



物业租赁合同

广州市番禺区

2026 年 月 日

物业租赁合同

编号：【_____】

本物业租赁合同（下称“本合同”）由下述双方在_____年_____月_____日于中国广州市番禺区签署：

出租方（下称“甲方”）：

法定代表人

地址：

电话：

电子邮箱：

承租方（下称“乙方”）：

法定代表人：

地址：

电话：

电子邮箱：

甲方和乙方以下合称为“双方”，单独称“一方”。

鉴于：

甲方通过法院拍卖取得广州市番禺区小谷围街大学城外环西路 318 号(广州大学城青创汇项目)在 2020 年 1 月 1 日至 2030 年 7 月 31 日期间的使用权，甲方承诺对承租物业拥有合法的使用和收益权，有权对承租物业进行出租。

甲方声明和保证，甲方系根据中华人民共和国法律合法注册成立的独立法人（附件三：甲方营业执照复印件），保证物业出租权的合法性，并有能力履行合同约定的义务。

乙方声明和保证，乙方系根据中华人民共和国法律合法注册成立的独立法人（附件三：乙方营业执照复印件），财务状况及信用情况均良好，有完全的法律资格在合同约定期限内承租物业且依法开展约定的经营活动，并有能力履行合同约定的义务。

据此，双方在自愿、平等、公平和诚实信用的基础上，经友好协商一致，就承租物业租赁事宜签订本合同如下，以兹共同遵守：

第一条 定义和释义

1.1 定义

1.1.1 “承租物业”指本合同项下的租赁标的物。

1.1.2 “租赁期限”指甲方依照本合同将承租物业出租给乙方的期限。

- 1.1.3 “移交”指甲方依照本合同的约定将承租物业交付乙方的行为和过程。
- 1.1.4 “移交日”指承租物业完成移交的日期。
- 1.1.5 “租赁年度”指自移交日起每满 12 个自然月的期间。自移交日起至满 12 个自然月止的期间，为第 1 个租赁年度，以后每满 12 个自然月为一个租赁年度。为方便叙述，以下将“租赁年度”简称为“年”。
- 1.1.6 “租赁面积”指承租物业的建筑面积，由双方在本合同第二条加以确认，并作为租金、管理费及其他各项相关费用的计算依据。
- 1.1.7 “公共区域”指乙方承租物业与项目所在地其他业主或租户共用的任何部位，包括门前停车场出入口、共同通道、绿化带等。
- 1.1.8 “共用设施、设备”指供承租物业所在建筑物使用并使其受益，而并非专供项目所在地其他业主或某个特定租户使用并受益而安装的任何设施。
- 1.1.9 “业主”指拥有承租物业所在建筑物的全部或者某部分的所有权的产权人。
- 1.2 本合同中，标题仅作方便查阅之用，不得视为有关条款的组成部分，也不得影响对本合同的解释。

第二条 租赁面积

- 2.1 承租物业为：广州市番禺区小谷围街大学城外环西路 318 号 X 栋 X 层 X 室（详见附件 1）。双方确认承租物业的租赁面积为 XXX 平方米，甲方已向乙方详细说明该租赁面积为建筑面积，非套内实际使用面积，如实际建筑面积与本合同约定面积存在差异，双方同意按租赁面积 XXX 平方米作为本合同项下的租金、管理费及其他相关费用的计算依据，不因实测面积误差而调整租金。乙方在签订本合同前已到现场实际视察并且确认按照前述租赁面积计收租金等费用，不得以租赁面积与实际套内使用面积差异为由主张任何权利。

第三条 租赁用途

- 3.1 双方约定，乙方承诺承租物业仅用于 办公，并限用于经营下列业务：/。承租物业内的营业时间乙方可根据项目所在地统一管理要求自行调整。
- 3.2 在租赁期限内，乙方可依约依法对承租物业范围内场地和空间享有完整的经营使用权，未经事先征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变承租物业的主体结构、用途。
- 3.3 乙方承诺在租赁期限内，该承租物业只用于经营 / 及国家法律法规允许经营的行业。不得自行或允许任何第三方在承租物业内从事国家、地方法律、法规或当地政府禁止、限制经营或不予许可经营的行业或项目。若乙方承租的物业需经营本合同第 3.1 款约定以外业务的，必须事先向甲方提交书面申请并获得甲方书面同意，否则视为乙方违约，甲方有权追究乙方违约责任。

第四条 承租物业的移交

- 4.1 移交日：甲、乙双方以签订《移交确认函》约定之日作为双方移交日。
- 4.2 移交标准：乙方在签订本合同前已实际考察承租物业具体情况，乙方确认已充分了解承租物业现状（包括但不限于承租物业现有装修及设施状况）并对承租物业现状表示满意和接受，确认承租物业完全满足其承租要求。乙方承诺在签署本合同后不得以承租物业不能满足其使用或其他任何理由拒绝履行本合同约定义务。甲乙双方同意按照现状移交承租物业，具体移交标准由双方在本合同附件二列明，作为甲方移交乙方时的验收依据。承租物业的移交在当日完成，双方应共同签署《移交确认函》（格式见本合同附件二）。承租物业移交后，乙方愿意承担承租物业现状存在的瑕疵或缺陷可能对物业使用和经营造成的风险，并不因此而延迟、拒绝履行本合同约定的义务和法定义务，乙方承诺不得以此为

由向甲方主张任何违约责任及赔偿。

- 4.3 乙方须在移交日起 10 个工作日内完成租赁备案，租赁备案的全部手续、材料准备、政府部门对接均由乙方全权负责，办理备案产生的全部税费、登记工本费、服务费等所有支出由乙方独自承担；甲方仅配合乙方到相关物业管理部门办理承租物业租赁的相关登记备案手续，租赁备案完成后乙方须将完成租赁备案的合同原件（一份）移交甲方。如因乙方单方面原因，不按有关要求办理相关手续而导致无法正常使用承租物业的，甲方不承担任何责任，乙方仍应当按照本合同的约定履行合同义务并及时向甲方支付租金；因乙方未及时备案产生行政处罚、经营受限等全部后果由乙方自行承担。

第五条 租赁期限

- 5.1 租赁期限：承租物业 X 栋 X 层 X 室的租赁期限为……个月，自 XXX 年 X 月 XX 日起至 XXX 年 X 月 XX 日止，实际租赁期限自移交日起算。除双方另有约定外，乙方不得晚于 XXX 年 X 月 XX 日接收承租物业，因乙方原因导致移交日晚于 XXX 年 X 月 XX 日的，租赁期限仍自 XXX 年 X 月 XX 日起算。租赁期届满，乙方在合同期内无违约行为的，同等条件下，乙方享有优先承租权。届时如承租物业通过产权交易机构挂牌公开招租的，乙方行使优先承租权时，须按产权交易机构公告的相关要求办理包括但不限于提交承租申请书、交纳交易保证金等意向登记手续（具体以甲方届时委托的产权交易机构公告的交易规则为准），在信息公告期内行权。否则，视为乙方无条件放弃行使优先承租权。
- 5.2 免租期：X 栋 X 层 X 室享免租期 X 个月，从 X 年 X 月 XX 日起至 XX 年 XX 月 XX 日止，实际自移交日起计。免租期内，乙方免交月租金。免租期内产生的水费、电费、空调费、物业的管理费等一系列费用由乙方承担。

第六条 租金及其支付方式

- 6.1 双方约定，租金支付方式为按月支付。具体租金支付标准如下：

承租单元	建筑面积 (m ²)	租金缴纳 起止日期	租金单价 (含税) (元/平/月)	每月租金 (元，含税)	当期应缴总租金 (元，含税)

说明： 以上租金期间为暂定时间，起租时间以《移交确认函》约定之日为准。

- 6.2 合同签订之日起 7 个工作日内，乙方应先向甲方支付履约保证金（具体标准见 7.1 款）；此后，租金按照第 6.3 款的约定支付。
- 6.3 租金支付的一般约定：乙方应在每月 15 日前（如遇节假日顺延）支付本月的租金，即：1 月份的租金在 1 月 15 日前支付，此后按月以此类推。乙方转账时须在备注栏注明承租物业的地址、租金所属月份。甲方应在收到乙方缴纳的租金后 10 日内向乙方提供合法的增值税专用发票。乙方的开票信息如下：

乙方名称：

纳税人识别号：

地址及电话：

开户银行:

银行账号: 发票备注:

乙方确认前述信息准确无误,若开票信息变更的,乙方应及时书面通知甲方(需加盖乙方公章),否则因此造成的损失由乙方自行承担。

- 6.4 租金、履约保证金及其他所有乙方应付款项均应付至下列账户。乙方应在付款当日通知甲方,并将付款凭证连同详细的付款资料(经乙方加盖公章后)送至甲方。

收款单位名称:

开 户 银 行 :

银 行 账 号 :

