

合同编号：

广州市物业租赁合同



号

出租人（甲方）：_____

承租人（乙方）：_____

根据国家、省、市关于房屋租赁等的法律、法规及相关规定，双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就物业租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 物业情况及用途

1、甲方将坐落在_____的物业（房地产权证号：_____）出租给乙方作_____用途使用，物业建筑（或使用）面积约为_____平方米。

2、甲方将租赁物业及其附属设备在现有状态下出租并交付乙方，乙方确认在签订本合同时已清晰知晓租赁物业的位置、性质、现状等情况，同意按照物业现状承租并承诺合法合规使用。

第二条 租赁期限、租金标准和免租期限

1、甲乙双方协定的租赁期限及租金标准如下表：

租赁期限	月租金额（含税）	
	小 写	大 写
年 月 日至 年 月 日	¥ 元	
年 月 日至 年 月 日	¥ 元	

年 月 日至 年 月 日	¥ 元	
注：1.本合同价款一概为人民币，单位为元。 2.租金隔年递增 5%；上表已包含租赁期限内的租金调整时间、幅度并载明各期的具体月租金标准。		

2、租金按月支付。本合同签订后 5 个工作日内，乙方向甲方支付首期（即计租日至第一个完整月最后一日）租金。租赁合同签订后次自然月起，乙方应于每月 10 日前（遇法定节假日需提前）足额支付当期租金。甲方开具等额增值税（专用/普通）发票。

3、免租期限：自_____年____月____日至_____年____月____日止。

（1）免租期间，承租物业所产生的水费、电费、燃气费、上网费、电视费、卫生费、物业管理费等所有费用由乙方承担。

（2）免租期间发生的一切生产、生活、消防、盗窃等事故责任由乙方承担，由此造成的甲方或第三方的损失，由乙方负责赔偿。

（3）如乙方在免租期期间根本违约，乙方应按首期租金标准向甲方支付免租期内的租金。

第三条 租赁保证金和水电周转金

1、本合同签订后 5 个工作日内，乙方应向甲方交纳租赁保证金（首年月租金三倍）¥ _____元（大写：_____）；交纳水电周转金¥ _____元（大写：_____），甲方向乙方开具等额《广东省行政事业单位资金往来结算票据》凭证。

2、租赁期内租赁保证金及水电周转金不可作为乙方预付、抵扣租金或其他费用，仅作为履行本合同约定义务的保证。

3、租赁期满或双方合意解约的，核实乙方无欠缴费用，租赁保证金可无息退还乙方。如因乙方存在提前解约、欠费等违约情形导致合同无法继续履行的，甲方有权没收租赁保证金，乙方承担相应的违约责任。

4、租赁期满或合意提前解除合同，乙方清缴完所有应缴费用并将房屋完好腾退给甲方后，以租赁保证金和水电周转金票据原件为凭证，甲方将租赁保证金和水电周转金无息退回乙方；不能提供票据原件的，由乙方提出书面申请，并出具相关证明、承诺书，报甲方审批后予以退还。

第四条 支付方式和收款账户

1、租金及费用支付方式：

☒转账支票/☒银行汇款/☒微信/☒支付宝

2、甲方收款账户信息：

账户名称：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

3、乙方收款帐户信息：

账户名称：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

第五条 物业交付与腾退

1、物业交付

(1) 甲乙双方应于_____年____月____日前按约定条件完成物业交接手续，双方在《场地移交书》签字、盖章视为物业交付完成。

(2) 甲方原因导致未按合同约定时间完成物业交付的，以实际交付次日起计算租金。甲方发出物业交付通知后，如乙方拒绝接收或乙方原因导致未按约定时间完成物业交付的，视为甲方已经履行物业交付义务，以通知交付日期的次日起计算租金，乙方不得以未接收或延迟接收物业为由拒缴或少缴租金。



