(编号：　　)

物业租赁合同

甲方（出租人）：广州从城产业投资有限公司

乙方（承租人）：

乙方通过在广州产权交易所市场公开竞拍方式（交易编号：_____）得到位于广州市从化区_____的物业使用权，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致订立《物业租赁合同》（以下简称“本合同”）。

一、物业的基本情况

1.1　甲方将位于广州市从化区_____的物业（以下简称“租赁物”或“该物业”）租赁给乙方按本合同约定使用。租赁物地下所有资源、埋藏物均不在租赁范围内，如遇相关政府机构需进行地下资源开采应无条件配合。建筑物的规划用途为_____，出租面积_____，协议出租给乙方作_____使用。

1.2　乙方对物业的勘察及确认：乙方确认，其在签订本合同前已经现场勘察过该物业，查看了租赁物业相关的文件，对该物业权属、用途、装修及附属设施、设备状况、周边环境等基本情况已充分了解，确认符合使用条件，同意以该物业现状作为交付标准。

1.3 出租标的为农用地，受历史原因影响，该标的物暂未办理土地使用权证等证件，无门牌号，出租使用范围仅限乙方作农作物种植，禁止商业经营行为。甲方在租赁期间不协助乙方办理营业执照、经营许可证、备案登记、农业补贴等各类行政审批手续。乙方完整知晓上述客观情况及使用限制。凡因前述情形造成的全部损失、行政处罚及相关法律责任，均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

二、物业的租赁用途

2.1 乙方须确保在租赁场所内不得违反法律法规和行政规章的规定，并且不得对甲方的信誉造成任何不良的影响。否则，乙方应当承担因其不当行为所造成的一切责任和后果，并按照本合同第 13.2.5 条承担违约责任。

三、租赁期限

3.1 该物业的租赁期限自___年___月__日起至____年___月___日止。

四、租金、管理费及支付方式

4.1 租赁期限内，租金及管理费从第二年开始每年在上一年度的基础上递增 3%（含税）如下：

租赁期限		月租金明细（币种：人民币）	
		月租金单价	每月租金总额
1	年 月 日至 年 月 日	/元/㎡/月	￥元/月
2	年 月 日至 年 月 日	/元/㎡/月	￥元/月
3	备注	每月租金按租赁面积计算。	

租赁期限		管理费明细（币种：人民币）	
		管理费单价	每月管理费总额
1	年 月 日至 年 月 日	/元/㎡/月	￥元/月
2	年 月 日至 年 月 日	/元/㎡/月	￥元/月
3	备注	管理费按租赁面积计算。	

4.2 乙方租赁该物业期间，甲方管理费含定期消防检查和物业外墙安全维护，水、电计量表前端的管线日常维护等，除此以外该物业的维修、维护工作由乙方负责。

4.3 上述费用并不包括乙方租赁行为而产生的政府税费及其他所有费用（水、电、燃气、网络通讯、电话费等）。

4.4 本合同实行先预付后使用的原则。乙方应当按照_____个月为一期预付租金、管理费。除首期租金、管理费于本合同签订当日支付外，乙方应于每期到期前一个月的 25 日前向甲方支付下期租金、管理费，如该日为中

华人民共和国法定节假日或休息日，则支付日期提前至假日前一天。

4.5 乙方不得以包括但不限于以保证金抵扣等任何理由要求抵消、扣减其应付的租金。

4.6 甲方指定收款账户如下：

开 户 人：广州从化水务投资集团有限公司

开 户 行：中国工商银行股份有限公司广州从化荔香支行

账　　号：3602056219200011446

五、租赁保证金及水电等能源周转金

5.1 合同签订时，乙方须支付人民币_____元（大写_____万_____仟_____佰___拾元整）的租赁保证金。在合同有效期届满，乙方没有违约行为且履行完本合同约定的全部义务，并缴清各项费用，完好无损地搬出该物业后，乙方向甲方书面申请，经甲方审核后十五个工作日内，甲方将租赁保证金无息退还乙方。乙方违反本合同约定，租赁保证金甲方全额不予退回给乙方。