第七条 履约保证金

- 7.1 双方约定,乙方应在本合同签订之日起7个工作日内向甲方支付履约保证金,金额为人民币: XXX (¥: XXX)。在乙方交足履约保证金之前,甲方有权拒绝移交承租物业。如乙方逾期7日仍未交足履约保证金的,即构成乙方的根本性违约,甲方有权随时单方解除本合同,并要求乙方支付相当于首年不享受优惠的一个月租金标准的金额作为违约金。
- 7.2 租赁期满(若双方另有协议约定的除外),在双方结清所有款项且乙方根据本合同的约定返还承租物业、将所有位于承租物业项下的商事登记地址注销或者迁出后。甲方应在收到乙方提供的结清物管费、水电费等费用的证明材料后30个工作日内将履约保证金扣除本合同项下相关款项后的余额无息返还给乙方,但甲方依本合同约定有权不予返还的除外。甲方逾期返还的,每逾期1日,按一年期存款利率标准向乙方支付利息。
- 7.3 乙方不得以交付履约保证金为由,拒绝(或延期)缴付本合同约定之租金或乙方应付的其他费用,更不得要求以履约保证金抵付租金、管理费或任何其他应付费用,但双方另有约定除外。
- 7.4 如乙方违反本合同或相关附件的约定而未能按时支付任何应付款项(包括但不限于租金、违约金、损害赔偿金等),经协商乙方仍未按甲方要求纠正的,则甲方有权采取相关措施(包括但不限于限制物品进出、限制人员进入等),乙方逾期支付任何应付款项(包括但不限于租金、违约金、损害赔偿金等)超过30日的,甲方有权单方面立即解除本合同,并有权将履约保证金直接冲抵乙方应付未付款项(甲方有权自行决定抵扣款项的顺序)并追究乙方违约责任,如有剩余甲方按本合同14.1.8条款处理不予返还;如仍不足以弥补甲方损失的,甲方有权要求乙方继续赔偿。
- 7.5 租赁期限内,当履约保证金不足本合同7.1条约定数额时,乙方必须在7天内补齐,否则,甲方有权解除本合同、收回物业、所收款项不予退还,且乙方还应当赔偿甲方因此遭受的全部损失(包括甲方根据本合同的预期租金收益)。

第八条 其他费用

- 8.1 管理费: 双方约定,租赁期间承租物业的管理费由乙方承担,乙方应按月向承租物业所在地物管公司(即广州青创汇物业管理有限公司)支付物业管理费用。管理费的收费情况按承租物业所在地物管公司的收费标准执行,具体以本合同附件一载明的物业服务协议约定为准,乙方确认接受广州青创汇物业管理有限公司提供的服务管理服务并同意按照本合同附件一物业服务协议约定履行。如物业公司主体发生调整的,甲方应提前30日书面告知乙方,乙方同意与新物业主体继续按照本合同附件一约定履行。
- 8.2 公用事业费: 自移交日起至乙方根据本合同第十六条的约定完成承租物业返还之日止,因乙方使用水、电、空调、电话和其他公用事业等发生的实际费用(包括公摊费用等),均由乙方自行承担。公用事

业费以承租物业所在地物管公司届时发出的付款通知单为依据。

- 8.3 **施工保证金：**乙方同意在进行装修施工之前，按承租物业所在地物管公司的相关制度和要求提出申请并支付施工保证金，对因该保证金产生的任何纠纷，甲方不承担任何责任。
- 8.4 **税费：**各方应按照中国法律规定承担各自应承担的所有税费及政府性收费。
- 8.5 **排污费和垃圾清运费：**乙方应自行负责就其经营活动进行排污处理和垃圾清运等工作并承担相应的费用。如乙方不符合国家标准超标排污或未按规定处理垃圾受到相关政府部门的罚款或其他行政处罚，乙方应承担全部罚款并根据政府部门的规定予以限期整改，整改期间乙方仍应向甲方全额支付租金，如由此给甲方造成其他损失，乙方应负责赔偿甲方全部损失（包括但不限于甲方因此受到的相关行政部门罚款、为维权支付的诉讼费、公证费、差旅费、律师费等）。

第九条 承租物业的改进装修

9.1 由乙方进行的承租物业装修工程

- 9.1.1 乙方对承租物业进行装修施工前，应按承租物业所在地物管公司的要求将装修图纸和工程设计方案等提交物管公司审批，同时须提交甲方备案。经物管公司批准后，乙方才能开始施工。审核期内，乙方不得擅自动工，如因物管公司的审核导致乙方未能及时施工的，一切责任和后果与甲方无关。
- 9.1.2 乙方应严格遵守承租物业所在地物管公司的相关装修管理的规定，并阅读承租物业所在地物管公司的装修办理、进场指南。该物业内之建筑、装修及有关机电工程，所有室内设计图、平面间隔、机械及电力需求，以及各装修物料之挑选，应符合国家相关产品质量安全规范。乙方应雇请具有相应资质的施工单位进场施工，并对装修的施工单位、装修的工程安排进行切实、有效的管理和监督，并自行承担由装修产生的全部相关责任和费用。甲方在乙方装修过程中给予必要的协助。
- 9.1.3 乙方租赁场地内一切消防设施维护费用（租赁区域外的消防主系统除外）由乙方负责，乙方应保证该物业场地内的消防设施和设备应符合国家的消防要求，具有国家消防部门发出的消防验收合格证或准予使用的文件。
- 9.1.4 根据当地政府的規定，乙方装修如需申报审批的，乙方应当向政府相关部门（规划、建设、消防、市政、交通、环保、环卫等部门）申报并取得相关许可后，将相关资料报物管公司备案并取得物管公司书面同意后才能施工；装修完工后，如需经政府相关部门验收的，则须在验收合格后，将相关资料报物管公司备案后才能投入使用。所有涉及的手续和报批相关费用，由乙方负责办理和承担，甲方应予以必要的协助。而且，乙方应向甲方提供政府许可文件和验收合格证明文件的复印件由乙方加盖公章后交给甲方用于备案。
- 9.1.5 乙方装修期间，应采取符合规范的安全措施，防范任何安全事故的发生，甲方及物管公司有权对施工现场的施工安全进行监督，对发现隐患有权要求停工整改。一旦发生安全事故，造成的经济损失和一切责任均由乙方承担，若甲方因此遭致索赔的，乙方须对甲方遭致的一切损失（包括但不限于第21.1款约定的律师代理费等费用在内的全部直接损失以及行政罚款等）予以赔偿。
- 9.1.6 乙方完全理解并明确同意，乙方违反本条约定或法律规定所造成的一切直接责任、损失和费用，均由乙方自行承担，如对甲方造成任何损害或损失，乙方应负责全部赔偿（包括但不限于甲方因此受到的相关行政部门罚款、为维权支付的诉讼费、公证费、差旅费、律师费等）。

9.2 由甲方进行的承租物业改进工程

甲方有权自行或许可第三方对共用设施、设备等进行修缮、重新装修、改进或改造等（甲方将提前书面通知乙方），乙方不得予以干扰或者阻碍；甲方应保证该等工程不会对乙方的财产或资产造成任何损害，并应采取必要的措施保护乙方在本合同项下的权利不受不当妨碍。任何一方违反上述约定，对另一方造成干扰、损害或者不当妨碍的，应当向另一方承担赔偿责任。但甲方应在满足使用条件后立即恢复相关区域及设施的使用。

第十条 共用设施、设备等的管理规定

10.1 对户外广告的管理

乙方应根据国家相关规范要求并严格按照广州创元投资有限公司(简称“创元公司”)、甲方及承租物业所在地物管公司关于户外广告管理的有关规定设置户外广告。如设置户外广告需经政府有关部门批准或创元公司、承租物业所在地物管公司审批的,应当取得相关批准;未经批准,乙方不得利用任何部位在承租物业外部(如承租物业的外墙)设置户外广告(包括但不限于安装店招、横幅、条幅、刀旗、灯箱广告、设置宣传栏、放置广告架等),否则可视为乙方违约,甲方有权追究乙方违约责任。

如乙方经批准设置户外广告,乙方应自行负责该广告位的发布审批手续以及日常维修、保养、检查、更新并承担相应的费用;乙方应负责解决、赔偿且使甲方免受乙方因未能办理户外广告的审批手续、未能履行户外广告的日常维修、保养、检查、更新责任或任何其他因户外广告的设置而可能令甲方遭受的责任、损失和费用。乙方设置广告、店招引发第三方商标、著作权等知识产权侵权纠纷的,全部赔偿责任由乙方承担;甲方因此遭受索赔、罚款、诉讼损失的,有权向乙方全额追偿。

