

物业租赁合同



出租方（以下简称甲方）：广州市悦华物业管理有限公司

承租方（以下简称乙方）：xx

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲乙双方的权利义务，经甲乙双方协商，特订立本合同，以便共同遵守。

第一条 租赁标的物

1.1 甲方将位于 xx 物业（下称租赁物）出租给乙方使用，出租面积为 xx 平方米，约定用途为 xx，除甲方书面同意外，乙方不得改变用途和经营范围。乙方事前已知悉确认物业情况及现状，承诺有能力防控风险，认真遵守及履行合同条款约定，严格做好安全生产，自觉承担因乙方使用、经营、管理、装修装饰、设备设施设置或乙方原因引发的一切安全生产风险的义务及责任，自行负责办理合法经营所需的一切证照。

1.2 租赁期限为 xx 年，租期从 xx 年 xx 月 xx 日起至 xx 年 xx 月 xx 日止。甲方按照租赁物现状移交，双方应办理租赁物交接验收手续并签署书面交接文件；自双方签署书面交接文件之日视为交付完成，如乙方无正当理由拒绝办理交接的，甲方书面通知的交付日视为交付完

成。

第二条 租金、租赁保证金及其支付

2.1 本合同项下约定的合同价款及其他各项费用，均已含增值税费及其附加。本合同计价结算的货币为人民币。

2.2 乙方向甲方支付的租金标准为首年月租金单价 xx 元/平方米，即首年首月租金为人民币 xx（小写：¥xx元），并且 xx 递增 xx%。具体各租期月租金标准如下：

序号	计租起止时间段	含税月租金（元）	不含税月租金（元）
1	<u>xx</u> 年 <u>xx</u> 月 <u>xx</u> 日 - <u>xx</u> 年 <u>xx</u> 月 <u>xx</u> 日	<u>xx</u>	<u>xx</u>
2	<u>xx</u> 年 <u>xx</u> 月 <u>xx</u> 日 - <u>xx</u> 年 <u>xx</u> 月 <u>xx</u> 日	<u>xx</u>	<u>xx</u>
3	<u>xx</u> 年 <u>xx</u> 月 <u>xx</u> 日 - <u>xx</u> 年 <u>xx</u> 月 <u>xx</u> 日	<u>xx</u>	<u>xx</u>

2.3 乙方应于本合同生效之日一次性向甲方支付当月租金人民币 xx（小写：¥xx元）。此后租金按月支付，乙方应在当月 xx 日前，一次性将当月租金交到甲方指定账户。

2.4 乙方应于本合同生效之日一次性向甲方支付租赁保证金（相当于两个月租金）人民币 xx（小写：¥xx元），以及水电保证金人民币 xx（小写：¥xx元）。若未按照本合同约定向甲方支付租赁保证金的，出租人有权相应顺延移交日，且乙方每迟延一日，应向甲方支付相当于一日租金的违约金。如乙方迟延支付保证金达到 10 日，甲方有权终

止本合同，且乙方应另向甲方支付相当于本合同项下整个租期租金 20% 的违约金。在任何情况下，乙方不得主张本条约定的租赁保证金用于抵扣乙方应当支付的任一期租金、违约金、赔偿款等任何款项。

2.5 租赁期内，由甲方保管租赁保证金；租赁期满且乙方交清一切租金、杂费、违约金、赔偿金及其他应付款项，并完成清场、返还钥匙资料、办理交还验收且经甲方验收合格、甲方实际收回租赁物后，甲方于乙方提交缴纳租赁保证金的收据原件之日起 15 日内将剩余租赁保证金无息退还给乙方（乙方需提供缴纳租赁保证金的收据原件）。如乙方违反本合同约定义务，甲方有权直接以租赁保证金抵扣乙方应付未付款项、违约金、赔偿金及甲方实现债权的合理费用，不足部分乙方仍应继续承担；如因乙方违约导致合同提前终止或解除，甲方有权不予退还租赁保证金。

