

合同编号：

物业服务合同

(众创空间版本)

甲 方：

联系地址：

联系电话：

乙 方：

法定代表人姓名：

身份证号码/营业执照编号：

联系地址：

联系电话：

一、鉴于甲乙双方就广州市_____区_____路_____号
(下称本物业)的租赁事宜签订了《广州市房屋租赁合同》及附页(如

有), 由乙方向甲方承租上述物业, 为维护甲、乙双方的合法权益, 明确各自在物业服务中的权利和义务, 共同确保经营场地的安全和经营顺利进行, 根据有关法律、法规, 在自愿、平等、协商一致的基础上, 甲、乙双方确认并同意订立《物业服务合同》(下称“合同”) 如下:

二、物业服务期限、服务费、其他费用及付款

(一) 甲乙双方协定的物业服务期限及服务费情况如下:

服务期限	每月服务费金额 (币种: 人民币) 元	
	小写	大写

注: 以上服务费含税总金额为_____元, 不含税总金额为_____元。合同执行过程中, 如遇国家税收政策调整, 则税率、税额、不含税金额随之调整, 含税金额保持不变。

1. 乙方须于签订本合同当日, 向甲方交纳 (人民币) 共_____元 (大写: _____元整) 服务费保证金, 此服务费保证金的扣划和退还适用合同约定。

2. 服务费支付方式:

乙方须于签订本合同当日向甲方支付首月的服务费即_____元, 次月起每月 10 日前将当月服务费付给甲方。

付款方式: 银行转账、银行自动划扣、e 展通 APP 或小程序。

3. 甲方收取的为管理服务费用, 提供服务费发票给乙方。

(二) 其他费用

1. 对于安装独立电表计费的物业, 每月电费 (自用电费及公摊电费)、

水费由乙方按甲方通知的实际使用度数及金额在下月 10 日前支付给甲方。如遇供电、供水部门调整收费标准，甲方相应同步调整单价。办公物业内自用电量按该物业对应的电度表实计，公摊电量按实际发生电量进行分摊。

2. 在签订本合同当日，乙方须向甲方交付电费周转金人民币_____元（大写：_____元整）。如乙方拖欠电费或本合同下对应的违约金，甲方有权从电费周转金中划扣对应款项用于抵偿乙方拖欠费用。在甲方从电费周转金中实际扣划款项之日起 2 个工作日内，乙方应相应向甲方补足电费周转金至本合同约定数额。本合同提前解除或终止不再续约，甲方应在乙方按约定清付本合同项下应付费用之日起 3 个工作日内，凭乙方提供的水电费周转金纸质收据原件（或电子收据）将水电费周转金余额无息退回乙方。

3. 本合同约定物业服务费及其他费用金额已包含增值税。

4. 对于每月电费应缴金额，乙方如有异议应于收到甲方通知后 3 日内书面提出，乙方未提出异议或甲方经核查金额无误的，乙方应按合同约定清缴相应费用。

三、甲方提供的服务内容

（一）甲方为乙方提供办公室，甲方负责场地日常管理和公共场地的清洁卫生，公共设施的维修保养，维护正常经营秩序。甲方所提供场地仅作办公使用，不允许作餐饮和住宿用。

（二）甲方负责乙方的额定总负荷合计 1000W 以内的电器使用所产生的电费（严禁在办公室内使用大功率电器）及公用水费（但安装了独立电表的租赁物业除外）。

（三）甲方为乙方提供网络接入和公用无线 Wi-Fi，乙方不可随意更改网络设置和使用。

（四）甲方为乙方提供统一标准的办公桌椅、办公柜等办公家具，乙方不可随意搬离或人为毁坏，甲方在场地交接和退场验收时核对房间内所提供的家具数量。若使用过程中出现损坏，乙方可通知甲方管理人员进行检查更换，乙方需减少或增加家具数量应提前与甲方管理人员进行沟通登记，不可随意搬用。