10.2 其他区域的广告宣传活动

租赁期内,乙方若需使用承租物业以外的任何区域(如公共区域)进行任何现场展示、产品宣传、抽奖活动、现场表演、指示牌设置等活动,应按创元公司、甲方及承租物业所在地物管公司有关规定提前进行书面申请,并在得到创元公司、甲方、承租物业所在地物管公司书面同意及向相关政府部门作申请或报备(如需)后方可实施。因上述活动产生的一切费用由乙方承担。

10.3 承租物业的外观

未经创元公司、甲方及承租物业所在地物管公司明确书面同意,乙方不得擅自改变承租物业的外观。

10.4 停车位管理

乙方在使用停车位时应当遵守停车场的各项管理规定,并服从物业公司的现场管理;因使用停车位产生的费用由乙方自行承担。

第十一条 维修及保养、物业管理

11.1 承租物业的主体结构、屋顶防水以及承租物业移交前已安装的消防系统的维修和更新,由甲方负责并承担相应费用(但符合第11.2款的除外);承租物业内部由甲方提供的其他设施设备包括照明系统等的检查、维修、养护和更新,由乙方负责并承担相应费用。

11.2 在乙方租赁范围内,由乙方自行购置并安装的任何设施设备,以及虽由甲方在承租物业移交时提供但已经被乙方安装或改装后的消防系统、照明系统、动力系统、空调系统等设施设备,以及乙方对承租物业进行的装修(包括但不限于装修、装饰和改造等,如地板铺设、墙面加工、吊顶加工等),均应由乙方自行负责检查、维修、养护及更新并承担相关费用。

乙方应负责解决、赔偿且使甲方免受由于乙方未能履行上述义务、责任而可能令甲方遭受的任何责任、损失和费用。

11.3 因乙方原因造成承租物业或者甲方提供的设施设备故障或损坏的,应及时通知甲方并由乙方进行维修,费用由乙方负责。因乙方未及时维修造成的一切损失由乙方自行承担,如甲方因此遭致任何索赔的,乙方须对甲方遭致的一切损失(包括但不限于第21.1款约定的律师代理费等费用在内的全部直接损失以及行政罚款等)予以赔偿。

11.4 承租物业单元内的物业管理(包括但不限于安全秩序、保洁等工作)由乙方自行负责并承担费用。租赁期限内,乙方应保持承租物业内部处于安全、良好、清洁的状态。

11.5 经事先通知乙方后,甲方及甲方许可的第三方或承租物业所在地物管公司有权进入承租物业,对物业及其附属设施、设备等进行维修、保养或其他必要的管理措施。乙方应积极配合前述工作;因上述日常保养或故障抢修而引起水、电等共用设施、设备供应的暂时中断给乙方造成的损失或损害,甲方或

甲方委托的第三方免于承担赔偿责任。

- 11.6 如乙方所承租物业出现紧急情况（包括但不限于楼层漏水、漏电跳闸、发生罪案、出现异味、政府部门强制要求进入承租物业等，但无法通知租户负责人或其记录的紧急联系人的情况下），甲方有权在第三方的见证下（“第三方”包括但不限于人民法院、公安机关、居委会等，见证手段包括录像等音视频见证、执法记录仪见证等）进入现场，甲方不承担因此造成的相关损失。
- 11.7 对因物业服务费用及物业管理引起的纠纷，承租物业所在地物管公司有权提起诉讼。

第十二条 转租及转让

- 12.1 租赁期限内，乙方承租物业仅限自用及经甲方书面同意后乙方的关联企业可共同使用，乙方应当对关联企业履行本合同及相关补充协议（如有）项下的所有义务承担连带保证责任。未经甲方事先书面同意，乙方不得将承租物业全部或部分转租给任何第三方，或擅自将承租物业转借他人或擅自调换使用，或向任何第三方转让或抵押本合同项下的全部或部分权利。乙方未经书面同意转租/分租/转让承租物业的，视为根本违约，甲方有权单方解除本合同并要求乙方承担相应的违约责任。
- 12.2 甲方有权自行决定将本合同项下的所有权利和义务转让给甲方的任何关联企业，上述转让将不构成对于乙方在本合同项下权益的不当影响，乙方需无条件配合办理相关转让手续，且不属于甲方违约。
- 12.3 若乙方商事登记事项、经营情况等发生变化，导致实际使用承租物业的人员出现重大变化，乙方应在上述变化发生之日起 10 日内书面通知甲方。乙方逾期不通知的或乙方的前述变化损害了甲方在本合同项下的合法权益或预期利益的，甲方有权书面通知乙方要求乙方 30 日内作出合理的解释并提供相关能够继续履行合同的依据，否则，甲方有权要求单方解除与乙方的合同并要求乙方赔偿损失。

第十三条 乙方的保证与承诺

- 13.1 乙方应合法经营、自行承担租赁期限内的经营风险以及因经营所发生的一切债权债务，并根据本合同的约定按时支付租金及其他应付费用（包括员工薪酬）。
- 13.2 乙方应当自行负责在开业前申请办理并取得经营所需的任何政府批准手续及相关的合法性证照，甲方给予必要的协助。上述任何证照取得后的 7 日内，应向甲方出示原件并向甲方提供一份加盖乙方公章的复印件；如乙方因甲方以外的原因无法及时取得上述任何合法性证照（包括但不限于营业执照等）造成无法开业或被责令停业的，乙方应自行承担由此造成任何经济损失和政府处罚（如有），并且乙方仍应根据本合同的约定向甲方按时、足额支付租金及其他应付费用。
- 13.3 乙方保证按当地消防等政府部门或承租物业所在地物管公司的要求，对物业装修或装修完毕后的验收进行相关报批/备案，在相关验收报批通过后方可开业。
- 13.4 乙方保证按照国家有关政府部门的要求或标准，严格控制经营过程中产生的废水、废气、废物、及噪音的排放，并自担费用及时进行清理。
- 13.5 乙方保证向承租物业所属的负有监督管理职责的政府部门报批（如需），确保其安装的设施设备和操作人员的安全，获得验收合格批准后方可开业。
- 13.6 乙方保证在承租物业内存放的物品符合国家对物品存放要求，禁止存放未经政府相关部门许可存储的易燃、易爆、腐蚀或有毒的化学物品。
- 13.7 乙方保证尊重、维护、不干扰相邻单位的合法权益。
- 13.8 乙方保证如需使用承租物业之外的区域、空间和设备，包括但不限于公共部位和共用设施设备等，应当事先征得甲方、承租物业所在地物管公司的书面同意。
- 13.9 乙方保证不得损坏承租物业及其附属设施设备。不得阻止甲方、承租物业所在地物管公司工作人员因合理原因出入承租物业。

- 13.10 乙方保证不得违反公序良俗，不得进行可能遭致社会公众反感、厌恶的任何不适当的行为与活动。
- 13.11 乙方应配合承租物业所在地物管公司组织的对租户消防、安全方面的例行检查，确保实际运营符合国家和当地法律法规的要求。对于发现的问题，乙方应按承租物业所在地物管公司要求的期限内及时整改。否则，甲方可以直接整改，由此产生的费用由乙方承担。
- 13.12 租赁期内，乙方是承租物业的安全生产、消防安全、治安保卫、卫生安全及综合治理等各方面的责任人，应当严格遵守包括但不限于《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》以及各级政府颁布的规章、条例、地方性规范性文件等有关安全生产的全部文件要求，自觉做好安全生产、安全用电、防火防盗、疫情防控、消防安全、环保等各项工作，自觉接受甲方对乙方承租安全情况进行的定期或不定期检查、抽查。如甲方或物管公司发现安全隐患要求乙方整改的，乙方应无条件立即进行整改。如经甲方两次书面通知，乙方仍未整改或整改不符合要求的，甲方有权视隐患影响程度保留采取包括但不限于①向负有监督管理职责的政府部门报告②要求乙方停业整顿 ③单方解除本合同并要求乙方根据第 14.1.8 款的约定承担相应责任等任一或等多项必要措施的权利。同时，因乙方过错原因造成安全隐患所造成的一切财产损失与人身损害均由乙方承担赔偿责任，与甲方无关。若甲方因此遭致索赔的，乙方须对甲方遭致的一切损失（包括但不限于第 21.1 款约定的律师代理费等费用在内的全部直接损失以及行政罚款等）予以赔偿。
- 13.13 乙方已清楚了解承租物业所在地物管公司的物管约定和要求，上述约定和要求对于物业使用人的责任是本合同的一部分，乙方保证按照上述文件要求使用和经营承租物业。