2.6 合同价款条款

合同总价为人民币 xx（小写：¥xx 元）（依增值税税率变动而变动），不含增值税价为人民币 xx（小写：¥xx 元），增值税率 xx%，开具增值税普通发票的“货物或应税劳务、服务名称”为：*生产生活服务*商铺租金/*生产生活服务*住宅租金。

2.7 甲方账户信息

收款账户名：广州市悦华物业管理有限公司

收款账户银行：中国工商银行广州白云新城支行

收款账号：3602114119100168072

2.8 乙方开票信息

账户名：xx

统一社会信用代码：xx

账号：xx

账户银行：xx

2.9 合同费用缴交方式：银行转账

第三条 其他费用及其支付

3.1 水、电费——乙方每月根据自用表使用度数按租赁物所在地有关规定的收费标准按时向有关部门缴交。

3.2 管理费——由乙方承担并配合租赁物所在物业管理公司统一管理。

3.3 维修、保养费——乙方须在租赁期间承担租赁物内因乙方原因导致需支出的所有维修、保养费，包括但不限于乙方损坏主体结构，租赁物内设施及设备所应支出的维修费用、保养费用等。

3.4 其他费用——乙方须在租赁期间承担租赁物所涉及的相关费用，包括但不限于固定电话费、电视收视费、网络费、燃气费、车位费、卫生费等，并按时向有关部门缴交。

3.5 乙方损害租赁物所属物业管理区域公共利益或相

邻关系人合法权益而支付的费用，或因不当使用租赁物行为导致第三人损失而支付的费用，应由乙方承担。

3.6 土地出让金、相关税费——乙方在租赁期间因办理租赁合同备案、工商营业执照或其他证件需向有关部门缴交的一切费用，均由乙方承担。

3.7 乙方因拖欠上述费用导致甲方或甲方上级单位等被第三方追索或承担责任的，乙方须承担由此给甲方或甲方上级单位等所造成的一切损失，且甲方有权解除本合同并保留法律追诉权利。

第四条 甲方权利和义务

4.1 甲方有权对乙方使用租赁物的情况进行监督，并对乙方使用租赁物提出合理的整改要求，乙方拒不整改或整改不力的，甲方有权对本合同期限进行调整缩减甚至解除合同。

4.2 甲方有权在事先通知乙方的合理时间内不受阻止地对租赁物及其设施、设备进行检查维修（紧急情况下，甲方及有关人员无须事先通知乙方，便可进入进行抢修）。若发现属乙方的设备发生故障，且危及租赁物安全时（如发生火警隐患等），甲方有权通知乙方维修、更换。如果超过通知所限时间乙方仍不修理，甲方有权代为修理或强行更换，费用由乙方负责。如因乙方使用、管理、装修装饰、增设设备设施不当，或因乙方原因导致的管道线路损坏、

墙体天花脱落或其他物品坠落，造成乙方人员或财物损失的，由乙方自行承担相应责任。

4.3 乙方自行承担租赁物经营及管理风险。因乙方经营、管理、使用、保管、装修装饰、增设设备设施或乙方原因导致发生水浸、火灾、失窃以及乙方或第三方人身伤亡等意外情况的，由此产生的责任及后果由乙方自行承担；因地震、台风等不可抗力造成损失的，双方按法律规定各自承担相应责任。

4.4 因租赁物本身占有而可能产生的物权性质的收益（如租赁物因征收或征用获得的补偿、租赁物所属范围地下埋藏物、树木等附着物产生的孳息、租赁物墙体广告所得等非本合同允许承租人利用用途以外的所得等）均为甲方所有。

4.5 合同期间，如因乙方原因造成第三方上访、投诉、聚众，或因乙方在使用租赁物过程中与第三方产生争议纠纷、法律责任事故等任何影响到甲方或甲方上级单位或其他单位的情况，甲方有权根据实际情况要求乙方暂停使用租赁物（乙方仍需缴付暂停期间的租金及其他费用），直至解除本合同、无偿收回租赁物、无需退回租赁保证金，且不对乙方作任何补偿或赔偿，同时造成的一切责任后果概由乙方承担。