5.2 甲方有权从租赁保证金直接扣减、抵消任何乙方应付而未付的包括但不限于租金或水、电、燃气、通讯等费用及违约金、赔偿金等。

5.3 若乙方交还该物业时不符合本合同的约定的，乙方负责整改，若给甲方造成损失的，乙方还应当负责赔偿，乙方逾期整改，甲方有权自行或委托第三方整改，由此产生的费用由乙方承担，甲方有权在租赁保证金中先予扣除（租赁保证金不足以支付赔偿整改费及甲方损失的，乙方还应赔偿不足部分）。整改所需时间，视为乙方占用该物业，应按照本合同第 12.2 条支付占用费给甲方。

5.4 租赁期限届满，乙方未发生违约情形或赔偿责任，且乙方已经根据本合同的约定交还该物业及付清租赁期限内的租金和管理费、水、电、通讯、燃气等乙方使用该物业时发生的费用后，则甲方应在乙方办理完成上述手续后，乙方向甲方书面申请，经甲方审核后十五个工作日内，将租赁保证金（无息）归还给乙方。

5.5 租赁保证金按本合同约定被扣减、抵消后，乙方应在三个工作日内补足。

5.6　乙方应在本合同签订同时，向甲方支付人民币____元的水电等能源周转金。甲方收取水电等能源周转金后，应向乙方开具收款凭证，乙方逾期支付水电费等能源费用，甲方有权在水电等能源周转金中扣除，水电等能源周转金被扣除后，乙方应在三个工作日内补足。在合同有效期届满，并缴清各项费用，完好无损地搬出该物业后，乙方向甲方书面申请，经甲方审核后十五个工作日内，甲方将水电等能源周转金无息退还乙方。

5.7　签订本合同后，在乙方接收该物业前，乙方单方解除本合同的，甲方有权没收乙方已支付的租赁保证金、预付的租金、管理费、水电等能源周转金及其它已付费用，乙方还应补齐本合同签订至乙方解除本合同之日的租金、管理费（租金、管理费标准按合同约定当月的租金标准计算）。

5.8　乙方接收物业前单方解除合同的，除没收已付款项外，还应按首月租金的300%支付违约金，以弥补甲方空租损失(即可预期收入)。

六、进场移交

6.1　乙方应在本合同第3.1条所约定的租赁起始日前五个工作日内到甲方办理该物业的接收手续。

6.2　若乙方未于上述移交日期与甲方办理租赁物的移交手续的，则所有费用的交纳日均从本合同第3.1条所约定的租赁起始日期开始计算。

若乙方逾期接收租赁物达10个自然日的，则视为乙方根本性违约，甲方有权解除本合同，收回租赁物，乙方应按本合同13.2.5的约定承担违约责任。

6.3　乙方进场后，甲方仍有权继续进行本次租赁物周边环境的建设、公共区域整改、装修及其他改造、修缮工程。在未对乙方构成直接损害的前提下，乙方不得干涉，甲方无需对乙方作出任何赔偿或补偿。

6.4 甲方仅向乙方提供10kW公用电源供乙方使用；乙方确有用电增容需求的，须向甲方提交书面增容申请，按照供电部门批准的可供电能力为上限；如乙方用电需求超出供电部门核定的公用电源最大容量标准，须增设专用变压器的，专用变压器的设备、配套场地、全部建设及运维相关费用均由乙方自行承担。本合同期限届满后，该专用变压器及附属配套设施无偿归甲

方所有，乙方不得拆除、损毁或主张任何补偿。

七、装修事项

7.1 乙方在该物业内之建筑、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，须事先报甲方审核后方可执行，否则甲方有权要求乙方停止施工，并有权要求乙方承担限期修复、赔偿责任，乙方限期内拒不修复，甲方可自行或委托第三方修复，由此产生的费用由乙方承担，此外，甲方还有权没收租赁保证金。甲方对乙方装修审核不免除或减少乙方装修质量的责任，乙方对其装修、维修等负全责，因乙方装修、维修存在质量问题或安全隐患，给甲方、乙方、任何第三方造成的损失由乙方赔偿。