（五）乙方可使用甲方配备的公共区域设施设备，不限于微波炉、冰箱、饮水机、茶歇区茶几桌椅等，不得随意破坏或搬离原位，否则甲方有权要求乙方对造成的损害进行等价赔偿。

（六）甲方可每月免费提供 4 个小时会议室使用（若场地内有会议室可提供），乙方在使用前须与甲方管理人员进行沟通登记。

（七）甲方为乙方提供入驻期间的现场服务，不干涉乙方的正常生产经营活动及合同约定以外事项，但如遇到行政单位检查或需要的除外。

四、甲方的权利和义务

（一）甲方依时向乙方收取物业服务费和其他费用，并有权根据本物业的实际情况，订立和修改有关经营场地的管理制度，确定符合乙方经营性质的物业整体发展方向和经营策略。

(二) 甲方负责该物业日常管理和公共场地的清洁卫生, 公共设施的维修保养, 做好安全防火工作, 维护正常经营秩序。

(三) 甲方有权清拆、清除任何不符合本合同规定的安装物及违章摆放的货物和杂物, 如乙方对此有过错的, 甲方有权向乙方追索清除费用及因此而产生的其他费用, 乙方因此产生的损失自行承担。

(四) 甲方有权制止及纠正乙方作出的任何未经甲方的书面同意且违反本合同规定而占用公共地方及公共设施的行为。

(五) 甲方有权采取一定必要措施(包括但不限于诉讼)制止乙方做出违反本合同或违反本物业的管理制度的行为, 并要求乙方按本合同约定承担违约责任。

(六) 甲方根据本合同的规定管理并监督乙方使用本物业的以下设施:

1. 公共楼梯。
2. 消防灭火及防盗报警系统、公共电器设备。
3. 公共地方。

(七) 甲方有权委托第三方部分履行本条约定的义务。

五、乙方的权利和义务

(一) 乙方有权依《广州市房屋租赁合同》及附页(如有)约定并在不违反本合同约定前提下使用该物业。

(二) 乙方每月应依时向甲方缴纳当月服务费和其他费用。

(三) 乙方应严格遵守物业的安全保卫制度和安全防火规定, 自觉遵守物业各项规则。

（四）乙方应遵守本合同的经营范围约定，即：承诺在该物业内只经营本合同约定的业务项目。不得将该物业用于非法或不道德用途或在经营场地内进行任何妨碍或侵扰其他商户的行为。

（五）乙方不得销售假、冒、伪、劣商品和来历不明商品，不得侵犯他人的合法权利，包括但不限于他人的合法财产权及知识产权。礼貌待人、诚实待客。如乙方经营行为侵犯他人权利造成损失的，承担全部法律责任。

（六）未经甲方书面同意，乙方不得在该物业范围外的其他位置安装广告、招牌、灯箱或其他任何物品，否则，甲方有权对该等物品予以拆除，由此造成的损失由乙方自行承担。

（七）乙方应自觉维护本物业内各项设施的完好，不得损坏、更改、干扰本物业的水电、通讯、供排水管、排污管及固定装置等公共设施，乙方违反本条约定造成的损失，由乙方全额承担。

（八）乙方有责任为本物业的各项保养、维修工程提供必要的协助。

（九）乙方必须遵守国家的地方有关“计划生育管理”和“外来人员管理”的规定。领取《广东省流动人口计划生育证》和《居住证》，并完全承担由于违反上述有关规定而引起的法律责任，如甲方因此产生损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

（十）乙方应自觉加强该物业的安全防范工作，贵重物品、现金或有价证券存放点，应安装有安全可靠的防盗设施或报警装置。发现可疑情况或案件立即报告甲方，由甲方报有关部门进行处理。

（十一）乙方须爱护场地内公共财物，不得擅自改动该物业内设施，

如确需改动或装修该物业，须以书面形式向甲方提出申请，在征得甲方书面批准后方可施工，所发生的费用全部由乙方负责。因乙方原因造成经营场地或设备、设施损坏，必须负责修复并赔偿甲方损失。

（十二）乙方应按照安全、公平、合理的原则，正确处理该物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益，否则，应独自承担因此产生的损失赔偿责任；

（十三）乙方应做好该物业内的安全防火、防盗工作，并配备手提干粉灭火器_____共___个。不得在公共场道堆放物品。如因乙方原因引起安全、失火、失窃等事故发生，由乙方承担一切经济和法律上的责任。造成甲方及其他租户损失的，应全额赔偿。

