后,乙方应当保持租赁房屋及附属设施设备的完好,不得留存物品或出现影响房屋正常使用的情况。除了乙方自行购置的办公设备、家具、电器等可移动资产外,其他属于乙方投入的装修装饰装潢和固定设施、设备(包括但不限于地面、地砖、天花、墙纸、墙漆、供水、供电、消防装置等构成房屋整体的添附物、附合物)及甲方交付给乙方使用的设施设备资产均应完整、无偿移交给甲方,不得拆毁和移走。

9、乙方须配合做好甲方工作人员的廉洁自律工作。

在包括房屋招租洽商期、合同租赁期、合同存续期内的各项经济业务往来中,乙方及乙方代理人不能以任何名义向甲方各级经营管理人员、签约代表、业务人员送赠任何方式的回扣、介绍费、手续费、礼金、各种有价证券、支付凭证及贵重物品、礼品等;不得安排宴请、娱乐消费或其他直接、间接利益给付。

第九条、 不可抗力等

(一) 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失,甲、乙双方互不追究。受不可抗力事件影响的一方应当尽快在最短的时间内将事件发生的状况通知另一方,并有责任尽一切努力消除或减轻不可抗力事件的影响。

(二) 房屋租赁期间如遇国家或政府建设、政策或政府部门规定需要征用、扩路、征拆、拆建、拆除租赁房屋等,按实际情况处理如下:

1、如征用单位通知征收时或政府部门要求拆除时,甲方需及时通知乙方,乙方一个月内无条件搬出。如乙方不在限期内搬出,逾期10日视作乙方放弃本

条第（二）款第2项的一切权利，并放弃承租物业内一切物品。

2、相关政策有关部门如有给予房屋租赁人、使用人的搬迁费、临时安置费、装修补偿归乙方，停产停业损失补偿双方各一半，其余的所有补偿，归甲方所有，甲方无须对乙方进行任何补偿。出租物业为临建或历史建筑（无产权登记），有关部门要求拆除且无补偿的，承租人不得因无补偿而拒绝搬出腾退物业，不得向甲方索取任何补偿或补助。

3、造成乙方暂停使用，如果乙方不要求解除合同，双方互不索赔，乙方不得以此为停止支付房屋租金等一切合同约定由乙方支付的费用，各自的损失各自向有关部门索赔。

4、虽未造成乙方暂停使用但乙方要求解除合同，或者造成乙方不能继续使用租赁房屋的，双方互不索赔。乙方收到甲方通知后，必须无条件在甲方规定的期限内依本合同第八条第（二）款第8项约定交还租赁房屋给甲方。

5、政府等部门分开对甲乙双方直接补偿，双方互不索赔。

6、历史违建和临建物业因上级政府城市管理等原因需拆除或要求停止使用的，属不可抗力。乙方一个月内无条件搬出。如乙方不在限期内搬出，逾期10日视作乙方放弃承租物业内一切物品。

7、因本条第（一）、（二）款而解除终止合同且乙方在甲方指定期限内交回租赁房屋的，房屋租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

8、本合同签署前，已租赁或已承包给第三方的物业（原租赁期或承包期在本合同租赁期间计起之日前已届满），因第三方不退场的原因导致物业迟延交付，属不可抗力。双方应当互相协助取回物业。

第十条、 甲方的违约责任

（一）非不可抗力情形下，如甲方违反本合同约定提前收回房屋的，甲方应将房屋租赁保证金（不计息）双倍返还给乙方。

（二）双方一致同意本合同不论在何时、不论因何种原因、以何种方式解除或终止，甲方均无需向乙方支付装修赔偿或补偿。

第十一条、乙方的违约责任

（一）、租赁期间，乙方违反法律法规规章、违反本合同第三条、或第八条乙方义务中的任何一条，视为乙方重大违约。乙方不论任何方式违约，只要构成重大违约，甲方有权解除并终止本合同，全额没收乙方缴交的房屋租赁保证金（不需退回），不给乙方任何补偿或赔偿。乙方继续占用房屋的，乙方应按照甲方提出解除合同上一个月房屋租金标准的3倍向甲方支付赔偿金。乙方在甲方限定期限内拒不交还租赁房屋的，甲方按本条第（五）款约定下自行收回租赁房屋。如因乙方违约产生诉讼，乙方还必须承担甲方的律师费（3万元以内）