7.2 若乙方的装修工程按规定须呈报政府有关部门审批的，则乙方的装修施工图在获得甲方书面同意后，还应由乙方报请政府有关部门批准后，乙方方能开始装修施工。

7.3 在装修施工期间，如乙方或乙方委托的施工单位违反本合同约定，或者有其它损坏该物业或该物业所在楼宇的任何部位及设施、或导致该物业所在楼宇内其他物业的损坏、或造成该物业所在楼宇内其他物业租户的经营损失，甲方有权要求乙方承担限期修复、赔偿责任，乙方限期内拒不修复，甲方可自行或委托第三方修复，由此产生的费用由乙方承担，甲方还有权没收租赁保证金。

7.4 乙方装修工程所发生的所有费用均由乙方承担，乙方不得以任何理由要求甲方承担或分摊任何费用。

7.5 乙方装修工程竣工后，应按行政管理部门的规定，经该物业所在地的消防、环卫环保等部门验收合格后方可投入使用。若须整改的，则该物业应在整改完毕后才能投入使用。

八、物业使用要求和维修责任

8.1 租赁期间，该物业实行谁使用谁维护修缮的原则，修缮维护更新范围包括但不限于墙体、地面、卷闸、门窗、厕所堵塞、水电管线、排水设施。乙方应不定期对该物业进行安全检查，并及时维修、维护，否则由此给

甲方、乙方或任何第三方造成的损失由乙方负责。

8.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该物业及其附属设施，并使该物业始终处于良好状态(正常的折旧损耗除外)。

8.3 遇到紧急事态时（例如火灾、水管爆裂等），乙方应及时采取有效措施进行处理，若乙方不在事故现场和或无法联络到乙方，甲方有权立即采用任何手段进入该物业进行抢险，且无需承担任何赔偿、补偿责任，因此产生的全部直接、间接损失由乙方承担。

8.4 租赁房屋使用用途按照本合同 1.1 条，承租方承诺不得将房屋用于居住、留宿等居住类用途。如违规居住，视为承租方根本违约，按照 13.2.5 条执行。

九、甲方的权利和义务

9.1 甲方有权在该物业的任何部分安装或固定甲方认为适合的机器设备、管线及其它设施，并有权维修、拆除、更换这些设备、设施。

9.2 甲方在书面通知乙方后，可以变更、修缮及临时封闭本物业的公共区域或部分走道、门户、自动电梯等，可以更换本物业的公共部位整体结构、布局及安排。

9.3 甲方有权要求乙方限期清理及处置其放置或遗留在该物业外任何地方的物品或废弃物。若乙方逾期清理的，甲方有权代为清理，乙方须向甲方支付清理的费用。物品或废弃物被清理后，甲方不承担该物品损坏或灭失的责任。

9.4 甲方因经营需要，对租赁物进行抵押的，甲方有权自行办理抵押手续，无需征得乙方同意或通知乙方。

9.5 甲方只保证水、电计量表前端的现有容量和管线，其他铺设及所产生的一切费用由乙方自行解决及承担。如水、电、通讯、燃气在甲方所不能控制的情况下停止供应或发生故障或损坏，甲方无须对乙方承担任何责任。

9.6 在租赁合同期限届满或终止前三个月内，乙方应当允许甲方带领有租赁意向的客户前来察看该物业，并允许甲方以合适的方式招租，乙方应予以适当的配合，不得干涉甲方招租。