(3) 甲方按物业的现有建筑结构和设备设施现状交付乙方，乙方签字接收即确认物业已达到安全、适用的条件。

(4) 物业交付前的管理费、水电费、煤气费等相关费用由甲方承担。物业交付日起管理费、水电费、煤气费等相关费用由乙方自行承担。

(5) 本合同签订之前乙方已经租赁此物业的，不再办理物业交付手续。

2、物业腾退

(1) 租赁期满或其他情形的合同终止时，乙方应在甲方通知期限内腾退物业，并按照物业原状和《场地移交书》向甲方返还物业及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对物业和附属物品、设备设施及水电煤气使用等情况进行交验，双方在《出租物业腾退交验表》中签字盖章视为物业腾退完成。

(2) 租赁期限内，乙方需提前退租的，应提前 2 个月通知甲方，并按当年租金的 20%向甲方支付违约金。

(3) 乙方在腾退物业前应搬离清理属于乙方的物品，腾退物业后，乙方遗留物品视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

(4) 乙方租赁期限内对物业的添附物，租赁期满后归甲方所有。

(5) 若乙方在甲方通知期限内仍不腾退物业的，甲方在通知期限届满后有权对租赁物业采取断水、断电、断气等措施，由此产生的一切法律后果和责任均由乙方承担(包括但不限于因断水断电断气导致乙方或第三方的财产损失、人身损害等)，同时采取断水、断电、断气措施不影响甲方继续向乙方主张房屋占用费及其他相关费用的权利。

第六条 其他费用

1、租赁期内涉及物业使用的各项费用均由乙方承担，其中包括但不限于水费、电费、电话费、电视收视费、燃气费、卫生费、上网费、车位费、物业管理费、室内设施维修费等因使用该租赁物业所产生的全部费用。如乙方欠付上述费用，甲方在与收费单位确认欠费事项属实后，有权在水电周转金中直接扣除用以支付。乙方应在扣除后五个工作日内补足水电周转金。

2、乙方逾期支付上述费用导致无法使用物业或产生其它影响的，一切责任由乙方自行承担。

第七条 物业的使用要求

1、乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定以及物业所在小区的物业管理规约，按照规定的物业出租用途合理使用房屋。乙方应对日后使用承租物业的建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的条件和安全状况有充分认识，并采取有效措施，以保障人身安全和达到使用条件。当政府部门对上述等工作进行检查监管时，乙方必须无条件配合。

2、乙方不得改变租赁物业的承重主体结构，并应遵守国家、省、市有关规定及物业管理有关规定。乙方如确有需要对承租物业进行扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备等室内升级改造的，应将物业改造方案、效果图提交甲方确认，经甲方书面同意且甲方有权对工程进行监督；乙方自行承担升级改造投入资金和由此产生的消防、安全、环保、经济、法律等一切责任，造成甲方或第三方损失的，由乙方负责赔偿。无论何种原因导致合同终止，甲方均不对乙方升级改造投入进行补偿。若扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备等手续需报经政府主管部门审批的，乙方须先取得该政府主管部门合法审批手续后方可施工。升级改造完成后，乙方应提供一套完整的物业升级改造或装修施工资料、施工图等文件复印件（承租方签名或盖章）给甲方存档备案。

3、未经甲方同意乙方擅自改变房屋结构或进行装修、改造的，租赁期满，如甲

方要求恢复原状交还租赁物业的，乙方应负责恢复原状，否则，甲方有权从保证金中直接扣除相应数额的复原费用，不足部分由乙方予以赔偿。

4、乙方在承租物业内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，由乙方到有关部门（单位）办理增容手续，费用由乙方承担，甲方提供协助。因增容不足或超容使用所引发的事故责任和损失由乙方承担。

第八条 物业的维护、维修责任

1、甲方负责对物业主体结构自然破损、水电表及表前管线的维修及其费用。

2、乙方负责物业非主体结构及附属设备、设施的日常维护、维修及其费用，包括但不限于室内墙面批荡、天花装饰、门窗、五金、照明、插座、厨卫用具、表后水电管线等。即房屋日常维护由乙方负责。