第十四条 违约责任

14.1 乙方的违约责任

- 14.1.1 如乙方未能根据本合同的约定按时、足额向甲方支付租金、且未在甲方通知的期限内付清的，从合同约定租金支付期限届满之次日起，每逾期一日，甲方有权按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR 利率）四倍的标准（按 360 天折算日利率）向乙方收取逾期未付部分款项的违约金。若乙方未按时、足额向甲方支付租金持续达 30 日或连续三个月存在未按时足额支付租金行为的，经甲方提出后仍未按甲方要求纠正的，甲方有权立即单方面解除本合同，并要求乙方根据第 14.1.8 款的约定增加承担相应责任。
- 14.1.2 如乙方违反本合同关于租赁用途、转租的约定，或者损坏物业或其附属设施设备的约定，甲方有权通知乙方限期纠正。如乙方在甲方要求的期限内仍未完成纠正的，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，并要求乙方根据第 14.1.8 款的约定增加承担相应责任。
- 14.1.3 如乙方在经营过程中从事非法经营，乙方应自行承担由此造成的任何经济损失和政府处罚（如有）；如给甲方或其他承租方造成消极影响和经济损失的，乙方应负责消除影响，并负责赔偿全部损失。同时甲方有权要求乙方限期纠正非法经营行为，如乙方未在限期内纠正，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，要求乙方根据第 14.1.8 款的约定承担责任。
- 14.1.4 如乙方违反第 13.1 款至 13.13 款其中任意一条的约定，甲方有权口头或书面要求乙方立即纠正行为，情节严重的，甲方有权通知有关管理部门依法处理，造成甲方直接损失，乙方应全额赔偿；若乙方在甲方要求纠正后 30 日内仍未予以纠正的，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，同时要求乙方根据第 14.1.8 款的约定增加承担责任。
- 14.1.5 如乙方违反本合同第九条的约定，甲方有权要求乙方立即予以纠正；如乙方在甲方要求的期限内仍未完成纠正的，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，同时要求乙方根据第 14.1.8 款的约定增加承担责任。
- 14.1.6 如乙方没有按约定将备案后的物业租赁合同原件移交甲方的，甲方有权要求乙方立即予以纠正，且有权暂时不向乙方提供租金发票，直至乙方向甲方提交备案的租赁合同原件为止。
- 14.1.7 除上述约定外，如乙方在其他方面违反本合同，甲方有权要求乙方立即予以纠正；如乙方在甲方要求的期限内仍未完成纠正的，甲方有权书面通知乙方并单方面解除本合同，同时要求乙方根据第 14.1.8 款的约定承担责任。

14.1.8 如乙方违反约定导致本合同提前解除的,甲方除了按其他条款要求乙方承担违约责任之外,还有权没收履约保证金以及乙方已经预付的租金及其他任何费用与款项等,如仍不足以弥补甲方的实际损失,则甲方有权要求乙方继续赔偿,乙方须另行补足全部差额损失,甲方损失包括但不限于剩余租期预期租金收益、物业复原修复费用、诉讼费、保全费、鉴定费、公证费、律师费、差旅费等全部维权支出。

14.2 甲方的违约责任

如甲方未能根据本合同的约定按时向乙方交付承租物业的,每逾期一日,乙方有权要求甲方按照每日租金标准的万分之五标准向乙方支付逾期交付的违约金。逾期交付超过 30 日的,乙方有权解除本合同并要求甲方赔偿乙方因此造成的直接经济损失。甲方因逾期交付承租物业的违约金累计不得超过 7 天的租金金额。

除本合同另有约定外,如由于甲方直接原因拒绝协调承租物业所在地物管公司的检查、保养义务,影响乙方正常使用承租物业的,甲方应按过错程度赔偿乙方因此造成的直接损失。

如甲方违反约定导致本合同提前解除的,甲方向乙方支付相当于履约保证金金额作为违约金并赔偿乙方因此造成的直接经济损失。

第十五条 变更和解除

- 15.1 经双方协商一致并共同签署书面协议后,本合同可以解除,款项结算及撤场等事宜按书面协议执行。
- 15.2 倘若发生本合同第十八条约定的不可抗力事件,导致任何一方或双方无法履行本合同项下的主要义务持续达 3 个月以上,则任何一方有权书面通知另一方提前解除本合同;上述情形下,任何一方无需向另一方承担因不可抗力产生而直接产生的违约责任。合同一方迟延履行后发生不可抗力的,不免除其违约责任。届时,双方应根据本合同的约定结清各项费用,甲方应将履约保证金扣除本合同项下约定乙方应付未付款项后的余额及乙方预付但未实际租赁期间的租金无息退还给乙方。
- 15.3 根据第 14.1 款的约定,甲方有权书面通知乙方并单方面立即解除本合同,并无需承担任何赔偿责任。
- 15.4 如乙方需提前解除合同的,应提前 3 个月向甲方提出书面申请,或向甲方支付相当于当时不享受优惠的租金标准的 3 个月租金作为补偿,且经甲方审核同意后,本合同可以解除;如乙方按约定申请解除且不存在违约行为、经甲方审核同意的,在双方结清所有款项且乙方根据本合同的约定返还承租物业、将承租物业的商事登记地址注销或者迁出后,甲方应在收到乙方提供的结清物管费、水电费等费用的证明材料后 30 个工作日内将履约保证金余额无息退还给乙方;如乙方申请解除时及/或申请期间存在违约行为的,履约保证金的处理按本合同第 14.1.8 条约定执行。合同解除前的租金、物管费及其他应付费用仍由乙方承担。
- 15.5 乙方完全理解并明确同意在租赁合同有效期内,甲方有权因对物业进行整体落地改建、重建而提前解除物业租赁合同,但甲方至少需提前 3 个月书面通知乙方,或向乙方支付相当于当时 3 个月租金作为补偿,同时,甲方应在本合同解除后且乙方将承租物业的商事登记地址注销或者迁出后的 30 个工作日内将履约保证金扣除本合同项下相关款项后的余额无息退还乙方。
- 15.6 甲方承诺在本合同签订时,不存在下述可能导致本合同无法履行的情形,但在租赁期限内,如发生下述任何情形之一的,甲方有权无条件提前解除合同,除需无息退还履约保证金、未履行完毕部分租金外,不承担其他任何补偿或赔偿责任:
- (1) 市政建设或“三旧”改造需要拆迁;
 - (2) 土地被收储;
 - (3) 企业改制;
 - (4) 法律法规调整导致本合同无法实际履行;
 - (5) 承租物业因社会公共利益被依法征收或征用的;
 - (6) 承租物业损毁、灭失或被鉴定机构定为危险物业的;
 - (7) 非甲方可控因素导致的本合同无法实际履行的其他情形。

上述解除的情形发生后,双方应根据本合同的约定结清各项费用,甲方应将履约保证金扣除本合同项

下约定乙方应付未付款项后的余额以及乙方预付但未实际租赁期间的租金无息退还给乙方。

- 15.7 因政府需要收回承租物业时，甲方在提前3个月告知乙方后，乙方须退回承租物业，本合同自行解除。届时，双方应根据本合同的约定结清各项费用，甲方应将履约保证金扣除本合同项下约定乙方应付未付款项后的余额及乙方预付但未实际租赁期间的租金无息退还给乙方。

第十六条 承租物业的返还

- 16.1 租赁关系终止（含租赁期届满及提前解除）的，乙方应于租赁关系终止之日将承租物业返还给甲方。返还时的承租物业应当符合能正常使用状态，即乙方应自行拆除或按甲方指引拆除承租物业中由乙方提供并安装的设施、设备，腾空承租物业，清运建筑垃圾，打扫承租物业至清洁状态等，相关费用全部由乙方自行承担。如乙方改动了承租物业的建筑间隔，或移动、拆除由甲方提供的设施、设备等，甲方有权要求乙方予以恢复至原交付状态。乙方逾期不履行前述义务的，甲方有权自行或委托第三方处理，因此产生的费用由乙方负责。
- 16.2 乙方按照本合同的约定腾空承租物业后应及时书面通知甲方进行验收，经甲方对承租物业的返还状态验收合格后，双方应共同签署《承租物业交接确认单》，双方授权代表共同签署该《承租物业交接确认单》后即视为乙方完成承租物业的返还。
- 16.3 乙方腾空承租物业时不得破坏承租物业的结构以及由甲方（或业主）提供的设施、设备，并且不得影响甲方或其他租户的正常经营，否则乙方应承担相应的赔偿责任。
- 16.4 如乙方未能按照本合同第16.1款的约定将承租物业返还给甲方的，每逾期1天，甲方有权按照不超过租赁关系解除时日租金1.2倍的标准向乙方收取占用费，乙方对此不持任何异议，并由乙方承担占用期间的物业费和公用事业费等其他费用。
- 16.5 乙方承诺在租赁关系终止之日起的45天内，将乙方在承租物业项下的商事登记地址注销或者迁出。逾期迁出或者注销的，甲方将不予退还乙方已缴纳的履约保证金。若履约保证金不足以抵扣前述违约金、甲方空置损失的，乙方还应当赔偿甲方因此遭受的全部损失（包括但不限于甲方因此无法向第三方出租或交付该商铺导致的预期租金收益损失），甲方有权就差额部分继续向乙方追偿。
- 16.6 如乙方在租赁关系终止之日起的3日内仍未按照本合同的约定向甲方返还承租物业的，甲方为避免自身损失的进一步扩大，有权保留采取必要措施的权利，促使乙方撤场，相关损失由乙方自行承担。若乙方逾期返还承租物业达15日或无法联系的，甲方有权直接收回承租物业，且视为乙方放弃其承租物业内其一切物品的所有权和其他一切权利，甲方有权自行或委托第三方处理或处置该些物品以腾空承租物业至正常使用后的清洁状态，由此产生的全部费用（包括但不限于公证费、搬运费、仓储费等）由乙方全额承担；甲方因清场产生的全部支出有权单独向乙方提起诉讼追偿，乙方不得就此要求甲方给予任何赔偿或补偿。

