

物业租赁合同

甲方：广州市海珠区南石头街道党群服务中心

统一社会信用代码：12440105455371457Y

通讯地址：广州市海珠区工业大道中 364 号之一 205 室

联系电话：020-89448816

乙方：

身份证号码（统一社会信用代码）：

通讯地址：联系电话：

邮箱地址：

依据《中华人民共和国民法典》的规定，甲乙双方本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就物业租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 标的基本情况

（一）出租物业坐落于 广州市海珠区（以下称“物业”），租赁面积为__平方米，出租物业仅供__用途，附图（如有）。

（二）基于双方已对物业的现状已有充分的认识，本合同的月租金标准不因物业实测面积与本合同约定面积不一致而改变。

（三）双方签订本合同前，甲方已将该物业的产权、性质、消防验收情况及现状全部告知乙方，甲方已全面履行告知义务，乙方同意在此基础条件下承租。

（四）甲乙双方确认，本合同项下的物业按“现状”进行交付。乙方确认在签署本合同及接收物业前，已亲自对物业及其附属设施设备（包括但不限于房屋主体结构、内外墙面、屋顶、地面、门窗、给排水管道、化粪池、供电线路等）进行了全面、充分的实地查验。乙方认可该物业在交付时的现状良好，完全符合其租赁目的，不存在漏水、渗水、管道堵塞、墙体开裂等任何影响正常使用的瑕疵。



自本合同签订之日（或自甲方将房屋钥匙/门禁卡实际交付给乙方之日）起，即视为甲方已按现状完成交付义务。乙方在租赁期内发现的任何房屋及设施损坏，均视为在租赁期内发生，由乙方按本合同第八条的约定承担维修责任及费用。

第二条 物业租赁期限

自____年____月____日至____年____月____日。

第三条 物业交付

双方确认，签订本合同且乙方足额支付首期租金、保证金及本合同约定的其他相关费用，是甲方交付物业的前提条件。甲方将按现状向乙方交付该物业，自甲方将房屋钥匙（或门禁卡）实际交付给乙方之日起，即视为甲方已按现状完成交付义务，乙方确认按现状接收该物业。

如因乙方未支付上述租金、保证金或本合同约定的其他相关费用或由于乙方原因未能接收物业，致使甲方未能按约定向乙方交付租赁物业，则乙方仍应承担自本合同约定租期起始日起至实际交付日止的租金或其他费用。

第四条 租金（币种：人民币）

（一） 物业租金按月支付，第一年租金标准：____元/月，第二年租金标准在第一年租金标准基础上提高 X%，第三年租金标准在第二年租金标准基础上提高 X%，以此类推，具体租金如下：

第一年 ____年____月____日至____年____月____日 租金：____元/月；

第二年 ____年____月____日至____年____月____日 租金：____元/月；

第三年 ____年____月____日至____年____月____日 租金：____元/月；

第四年 ____年____月____日至____年____月____日 租金：____元/月；

第五年 ____年____月____日至____年____月____日 租金：____元/月；

第六年 ____年____月____日至____年____月____日 租金：____元/月。

（二） 乙方应于每月 10 日前（如计费周期跨月的则应在计费周期起始月份内缴纳租金）将当月租金转入甲方指定的如下账户：

账户名称：广州市海珠区人民政府南石头街道办事处

账 号：9558853602006907744

开户银行：中国工商银行股份有限公司广州广纸路支行

（三）乙方知悉并同意，本合同项下租金的收款账户主体与出租方（甲方）不一致。乙方将租金支付至上述指定账户，即视为乙方已履行向甲方支付租金的义务，甲方对此予以认可。

（四）关于发票开具，乙方支付租金后，由广州市海珠区人民政府南石头街道办事处向乙方开具相应的收款凭证或税务发票。

（五）乙方确认并同意：由广州市海珠区人民政府南石头街道办事处代甲方收取本合同相关租金及费用；广州市海珠区人民政府南石头街道办事处除收取租金及费用外，不作为本合同的相对方，也不对甲方履行本合同所产生其他责任或后果承担任何法律责任。