第五条 乙方权利和义务

5.1 乙方应依约按时交付租金，并负担租赁物所属范围内发生的水电费、电话费、物业管理费和维修费等第三条约定的各项费用，不得拖延。

5.2 乙方应保护租赁物内的设施和设备完好无损。若发现属乙方的设备发生故障，且危及租赁物安全时（如发生火警隐患等），乙方应当及时通知甲方并主动进行维修、更换，费用由乙方承担。

5.3 乙方必须遵守中华人民共和国的法律法规和有关政策，按国家有关规定缴纳税金，不得违法经营或进行其他非法活动。同时积极配合当地政府以及各职能部门的监督管理工作，如因违反法律法规或规章规定而造成的责任后果概由乙方自行承担。

5.4 严格按本合同约定用途进行使用。如因使用需要对租赁物进行改变间隔用途、室内装修或增加设备，必须事先按甲方要求办理装修申请，经书面同意后方可施工（若装修事项须向相关职能单位报批的，须按要求进行报批）。乙方在装修前须向甲方缴交装修保证金，在装修过程中必须及时清理装修垃圾、淤泥及废料等，不得对租赁物周边环境造成污染。甲方有权随时对乙方的装修施工进行检查监督，若发现乙方未按甲方装修批复要求进行装修或出现违规装修行为或未按规定做好装修施工现场安全防范措施的，乙方须立即整改，否则由此所产生一切责任

后果由乙方自行承担，甲方有权不退还装修保证金并解除本合同。乙方装修完成后，经甲方验收合格的，甲方无息退还装修保证金。

如擅自变动租赁物建筑主体和承重结构、扩建、增加外墙荷载等，造成甲方损失的，由乙方承担，甲方有权追究乙方责任。

5.5 在承租的租赁物内需要安装或者使用超过水、电、气表容量的任何水、电、气设备，应事前征得甲方的书面同意，由乙方自行协调解决好使用租赁物时所涉及的用水、用电以及其他等相关问题，费用均由乙方负担。

5.6 乙方应严格按照有关规定，不得在租赁物内存放任何武器、弹药、硝石、石油、液化石油气、火油或其他爆炸物质及危险物品，确保消防安全。

5.7 租赁期内，乙方是该租赁物实际管理人，乙方需时刻注意防火、防盗、防触电，不做危及自身人身安全的活动。因乙方使用、管理、看护不当，或因乙方及其员工、同住人、来访人员原因造成的伤亡和财产损失，由乙方自行承担责任，包括但不限于高空抛物、水电煤/燃气等使用不当，在租赁物内、走廊、楼梯摔倒等造成的人身伤亡和财产损失。

5.8 租赁期内，乙方应对租赁物内自用财物购买保险，甲方不对租赁物内发生的任何意外事故以及乙方放置在租

赁物内的财产安全承担责任。

5.9 乙方须按照相关法律法规自行办理使用租赁物所需的一切相关经营证照后方可经营使用。在办理证照期间，乙方须按合同约定依时缴交租金，不得以是否能够办理相关证照为由拒交、缓交、欠缴租金。乙方应服从相关部门的监督管理，不得以办理证照为由向甲方追究有关法律责任和索取任何补偿，相关法律风险均由乙方承担。

5.10 合同期间，按照谁使用谁负责的原则，乙方必须严格遵守国家颁布的有关政策法规，配合属地部门开展工作（如乙方用于经营管理，应遵守国家有关劳动合同法律和法规，不得拖欠所招聘员工的工资和福利待遇），并严格按照安全生产管理规定（包括消防安全管理规定和治安等规定），为从业人员提供安全生产保障措施，配备劳动安全防护用品；特种作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得相应资格，方可上岗作业。如有违反，由此引起的后果责任，均由乙方承担，并负责赔偿甲方损失。甲方有权解除本合同并收回租赁物，没收租赁保证金。