十、乙方的权利和义务

10.1　乙方在完全适当履行本合同项下乙方须遵守及履行的义务的前提下，不受甲方的不合法干扰。

10.2　未经甲方书面许可，乙方不得占用、使用该物业外的区域，否则应按按合同租期届满前一个月的租金标准（按照占用面积计算）的双倍向甲方支付租金，同时，甲方有权要求乙方退还该物业外的区域或者恢复原状，乙方拒不按甲方要求退还或恢复原状，甲方有权自行或委托第三方清退，由此产生的费用由乙方承担。

10.3　如乙方需在该物业外安装任何标识，则该等标识能否安装、标识大小及安装位置等均需甲方事先书面同意。在返还或腾空该物业时，乙方应移除所有标识并且对标识附着的建筑物表面进行修补、重新油漆或替换。乙方应为标识及外部装修获得必要的政府批准和许可，并对其进行维护使其保持美观及安全。如因该等标识侵犯甲方或任何第三方的权益，乙方应承担赔偿责任并立即予以纠正。所有可在该物业外看到的标识、装饰、广告形式、百叶窗、窗帘以及其它窗饰或栅栏或其它安全设施的安装应征得甲方的书面同意并在各方面均符合甲方的要求。

10.4　乙方应保证其在该物业进行的装修及增设的附属设施和设备等始终处于良好状态，若因乙方在该物业进行的装修及增设的附属设施和设备等导致该物业所在楼宇内其他物业的损坏、或造成该物业所在楼宇内其他物业租户的经营损失、或给甲方或任何第三方造成任何损失的，甲方有权要求乙方立即进行整改，直至影响消除为止，并赔偿由此造成损失。乙方限期内拒不修复或拒不赔偿，甲方可自行或委托第三方修复，并直接从乙方缴纳的租赁保证金中扣除修复费用及赔偿金。甲方扣除乙方租赁保证金后，乙方应按本合同的第 13.2.3 条约定及时补足，否则，乙方应按本合同第 13.2.4 条的约定承担责任。

10.5　乙方不得在该物业内做出任何可能骚扰甲方或其他租赁客户的行为，不得在该物业内进行生产、加工任何与该物业用途不符和无行政许可的物品或商品，不得在该物业内存放危险物品及泄漏、渗透有毒有害的气体

或气味，不得在该物业外进行兜售、招徕行为。严禁进行黄、赌、毒活动以及其他违法活动，违者一经发现，立即报请公安、消防和工商等有关执法部门予以查处。由此产生的人身、财产损害由乙方负责赔偿，给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失。

10.6　乙方不得在该物业内任何地方安装重量超过该物业楼板任何一部分的设计承载力的物件，否则甲方有权予以拆除，并有权要求乙方承担拆除费用及因此而造成的损失。

10.7　乙方承诺：租赁期间乙方所产生的一切债权、债务由乙方承担全部责任，与甲方无关。

10.8　在合同履行期间，乙方与第三方发生的债务及其他民事责任，由乙方全部自行承担。如果甲方因此遭受经济损失，乙方应承担赔偿责任；

十一、转租、转让、续租和退租

11.1　未经甲方书面同意，乙方不能转租、委任或第三方管理该物业。

11.2 租赁期限未满乙方不再承租的，需提前两个月向甲方书面提出申请，得到甲方同意后办理退租手续，保证金、水电等能源周转金不予退回，租金、管理费清缴至双方确定退租之日，双方应在确定退租之日前办理交接手续，否则清缴时间应计算至交接之日；租赁期限内，非本合同规定的情况，如乙方未提出书面申请中途擅自退租的，甲方有权没收乙方交付的租赁保证金、水电等能源周转金和已预付未使用的租金及其它费用，租金、管理费将计算至甲方收回租赁物之日止。

十二、本合同解除或终止时物业的交还

12.1　本合同租赁期限届满或因故提前终止的，则：

（1）乙方应在租期届满时或收到甲方关于提前终止本合同的书面通知内规定的日期届满时，提前撤空并交还该物业；

（2）租期届满时，乙方所投入的包括但不限于门、窗、卷闸、专用变压器、天花、地砖等一切固定资产无偿归甲方所有，乙方不得损坏、拆除；不得以任何理由向甲方提出偿还因装修而支出的各种费用，不得要求甲方收购租赁场所内的装修和各种设备，不得要求甲方支付搬运费、撤离费或拆除

