

物业租赁合同

(通用版)

合同编号: _____

出租人: _____

承租人: _____



合同填写说明

1. 本合同文本适用于房屋（如住宅、写字楼、商铺、仓库等）、土地租赁。

2. 本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，所有横线处不留空，没有则填“无”或“/”。

3. 双方当事人填写的通讯地址、联系电话、电子邮箱等信息应当真实、准确。

4. 本合同的承租人必须是具备独立民事主体资格的自然
人、法人或其他组织。

房屋租赁合同

第一条 合同当事人

出租人(甲方):

承租人(乙方):

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定,甲乙双方本着平等、自愿的原则,经协商一致订立本合同并共同遵守,接受当地房屋行政管理机关的监督、管理。

第二条 甲方同意将坐落在_____的房地产(产权证号)_____出租给乙方作用途使用,建筑面积_____,分摊共用建筑面积_____平方米(计租面积为_____平方米)。

第三条 租赁期内,租金标准如下:

租 赁 期 限	月租金额(币种:人民币) 元	
	小 写	大 写
年 月 日 至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 元 整

注: 期限超过 20 年的, 超过部分无效。

1. 租金按自然季度 结算, 乙方在每季度 的首月 5 个 工作日前将本季度 租金按银行转账或支票的付款方式缴付给甲方。乙方不得委托合同外第三方付款, 否则, 视为乙

方未履行支付租金的义务。

2. 甲方收款账户如下：

开户银行：_____

账 号：_____

户 名：_____

3. 乙方使用房屋所发生的一切费用及因本租赁行为所产生的一切费用（包括但不限于物业管理费、水电费、排污费、网络通讯、垃圾费、治安联防费等），自合同生效之日起至乙方交还房屋之日止均由乙方承担并负责向有关部门或单位缴交。若因乙方迟延缴交前述费用导致甲方垫付的，乙方除向甲方支付垫付的费用外，还需要每日按垫付金额的3‰向甲方支付违约金。

4. 因履行本租赁合同及其补充合同（如有）产生的相关税金、费用，均按有关法规和政府有关规定，由甲、乙双方各自承担。

第四条 租赁保证金

1. 乙方应于__年__月__日前一次性向甲方交纳人民币_____元（大写：_____）作为租赁保证金，该保证金不能抵作租金、管理费、水电费、滞纳金、赔偿金和其他欠费。乙方迟延缴交租赁保证金，应按每日千分之三的标准向甲方支付违约金。

2. 租赁期满或因故解除、终止的，乙方在全部清缴本合同约定的各项费用并清理场地撤场，经甲方确认无争议事项后10个工作日内，由甲方将租赁保证金无息退回乙方。

第五条 物业交付与验收

1. 甲方应于____年____月____日前按本合同签订时的现状交付给乙方。乙方应当在上述日期前详细查看房屋或场地现有装修、设施及房屋所在物业的公共部分。双方在物业移交当日签订《物业交接及设备清单》后视为交付完成。

2. 若非甲方原因，乙方没有在上述期限内与甲方办理物业的验收、交接手续，则视为乙方已办理物业的验收、交接手续，甲方有权要求乙方自合同约定的交付日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用，如租金、管理费、水电费等。

3. 若非甲方原因，乙方超过10日仍未办理验收、交接手续的，甲方有权选择解除本合同，合同自通知寄出后第三天解除，甲方有权没收租赁保证金或者收取相当于租赁保证金的违约金；甲方也有权按合同约定的起租日计收租金，并有权追索因乙方所造成的一切损失。

第六条 物业装修

1. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备，承租的土地上搭建建筑物。

2. 经甲方书面同意，乙方对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备及在承租的土地上搭建临时建筑物的，按以下规定执行：

（1）乙方自行负责物业装修工程所需的各项报建和验收工作，由此产生的全部费用由乙方承担，合同期满或因故

终止、解除时，室内装修、增设固定设备均无偿归甲方所有，且须配合甲方共同验收交接设备设施及办理相关过户手续。乙方投入的可移动的设施、设备（如有在附件清单列明），由乙方在双方约定时间内自行处理，但不得影响甲方资产的结构安全、使用功能和外表基本装饰，逾期不处理的视同抛弃物，由甲方自主处理，乙方应当承担甲方处理所产生的费用 and 成本且不得提出任何异议。