3、若因乙方使用不当或其他原因致使物业主体结构及附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责修复或承担赔偿责任。

4、凡是物业主体结构的人为或非人为破损需要维修的，乙方均应在 3 日内通知甲方；情况紧急的，应立即通知甲方，以保障生命财产安全。

第九条 甲方的权利和义务

1、甲方有权按照规定对所出租的物业开展日常巡查、定期检查和入户走访等日常监督管理工作。甲方或甲方委托机构需进行安全检查或维修时，应事先以电话、短信、张贴通知书等方式告知乙方，紧急情况除外。乙方有义务予以积极协助，不得拒查、拒修。如因乙方拒查、拒修等原因导致不能及时检查、维修而造成的损失或发生安全事故的，由乙方负全部责任。

2、甲方应按本合同约定时间和交付标准将租赁物业交付给乙方使用，并为乙方升级改造等提供必要协助。

3、当发生危及公共利益物业使用功能或其他第三人合法权益等紧急情况时，如无法及时联系到乙方，甲方或甲方委托机构在第三方（派出所、居委会等）的监督下

可以不作通知进入租赁物业并采取必要措施，事后及时告知乙方，相关费用及责任由乙方承担，甲方对因此而造成的损失免责。

4、如遇政府征收、征用、其他单位三旧改造、城市更新项目、城中村改造时，甲方有权解除合同，乙方应在接到甲方通知后1个月内完成撤场并将物业交还甲方，乙方不得追究甲方任何民事责任；基于征收、征用、三旧改造、城市更新项目、城中村改造等产生的相关补偿款及补偿权利均归甲方所有，与乙方无关。

5、乙方擅自改变房屋结构、用途致使用租赁物业受到损失的，或乙方拖欠租金、水电费等相关费用累计2个月以上的，甲方可解除合同，收回物业并有权要求乙方按照当年度租金的20%支付违约金，不予退还租赁保证金。

第十条 乙方的权利和义务

1、乙方有权依法依规使用该物业，其他人无正当理由不得进入。

2、乙方应按时足额缴付租金及租赁物业的水费、电费等相关费用，同意分摊水电总表与分表的损耗差额。

3、乙方应知晓甲方在公开招租时披露的出租物业现状及风险信息，对物业建筑（或使用）面积、性质以及规划用途等均无异议。乙方如需变更物业使用性质时应先征得甲方书面同意，并保证依法依规办理手续、负责相关费用，并承担因此产生的所有责任，且不因此而追究甲方任何责任，不得拒绝支付租金和相关费用。

4、乙方应依法依规使用物业，遵守《物业租赁安全责任协议书》约定内容，依法应办理工商、消防、环保、卫生、治安及劳资管理等行政登记、审批手续等的，应依法办理，相关费用由乙方承担。甲方仅为乙方办理相关证照提供物业资料，仅限于必须由甲方且甲方能够出具的相关资料，乙方不得以不能办理经营证照为由主张解除合同或者追究甲方责任，也不得以此为由拒付租金及其它费用。如乙方无法办理相关经营证照而要求退租的，其租赁保证金不予退还。

5、租赁期限内，与乙方使用物业相关或在该物业内所发生的意外事故、人身伤

害、死亡和财产损失等情况，均由乙方负责处理和承担赔偿责任，导致甲方或其人员、第三方损失的，乙方予以赔偿。

6、乙方对所承租物业内的消防安全负责，不得在物业内存放易燃、易爆、不合法或危险物品。如乙方承租物业内发生消防安全等事故及任何人身、财产损失，由乙方承担全部法律责任。乙方不得从事非法活动以及其他损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的行为，并保证遵守国家的相关规定以及物业所在地的管理规约。

7、乙方在未经甲方许可的情况下，不得在租赁物业室外（包括外墙）展示或树立任何标志、广告、遮蓬及其他设施。

8、乙方如未征得甲方书面同意，不得擅自将租赁物业转租或分租。在征得甲方同意后，必须在转租或分租合同签订后3日内向甲方备案。转租及分租的租期不得超过乙方向甲方承租的租期，否则视为乙方根本性违约。乙方履行转租或分租备案手续并不免除转租或分租期间租金支付及本合同的所有其他义务。租赁期满，乙方必须清退转租或分租方的场地归还甲方。