费等。属于流动资产的物品可自行搬走，搬走前乙方必须保证物业基础设施正常，已损坏的应恢复至物业交付时的状态（正常使用导致的磨损除外）；

（3）乙方应结清自行承担的租金、管理费、水、电、通讯、燃气等使用该物业的一切费用及违约金、其它费用等；

（4）乙方应办妥电话、网络的移机、拆机等手续；

（5）乙方作为承租人应处理的其他事项。

乙方须经甲方对该物业验收认可后，方可办理退租手续。

12.2 乙方在租期届满时或因故提前终止的，乙方在租期届满或合同终止后，未获得甲方同意而继续占用该物业的，包括但不限于人员占用、物品占用，则甲方有权按日向乙方收取150%的租金标准（按合同租期届满前一个月的租金标准）作为占用费，并有权向乙方追讨由于其未能按时迁出该物业而给甲方造成的损失。

12.3 若乙方在返还该物业时没有结清应付、应承担的款项，则视乙方自愿将该物业内的乙方设备、设施等作为质押物交给甲方作为付款的担保。若此后一个月内，乙方未付清上述欠款的，甲方即有权根据法律规定处理上述质押物。

12.4 如乙方未按照本合同的约定及时撤空该物业的，或退出后该物业内仍有乙方未搬走的任何家具、设备、设施或其他任何物品的，均视为乙方放弃前述物品，甲方有权以任何方式处理前述物品，并向乙方追讨因清除、清理、处理前述物品所产生的所有费用。乙方不得异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿。

12.5 乙方在清场过程中对甲方、乙方或任何第三方造成损失或损害的，乙方须承担所有的赔偿责任。

12.6 乙方在清场过程中，不得以任何借口，妨碍甲方在对该物业进行招租活动。

十三、违约责任

13.1 甲方的违约责任：

13.1.1 租赁期限内，如因政府征收该物业或甲方的土地使用权被收回，

或对该物业进行整体开发，或因政策变化、土地规划调整等原因，本合同终止，乙方无条件无偿退场，双方无需赔偿违约金。

13.2 乙方的违约责任：

13.2.1 若乙方未按本合同规定之日期支付租金、物业管理费及其它应付款项，每逾期一天按欠付费用的万分之五向甲方支付违约金；若逾期超过或累计超过30日的，采取甲方认为合适的相关措施和行动，直至乙方付清相应的费用为止。

13.2.2 若乙方未按规定支付水、电、燃气、通讯或其它应缴费用的，每逾期一天，按欠缴费用的万分之五向甲方支付违约金。

13.2.3 若乙方逾期补足租赁保证金或水电等能源周转金的，每逾期一天，则按应补足部分的万分之五向甲方支付违约金。

13.2.4 乙方逾期补足租赁保证金、水电等能源周转金超过三日的，甲方有权解除本合同，并有权没收乙方交付的租赁保证金、水电等能源周转金、已预付的租金、管理费等款项。

13.2.5 乙方有下列情况之一的，甲方有权解除本合同，收回该物业，并有权没收乙方交付的租赁保证金、水电等能源周转金、已预付的租金，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

(1)乙方未按本合同约定足额交纳租金、物业管理费、水、电、燃气、通讯等其它应付款项的超过30日的；

(2)乙方擅自将该物业全部或部分转租给第三方，或交换该物业的承租权；

(3)乙方擅自装修及对该物业内的设施设备做任何更改或添加、减少，损坏物业结构或内部设施设备或擅自改变物业用途的，经甲方书面通知后在十天内仍未修复或纠正的；

(4)乙方利用该物业进行非法活动（包括但不限行政违法、刑事违法、民事侵权等）；

(5)乙方被吊销营业执照、破产、进入清算程序的；

(6)因乙方的其它违约行为，甲方依约解除本合同的。

13.2.6 甲方根据上款约定提前终止本合同的，一旦甲方将提前终止本合同的书面通知送至该物业，本合同即自行终止。乙方收到该通知后应立即将该物业交还给甲方，并配合处理本合同约定的有关事项；甲方在发出上述通知后，有权进入该物业并要求乙方及其人员、物品即刻无条件地迁出该物业。