（2）乙方应在施工进场前向甲方提供工程施工方案进行备案，该备案程序仅作为甲方对于物业管理的措施，并不免除乙方应承担的审慎性、安全性义务。

（3）乙方装修应遵守甲方或物业管理单位制定的《装修管理规定》、接受其监督管理。乙方在施工过程中造成人员伤亡或财产损失的，由乙方自行解决相关纠纷并承担全部赔偿责任；对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

第七条 双方权利与义务

1. 甲乙双方应当履行有关法律法规的规定和义务。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好物业租赁、物业安全、消防安全、治安、卫生及生产销售假冒伪劣商品的查处等相关工作。

3. 甲方权利与义务

（1）甲方保证对物业有出租权利，并应按约定时间交付物业给乙方使用。

（2）甲方应负的修缮责任：仅限于房屋的主体结构及外墙质量修缮。

(3) 租赁期间转让该物业时，甲方须提前 3 个月 书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。

(4) 因政府征收土地或者土地被收储、城市更新改造需要、政府同意的借地借房行为、市政建设需要搬迁、企业改制及房屋涉及安全隐患等情形，需要收回房屋的，甲方有权提前 90 天通知乙方终止合同，乙方必须自甲方发出书面通知之日起 80 日内无条件腾空房屋并交还甲方，被征收土地及房屋价值的补偿、装修费用补偿、停产停业损失补偿、搬迁费及临时安置费等一切补偿及赔偿归甲方所有，甲方无需承担违约责任、对乙方不作其他任何补偿。

(5) 乙方在办理（或变更）报建、经营证照及有关手续时，甲方应提供力所能及的、现有的相关资料协助，所需的一切费用由乙方承担。甲方仅承担提供必要的现有资料的义务，不承担乙方的报建、经营证照及有关手续无法办妥带来的任何风险、损失和责任。

(6) 甲方拥有对房屋所在建筑名称及其标志的所有权，甲方有权在任何时间改变、替换或取消该名称及标志的权利，而无需给予乙方任何补偿。

(7) 甲方有权对物业进行定期安全检查，甲方有权在预先发出通知后进入物业检查物业使用情况，乙方应予以配合。

(8) 租赁期间，遇到火灾等紧急事态或突发事件时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入房屋、强行将危房内的人员和方便迁移的物品迁出，而无需承担任何责

任，甲方有明显过错的除外。由此造成的损失及产生的费用，或因乙方原因导致不能及时进入房屋造成他人或乙方自身人身伤亡、财产损失的，乙方承担全部责任。

(9) 本合同期满前 2 个月，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者/购房者进入房屋查看，并有权张贴有关出租或出售物业的告示。

4. 乙方权利与义务

(1) 乙方不得将本合同项下乙方的全部或部分权利义务转让给第三方。

(2) 乙方应依时足额交纳租金及水、电、燃气等费用并提供相关的《承诺函》，逾期缴纳将按本合同第九条的约定承担违约责任。

(3) 乙方按租赁物业现时之状况接收（详见交接清单），由于乙方使用不当或故意破坏而造成室内原有装修设施、设备的损坏、故障，乙方须对造成甲方的经济损失进行赔偿或负责修复。乙方拒不维修或赔偿，甲方可经书面通知乙方后，自行或委托第三方代为维修，维修等有关费用由乙方承担。

(4) 在租赁期内，乙方须负责维修保养该物业内之设施设备，并负责房屋消耗物件的更换（包括但不限于照明光管和灯泡、卷闸、电器开关、门锁、插座、消防器材等），乙方在交还物业时应保证前述消耗物件仍能正常使用，因正常损耗而不能使用的可以除外。乙方应做好物业白蚁防治工作，如有白蚁出现，由乙方负责灭治。

