

广州市物业租赁合同（样板）

出租地址：

出租人（甲方）：广州市番禺区农业科学研究所

证件类型：事业单位法人证书 证 号：12440113718105653E

联系电话：02034558368 电子邮箱：

通讯地址：广州市番禺区石碁镇亚运大道农科所段兴农路1号

租金收款账户（银行账户或网络支付账户）：

账户名称：广州市番禺区农业科学研究所

开户行：广州农村商业银行股份有限公司石碁支行

账号：003216780000000848

保证金账户（银行账户或网络支付账户）：

账户名称：广州市番禺区农业科学研究所

开户行：广州农村商业银行股份有限公司石碁支行

账号：003216780000000848

承租人（乙方）：

证件类型：营业执照 证 号：

联系电话： 电子邮箱：

通讯地址：

收款账户（银行账户或网络支付账户）：

账户名称：

开户行：

账号：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲方和乙方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，通过广州产权交易所有限公司实施公开招租，就物业租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 物业的情况

（一）甲方同意将坐落于 XXX 的甲方物业按现状出租给乙方作_____用途使用（不得从事冷库、危险品（包括但不限于：爆炸品、压缩气体和液化气体、易燃品、自燃物品和遇湿易燃物品、氧化剂和有机过氧化物、毒害品和感染性物品、放射性物品、腐蚀性物品等易燃易爆有毒的危险品）、废品的经营、存贮及堆放。不得从事网吧、酒吧、存在“三废”污染源排放的行业。），出租总面积为_____平方米。

（二）物业权属状况：该租赁物所有权属甲方。

（三）如乙方租用甲方物业作住宅用途，居住人数限零（不作住宅用途）人，不得安排人员在厨房、卫生间、阳台和地下储藏室居住。

（四）如乙方租用甲方物业作住宅用途，本合同中第五条和第七条第二点内容为无效条款。

第二条 租赁期限、租金及保证金

（一）租赁期限、租金情况如下：

首年每月租金为人民币_____元，租金每两年递增一次，租金增幅为上期租金的 5%。

租赁期限	月租金（人民币）	
	小写	大写
年 月 日至 年 月 日	元	
年 月 日至 年 月 日	元	

（二）租赁期限： 年，自 年 月 日至 年 月 日止。

(三) 租金：按月结算，由乙方在每月的第 5 日前结清本月租金，甲方收到乙方租金后应出具发票给乙方。乙方于合同签订日起 2 个工作日内支付首期租金。

(四) 保证金：____元（相当于首年月租金 3 倍数额），乙方于合同签订日起 2 个工作日内一次性支付给甲方。租赁期满或合同解除，在乙方不存在任何违约情况下，乙方结清相关费用（包括应由乙方承担的费用以及物业附属物品、设施损毁赔偿金等）并依约腾退完成时，甲方应同时将保证金无息返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将保证金用于抵扣相关费用，剩余部分应返还给乙方；不足以抵扣的，乙方应据实予以补足。

第三条 物业交付、返还及腾退

(一) 如乙方为原租户自本合同签订之日即为物业交付日。如乙方非原租户，物业交付日以原承租户退场后的实际交付日为准，乙方的租金起始计算日为物业实际交付日，合同期可按实际交付日顺延补足合同起始日至实际交付日的时间，实际交付日可另行在本合同第十二条的“双方约定其他事项”中注明，每年的租金递增计算按实际交付日重新计算为准。原承租户未退场导致乙方不能交付物业时，甲乙双方可保留本次交易直至甲方交付物业，或双方可终止本次交易。

(二) 物业交付，乙方需认真查验物业现状后办理交接手续，物业交付后的维修维护等责任及费用由乙方负责。

(三) 租赁期满或合同解除，乙方应按照原状返还物业及其附属物品、设备设施，甲乙双方应对物业和附属物品、设备设施及水电煤气使用等情况进行交验，结清各自应当承担的费用。

(四) 乙方在腾退物业前应对物业中属于乙方的物品进行搬离处理，乙方腾退物业后，乙方遗留在物业中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