5.11 乙方应在租赁期满前一个月，书面通知甲方收房。租赁期届满后，乙方须按本合同约定缴清所有费用，按照本合同第七条约定的交还标准将租赁物退还给甲方。收房后经甲方验收不合格的，甲方有权要求乙方整改，直

至符合本合同约定交房标准，所需费用由乙方承担。

第六条 违约责任

6.1 乙方逾期未交纳租金的，每逾期1日乙方须按照拖欠租金额的千分之三（3‰）向甲方支付违约金，乙方承诺不得以此标准高于甲方所受损失或乙方可预见程度等任何理由请求调整该滞纳金标准。乙方逾期10日交付租金、迟延违约金等应缴费用的，无论是否已获甲方的正式通知，视为乙方严重违约。除收取应收租金等费用及迟延违约金外，甲方有权立即终止本合同，无条件要求乙方7日内腾空并交还该物业，停止向该物业供应电、水、中央空调、电话及该物业所在区域其它设施，没收乙方保证金，邀请第三方见证（或公证）下进入上述租赁物、更换租赁物钥匙，并将租赁物内物品予以留置，留置期内物品毁损、灭失的风险均由乙方承担。甲方有权对留置该物业内的乙方财物予以自行处理（包括自行定价拍卖或销售变现），所得款项在抵扣应付甲方费用及损失【包括欠缴租金、迟延违约金、甲方再次出租该物业给予第三方的免租期租金和租金差价损失（如有且不高于与乙方的租金标准）、再租该物业产生的中介服务费用（如有）、空置期间租金损失等】后，余额归还乙方，不足部分由乙方补足。同时甲方有权根据遭受损失的情况要求乙方支付该物业空置期间的租金作为违约补偿，直到甲方将该物业重新出租或者与乙方约定的

租赁期届满。

6.2 若乙方擅自将租赁物拆改结构或改变用途，或利用租赁物进行违法活动，或故意损坏租赁物，或因使用不善损害公共利益或甲方或甲方上级单位或第三方利益的，或因违法经营导致被相关职能部门查处的，或存在的安全隐患不予整改或整改不合格的，甲方自发现之日起随时解除合同、收回租赁物、没收租赁保证金、责令乙方恢复原状、责令乙方停止非法活动等，租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方享有进一步追偿的权利。

6.3 若乙方在未经甲方书面同意情况下擅自将租赁物转租或分租的，甲方有权自发现之日起单方面随时解除本合同，收回租赁物，不退租赁保证金，乙方须承担由此引起的经济责任和法律责任，若造成甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

6.4 如乙方单方要求提前解除或终止本合同，应提前三个月向甲方发出书面通知，同时乙方还须额外向甲方支付相当于乙方解约通知确定的合同解除或终止日前1个月租金的3倍金额作为提前解除合同的补偿款。乙方未提前通知或甲方因乙方违约导致合同提前终止的，甲方除有权没收保证金外，还有权要求乙方另行支付相当于解除或终止日前一个月租金3倍金额作为违约金，且乙方不享有免租期等优惠政策，包括但不限于免租期自动转为租赁期，

乙方须在合同终止后三日内按租赁期月租金标准向甲方补交免租期等优惠期间的差额租金,且乙方承诺其在租赁物业内的物品、装修及安装的设施、设备等将作为对甲方损失赔偿(包括但不限于甲方再次出租该物业给予第三方的免租期租金和租金差价损失(如有且不高于与乙方的租金标准)、重新招租的成本损失、再租该物业产生的中介服务费(如有)、空置期间租金损失等),不足部分甲方有权要求乙方补足。

6.5 如因乙方违约引发诉讼、仲裁的,除上述违约金外,乙方还应承担甲方为此支付的诉讼费、仲裁费、调查取证费、律师费、担保费等合理费用。

6.6 合同租赁期限届满,或合同解除/终止后,乙方未按约定租赁期退房,或强占租赁物拒不退出,在甲方书面要求限期腾退租赁物否则采取停水停电等措施后仍不腾退租赁物的,因甲方后续采取停水、断电等方式造成的损失由乙方承担。