(5) 乙方须严格按照租赁物业产权证载用途或者合同

约定的使用性质进行租用。除非物业本身具有相关用途外，乙方不得在房屋或场地进行生产、制造或加工任何产品，不得在物业内经营餐饮；日常使用中应切实注意用电的安全，不准超负荷或违规用电，不得违规使用燃气等设备用具，由此而造成的所有损失及后果，全部由乙方赔偿并承担法律责任。

(6) 租赁期间，乙方任命_____为本物业的防火安全责任人。乙方必须与甲方签订《 租赁安全协议书》和《廉洁协议书》，明确安全责任和廉洁行为准则要求。乙方使用房屋应严格遵守消防、环境保护、公房管理（如有）等相关法律、法规和政策，遵守甲方和物业管理单位的制度。

(7) 租赁期间，如因乙方使用不当，或因遭受自然灾害不可抗力事件、或因盗窃、抢劫等刑事犯罪第三人行为，造成的损失或损害由乙方自行承担（若经政府有关部门认定因甲方责任导致的除外）。

(8) 乙方应在国家法律、法规、政策允许的范围及经政府相关行政部门核准登记的经营范围内从事经营活动。乙方不得在物业内非法使用、生产、存放危险品以及易燃易爆、有毒、违禁物品和进行任何违法、犯罪的活动。如因乙方涉嫌任何违法、犯罪行为被国家行政执法机关立案调查或查处的，本合同自动终止，乙方应立即将房屋交回甲方，结清一切应付款项，并按本合同约定承担违约责任。

乙方应做好防止噪音、气味、油烟等措施，保证其经营活动不影响周边居民的正常生活及其他商户的正常经营。周

边居民反映或投诉上述扰民情况，乙方须第一时间无条件停止侵权，因此造成的行政处罚、经济赔偿等一切责任和费用由乙方承担，对甲方造成影响和损失的，乙方负责赔偿。

（9）租赁期间，乙方对物业存在的安全隐患应立即整改、消除，不整改或整改不合格的，甲方有权解除合同，收回物业，租赁保证金不予退还，同时乙方应按合同约定承担提前解除合同的违约责任。

（10）租赁合同期满或解除租赁合同时，乙方需按乙方首次交接或者进行二次装修完毕验收时的状况，将该租赁单元清洁干净交还予甲方。如在退场验收时有任何需要乙方修复之处，乙方对该租赁单元的实际租用日期计至修复后验收完毕之日。若经甲方书面同意，乙方可无须恢复原状。

（11）租赁期届满，乙方应将物业按合同约定交回甲方。甲方对物业进行公开招租，若乙方参与竞租，在同等条件下享有优先承租权。

（12）若承租方为非国有企业性质的有限责任公司，承租方的法定代表人应作为承租方的担保人，对承租方全部债务承担连带担保责任。担保人应为具有完全民事行为能力的自然人，需具备偿债能力，信用状况良好，无被列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体等不良信用记录，近三年内无重大违约或违法违规经营记录。

第八条 合同终止

1. 发生以下情形时，甲方有权解除本合同，乙方已缴纳的租赁保证金不予退还，乙方按合同约定承担违约责任；如因此造成甲方损失，乙方还需承担赔偿责任。

(1) 擅自将物业转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

(2) 拆改结构或改变用途的；

(3) 拖欠租金超过本合同约定的；

(4) 利用物业进行违法违规活动的；

(5) 故意损坏房屋的；

(6) 对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

(7) 法律、法规规定或本合同约定的其他可以收回房屋的情形。

2. 合同租赁期限届满，自动终止。

3. 合同终止后的处理

(1) 除本合同另有约定外，租赁期届满或本合同因任何原因终止、解除之日，乙方应在租赁期届满之日起（或本合同终止、解除之日起）10 日内将物业和设备交回给甲方（租金计至实际交还之日），若乙方逾期交还该物业的，占用期间按合同第九条第 4 点第（6）小点约定的租金标准收取占用费，如上述乙方行为对甲方或第三人造成损失，乙方应负责赔偿。