第十七条 保险

- 17.1 乙方对其承租使用承租物业期间可能遭受的风险，除了根据中国法律法规的规定或要求投保之外，还需投保公共责任险，财产一切险。
- 17.2 乙方保证及时投保第17.1款约定的保险，确保其投保在租赁期间持续有效。此外，乙方须根据自身情况足额购买其他险种，因乙方未购买或未足额购买保险对甲方及其他方造成损失的，与甲方无关，乙方须全额进行赔偿。

第十八条 不可抗力

- 18.1 如果不能预见、不能避免且不能克服的事件，比如地震、水灾、火灾和其他自然灾害，战争、暴动和类似的军事行动，民间骚动以及政府的禁运令、禁止令或其他限制和行动（以下统称“不可抗力事件”），

直接致使一方不能按本合同约定的条件全部或部分地履行其在本合同中义务，遇到上述不可抗力事件的一方（“受阻方”），只要同时满足所有下列条件，可以全部或部分免除其违约责任：

- （1）受阻方无法履行其在本合同中的义务是由于不可抗力事件直接造成的；
- （2）受阻方已尽其最大的努力履行其在本合同中的义务和减少由于不可抗力事件给另一方或公司造成的损失；
- （3）在不可抗力事件发生后 7 日内，受阻方应以书面形式通知另一方，并在不可抗力事件发生后的 15 日内向另一方提供有关政府或公证部门出具的证明该不可抗力事件确实发生的书面证明以及陈述延迟履行、部分履行或无法履行本合同义务的理由的说明书。

18.2 如果发生不可抗力事件，双方应根据事件对履行本合同的影响，决定是否修改本合同或解除本合同。

第十九条 保密

19.1 双方承担不向传播媒介或公众或第三方透露本合同的内容的义务。任何方对从对方处得到的所有信息应进行最严格保密，不得将从对方获得的信息再披露给任何第三方，也不得将对方披露的信息用于进行本合同约定目的之外的其他任何目的。此外，任何方应采用合理的预防措施，以确保仅有因涉及本合同约定目的而合理需要获得该等信息的股东、关联企业、雇员和顾问接触对方披露的信息，并有责任确保其股东、关联企业、雇员和顾问遵守本合同项下的义务，并将此等人员和顾问的人数限制在最小范围内。

第二十条 条款的可分割性

20.1 本合同的条款均为可分割且相互独立之条款，并且，任何条款的无效、不合法或失去约束力，均不应影响其他条款的效力、合法性或约束力。

第二十一条 适用法律及争议解决

21.1 本合同适用中华人民共和国法律；凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不成，双方同意通过诉讼方式即向承租物业所在地有管辖权的人民法院诉讼解决，由此产生的包括但不限于诉前（诉中）保全费、案件受理费、评估费、鉴定费、公证费、律师代理费、食宿费、差旅费、保函费、公告费等费用均由违约方承担。

第二十二条 通知送达

22.1 按本合同条款发出的通知均须采用书面形式，并按下述地址发出：

甲方：【，收】

或甲方书面通知的其他地址。

乙方：【，收】

或乙方书面通知的其他地址。

22.2 确定通知有效送达的方法如下：

- （1）经专人送交的通知应于专人送交当日视为有效送达；
- （2）经挂号邮件或快递发出的通知应于寄出日后第 5 日视为有效送达；
- （3）经传真发出的通知应于传送当日视为有效送达。

- 22.3 双方同意，如一方的公司名称、银行账号、主要办公地点、股东构成发生重大变更等重要事项或一方进入法定破产清算程序时，应按上述约定的方式以书面形式通知另一方。
- 22.4 送达地址特别确认：甲乙双方共同确认本合同第 22.1 条载明的通讯地址、联系电话为双方履行合同、法院诉讼、仲裁程序的唯一司法送达地址。任何书面函件、催告、解约通知、司法文书邮寄至该地址，无论签收、拒收、退回，均视为有效送达；乙方若变更通讯地址、联系电话等全部联系方式的，必须提前向甲方提交加盖签字确认的书面变更通知，未书面告知甲方的，由此产生无法送达、通知未收到、诉讼文书送达不能等全部不利后果均由乙方自行承担。

第二十三条 本合同的生效

- 23.1 本合同经甲方加盖公章、授权代表签名且由乙方加盖公章、法定代表人或授权代表签名后即生效。
- 23.2 本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十四条 其他

- 24.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，应当以书面形式签订补充协议方为有效。本合同补充协议为本合同不可分割的一部分。
- 24.2 甲乙双方了解并同意，本合同履行过程中，双方按照广州市房管局示范文本签订的《广州市房屋租赁合同》（即备案合同）系格式版本，仅作备案之用，客观上不能完全反映双方交易情况，不构成各方权利义务新的约定，其内容与本合同不一致的，以本合同为准。若因本租赁交易的效力、履行、解释等发生纠纷的，应以本租赁合同作为争议纠纷解决的依据，而非备案合同。
- 24.3 合同一方未能或延迟行使、或部分行使本合同项下的权利不得被视为其对于本合同项下的其他或全体权利的放弃。任何一方未要求另一方履行义务，或延迟要求另一方履行义务，或要求另一方履行部分义务不得被视为其对另一方履行本合同项下的其他义务的放弃。
- 24.4 双方确认在签署本合同时，已充分仔细阅读本合同条款中包含加黑字体及非加黑字体在内的全部条款内容，对各自的全部权利、义务及相关违约的后果和责任均清楚明白，并自愿按本合同的约定严格执行。
- 24.5 本合同连同附件正本一式 6 份，其中甲方执 4 份；乙方执 2 份，每份均具有同等法律效力。

附 件：

- 附件一：物业服务协议
附件（一）设备清单
附件（二）广州大学城·青创汇园区能源计费方式
附件二：承租物业平面图
附件三：承租物业的移交标准及移交确认函（格式）
附件四：甲方营业执照复印件、乙方法人证书、法定代表人身份证明文件（含法定代表人身份证明书、法定代表人身份证复印件）、代理人授权书（含代理人的身份证复印件，如需）
附件五：租金明细表
附件六：安全生产经营管理协议书

（以下无正文）

甲方：

乙方：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

年 月 日

年 月 日

物业服务协议

甲方：广州青创汇物业管理有限公司

法定代表人：陈少泉

地址：广州市番禺区小谷围街大学城外环西路 318 号

电话：020-39333310

乙方：

身份证/护照号码/统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

电话：

为切实履行《物业服务协议》，根据物业管理法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方与物业出租方广州领科商业服务有限公司（以下简称：“出租方”）签订《广州大学城·青创汇商铺租赁合同》/《广州大学城·青创汇入园服务合同》（以下简称“租赁合同/入园服务合同”）时，甲乙双方同步就物业

管理服务事宜订立本协议。其中，甲方为履行《物业服务协议》的物业服务企业，乙方为本项目承租方或物业使用人。

第一条 基本情况

1.1 本项目物业名称：广州大学城·青创汇

1.2 物业类型：☐商业 ☐办公

1.3 物业坐落位置及面积：大学城外环西路 318 号 X 栋 X 层 X 室，建筑面 XX 平方米（建筑面积包含公共区域的分摊，公共区域包括公共卫生间、公共通道、电梯厅、入口大堂门厅、公共连廊等）；

1.4 甲方提供的物业公共服务事项内容包括以下约定：

- (1) 建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护；
- (2) 公共区域环境卫生的维护；
- (3) 公共区域的秩序维护；
- (4) 装饰装修管理服务；
- (5) 有偿的车辆停放管理；
- (6) 有偿室内清洁服务；
- (7) 有偿工程维修服务；
- (8) 有偿商务服务。

在物业管理区域内，除上述（1）至（4）项进入物业管理成本的公共服务外，甲方还有可能提供由乙方与甲方自行协商收费服务内容和收费标准的其他专项服务，例如：接受乙方的专项委托，提供乙方独立需要的个性化有偿服务。

1.5 本协议有效期自 XX 年 X 月 X 日至 XX 年 X 月 X 日止（以实际交付日为起始日，具体以场地移交单为准），并随乙方与出租方签订的《租赁合同》或《入园服务合同》期限变更或终止。