（十四）装修

乙方对该物业的装修按《广州市房屋租赁合同》及附页（如有）的约定执行，装修期间乙方应按期按额缴纳本合同项下的物业服务费及相关费用。

（十五）乙方不得在该物业内存储危险、易燃易爆、有毒或腐蚀性物品、挥发性气体及违禁品。

（十六）在经营过程中为防范发生因盗窃、水灾、火灾或乙方自有设施设备损毁等非甲方导致的人为事件或自然灾害造成的乙方人身损害、财产或其他损失等风险，乙方应自行出资购买相应的保险。

（十七）乙方有义务协助甲方办理需乙方协助的物业管理事项，乙方在接到甲方通知后5个工作日内，须派员协助甲方办理有关物业事务。

（十八）乙方有责任保持本物业公共通道的畅通和该物业周边的清

洁卫生，服从本物业管理人员的管理，按照本物业管理人员的要求整改。

（十九）乙方需承担该物业范围内的设施维修费用（包括但不限于卷闸、灯具、_____等）。

（二十）乙方应对合同价格保密，如因乙方泄漏价格信息引起不必要的纷争，甲方将上调乙方合同价格至原价，乙方应在合同剩余期限内按原价支付合同服务费，且应补足已履行的合同期间合同服务费差额。

本合同服务费原标准价为：_____元/月，现服务费优惠价为：_____元/月，优惠折扣为：_____%。

六、其他

（一）乙方违反合同，不按时按额交纳本合同约定的物业服务费和其他费用的，乙方除补交欠款外，应从逾期之日起每天按所欠金额的0.3%交纳滞纳金，甲方有权中止向乙方提供相关的物业服务；若乙方累计超过30天出现逾期支付本合同项下费用的情形，甲方有权单方提前解除合同，不退回物业服务费保证金，并保留循法律途径追讨乙方欠费的权利。

（二）乙方申请退还各类保证金的，应提供保证金纸质收据原件（或电子收据）或发票原件，无法提供的，甲方有权扣除收据或发票金额10%后，退还余额。

（三）为维护公众、本物业各租户的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方采取紧急措施造成乙方财产损失或影响乙方正常经营时，甲方可免除赔偿责任。

（四）在乙方使用或占用租赁物业期间，本合同的有效期限随之延续。

如该物业的《广州市房屋租赁合同》及附页（如有）提前解除或终止，本合同随之提前解除或终止。对本合同提前解除或终止有过错的一方，应承担另一方因此产生的损失。

（五）因乙方违反合同约定导致甲方为维护自身权利而发生的维权费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、保全费等费用）均由乙方承担。

（六）本协议如有未尽事宜双方可通过协商订立补充协议，补充协议与本合同约定不一致之处，以补充协议为准。

（七）合同期内，除法律规定或本合同有明确的约定外，未经双方书面协议，任何一方不得单方变更或解除合同，否则视为严重违约。

（八）在本合同执行期间，如遇不可抗力导致本合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

（九）本合同一式三份，由甲乙双方签名盖章后生效，甲方持两份，乙方持一份，三份均具有同等法律效力。同时，双方同意可以通过契约锁电子签约私有云平台软件采取电子签名形式签署本合同，双方认同各自通过该平台内完成的各类交易和电子签名均代表各方意思表示，具有同等法律效力。

（十）本合同在执行中如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方可向该物业所在地人民法院提起诉讼。诉讼期间，除争议涉讼的条款外，合同的其他条款应当继续履行。

（十一）任何书面通知、函件、文书（包括争议解决时法院的诉讼文书）按合同首部地址以邮政特快快递寄出函件或现场张贴即视作充分

有效送达，若发生邮递送达不成情形（包括但不限于收件人信息不明、无人签收、地址不详、地址搬迁、长期未自取、拒收等），自邮政特快专递发出后第三日即视为已经送达。同时乙方授权本合同落款处的经办人为法律文书接收人，法律文书一经发出，即视为送达。

七、其他约定：_____

（以下为合同签署页，无正文）

甲方签章：

代 表 人：

签约日期：

经办人：



乙方签章：

代 表 人：

签约日期：

经办人：

开户行：

银行户名：

银行账号：