(2) 如乙方在租赁期限内存在违反本合同、补充协议（如有）约定或物业管理规定等任何违约情形的，乙方丧失同等条件下优先承租的权利。

第九条 违约责任

1. 甲方逾期提供物业的，每逾期 1 日，应按首月租金 3% 的违约金向乙方支付违约金；逾期超过 30 日的，乙方有权

解除合同。若双方未办理交房手续，且超过合同约定甲方交房时间三天以上乙方没有提出异议的，视同甲方已按合同约定的时间完成交房手续。

2. 乙方逾期交付租金的，每逾期 1 日，应按逾期交付租金的 3‰ 向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同。

3. 租赁期内，如乙方违约，甲方提出限期整改，乙方在合理要求期限内仍未整改完成的；或因任何原因提前解除、终止合同，而乙方拒不撤场的，则甲方有权解除合同，租赁保证金不予退还，如上述乙方行为对甲方或第三人造成损失，乙方应负责赔偿。

4. 单方违约，提前终止合同的处理

(1) 甲方违约提前终止本合同的，应当提前 3 个月 通知乙方，甲方向乙方双倍退回租赁保证金，乙方不得向甲方主张任何其它权利。

(2) 甲方违约提前终止本合同的，如未能提前 3 个月 通知乙方，甲方除了双倍退还租赁保证金外，另需支付 2 个月租金作为违约金（按照该情形发生当月租金标准计算）给乙方。

(3) 乙方违约提前终止本合同的，应当提前 3 个月 通知甲方，并征得甲方的书面同意，甲方没收乙方租赁保证金，乙方还应按照非免租期首月租金标准补交免租期（如有）的租金给甲方。

(4) 乙方违约提前终止本合同的，如未能提前 3 个月

通知甲方，并征得甲方的书面同意，甲方除了没收乙方租赁保证金外，乙方另需支付 2 个月租金作为违约金（按照该情形发生当月租金标准计算）给甲方，乙方还应按照非免租期首月租金标准补交免租期（如有）的租金给甲方。

（5）乙方向甲方交还租赁物业之前的租金需按本合同约定的租金标准继续缴交。

（6）甲方根据本合同第八条第 1 款约定通知乙方解除本租赁合同的，乙方应按通知要求交还该物业，若乙方逾期交还该物业的，则每逾期 1 日，应按当月每日租金标准的 2 倍向甲方支付场地占用费，若乙方逾期 15 日仍未交还物业，则视为乙方已弃租并丢弃租赁该物业内的物品，甲方有权选择自行处置或等待乙方处置；如甲方选择自行处置的，甲方有权在相关行政部门或物业管理公司的见证下开锁进屋，将乙方物品作为废物丢弃，甲方无需承担任何赔偿责任，乙方应承担因此而对甲方造成的直接损失和间接损失（包括但不限于进入该物业清理费用、物品保存费用和未能继续租赁的损失），租金及违约金计至甲方实际处置之日；甲方未处置的，租金及违约金计至乙方自行处置之日。如造成其他后果的，由乙方承担全部责任。且甲方有权通过法律途径向乙方进行其他追偿。

第十条 不可抗力

1. 不可抗力是指本合同签署后发生的、签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍全部或部分履约的事件。

2. 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知另一方，并在其后的 15 日内提供有关证据。双方应协商公平解决办法，可据实解除合同，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。

第十一条 争议解决

1. 本合同履行中发生争议，双方应协商解决；协商不成时，可以通过下列第②种方式解决：

①向房屋所在地的人民法院起诉；

②提交广州市仲裁委员会仲裁。

2. 如因一方违约引发诉讼而造成另一方为此支付的诉讼费/仲裁费、调查取证费、律师费、担保费、公证费、评估费、差旅费等合理费用均由违约方承担。

第十二条 凡本房屋在租赁过程中的一切口头承诺、解释、商业广告、文件往来等资料与本合同不一致的，均以本合同约定为准。

第十三条 本合同自双方盖章、签名之日起生效。

第十四条 本合同一式四份，甲方、乙方各执贰份。

第十五条 双方约定其他事项：

1、水、电费用代收代付方式：甲方先与供水、供电部门支付相关费用，再根据乙方现场安装计量表按实际使用量进行计收，收款标准参考供水、供电部门提供发票单价进行计收（不含税部分另外增加税额）。用电费用的公摊部分（如