9、如因政府市政工程建设或任何第三方施工活动等对乙方生活或生产经营产生影响的，应由乙方向相关第三方主张权利，但不以此要求甲方减免租金或承担责任。

第十一条 违约责任

1、任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反国家、省、市房屋租赁管理规定的，守约方有权要求违约方承担违约责任并赔偿因此受到的一切损失。

如因乙方欠费等违约引发甲方提起诉讼，案件受理费、律师费、评估鉴定费、公证费、保全费、担保费等诉讼费用由乙方承担。

2、甲方未按本合同约定时间将租赁物业交付乙方，自应交付之日起至实际交付之日止逾期交付超过三个月的，则乙方有权终止合同。

3、乙方违反本合同有关约定，逾期缴纳租金及其他费用或逾期补缴费用的，应自应付次日起至实际支付之日止，每日按所欠费总额的5%向甲方支付违约金。逾

期超过一个月的，甲方有权单方解除合同，收回物业并有权要求乙方按照当年度租金的 20% 支付违约金，不予退还租赁保证金。

4、乙方违反本合同有关约定，逾期(自甲方通知期限届满之日起计算)腾退物业交还甲方的，每逾期一日，乙方按合同租赁期最后一个月的日租金的 3 倍金额向甲方支付物业占有使用费，并支付其他产生的一切费用(包括但不限于水费、电费、电话费、电视收视费、燃气费、卫生费、上网费、车位费、物业管理费、室内设施维修费等因使用该租赁物业所产生的全部费用，上述费用甲方有权优先在水电周转金中直接扣除用以支付)，直至乙方将物业归还甲方之日为止。乙方逾期腾退的，甲方在通知期限届满后有权采取必要的强制清退措施包括但不限于更换门锁、清理乙方留存于房屋内的物品等。在采取强制清退措施前，甲方应尽可能对房屋内乙方的物品进行清点、拍照、录像等证据留存工作，强制清退时物业内物品视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。采取强制清退措施所产生的一切费用和损失(包括但不限于甲方采取强制清退措施所产生的清理服务费、人工费、公证费等)均由乙方承担，同时甲方不予退还租赁保证金。

5、乙方违反本合同第十条、第十三条第 2 点约定的，甲方有权单方解除合同，收回物业并有权要求乙方按照当年度租金的 20% 支付违约金，不予退还租赁保证金。

第十二条 免责条款

1、租赁期间因自然灾害等不可抗力导致标的物不能继续使用的情况，甲、乙双方经协商一致可终止本合同，双方互不承担违约责任。但乙方应及时通知甲方，且应采取合理措施减轻损失。

2、租赁期间若出现包括但不限于如遇市政建设或甲方需要搬迁、单位改制、政府征收、征用、三旧改造、城市更新项目、城中村改造、场地开发、改变土地及房产用途、规划调整、环境治理、地方政府政策、调整国有资产管理机构等情况时，甲方有权终止合同且不承担违约责任，乙方应在甲方通知期限内腾退物业。

3、乙方与任何第三方签订或实际履行的、涉及本合同所述物业的合作经营、投资、转租等，必须征得甲方同意。并且所产生的一切纠纷，一切法律责任由乙方承担，与甲方无关。

第十三条 合同变更、解除和终止

1、合同变更

(1) 双方合同履行中对本合同权利、义务或其他内容作出变更的，经双方协商一致，另行签订本合同的补充协议。

(2) 甲方禁止相关管理人员个人以甲方的名义与乙方签署任何涉及权利、义务的文件，除非甲方书面授权或同意。对此乙方充分知晓，且不凭任何甲方管理人员签字的文件向甲方主张合同变更。

(3) 合同各方未签订书面补充协议的，不视为对本合同权利、义务或其他内容的变更，仍以本合同内容为准。

2、乙方有以下情形之一的，甲方有权解除合同，收回物业，乙方租赁保证金不予退还，并要求乙方按照当年度租金的 20% 支付违约金，不予退还租赁保证金。具体包括：

(1) 乙方违反本合同约定，合同签订后未在约定时间内全额交纳首期租金、租赁保证金、水电周转金的，甲方有权单方解除合同。乙方向广州产权交易所交纳的交易保证金不予以返还，由广州产权交易所扣除乙方应缴的交易服务费后划转甲方作为赔偿。

(2) 乙方未经甲方同意擅自拆改变动房屋结构或改变用途，故意损坏承租物业，或在承租区域乱搭、乱建违章建筑物，或堆放易燃易爆及危险物品 (3) 乙方在承租区域内从事违法犯罪活动；或没有取得相应资质违规经营，储存易燃、易爆、有毒、有害危险化学品；或存在重大安全、环保、消防、综治维稳等隐患拒不整改，造成甲方重大损失或产生重大不良影响的。

(4) 乙方违反本合同约定，逾期或不足额支付租金及相关费用等超过 2 个月的，或累计拖欠租金或其他费用达到三次的。

(5) 乙方违反本合同约定，将承租物业擅自转租、分租的。

(6) 乙方存在行贿行为，非法取得不应得利益的；乙方涉嫌犯罪，移送司法机关依法追究刑事责任的。

3、在租赁期间，有下列情形之一的，合同提前终止的，甲乙双方互不承担责任：

①该物业占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

②该物业因社会公共利益被依法征用的。

③该物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。

④该物业损毁、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

⑤因不可抗力因素造成物业无法继续使用的。

4、租赁期限内如甲乙双方协商一致，可提前终止本合同。

第十四条 物业续租

1、乙方通过广州产权交易所公开市场方式承租该物业的，本租赁合同到期后，甲方对该物业进行新一期的招租；乙方如有续约意向，并按有关规定办理该物业出租项目的公开竞价手续，在同等条件下，乙方可享受优先承租权。如乙方未成功竞得该物业新一期的承租权，乙方应在广州产权交易所公布确定新一期承租方或流标之日起 1 个月内腾退物业。

2、乙方通过协议出租方式承租物业的，本租赁合同到期后，甲方对乙方承租资格进行重新审核，如乙方符合协议出租资格条件的，经甲方报上级审批后，可按照相关规定办理续租手续；如乙方不符合协议出租资格条件的，乙方自甲方通知收回物业之日起 1 个月内腾退物业。

3、如乙方存在本合同约定的任何违约行为，甲方有权取消乙方对物业的优先承租权。

第十五条 法律适用和争议解决

- 1、本合同争议适用中华人民共和国（大陆）的法律、行政政策法规。
- 2、本合同在履行中的争议协商解决，协商不成时向物业所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第十六条 其他条款

- 1、本合同未尽事宜依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的由双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。
- 2、双方载于本协议之上的联系人（含法定代表人）、联系地址、联系电话均可进行直接通知联系，任何通过邮政挂号信件、EMS 等方式送达的文件，相对方取得送达回证时均视为送达（拒收也视为送达）；一方变更应立即以书面告知对方，否则承担不利的后果。
- 3、租赁期内，双方变更通信地址、企业名称，或经营状况发生重大变化时，均须及时书面通知对方，未能及时告知所产生的法律责任由责任方承担。
- 4、其它约定：_____。
- 5、本合同一式伍份，甲方执三份、乙方及广州产权交易所各执一份
- 6、本合同自双方法定代表人或委托代理人签名并盖章之日起生效。

各方均已认真阅读、充分理解并接受本合同的全部内容，各方一致承诺接受并遵守本合同的约定，任一方均不得以未阅读本合同的内容或者显失公平等理由，主张本合同无效或要求撤销本合同条款。

(本页为合同签署页，无正文)

甲方：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

_____年____月____日

乙方：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

身份证件号码：

联系电话：

_____年____月____日