(五) 乙方承诺在合同期满后将该物业完好交还给甲方，租赁期内对该物业所投入的装修及改造项目不作拆除，甲方对乙方装修及改造不作补偿、赔偿。

第四条 其他相关费用的承担

(一) 在物业实际交付日前的水费、电费、电话费、电视收视费、燃气费、物业管理费、卫生费、上网费等费用由甲方负责清缴。

(二) 物业实际交付日后的水费、电费、电话费、电视收视费、燃气费、物业管理费、卫生费、上网费及日常设施维护等责任及费用均由乙方承担。

第五条 证照申办

乙方需按规定自行向有关部门办理二次消防验收合格和各类开业相关的行政许可手续，申办手续及费用由乙方自行负责。上述开业证照或行政许可能否办理、二次消防能否验收等风险需由乙方自行解决、承担，甲方、广州产权交易所不作担保（乙方如要求甲方提供办理证照所需相关资料，以现时甲方提供的资料为准，如甲方无法提供的，所有办证风险由乙方自行承担），在未办理好开业所需手续前乙方不得开业，如乙方无照经营，甲方可无条件解除租赁关系及收回上述出租标的承租权，乙方投入的所有费用由乙方自行承担，如甲方与乙方解除租赁关系，乙方需支付实际交付日至甲方收回日期间本《广州市物业租赁合同》约定的租金给甲方，租金履约保证金不作退回。甲方、广州产权交易所对此不承担任何赔偿责任。乙方并不得据此追究甲方、广州产权交易所的任何责任。

第六条 物业维护及维修

(一) 甲方按招租时物业的建筑结构和消防等设备设施条件以现状交付乙方。租赁期内，乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定以及物业所在小区的物业管理规约，按照规定的物业用途合理使用物业，做好物业的维修维护；保证物业的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件，不得危及人身安全。

(二) 乙方应保障物业及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1. 乙方不得擅自拆改变动物业结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

2. 若乙方需要对物业进行室内装修或者增加设备的，须向甲方提交书面的装修方案（装修内容：包括消防、环保、供水、供电等方面，含安全管理方案、人员配置及消防、治安预案、置换或整改装修标准等），待甲方书面同意后，乙方方可进行装修，所需费用由乙方自行承担，甲方有权对工程进行监督。甲方同意装修的，乙方的装修应以适度为原则，装修总费用不超过年租金的 80%。装修严禁改变物业主体结构。如因租赁期限届满或合同提前解除或其他不可抗力导致乙方损失的，由此产生的一切责任及损失由乙方自行承担。

3. 对于物业及其附属物品、设备设施在物业交接后由乙方负责维修、更换。

4. 因乙方保管或使用不当，致使物业及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

（三）租赁期内，因不可抗力原因造成承租时交付的物业建筑结构及设施损毁的，双方共同商议解决办法。

第七条 日常管理

（一）乙方需做好该物业的日常管理工作，必须严格执行国家有关法律，承担安全生产、防火、防盗、社会治安综合治理、城市环境综合管理等责任，做好安全防范措施，不得在该物业内非法存放武器、易燃、易爆、有毒有害等危险违禁物品。如发生一切安全或伤亡事故均由乙方负责并承担全部事故责任及损失，给甲方造成经济损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（二）如乙方租用甲方物业作为经营场所，乙方需诚信守法经营，不得在甲方物业场所内进行违法经营、活动，如在甲方日常检查或执法部门查实乙方属于违法经营、活动，甲方可无条件解除租赁关系及收回上述出租标的承租权，乙方投入的所有费用由乙方自行承担，如甲方与乙方解除租赁关系，乙方需支付实际交付日至甲方收回日期间本《广州市物业租赁合同》约定的租金给甲方，租金履

约保证金不作退回。承租期内乙方在经营过程中的法律责任、债权债务、劳资纠纷等由乙方负责，与甲方无关、甲方不负任何责任。

（三）乙方需积极配合甲方的日常巡查等工作。

第八条 转租

本物业租赁期间，乙方如拟将物业全部或部分转租、分租给第三方（以下统称“次承租人”），须提前 15 日向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后方可进行转租、分租。转租、分租的期限不得超过本合同的剩余租赁期限，乙方约定收取的次承租人保证金不得超过本协议保证金金额。乙方应提供与次承租人所签订的租赁合同给甲方备案，并确保次承租人的行为符合本合同约定，乙方对次承租人的行为向甲方承担连带责任。乙方转租、分租期间与次承租人产生的纠纷由乙方负责处理，不得牵涉甲方，如造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