变损、线损及公共场所等) 根据各用户用电比例进行计收, 其中使用的总电费(含公摊部分) 另加 %管理及设备投资摊销等费用, 如没有变压器、线损及公共场所等公摊费用外可按双方约定的计收标准 元/kwh (含税) 计收电费。乙方收到甲方开具水电费用发票后 15 个工作日内完成支付, 如乙方未按时交付或交足水电费, 且逾期超过 5 个工作日, 甲方有权要求乙方支付逾期付款违约金。逾期付款违约金应按日计算, 向甲方支付应付价款总额 3 ‰的违约金, 自应付之日起算至完全付清之日止, 同时甲方有权在事先通知后停止水电供应, 直至乙方付清全部欠付水电费为止, 由于上述情况出现停水、电而产生的经济损失或安全事故等由乙方自行负责及承担。

2、各承租方负责各自租赁范围安全及管理, 园区大门口管理费用由各承租方分摊承担(如有), 该管理费不包括本合同的租赁费中。

3、进出园区车辆进行每次限时收费管理, 如有需要可承租园区内车位或场地实施包月方式管理, 具体实施时间以甲方通知为准(商铺类除外)。

4、本合同租赁期限为 年(年 月 日至 年 月 日), 起始租赁单价 元/月 (元/月/m², 含税), 其中厂房部分起始租赁单价为 元/月, 办公室部分起始租赁单价为 元/月、仓储部分起始租赁单价为 元/月、场地部分起始租赁单价为 元/月, 宿舍部分起始租赁单价为 元/月, 商铺类起始租赁单价为 元/月(可选填写)。整体出

租物业每满 1 周年递增 1%。

5、本合同价款即房屋租金总额为人民币含税价小写
¥ 元（大写： ），税率为 %， ，其中，
不含税总价为小写 ¥ 元（大
写： ）。合同期内当合同约定的税
率与国家税法规定及税务机关认定的税率不一致时，双方同
意以国家税法规定及税务机关认定的税率为准进行调整，调
整时以原合同不含税价为基准，执行国家法规法定及税务机
关规定的税率，以开票时间为准。

6、免租期为 个月(即 年 月 日至 年 月 日,免租期内正常履约乙方无需支付租金)

7、租赁期内使用的电梯由承租方负责维修保养(如有)。

第十六条 通知与送达

1. 一方发送给另一方的通知，可采用当面递交、邮寄、短信、微信、电子邮件或于本合同项下租赁房屋外张贴等方式送达。

2. 甲方确认其送达地址为：_____；收件人：_____；
联系电话：_____；微信号：_____；电子邮箱：_____。

3. 乙方确认其送达地址为：_____；
收件人：_____；联系电话：_____；微信号：_____；
电子邮箱：_____。

4. 双方均确认，任何一方变更上述送达信息的，应在变更之日起 3 日内以书面形式通知另一方；任何一方接到对方

发出的变更通知之前，该相对方的送达信息仍以先前的送达信息为准。

5. 任何一方指定的送达信息有误、变更或拒绝接受造成通知不能实际送达，发送方的通知只要按照接受方最后指定的送达信息发出，该通知即被视为有效送达；因通讯联络方式失效造成的损失和责任由变更方或拒收方承担。

6. 双方确认诉讼文书送达按本条款约定方式执行。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人：

法定代表人：

证件号码：

证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

证件号码：

证件号码：

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件一

乙方营业执照或身份证复印件

附件二

物业交接及设备清单

房屋交付 使用前有 关设备、 物品名称	数量	质量	房屋腾 空移交 后有关 设备、物 品名称	数量	质量

上述所列的房屋内设备在本合同签订之日移交乙方使用。

甲方签名（盖章）： 乙方签名（盖章）：

代理人： 代理人：

年 月 日 年 月 日

本合同租赁期已满，上述所列的房屋内设备移交甲方。

甲方签名（盖章）： 乙方签名（盖章）：

代理人： 代理人：

年 月 日 年 月 日



附件三

有关部门地址电话一览表

火警电话	119
盗警电话	110
急救电话	120
	地址：
	电话：
街 居民委员会	地址：
	电话：
出租屋管理中心	地址：
	电话：