1.6 本协议项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本协议约定的通讯地址或电子邮箱。一方当事人变更通讯地址、电子邮箱的，应当在变更后 3 日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力，如果一方当事人变更了联系信息未及时通知对方，责任由变更者承担。

其中如采用纸质文件送达的，若一方拒绝签收时，送达方通过快递或在乙方承租使用本项目物业处张贴拍照的方式予以送达后即产生送达效力。

双方指定联系人、通讯地址、电子邮箱信息如下：

	甲方联系信息	乙方联系信息
--	--------	--------

授权联系人 联系电话	青创汇商管部 020-39333380/020-39 333382	
邮编、通讯地 址	广州市番禺区小谷围 街大学城外环西路 318 号青创汇物管中心	
电子邮箱	qingchuanghuiwy@163. com	

第二条 甲方权利与义务

2.1 甲方有权根据有关法律、法规及本协议约定，制订各项物业管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项物业管理服务活动。甲方根据确定的物业规章制度进行管理服务时，乙方和其他物业使用人应予配合。

2.2 根据有关法律、法规的规定和本协议的约定，向乙方或出租方收取物业服务费等费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费等费用的问题。

2.3 为提高服务质量，甲方有权选聘专营公司承担清洁、保安、虫控等物业专项服务。

2.4 甲方不承担对乙方及其他物业使用人的人身、财产的保管保险义务（另有专门合同约定除外），甲方不承担非甲方工作过失而造成乙方的人身安全、财产的保险、保管及其它相关事项为之带来损失的一切责任。

2.5 甲方为物业车位的管理运营方，甲方提供的车位管理服务属于有偿服务，按市场化标准收费。该服务只限于车位的管理服务，不承担车辆保管责任。

2.6 甲方责任范围内的管理服务项目：

(1) 公共场地及设施设备的管理和维护。

(2) 绿化园林设计、日常维护等服务，以美化营商环境。

(3) 公共场地卫生及垃圾清理（但不含装修垃圾、餐厨垃圾和其他特殊垃圾的清运）。

(4) 消杀管理。

a) 对本项目公共区域安排定期消杀。

b) 乙方需与甲方消杀周期保持一致，务求做到全面消杀的效果。

c) 消杀工作由甲方统一安排实施。

(5) 公共秩序的管理，包括但不限于对超线经营、乱张贴、私自散发传单、乱停乱放等行为的处理。

(6) 消防及安防宣传和管理。

2.7 协助有关部门制止违法、违规的行为时，甲方有权采取合法、合理的必要措施，制止乙方或其他物业使用人违反本物业管理区域内管理规章制度的行为。

2.8 法律、法规规定的其他权利义务。

第三条 乙方权利与义务

3.1 监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出合理建议和意见，支持和配合甲方对物业进行正常的管理工作。

3.2 乙方有权对其租赁范围建筑物专有部分行使权力，但不得

危及建筑物的安全，不得损害其他使用人的合法权益。

乙方如将其房屋以某种方式给他人使用，则应约定物业使用人须遵守本物业管理区域内的管理规章制度。

3.3 有权自行聘请具备相应资质的第三方对租赁范围建筑物专有部分的各种管道、电线、水箱、涉及连接中央系统的设施及其他设施进行合理修缮（乙方的修缮行为不得造成中央系统任何损害），但法律法规规定必须由专业部门或机构施工的除外。乙方修缮物业前须提前书面告知出租方及甲方，并根据《装修管理手册》规定提交材料至甲方，经甲方书面审核同意后方可施工。甲方的审核仅用作备案，不免除乙方就修缮产生的安全管理、消防安全、工程质量保证等义务。

3.4 乙方应遵守物业管理法规政策、本协议及物业公司相关管理规定（包括但不限于装修管理手册、商户管理手册等），对乙方的违反行为，甲方有权予以制止并要求整改。

3.5 根据本协议约定时间和收费标准向甲方缴纳物业服务费，以及甲方代缴的水费、电费、能源费、维修费等费用。

3.6 乙方应按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

3.7 承担使用或租用物业的自有设施、设备的消防安全责任。

3.8 如因乙方在物业管理区域内致他人损害的，应承担相应的法律责任；如乙方所受损害为他人所致，则应直接向致害人要求承担相应的法律责任。

3.9 严格遵守载体的荷载限值规定（首层限值为 3.5KN/平方米，

二层以上区域限值为 3.0KN/平方米)，严禁超负荷对物业楼面或结构造成损害。如因乙方的行为对物业或第三人造成损害，乙方应当承担全部赔偿责任；如因此给甲方造成损失，亦应向甲方承担全部赔偿责任，包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的经济损失及维权所产生的律师费、诉讼费、诉讼财产保全费、财产保全担保费、公证费等维权费用。

3.10 鉴于项目原设计为一般办公用途，载体内 A、B、C、D 各区电力设计安装容量分别为 1600 千伏安（包括公用设备所需用电负荷在内），乙方应严格按照相关法律法规及设计规范确保用电安全。如因乙方超负荷使用对物业或第三人造成损害，乙方应当承担全部赔偿责任；如因此给甲方造成损失，亦应向甲方承担全部赔偿责任，包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的经济损失及维权所产生的律师费、诉讼费、诉讼财产保全费、财产保全担保费、公证费等维权费用。

第四条 收费标准

4.1 物业服务费标准：乙方需在每月第五日前预先向甲方缴纳当月物业服务费（遇节假日则提前）；物业服务费收费面积以乙方与物业出租方签订的协议中承租的建筑面积计算，承租面积为：XX平方米，乙方承租的物业类型为产业类（产业类/商业类）区域，在本协议有效期内物业服务费依据下列收费标准收取：

	区域	物业服务费价格	每月物业服务费金额
--	----	---------	-----------

物业服务费	产业类	2024 年 7 月 1 日至 2030 年 7 月 31 日：13 元/月/㎡	
-------	-----	--	--

租赁期内，如因租户提出需对现行物业服务方案进行优化提升致使物业成本上升的，按相关法律法规进行调价征询并公示后，物业服务费按新方案施行。

物业服务费不包括房屋专有部分所有设施的维护，房屋共有部分、共有设施设备的大中修、更新、改造、有线电视等费用及楼宇内公共水电分担费用。上述费用由出租方或物业使用人等另行按相关规定及约定缴纳。

4.2 水电费标准：乙方以独立装表度数、吨数计算，由乙方按政府用电、用水收费标准于每月收费通知单规定的期限内向甲方缴纳相应费用。

4.3 燃气标准：乙方按政府相关收费标准向相关部门缴费。

4.4 中央空调使用费：各租户统一使用物业的中央空调，并承担相应费用，不得擅自加装空调。中央空调使用费的计量按照如下第（1）种方案执行：

- （1）已安装冷量计量表，按照实际读数计算；
- （2）未安装冷量计量表，按照 11.88 元/平方米/月收取供冷费用；
- （3）未安装冷量计量表，按照面积分摊计算方式（附件 2）；
- （4）未安装冷量计量表前，按照面积分摊计算方式，安装冷量计量表后，按照实际读数计算（附件 2）。

由乙方按照甲方或甲方指定的能源公司提供的供冷收费标准于每月收费通知单规定的期限内向甲方缴纳相应费用。

4.5 能耗（包括水、电、燃气、供冷等）公摊及损耗费用按实际分摊情况由乙方承担。

4.6 其它由甲方负责代收代缴的费用，具体费用见收费通知单明细。通知单将发出至乙方电子邮箱或指定联系人微信，乙方缴纳费用后应将回执通过本协议指定的电子邮箱发至甲方。

4.7 甲方在收到上述相关费用后 15 个工作日内，由甲方根据本协议约定的乙方开票信息向乙方开具等额发票。

乙方如需变更开票信息的，应及时通过书面方式（需加盖企业公章）通知甲方。甲方收到乙方书面通知后，按新的开票信息向乙方开具发票。如乙方变更开票信息未及时通知甲方导致开票有误的，责任由乙方承担。

甲方收款信息、乙方开票信息如下：

	甲方收款信息	乙方开票信息
单位名称	广州青创汇物业管理 有限公司	
统一社会信用 代码	91440101MA9XW6N6X9	
单位地址	广州市番禺区小谷围 街大学城外环西路 318 号	
联系电话	020-39333380	
开户银行	广州农村商业银行股	

	份有限公司番禺支行	
银行账号	01031529000002591	

4.8 乙方应当按照甲方通知的时间交纳其他费用，包括但不限于有偿服务费、水电费（含公摊）、杂项收费或其他费用；如有异议，应当在收到通知后三天内书面提出，逾期视为无异议。

4.9 乙方对其承租的物业及配套设施负有妥善使用的责任，承租的物业及配套设施损毁的，乙方应承担维修责任。在乙方不及时维修的情况下，甲方可主动维修或聘请第三方维修，所有维修的费用由乙方承担。

4.10 甲方接受委托为乙方专有部分提供维修养护、特约服务，收费项目与收费标准由甲方确定并予以公示，一经公示，视为乙方已知悉相关内容。

4.11 在签订本协议后 10 个工作日内，乙方应向甲方缴纳履约保证金和首月物业服务费。常规保证金为首个缴费年的 3 个月物业服务费标准，对于用电、用水、燃气和供冷等能耗大的租户，根据能耗情况对其缴纳的保证金进行调整。即以乙方前 3 个月能耗费用最高的月份作为计量基数，该基数的 3 倍与已缴的常规保证金的差额，由乙方补足后作为最终的履约保证金。乙方缴纳履约保证金为：XXX 元，首月物业服务费为：XXX 元。协议期满，乙方在履行完本协议所有义务并结清有关费用，经甲方确认后 10 个工作日内将保证金无息退回给乙方。

4.12 履约保证金作为乙方依照双方约定履行协议义务的保证，如乙方未按照约定履行导致产生费用或拖欠费用的（包括但不限于违约责任约定的各种情形），甲方有权在告知乙方的前提下直接在

保证金中扣除相关费用。乙方应在履约保证金金额未达到 4.11 条约定标准的三日内及时补足履约保证金。

第五条 违约责任及协议的解除

5.1 乙方违反本协议，不按时支付物业服务费、电费、水费、燃气费、供冷费的，甲方有权向乙方发出书面通知要求乙方立即缴付欠款及违约金，违约金从逾期之日起按欠费金额每日 0.5‰ 的标准收取。如乙方拖欠物业服务费、电费、水费、燃气费、供冷费等超过十五天仍未缴足欠款的或乙方存在其他违约行为，甲方有权通过法律途径追讨乙方欠缴的费用。

5.2 乙方违反本协议（包括但不限于未向甲方备案擅自进行违规装修，未履行维修责任、致使物业结构或者设备损坏等情况），甲方有权要求乙方限期整改；乙方未按时整改或未按要求整改的，甲方有权自行或聘请第三人复原或维修、改造等，由此产生的费用由乙方承担；乙方不予支付的，甲方有权直接在履约保证金中扣除。

5.3 若乙方车辆不按规定地点停放，损坏绿地或地面的按实际损失赔偿；经两次劝阻教育不听从管理的，甲方有权报有关交通管理部门将违章车辆拖走，由此而产生费用由乙方承担。

5.4 因供电部门供电线路维修或故障，及乙方自有设备设施原因导致停电断电，或乙方用电超出其租赁区域用电负荷限值（载体内 A、B、C、D 各区电力设计安装容量为 1600 千伏安，包含日常运行及消防用电负荷在内）而造成乙方经济或其他损失的，甲方不承担任何责任。对甲方或第三方造成损失的，由乙方承担。

5.5 因乙方违约行为（包括但不限于上述各种情形）给甲方造成损失的，乙方应承担相应的法律责任及赔偿责任，乙方的赔偿范

围包括但不限于甲方由此向第三方支付的罚款、赔偿以及为维权产生的诉讼费、保全费、担保费、律师费、差旅费、公证费等。

5.6 双方约定因为下列事由所导致之损害或导致甲方不能履行本协议约定义务的，甲方均不承担违约责任：

A.雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水等不可抗力及非甲方能够控制的其它事由(包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害)；

B.本物业内发生治安或刑事案件(包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等)，但因甲方故意或违反本协议约定义务而直接导致的情况不在此限；

C.甲方已履行本协议约定义务，但因物业本身固有瑕疵所致的一切相关损害、乙方专有及专用部分的任何受损。因甲方故意或违反本协议义务而直接导致的情况不在此限；

D.因乙方或其他第三者故意或过失，或违反本协议、管理规约及其它物业管理规定、未经甲方同意擅自委托乙方工作人员提供服务所致的一切相关损害；

E.甲方曾向乙方建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或改进管理措施、维修更换建议等，而乙方未采纳所致之损害(包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等)；

F.因乙方迟延交纳物业服务费用至甲方收到欠付费用期间产生之任何损害；

G.因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知乙方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成的损失；非因甲方责任出现供水、供电、通讯、其他共用设施设备运行障碍造成的损失；

H.乙方和物业使用人违反法律法规和管理规约等造成损失的；

I.除上述各款外，其它不可归责于甲方之事由者。

5.7 为维护公众、租户、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如漏电、火灾、水管破裂、煤气泄漏、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方应积极配合甲方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

5.8 在本协议履行期间，如遇不可抗力致使本协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第六条 附则

6.1 本协议解释权归甲方。本协议在执行过程中，甲方有权依据有关法律法规，或基于多数租户、物业使用人的意见、建议对本协议进行修改并订立补充协议，该补充协议自送达至乙方之日起生

效，补充协议与本协议具有同等法律效力。

6.2 本协议附件与本协议具有同等法律效力。

6.3 本协议在履行中如发生争议，双方可以协商或调解解决，不愿协商、调解或者协商、调解无效的，当事人可依法向甲方所在地人民法院起诉。

6.4 本协议一式三份，甲方两份，乙方一份，具有同等法律效力。

6.5 本协议自双方签字盖章之日起生效。

本协议附件：

1. 设备清单

2. 广州大学城·青创汇园区能源计费方式

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：

附件（一）

设备清单

设备	数量	功率	重量

附件（二）

广州大学城·青创汇园区
能源计费方式

园区运营及各企业产生的水电用冷能源费用由我司每月向广东电网有限责任公司广州供电局、广州市自来水有限公司、广州市水务局以及广州大学城投资经营管理有限公司代付代缴,后续根据实际使用情况及分摊原则向各入园企业收取。经园区运营方确认,本着公平、合理原则,结合园区实际运营情况,现确定园区内水、电、用冷能源费用计算方式如下:

一、本能源计费原则适用于已安装自用电表、未安装自用冷表的入驻商户。

二、用电计费

商户每月用电费用由商户自用电、园区公共区域用电分摊、用电损耗三部分构成。商户每月电费=（自用电度数+园区公共区域用电分摊度数+用电损耗度数）×电费收费标准。

三、用水计费

商户每月用水费用由商户自用高水（如承租区域使用高水且安装自用高水表）、园区用水分摊（中水、高水）以及用水损耗（高水）三部分构成。商户每月水费=（商户自用高水度数+园区用水分摊（中水、高水）度数+用水损耗（高水）度数）×水费收费标准。

四、用冷计费

商户每月用冷费用由商户自用冷、园区用冷损耗分摊、用于集中供冷产生的用电（含损耗）分摊以及用于集中供冷产生的用水（含损耗）分摊四部分构成。

1、未安装自用冷表的商户：

商户每月自用冷度数=总冷表度数*（商户租赁面积/（该总冷表涉及租户总面积-安装自用冷表租户总面积））

2、商户每月用冷费用=（商户每月自用冷度数+用冷损耗分摊度数）×用冷收费标准+（用于集中供冷产生的用电（含损耗）分摊度数×电费收费标

准）+（用于集中供冷产生的用水（含损耗）分摊度数×水费收费标准）

广州青创汇物业管理有限公司

2026 年 月 日

附件二：承租物业平面图

附件三：承租物业的移交标准

收到钥匙共_____条

承租物业现状交付使用，其中：

- 1、楼层高：不低于_____米。
- 2、楼板承重设计活荷载：不小于_____千克/平方米。
- 3、供电：供电电源为_____回路供电，承租物业范围内的电容量总量_____KVA。
- 4、给排水管网：配设公用给排水设施和雨、污管网，已与市政管网接驳。
- 5、电信：移动信号覆盖（含移动、联通、电信），由用户自行报装开通。

移交确认函（格式）

经过双方的共同验收，现双方对承租物业的移交事宜确认如下：

- （1）承租物业的移交时间为【 】年【 】月【 】日。
- （2）甲方移交的承租物业符合双方签署的《物业租赁合同》中约定的移交标准。

特此确认！

甲方：

签字代表：

日期：

乙方：

签字代表:

日期:

附件四：

甲方营业执照复印件、法定代表人身份证明文件（含法定代表人身份证明书、法定代表人身份证复印件）、
代理人授权书（含代理人的身份证复印件，如需）

乙方法人证书、法定代表人身份证明文件（含法定代表人身份证明书、法定代表人身份证复印件）、代理人授权书（含代理人的身份证复印件，如需）

附件五：租金明细表

承租单元	建筑面积 (m ²)	租金缴纳 起止日期	租金单价 (含税) (元/平/月)	每月租金 (元, 含税)	当期应缴总租金 (元, 含税)

附件六：安全生产经营管理协议书

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

甲方将位于广州市番禺区小谷围街大学城外环西路 318 号 X 栋 X 层 X 室物业出租给乙方使用。现甲乙双方根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》等有关法律、法规及政策，贯彻“安全第一，预防为主”方针，依照“谁承租、谁负责”的原则，确保承租期间安全生产经营，经双方协商一致签订本协议。

一、双方的责任与义务：

(一)甲方的责任与义务：

- 1.甲方出租的物业,应符合国家有关法律,法规和规章,并具备出租时确定使用内容的安全生产经营条件。
- 2.甲方有权对物业内的生产经营单位进行安全生产监督,根据有关法律、地方性规定文件,监督乙方按照国家有关规定办理装修施工、设计、消防、环保等报批手续。
- 3.甲方应督促物业所在地的物管公司做好上级主管部门有关治安消防、疫情防控、安全环保通知的告知宣传、应急预案和消防安全演练工作。
- 4.甲方有权自行或委托物业所在地的物管公司进入物业内进行安全检查,检查包括但不限于乙方经营所涉及的安全生产管理制度和责任落实情况、用电、消防、机械等设备设施维护管理情况、安全生产宣传教育情况、现场危险隐患排查等,有权检查督促乙方执行有关安全生产方面的工作规定,对乙方不符合安全的行为进行制止、纠正并发出安全整改通知书。
- 5.自行或委托物业所在地的物管公司对物业所在项目的共用部位、共用设施设备、特种设备等公共安全进行监督检查,对同一场所范围内多家承租单位的安全管理工作统一协调。
- 6.对安监、消防、质监等相关部门检查发现的事故隐患或不安全因素,按照安全管理职责落实整改或督促乙方进行整改。
- 7.发现乙方存在安全生产、消防安全、特种设备安全等存在隐患时,及时督促乙方整改,并及时向所在地的安监、消防、质监等相关部门报告。

8.乙方在租赁期内如发生国务院《生产安全事故报告和调查处理条例》所规定的生产安全事故,甲方有权督促乙方立即通知当地政府和公安部门,要求相关部门派人保护现场;并有权要求乙方提供事故调查书面结论及处理意见。

9.甲方有权对乙方进行安全技术知识和安全工作指导。

(二) 乙方的责任与义务

1.乙方是承租物业的安全生产、消防安全管理、卫生安全及综合治理的直接责任人,如乙方与实际使用承租物业者不一致的,则乙方有义务督促实际使用者按照本协议履行安全生产、消防安全管理、卫生安全及综合治理之义务。

2.乙方装修期间应雇请有相应资质的施工单位进场施工,并对装修的施工单位、装修的工程安排进行切实、有效的管理和监督,采取符合规范的安全措施,防范任何安全事故的发生。

3.乙方不得擅自拆除、变更物业防护设施及标示,不得损坏或影响物业消防设施的正常运作。

4.乙方经营过程中需使用电、水源,应事先与甲方或物管公司取得联系,不得私拉乱接。中断作业或遇故障应立即切断有关开关。

5.乙方接受甲方的监督、检查(定期或不定期),对甲方提出的安全整改意见应及时有效排患整改。如经甲方两次书面通知,乙方仍未整改或整改不符合要求的,甲方有权视隐患影响程度保留采取包括但不限于①向负有监督管理职责的政府部门报告②要求乙方停业整顿 ③单方解除本合同并要求乙方根据第 14.1.8 款的约定承担相应责任等任一或多项必要措施的权利。

6.乙方经营过程中发生人身伤亡、电线路和设备事故或危及生产运行的不安全情况,应立即报告甲方和物管公司,并积极配合调查。

7.乙方各类作业人员必须具备相应安全技术素质,特种作业人员必须持有有效的特种作业操作证方准上岗,所使用的特种作业设备必须取得有效的特种作业设备强制安全检验合格证,方准现场使用。

8.乙方承租物业(场所)的装修(改造)和设备安装,须符合有关技术标准和安全生产,消防安全规定,不得破坏、改变建筑结构。凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工,按国家有关规定办理。

9.乙方发生安全生产、消防安全、特种设备安全等事故时,及时向甲方和物管公司报告,并无条件按照要求提供相关资料,不得隐瞒不报、谎报或者迟报,不得故意破坏事故现场、毁灭有关证据。

10.乙方在生产经营中有关安全管理要求:

(1)乙方应自觉遵守甲方或物管公司制定的各项安全管理制度和规定;要加强员工的安全教育、劳动纪律、治安教育,使全体员工懂得火灾报警、初始火灾扑救、逃生等知识;

(2) 做好承租物业安全、环保、防疫、维稳工作,租赁期内要设有安全生产、消防管理专责组织或机构或管理人员,向甲方或物管公司提交安全生产及消防安全责任人员的名单及相关信息资料,落实安全生产和消防安全责任制;

(3) 组织制订消防及突发事件(包括地质灾害、恐怖袭击、疫情报告、火灾及安全事故等)的应急处置方案并定期组织演练(含积极参与物管公司的应急消防演练),严格落实疫情防控措施;

(4) 乙方应妥善管理员工,严禁员工在禁烟区域内吸烟,切实抓好内部下班“三件事”(切断电源、清理杂物、关好门窗)的自查、自检工作,防止发生失火、失窃和人员伤亡事故;

(5) 严禁违章动用明火。因生产需要使用动火,须到防火监督部门登记备案,经认定许可后方可使用,严禁在宿舍、仓库、办公场所区域内使用。如需使用燃气,应合法报装,并安装可燃气体报警装置,保障其正常使用;

(6) 严禁生产、储存有毒、有害、易燃、易爆物品;如生产确需使用的须经安监、消防、环保、公安等部门批准,方可使用,并制订严格的管理制度,实行定点存放,专人负责;

(7) 乙方使用物业时,应留有足够的安全出口,保持出入口的畅通;严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口;严禁在生产、经营的建筑物内设置员工宿舍;

(8) 不得随意变更物业、场地的用途和破坏建筑物的结构,在铺设、装修水、电、煤、气、线路或管道时,不得违反安全规定;

(9) 乙方应当在有危险因素的场所和有关设施、设备上,设置明显的安全警示标志;应当为其相关人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品,并监督、教育相关人员按照使用规则佩戴、使用;

(10) 乙方应当采取合法合规措施防治污染,相关设施应当符合经批准的环境影响评价文件的要求,不得擅自拆除或者闲置。如乙方属于实行排污许可管理的企业,应当按照排污许可证的要求排放污染物;未取得排污许可证的,不得排放污染物;

(11) 乙方装饰装修使用的建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家标准;没有国家标准的,必须符合行业标准。人员密集场所室内装修、装饰,应当按照消防技术标准的要求,使用不燃、难燃材料。电器产品、燃气用具的产品标准,应当符合消防安全的要求。电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测,必须符合消防技术标准和管理规定;

(12) 乙方不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材,不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距,不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物;

(13) 乙方应当保持消防供水、消防通信、消防车通道等公共消防设施的完好有效。在停电、停水、截断通信线路时有可能影响消防队灭火救援的，必须事先通知当地消防救援机构；

(14) 本协议中未列举的其他安全生产责任，乙方应当严格按安全生产有关的法律法规规章以及规范性文件规定执行。

二、违约责任

1. 租赁期内，乙方不服从甲方安全监管的，甲方有权通知乙方限期纠正，如乙方未在甲方要求的期限内完成纠正的，甲方有权单方面解除租赁合同，并要求乙方按租赁合同第 14.1.8 款的约定承担相应违约责任。

2. 由于乙方制度不落实，责任不分明，员工违章操作，擅自施工，擅自超负荷用电、改变物业主体结构、设施等违反安全管理要求的，所造成的一切财产损失与人身损害均由乙方承担赔偿责任，与甲方无关。若甲方因此遭致索赔的，乙方须对甲方遭致的一切损失（包括但不限于租赁合同第 21.1 条约定的律师代理费等费用在内的全部直接损失，间接经济损失，以及行政罚款等）予以赔偿。

3. 若乙方转租承租物业的，则乙方须对承租物业的实际使用者履行安全生产及消防安全管理之行为承担不可撤销的连带赔偿责任。

三、管辖权

本协议执行过程中，如发生争议，由双方协商、调解解决；若经协商、调解不能解决争议的，任何一方可以向不动产所在地人民法院提起诉讼。因诉讼而产生的费用，包括但不限于由此产生的包括但不限于诉前（诉中）保全费、案件受理费、评估费、鉴定费、公证费、律师代理费、食宿费、差旅费、保函费、公告费等费用均由违约方承担。

四、期限

本协议有效期限：自租赁合同签订之日起至双方租赁关系终止或解除之日止。

五、其他

1. 本协议一式 6 份，甲方执 4 份；乙方执 2 份，经双方授权代表签字盖章后生效。

2. 本协议签订地点：广州市番禺区。

(本页无正文，为签署页)

甲方：

法定代表人或授权代表：

乙方：

法定代表人或授权代表：

年 月 日