

物业管理中一药业 物业租赁合同

合同编号:

(参考版本)

第一条 合同当事人

出租人(甲方):

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
区 街道 路 号物业事宜,经双方协商一致,签订本合同,并共同遵守。

第二条 物业概况

甲方同意将坐落在广州市 区 街道 路 街(巷、里)
号 房号的房地产(房地产权证号码) 出租给乙方按房屋核定用
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(或使用)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 年,自 年 月 日起到 年 月 日。

第四条 租金

首年月租金为人民币 元。租金递增方式:

1、首次递增:自进入第三个租赁年度(即起租日满 24 个月之次日)起,月
租金在首年月租金基础上上调 %;

2、第二次递增:自进入第五个租赁年度(即起租日满 48 个月之次日)起,
月租金在首次调整后的月租金基础上上调 %;

3、调整后租金:每次调整后的租金自动成为新基准租金。

币种:人民币 金额单位:元

租赁期限		每月租金金额	
		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（季、半年、年）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__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：

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、停车费、保安保洁费用、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。

第五条 保证金

乙方向甲方交纳人民币_____元（大写：_____）保证金

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

甲、乙双方同意：双方以签署移交书的形式将租赁物业交付给乙方使用。交付日期初定为____年__月__日。如乙方拖延签署移交书，不影响乙方依本合同缴纳租赁费用的义务及租赁期的起算。如甲方逾期签署移交书，视为甲方逾期交

付该租赁物业，本合同起租日和租期截止日将相应顺延；如甲方未能在____年____月____日前将物业移交乙方，乙方有权选择放弃承租该物业，甲方以退回乙方向甲方交纳的全部费用（无息）为限，双方互不追究其他责任。

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。如保证金不足扣减的，乙方应补足差额部分。

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。

9. 乙方不得将租赁物业转租或分租。

10. 自租赁物业交接之日起，乙方因使用租赁物业而产生的风险即转移给乙方承担，乙方必须加强安全生产、生态环境保护（含雨污分流）、消防、治安维稳、职业卫生、劳动人事、合规经营、计划生育等的管理，承担由此带来的责任，同时积极主动配合政府及有关部门、业主及出租人等组织的相关检查，对检查中发现问题应在指定限期内完成整改落实并按时回复检查单位。

11. 乙方必须严格按照本合同约定依法经营使用租赁物业，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、依约使用租赁物业和落实消防、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。

13. 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。

14. 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。

15. 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。

16. 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、生态环境保护（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____年__月__日交付而乙方仍愿意承租的，租期相应顺延外。

3. 乙方应依时交纳租赁费用（如租金、物业管理费、水电费等）和依本合同约定应当向甲方缴纳的其它相关费用。逾期交纳的，每逾期一日，须按拖欠费用的0.05%向甲方支付违约金。超过一定期限未支付的出租人有权从保证金中给予扣除并中止租赁合同。累计拖欠租金及相关费用超过保证金总额60%以上的，属于乙方严重违约，甲方可以终止租赁合同并向乙方追讨包括为此所发生的全部必要成本在内的全部损失。

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. 乙方应做好从业人员登记及薪酬支付工作，若出现拖欠员工薪酬或有本合

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,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,应按约定租赁费用的2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,乙方逾期不交出租赁物业的,甲方除限期乙方迁出外,有权按当期租赁费用的2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. 除合同约定因承租人严重违约,出租人可以单方面终止合同并追究承租人责任外,发生:租赁物业因政府征收、出租人交政府相关部门储备、全面改造、自用等情形时,出租人提前 90 天书面向承租人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,因政府征收所涉及的房屋建(构)筑物及设施的征收奖励、补偿等归甲方所有。

3. 除合同约定因出租人严重违约,承租人可以单方面终止合同并追究承租人责任外,遇以下情况,承租人提前 90 天书面向出租人提出申请,经双方协商后,出租人可免责同意终止租赁物业,按照合同约定状况收回物业。

3.1 承租人遇到重大变故(承租人为自然人的包括本人或家庭主要收入来源人员身故、丧失工作能力;承租人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,承租人被第三方注销或破产,股东会拟解散承租人)等无法履行合同义务,经双方协商后解除合同;

3.2 承租人受经济大环境影响,无力持续经营,且合同履约满一年后,可提前 90 天提出申请,经双方协商后解除合同;

3.3 承租人受经济大环境影响,无力持续经营,合同履约未满一年,且愿意补足扶持期租金和合同期内享受的按政策减免的租金,可提前 90 天提出申请,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;如以传真发出,则在传真发出时即为送达。

第十一条 反腐败和反商业贿赂

1. 双方均知悉并应当(且应促使其关联方、雇员、代表或代理)严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》《中华人民共和国刑法》等中国及相关国家

关于反腐败和反商业贿赂的法律规定，双方均知悉任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

2. 双方均不得（且应促使其关联方、雇员、代表或代理均不得）违反本条第1款所述的相关法律规定，包括不得向对方或对方经办人或其他相关实体或人员索要、收受、提供、给予、承诺本合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游、礼品、娱乐或其他非物质性利益等。