第九条 合同解除

（一）因不可抗力导致本合同无法继续履行的，任何一方均有权通知对方解除合同。

（二）租赁期间，如遇政府征用、征收房屋、收回土地使用权或者收储土地（以有关部门发布详查通知作为条件成就的时间节点）的，甲方有权通知乙方解除合同、收回物业，双方不属违约，互不追究违约责任。甲方根据实际情况与乙方协商确定搬迁期，最长不超过 60 日，搬迁期内免收占用费，乙方应当在搬迁期内搬离可移动物品、移交物业，逾期未搬离的，则搬迁期内的占用费不再免除。若政府有补偿，按照以下约定处理：

1. 搬迁费、临时安置费归乙方所有，停产停业损失补偿甲乙双方各得 50%；
2. 装饰装修补偿，乙方在本合同租赁期限内经甲方同意进行的装饰装修的补偿归乙方所有，其他装饰装修补偿归甲方所有；
3. 其他补偿归甲方所有。

租赁期限届满后或者因其他原因解除后发生政府征用、征收房屋、收回土地使用权或者收储土地的（以有关部门发布详查通知作为条件成就的时间节点），补偿款均归甲方所有。

（四）甲方有下列情形之一的，乙方有权通过向本合同填写的甲方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同：

1. 迟延交付物业逾 60 日的；
2. 交付的物业严重不符合合同约定；

（五）乙方有下列情形之一的，甲方有权通过向本合同填写的乙方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同没收保证金，收回物业：

1. 欠交租金或各类费用逾 60 日的；
2. 擅自将物业转租、分租给第三人、改变物业用途或拆改变动损坏物业主体结构；
3. 利用物业从事违法活动、损害公共利益等相关情形的。

第十条 违约责任

（一）甲方无故单方解除合同的，乙方有权要求甲方按照当月租金的金额支付违约金。

（二）乙方逾期支付租金，每逾期一日按照当期应付租金的 0.05% 向甲方支付违约金；逾期超过 60 日，甲方有权要求解除合同没收保证金。

（三）乙方擅自将物业转租给第三人、改变物业用途、拆改变动损坏物业主体结构，或利用物业从事违法活动、损害公共利益的，甲方有权解除合同没收保证金，造成甲方物业损坏的，乙方还应承担赔偿责任。

（四）租赁合同期限届满，或者因乙方违约而提前解除合同的，租赁期限内新增的已形成附合的装饰装修物、水电管线、设施设备，甲方不给予乙方任何补偿、赔偿；乙方应在甲方指定期限内腾空交还租赁物。乙方逾期腾空交还租赁物的，按到期或解除前租金标准 1.5 倍支付占用费至实际腾空交还之日，不足月的按日折算。

第十一条 争议解决方法

本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，可以通过下列（二）种方式解决：

- （一）提交广州仲裁委员会裁决；
- （二）向租赁物业所在地的人民法院起诉。

第十二条 双方约定其他事项

1、如因政府国有资产管理需要，需要甲方将本租赁物业及合同整体移交新管理单位的，由新管理单位承接本合同的甲方的权利和义务。

2、租赁合同期满、解除或终止之日起 30 个自然日内（以下简称“宽限期”），乙方应将该物业地址上注册（含乙方及乙方转租、分租的次承租人所注册）的市场主体登记、税务登记及其他相关行政登记全部迁出或注销，若乙方未在上述宽限期内完成迁移或注销，视为乙方违约，乙方应自合同期满、解除或终止之次日起，按 元/天的标准向甲方支付违约金，直至完成迁移或注销之日止。违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

第十三条 合同生效

本合同附件共6份，具体为：附件 1 房产证；附件 2. 承租人营业执照及法定代表人身份证复印件；附件 3. 安全经营管理措施；附件 4. 安全生产管理协议书；附件 5. 消防安全责任书；附件 6. 现场照片。

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式4份，其中甲方执2份，乙方执1份，广州产权交易所执1份，具有同等效力。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

(以下无正文)

出租人【甲方】(签字或盖章):

【法定代表人或授权代表】

(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

【法定代理人】(签字或盖章):

承租人【乙方】(签字或盖章):

【法定代表人或授权代表】

(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

【法定代理人】(签字或盖章):

签订时间: 年 月 日

签订地点:

签订时间: 年 月 日

签订地点:

