

租赁合同

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租甲方物业的相关事宜，经友好协商达成共识，订立本合同，共同遵守，接受当地房地产管理机关的监督、管理。

一、租赁概况

1. 甲方将位于_____（以下简称为“该租赁物”），租赁给乙方作___使用（产权证号为：_____），租赁面积约_____平方米，租赁期内该租赁物所有权属甲方。

2. 乙方确认在签订本合同时已完全清楚该租赁物的性质以及状况（包括但不限于该租赁物位置、物业性质、产权状况及周边环境等），并同意甲方按照现状将该租赁物交付给其使用，对此不存在任何异议。

二、租赁期限

1. 该租赁物出租期限共___年。即自_____日起至_____日止（公历计，下同），租金自双方签订本合同之日起计收。

2. 租赁期内如遇政府由于城市建设或资产盘活等原因需要将该租赁物收归统筹处置，甲乙双方必须服从大局，不得以任何理由阻碍和推诿，甲方应及时与乙方协商和沟通，甲、乙双方不相互补偿。

3. 租赁期满，甲方有权收回该租赁物，乙方应按期交还。

三、物业的使用

1. 该租赁物用途指定为___使用。未经甲方书面同意，乙方不得变更该租赁物的用途，如有违反，甲方有权单方终止合同，不视为甲方违约，一切责任由

乙方负责。

2. 该租赁物的水电供给源按现状移交给乙方负责管理，包括使用、维护、维修之权利与义务，租赁期满后按移交时正常状态无条件交还给甲方，如有损坏的乙方负有维修责任。

(1) 水电供给源现状

生活用水源位置；220 伏电源位置：

在该水电供给源位置之后的安装铺设或增容增量由乙方负责，并按有关部门的规定办理报批手续，否则，一切责任由乙方负责。租赁期内安装铺设和增容增量的设施在租赁期内（及期满），不得拆除，无条件归甲方拥有。

(2) 租赁期内，乙方使用水电以及经与甲方协商同意改变该设施或增量增容所发生的一切费用由乙方负责。

3. 租赁期内，乙方必须按照本合同约定的用途使用物业，否则造成本合同不能履行的，一切责任由乙方承担。

四、合同履约保证金、租金等费用及缴纳期限

1、合同履约保证金

(1) 本合同签订当天乙方须向甲方交纳相当于 3 个月租金标准金额（人民币，下同）（大写）_____（¥_____）作为本合同的合同履约保证金。

(2) 本合同期满或经双方协商一致，报请甲方上级部门批准同意提前解除本合同的，如乙方已付清各项有关费用，在限期内清理好物业并将物业完好归还甲方的，自本合同终止或协商解除之日起壹拾天内，甲方无息退还履约保证金给乙方。在办理退回合同履约保证金款项手续时，必须由乙方本人持有效身份证明及原合同履约保证金收据原件。如确需委托他人办理的，受托人必须持委托人签署的授权委托书、委托人身份证复印件、受托人身份证原件及复印件、原合同履约保证金收据原件方可办理。

(3) 若乙方在租赁期间有违约行为，甲方有权不退合同履约保证金并有

权另行向乙方追讨所欠租金等费用及违约金。

2、租金等费用

(1) 该物业在租赁期限内第一年月租金为(大写)_____。之后租金在租赁期第三年开始递增,增幅为上一年租金的2%。

(2) 物业在租赁期间该物业所产生的水电费、物业管理费、停车费等均由乙方承担。

水电费按公用事业部门商业用途价格标准(最终以公用事业部门核定的标准为准)收取;按实际用水、用电度数,双方确认后由乙方按时足额交纳,不准拖欠。

3、租金等费用缴纳方式及期限

除第一个月的租金在合同签订之日付清外,此后乙方应于每月28日前支付下月租金。租金以转账形式支付。乙方须在甲方规定的缴费日前到甲方处缴纳当月或当期(除物管费外)其他应缴纳的费用等。甲方收款后向乙方提供有效的收款凭证。

租赁期内每年月租金标准如下:

(第一年)	年	月	日一	年	月	日:月租金为(大写);
(第二年)	年	月	日一	年	月	日:月租金为(大写);
(第三年)	年	月	日一	年	月	日:月租金为(大写);
(第四年)	年	月	日一	年	月	日:月租金为(大写);
(第五年)	年	月	日一	年	月	日:月租金为(大写);
(第六年)	年	月	日一	年	月	日:月租金为(大写);

甲方指定账户为:

户名:广州市番禺区科学技术服务中心

开户银行:招商银行广州番禺支行

账号:120919778310111

五、甲、乙双方责任

1、甲方责任

(1) 甲方在本合同签订之日起向乙方按现状交付物业。如甲方不能按期交付物业的，则起租期作相应顺延。

(2) 交付物业的主体结构安全、门窗基本完好，配备基本的水电。

(3) 租赁期内，甲方有协助、提供乙方办理营业执照或其他经营许可证照等需业主提供相关资料的义务。

(4) 承担物业主体结构自然损坏的维修和费用。

(5) 负责对物业进行定期的安全检查。

2. 乙方责任

(1) 租赁期内，乙方必须遵守法律法规和甲方的日常管理要求，做到依法经营，一切经营活动中产生的债权债务纠纷一概与甲方无关。

(2) 租赁期内，乙方负责该租赁物的日常保养及承担该租赁物区域内的清洁费用。同时必须严格执行国家有关消防及安全生产管理规定，严防各项安全事故发生，并承担由此产生的全部费用及相关责任。