3. 前款所称“其他相关实体或人员”是指双方经办人以外的与合同有直接关系或间接利益关系的实体或人员，包括但不限于合同双方经办人的亲友、交易对方的员工、受交易相对方委托办理相关事务的实体或个人、或可能利用职权或者影响力影响交易的实体或个人。

4. 如果一方得知或有理由知道，出现了出于为对方谋取交易机会或者竞争优势或谋取任何不正当利益的目的向任何主体支付、提出或承诺支付钱款或提供有价物的情况，则一方应立即将其知悉的上述情况以书面形式通知对方的法律及合规部门。

5. 各方工作人员有违反上述行为的，各方应依据有关法律、法规予以处理；涉嫌犯罪的，不论犯罪人是中国人还是外国人，也不论犯罪地在中国领域内还是在中国领域外，各方应根据《中华人民共和国刑法》移交中国司法机关追究刑事责任。

6. 一方违反第十一条（反腐败和反商业贿赂条款）的，违约方应向守约方支付等于2倍当期月租金的违约金，如违约金不足以弥补守约方实际损失的，违约方须按守约方实际损失予以赔偿，且守约方有权立即单方解除合同。前述损失包括但不限于守约方自身的一切损失以及任何第三方或监管机构对守约方提出的任何索赔、处罚和费用（包括诉讼仲裁费用、合理的律师费、合理调查和/或补救行动费用）。

第十二条 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足额租赁保证金、首月租赁费用后生效。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：_____

签约代表人：_____

地址：_____

地址：_____

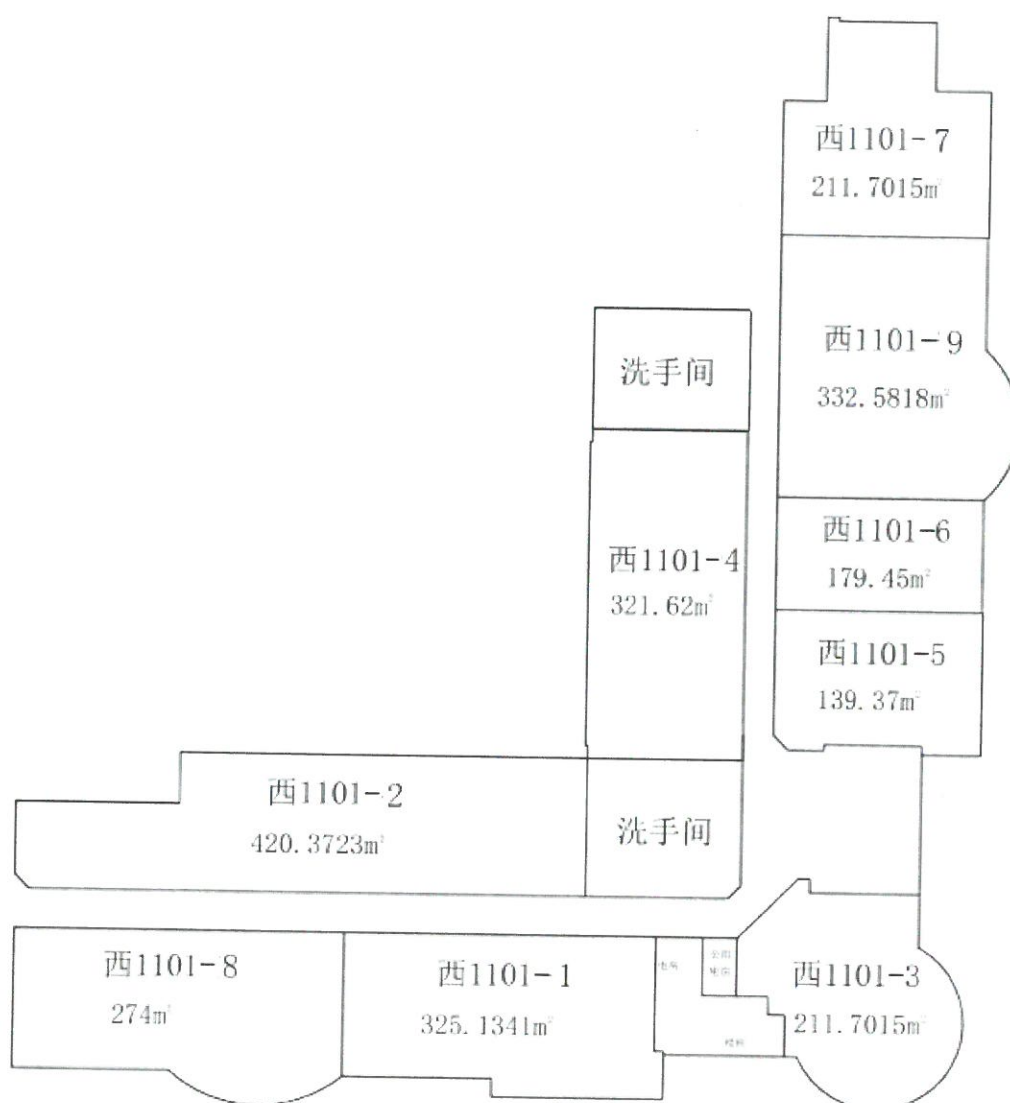
联系电话：_____

联系电话：_____

年 月 日

年 月 日

附件：平面图



广州市天河区天河北路30号时代广场西1101