13.2.7 甲方因向乙方追究违约责任而引起的所有费用、开支,包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、诉讼保全保险费、鉴定费、交通费及其它有关费用，均由乙方承担。

十四、免责条款

14.1 在下列情况中产生的相关包括但不限于直接、间接赔偿、补偿及甲方停租损失等责任由乙方承担：

（1）任何甲方非过错行为造成乙方财产的损坏；

（2）任何位于乙方租赁场地内的财产、动产、固定物和金钱的偷窃；

（3）任何直接或间接由于乙方的而引起的任何人的疾病、伤害或死亡；

（4）因乙方租赁场地内的有关事件而发生任何死亡、伤害和财产损失（不论该财产是否已被托管于甲方）；

（5）乙方租赁场地内保存或储藏乙方的动产、固定资产或其他财产的风险责任；

（6）乙方储存易燃易爆、有毒有害物导致意外发生；

（7）涉火、水、电、高空坠物、附着物倒塌造成的人身、财产损失；

（8）任何乙方根本违约的发生。

14.2 租赁期间，有下列情形的，本合同终止，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收、征用的；

(3)该物业因城市建设需要被依法列入物业拆迁许可范围的；

(4)甲方已告知乙方该物业出租前已设定抵押，现被处分的；

(5)因不可抗力因素造成该物业无法继续使用的。

(6)如发生以上情况甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》进行相关

的赔偿事宜及协商。

十五、法律适用及争议解决

15.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均适用中华人民共和国法律。

15.2 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，应通过协商解决；协商不成或不愿协商的，任何一方有权向从化区人民法院起诉。

十六、通知与送达

16.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。一方改变地址应通知其它方，如不通知对方的，视为同意以原地址为送达地点，由此产生的后果由未通知方承担。

甲　方：广州从城产业投资有限公司

地　址：广州市从化区城郊街河滨北路 408 号

电　话：020-87966140

联系人：

乙　方：（必填）

地　址：（必填）

电　话：（必填）

EMAIL：（必填）

联系人：（必填）

16.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第 3 个工作日将被视为已送达；如以传真的方式，则发出时视作已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明；如以发送电子邮件的方式，电子邮件 EMAIL 地址视为送达。

16.3 甲方在乙方租赁物业门口或其他醒目位置张贴的通知或文件或者将通知文件快递至该物业，即视为已合理通知乙方。

16.4　双方确定前述送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议、函件等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审、执行程序及其它法律程序。

十七、其他约定

17.1　本合同由双方共同起草，共同协商，甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。

17.2　乙方在租赁期间不享有该物业的优先购买权。

17.3　为方便乙方办理相关事宜，根据政府部门要求在政府相关部门签署的租赁备案合同或其它文件，与本合同相抵触的条款，以本合同约定为准。

17.5　本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同的补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。

17.6　本合同经甲、乙双方签署后生效。

17.7　乙方特别做出以下确认：

乙方已经仔细审阅过本合同的内容，并完全了解本合同各条款（含双方权利义务的限制等）的法律含义，对其中不明确的条款，均已经从甲方得到了合理的解释。本合同签订前，甲方已将本合同提示乙方仔细阅读，并按乙方的要求作了必要合理的解释，乙方是在完全清楚理解本合同的基础上自愿与甲方签订本合同的。

17.8　本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，具有同等法律效力。

甲方：　　**乙方：**

法定代表人/经手人：

签约日期：_____年____月_____日