(3) 租赁期内，该租赁物只可用作本合同中约定的用途使用。同时，未获甲方书面同意，乙方不得将该租赁物的全部或任何部分擅自转租或与他人共同使用，不得以任何形式把该租赁物作为对外负债抵押担保或进行买卖。

(4) 租赁期内，乙方应当合理使用并爱护该租赁物及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该租赁物或其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。确保安全生产，乙方不得改变该租赁物的原有承重结构，对该租赁物进行改造或增加新建设的，必须先获得甲方书面同意且取得城市管理部门相关批准后方可实施，并承担改造或增加新建项目的全部费用及安全责任。此外，乙方需承担以下费用：1) 水、电分表后的管线、设施设备的养护维修费用；2) 食用水池定期清洗的分摊费用；

3) 排水管、厕兜、化粪池的日常疏通,发生堵塞时应积极配合管理单位进行维修并支付该租赁物应分摊的相关费用;4) 该租赁物防盗门的维护费用和水泵设备的维修、更换费用;5) 乙方使用该租赁物时如需增加电梯、空调和喷淋系统等设备的,负责所需投资和养护费用;6) 物业管理费、电梯费、水电费、排污费、卫生垃圾费、联防费、有线电视费、电话费、网络费、煤气费等其他相关费用(以实际产生的费用为准);7) 其他乙方在使用该租赁物过程中应承担的费用。

(5) 租赁期内,乙方如需在该租赁物上搭建或安装宣传性广告牌的,应征得甲方同意,且必须按照国家有关规定建设安装。乙方应保证广告牌内容没有侵害他人的知识产权或其他合法权益,严禁利用该租赁物进行不符合中国法律和损害社会共同利益的活动,否则,一切法律责任和赔偿由乙方承担。

(6) 租赁期内,如乙方需要加装水、电等设施的,必须先征得甲方同意后方可安装,其一切费用由乙方负责,承担因加装水、电设施所产生的安全事故责任和损失。

(7) 租赁期内,乙方须按当地有关部门规定交纳用水、用电等相关费用。若因乙方迟延缴纳水电费,导致被有关部门进行处罚或造成停水、停电等后果的,由此产生的法律和经济责任由乙方承担,造成甲方损失的,由乙方承担一切赔偿责任。

(8) 租赁期内,乙方必须遵守国家的政策、法令、法规,合法生产经营,并遵守当地消防、人口、计生、治安等管理制度,配合甲方、街道办、消防机构及安监局、公安、卫生、城管等部门做好安全、消防及计划生育等工作,不得占用公共通道,不得在物业内及周边公共场所生产、储存或使用易腐、易燃、易爆等危险品及迷信物品,不得制造严重影响邻居的噪音,配备完善消防设施,加强消防管理,搞好防火、防盗工作,如因此出现事故的则由乙方负全部责任,造成甲方损失的,乙方承担一切赔偿责任。

(9) 租赁期内，乙方因生产经营所产生的债权债务由乙方自行享有及承担。如遇自然灾害、人畜偷损等非属于甲方的原因导致乙方的经营损失，由乙方自负，与甲方无关。如因自然灾害，国家对生产性等补贴或赈灾救济的款项属甲乙双方各自所属的，则为各自所得。

六、违约责任

1、乙方如不能按时交纳租金、水电费、管理费等应缴费用的，除必须补交应缴费用外，每逾期一天按所欠费用总额的万分之五向甲方交纳滞纳金（计算至实际偿还之日止）。

2、租赁期内，如乙方存在如下情形之一的，作乙方根本性违约处理，甲方有权单方面解除本合同并收回该租赁物，乙方已交的合同履约保证金归甲方所有。若甲方因此而蒙受其他经济损失的，乙方还应依法承担相应的赔偿责任：

(1) 逾期 30 天 仍不能交齐租金、水电费、清洁费等与使用该租赁物相关费用的；

(2) 擅自解除本合同或未经甲方书面同意擅自转租该租赁物或改变该租赁物用途的；

(3) 拒绝接受政府主管部门和甲方管理人员的监督管理，无故违反本合同约定，并经协商仍拒绝接受整改的；

(4) 违反国家、省、市有关法律法规，从事违法经营活动，有牵涉治安、刑事等违法犯罪行为或行政处罚，并经执法部门依法惩处的；

(5) 乙方的经营活动严重影响甲方职工及周围市民的日常生活和生产、或者造成环境污染而遇到投诉或要求整改的，乙方必须在限期内进行整改，如拒绝接受整改或经多次整改（2 次或以上）仍未达到要求的。