（二）、在租赁期内，乙方如逾期支付房屋租金及其它由甲方代收代付的费用，每逾期一日，乙方须按欠交金额的1%支付违约金给甲方。

（三）、乙方不得擅自拆改租赁房屋或改变承租房屋用途，因乙方装修等行为损毁租赁房屋的，在甲方提出合理期限内仍未修复的，按本条第（一）款执行。

（四）、未经甲方书面同意，中途擅自不履行合同或无正当理由闲置房屋达

2个月的，甲方可以选择按本条第（一）款执行。

（五）、租赁期满或甲方提出解除合同限期交还房屋的，乙方逾期交还租赁房屋的，每逾期一日，乙方需按合同到期或甲方提出解除合同上一个月房屋租金标准的3倍计付房屋使用费和管理费给甲方，对乙方的违约责任按本条第1款执行；乙方逾期10天不交还租赁房屋，存放于租赁房屋的所有财物视为乙方及物品所有人自愿遗弃，甲方有权自行换锁收回租赁房屋及清理处理遗弃物，清理所需费用由乙方承担，甲方无需负任何的法律责任及不作任何的经济赔偿或补偿，并追究乙方因逾期交还房屋给甲方造成的损失，同时保留追究乙方经济及法律责任的权利。

（六）、租赁期间，如乙方因使用或管理不善或人为事故造成租赁场地或房屋的损毁和其他伤亡事故的，或在使用、经营过程中违反有关法律法规规章造成的经济 and 法律责任及损失后果，或者所发生的相关合同纠纷、债权债务纠纷，造成他人经济财产损失等均由乙方负全责，与甲方无关。因此造成甲方任何损失的，视作乙方重大违约，按本条第（一）款约定执行。

（七）、乙方有其他违规违约或侵害甲方利益的行为，按本条第（一）款执行。

第十二条、合同的变更、解除与终止

（一）、合同双方或单方要求变更合同的，如双方达成一致意见后，则按变更后的合同履行；如不能达成一致意见，则双方继续履行本合同。

（二）、甲、乙双方经协商一致可解除本合同。

（三）、任何一方违约，另一方有权依本合同第七、八条的约定解除合同。

（四）租赁期满各方合同义务履行完毕，本合同终止。

（五）因不可抗力因素导致本合同无法履行的，本合同终止，双方互不追究。

第十三条、争议解决和其他

（一）、本合同发生争议的，由双方当事人协商解决，协商不成，通过法院诉讼解决。诉讼由荔湾区人民法院管辖。

（二）、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充合同，补充合同及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（三）、乙方应将营业执照、法人身份证复印件交甲方备存。

（四）、双方应在本合同的签署栏中如实提供联系地址、联系电话，企业银行账号等信息。任何一方的联系方式转账账号发生变更的，应在变更后5日内以书面方式通知对方，否则另一方仍按联系方式送达，相对方不得以未收到信息进行抗辩并承担由此引起的相关责任。

（五）、双方关于本合同履行及相关事宜的通知，应当按照本合同载明的地址发出。通知一般以受送达人签名或者盖单确认为准。以邮件形式寄送的，邮件单据上载明邮递物的内容即为邮寄内容，因受送达人提供的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知、受送达人拒绝签收，导致文书未能被送达人实际签收的，文书退回之日视为送达之日，由此产生的一切经济及法律责任由受送达人自行承担。

(六)、乙方承诺物业实际使用人可代乙方缴交租金给甲方，并不得向实际使用人追究任何责任；乙方与实际使用人如有相关协议，实际使用人向甲方代缴的费用视作乙方与实际使用人之间的履行（本承诺对实际使用人、第三方均有效）。

本合同一式三份，甲方执两份，乙方执一份，自双方签章且甲方收到乙方支付的房屋租赁保证金之日起生效。

甲方：

乙方：

营业执照号：

营业执照号：

签约代表：

法定代表人：

银行账号：

广州银行广州泰康支行

单位银行账号：

业务电话：

联系电话：

联系地址：

联系地址：

邮政编码：

邮政编码：

签约日期： 年 月 日