6.7 若乙方出现违约行为并造成甲方或甲方上级单位等损失的,乙方须承担违约责任及后果。乙方为非自然人的,甲方有权依法向乙方主张责任;乙方法定代表人、投资人存在法律规定应承担责任的,甲方有权依法另行追究其相应法律责任。

6.8 由于乙方欠费导致甲方通过发送律师函或诉讼途

径追索欠费的，由乙方承担甲方委托律师等所产生的合理费用，包括但不限于受理费、保全费、仲裁费、财产保全担保费、发送律师函费用（每封 100 元人民币）、律师代理费、交通费、工商查询费、邮寄费、公证费、鉴定费等。

6.9 本合同所指的损失包括但不限于直接损失与间接损失（律师费、保险费、保全费、担保费、差旅费等）。

6.10 甲方对乙方一次或多次违约行为所采取的宽恕、原谅的态度，均不损害、影响或限制甲方依有关法律规定和原合同及本协议所享有的一切权益和权利，亦不能作为甲方对乙方任何违约行为的许可或认可，更不代表甲方放弃对乙方以后的违约行为追究责任的权利。

第七条 租赁物返还及赔偿

7.1 租赁期满或合同解除/终止后，乙方必须按时将租赁物内的全部设施、设备在适宜租用的清洁、良好的情况下交还甲方。如乙方擅自变动租赁物建筑主体和承重结构、扩建、增加外墙负荷的，乙方在交还租赁物时应当按照甲方要求恢复原状。

7.2 乙方同意，一切嵌状在房屋结构和墙体内的设备和装置，在迁出时未经甲方书面同意不得进行拆除；如经甲方书面同意拆除的，在拆除后应恢复租赁物原状，甲方验收合格并收回租赁物后则将租赁保证金于 15 日内无息退还；如乙方不能恢复租赁物原状的，应照价赔偿；赔偿金

首先从租赁保证金中抵扣，如租赁保证金不足抵扣的，甲方有权要求乙方继续赔偿，直至完全填补甲方的财产损失。

7.3 乙方对租赁物进行维修产生的费用、投入租赁物装饰装修费用及增加设备设施费用为单方无偿投资，租赁期满或合同解除后，对于乙方在租赁期内对租赁物投入的相关费用，甲方不作任何补偿。

7.4 租赁期内，若城市规划建设及城市更新改造需要拆迁征收（用）、政府有关单位或甲方需要收回使用、移交或转让租赁物、法律法规规定其他可以收回租赁物的，本合同终止。除确有紧急情况外，原则上甲方应提前一个月通知乙方，乙方应按照甲方通知时间无偿腾空退出并将租赁物交还甲方接管验收。甲方除无息退还租赁保证金和水电保证金外，对乙方所投入的装饰装修费用（包括但不限于未形成附和的及已经形成附和的装饰装修物）以及其他均不作任何补偿。

7.5 租赁期间，若因不可抗力原因，如自然灾害、拆迁安置、政府征收（用）、政府单位因需要收回使用、移交或转让租赁物、甲方企业改制等不可预测、不可避免的情形发生，造成租赁合同无法履行的，本合同自然终止，乙方同意不以任何理由和方式向甲方主张任何权利，双方就该合同解除给对方造成的损失互不承担责任。

第八条 乙方知悉所承租的租赁物对外出租须履行公

开招租程序，故租赁期限届满后本合同自动终止，乙方应按约腾退租赁物。租赁期满后，如甲方继续出租该租赁物，甲方将按有关规定和程序进行公开招租，乙方享有同等条件下的优先承租权，但乙方须于合同终止前至少一个月向甲方书面提出申请，并参与新一轮的公开招租。如乙方未能中选承租，需按照合同约定按时办理场地移交手续。