3、乙方必须在本合同期限届满或本合同解除之日起 10 天 内自行拆卸并搬走其在该租赁物内可用螺丝拆除的设施、物品以及经双方协商可拆除的增添附着物。租赁期内，乙方改变和增容增量的水电设施不得拆除，无条件归甲方拥有。

乙方应按本合同约定的租金标准向甲方支付自期限届满或合同解除之日起至将物业交还甲方管业之日止的场地占用费；乙方逾期搬出的，每逾期一天，乙方参照本合同约定租金标准向甲方支付场地占用费，逾期超过 2 天的，视为乙方放弃该租赁物内属乙方所有的物品或附着物的所有权，甲方可行使留置权，自行处理该租赁物内的物品或附着物，以变卖所得的价款抵偿所欠的场地占用费及相关费用，因变卖物业所产生的费用由乙方承担，变卖价款不足以清偿乙方欠款的，甲方有权就不足部分继续向乙方追讨。

4、如乙方在搬离物业过程中，因乙方的拆卸、搬迁等原因给该租赁物及经双方协商一致不得拆卸的增添设施设备和附着物、配套设施造成损坏，乙方应立即予以修复或向甲方作出相应的赔偿。

5、如乙方在经营过程中，因拖欠员工工资，甲方被政府要求履行垫付工资的义务，视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，收回物业，要求乙方即返还甲方垫付的工资，乙方应按照甲方垫付工资总额的 30% 向甲方支付违约赔偿金。

6、乙方空置物业 3 个月或以上，甲方有权终止本合同，按现状收回物业，由此造成的损失由乙方负责。

7、租赁期内，如甲方无法提供本次招租文件所列有效证件以协助乙方办理租赁物业相关手续的，作甲方根本性违约处理，乙方有权单方面解除本合同。若因此乙方蒙受经济损失的，甲方应依法承担相应的赔偿责任。

8、本合同一经签订，对双方即具有法律约束力，任一方不得随意变更或者解除。经甲乙双方协商一致变更或解除本合同的，双方应签订书面变更或解除合同协议并报请甲方上级部门审批同意后方可变更或解除本合同。

9、在本合同履行期间，甲乙双方任何一方法定代表人或签约人员的变更，不影响本合同的效力，任一方都不得以此为由变更或解除本合同。

七、免责条件

1、如遇不可抗力原因致使本合同不能履行或不能完成履行时，甲、乙双方互不追究责任，并应妥善进行协商，变更或解除本合同。

2、因政府需要收回物业（含土地）时，出租、出借方在提前 3 个月告知承租方后，承租方须无偿退回物业（含土地），出租、出借方不再另作经济损失补偿。

3、因上述国家建设拆迁原因而解除合同的，租金按乙方实际使用时间计算，不足整月的则按天数计算，双方多退少补。

4、不可抗力是指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

八、特别约定条款

1、租赁期内，乙方要遵守国家的法令法规及当地的计生、治安等的规章制度。聘用流动人员必须按有关规定办理如居住证、计划生育证（验证）等手续。

2、租赁期内，乙方在该租赁物内装修装饰，应按有关管理部门的相关规定申请施工许可，由此所产生的一切责任和费用由乙方自负。

3、租赁期内，乙方需履行安全生产检查与监督，防范一切安全事故的发生。

4、合同期满或解除本合同后，乙方须在限期内交回物业和设备给甲方，并在《房屋交接及设备清单》上签名或盖章，在租赁期间一切嵌装在房屋结构或墙体内部的设备、装修、水电设施和消防设备等，乙方一律不得拆走，甲方不予补偿。物业交接后乙方遗留在物业内的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置。

5、本合同终止、解除后，乙方必须在本合同终止或解除之日起 3 个月内将该物业人员户籍登记迁出，否则造成的法律后果由乙方承担。

九、争议解决的方式

甲乙双方因履行本合同事宜发生争议的，应友好协商解决。协商不成的，任何一方均可依法向广州市番禺区人民法院提起诉讼。违约方应承担守约方因处理本合同项下纠纷所产生的诉讼费、律师费、差旅费等一切费用。

十、其他约定

1、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可签订补充协议。有关的补充协议及本合同附件均为本合同有效组成部分，与本合同不可分割，具有同等法律效力。

2、若办理工商营业执照等变更手续需要另行签订政府相关部门规定的租赁合同版本的，双方确认该版本仅用于备案所用，双方权利义务以本合同为准。

3、本合同记载的当事人地址为所有的通知、文件、资料之送达地址。如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，仍以原地址为所有通知、文件、资料的送达地址，上述所有通知、文件、资料以发出时视为送达，由此所产生的一切责任和损失概由违约方负责。

十一、本合同一式肆份，经双方签字后起生效。甲方壹份、乙方壹份、番禺区财政局壹份，广州产权交易所有限公司壹份，每份均具同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（公章）：

法定代表人/授权代表：

乙方（签章）：

法定代表人/授权代表：

本合同于 年 月 日签订于

附件目录：

1. 附件一. 甲方的组织机构代码证复印件
2. 附件二. 甲方法定代表人身份证复印件
3. 附件三. 乙方营业执照（或身份证）复印件

4. 附件四. 乙方法定代表人身份证复印件

5. 附件五. 成交确认书