第九条 租赁物的转租或分租

未经甲方事先书面同意，乙方不得将租赁物转租（包括但不限于全部或部分转租、分租。若乙方属于非自然人的，通过转让乙方投资人持有超过90%的股权、投资份额方式转让亦视为转租或分租），也不得将承租人在本合同项下的权益作任何处置，否则均属无效。乙方不得以转租或分租赢利，其因转租或分租而收取的超过本合同项下租金的收入应归甲方所有，乙方应有义务在收到任何该等收入后的10天内将其作为附加租金支付给甲方。

第十条 本合同执行中如发生纠纷，应通过双方协商解决。协商不成的，任一方可向本租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

第十一条 甲乙双方签订本合同后，由乙方办理租赁物租赁合同登记备案手续，费用由乙方承担。备案合同《广州市房屋租赁合同》仅作为乙方办理相关证照使用。双方权利和义务以本合同为准。

第十二条 乙方在本合同所留联系地址、联系电话及租赁物所在地址，均确定为适用甲乙双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达之确切地址。甲方向上述地址所发出的信件，自信件以邮政特快专递交邮后的第3日视为送达；发出的短信，自短信在填写号码正确且未被系统退回的情况下，进入乙方移动通信终端即视为送达；在租赁物外墙、门口张贴通知，则通知张贴日视为送达。

双方在本合同所载明的联系地址和联系电话如有变更，须以书面方式告知对方，否则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。

第十三条 本合同如有未尽事宜，经双方协商可另行签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。若补充合同与本合同内容不一致，则以补充合同约定为准。

第十四条 本合同一式 xx 份，甲方执 xx 份，乙方执 xx 份。经双方签字盖章之日起生效，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

乙方确认栏

		我	方	已	阅	读	本	合	同	全	部	条	款	，	且	充	分	了	解	
合	同	条	款	含	义	，	自	愿	承	担	相	应	的	责	任	。				

以下为合同签署栏：

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

联系人：

联系人：

联系地址：白云区白云大道北
新兴白云花园乐居
大街22号

联系地址：

联系电话：02083487495

联系电话：

电子邮箱：

签约日期：

签约日期：

物业经营安全生产责任书

甲方：广州市悦华物业管理有限公司

乙方：xx

甲方将坐落在xx的物业（下称租赁物）出租给乙方使用，为明确落实物业经营安全生产责任，特订立本安全生产责任书，乙方必须严格遵照履行，具体如下：

第一条 乙方须严格遵守《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》及相关法律法规。

第二条 乙方须遵守、服从及配合物业现场物管服务单位相关的安全生产管理工作。

第三条 乙方对物业进行装修施工时，应严格按照相关规定进行装修施工并做好安全防护措施，装修施工作业过程中须注意施工安全，严格执行安全生产操作规程，消除安全隐患；严禁采用易燃易爆等相关装修材料。

第四条 乙方从事物业经营生产活动中，须按照相关规定要求配置消防设施器材，定期做好保养维护，确保消防设施器材完好有效可正常使用。

第五条 严禁乱接驳电线电源，严禁在原有电气线路上擅自增加用电负荷大的电器用具，人员离开物业时务必关闭电源。

第六条 严禁出现集经营、储存、住宿于一体的“三合一”以及集经营、住宿或储存、住宿于一室的“二合一”等情况。严禁在物业内堆放易燃易爆危险物品，确保物业进出通道畅通无阻。

第七条 若乙方发现有他人危及公共安全行为的，应第一时间向公安、消防及属地街道等相关部门反映情况。

第八条 若物业内突发火灾等紧急情况，乙方须第一时间报火警，在确保自身安全的同时进行扑救，事后须积极配合相关部门调查火灾事故原因。

第九条 乙方完全接受甲方对乙方在日常物业经营生产活动中的监督及管理，若因乙方原因而导致安全生产事故、火灾事故、治安事件及刑事或民事案件发生的，由乙方承担全部责任。若造成甲方或第三方人员伤亡、财产损失的，乙方承担由此给甲方或第三方造成的全部损失，甲方保留追诉乙方法律责任的权利。

第十条 本责任书一式xx份，甲方执xx份，乙方执xx份，自签订之日起生效，各份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：

乙方：

日期：

日期：