第五条 租赁保证金及水电周转金

（一）本合同签订之日，乙方应按合同约定标准向甲方缴纳租赁保证金及水电周转金。租赁保证金为人民币____元（大写：_____），水电周转金为人民币____元（大写：_____）乙方须将租赁保证金和水电周转金转入甲方上述指定账户（即第四条第（二）款约定的街道办事处账户），并承诺如保证金、水电周转金不完全足额时，在 15 日内予以补足。

（二）租赁保证金不可作为乙方预付/抵扣租金或其他费用，仅作为乙方履行本合同约定义务的保证。

（三）租赁期满或合同解除后 30 日内，如乙方没有任何违约情形，则甲方将租赁保证金无息退还给乙方；双方确认，租赁保证金的收款凭证由甲方或其指定的实际收款主体（广州市海珠区人民政府南石头街道办事处）出具，且实际退款义务均由广州市海珠区人民政府南石头街道办事处代为履行。乙方在收到该笔退款后，即视为甲方已完全履行本合同项下的保证金退还义务，乙方不得再就此向甲方主张任何权利。如乙方存在违约情形，甲方有权没收租赁保证金，并要求乙方承担相应的违约责任。

第六条 相关费用

租赁期内涉及物业使用的各项税金、费用均由乙方承担，其中包括但不限于物业管理费、水费（含自来 水费、污水处理费）、电费、燃气费、供暖费、电视收视费、电话费、网络费等因使用该租赁

物业所产生的全部费用。

第七条 甲方的权利与义务

（一）甲方有权向乙方收取租金等费用，按照规定开展日常巡查、定期检查和入户走访等日常监督管理工作。

（二）甲方应按本合同的约定按时按现状将租赁物业交付给乙方使用。

（三）如甲方或甲方委托机构需进行安全检查或维修时，甲方或甲方委托机构应事先以电话短信、张贴通知书等方式告知乙方，紧急情况除外。乙方有义务予以积极协助，不得拒查、拒修。如因乙方拒查、拒修等原因导致不能及时检查、维修而造成的损失或发生安全事故的，由乙方负全部责任。

（四）当发生危及公共利益物业使用功能或其他第三人合法权益等紧急情况时，如无法及时联系到乙方，甲方或甲方委托机构在第三方（派出所、居委会等）的监督下可以不作通知进入租赁物业并采取必要措施，事后及时告知乙方，相关费用及责任由乙方承担，甲方对因此而造成的损失免责。

（五）如遇政府征收、征用、其他单位三旧改造时，甲方有权解除合同，乙方应在接到甲方通知后30日内完成清空、撤场（包括乙方的分租户、合作方等）并将物业整体交还甲方，乙方不追究甲方任何民事责任；基于征收、征用、三旧改造包括但不限于建构物补偿、装修补偿、经营损失、人员遣散、搬迁费等一切补偿款及补偿权利均归甲方所有，与乙方无关。

第八条 乙方的权利与义务

（一）乙方有权依法依规使用该物业，其他人无正当理由不得进入。

（二）乙方在未经甲方许可的情况下，不得在租赁物业任何部位外墙或外侧展示，树立任何标志、广告、遮蓬或其他凸出物，亦不得在租赁物业外设置任何广告或其他设施。乙方使用承租物业，应符合水、电、气等方面的具体规定，乙方清楚该物业的性质及权证情况，自行负责办理该物业工商、消防、安全、环保等装修及经营许可，甲方仅在自有材料范围内予以配合，不能办理的相关责任及风险由乙方自行承担；乙方应按时足额缴付租金、租赁物业的水费、电费、物业管理费等费用以及乙方接受的其他专门服务费用。乙方在经营过程中所产生的事故、债权债务、工伤、税收、管理、清洁、办证及水电所有各项费用由乙方自行承担，与甲方无关。

（三）乙方将物业分租转租的，需向甲方提交书面申请报告，经甲方同意方可分租、转租。

(四) 乙方在租赁期内进行任何形式的装修、改造或增设附属设施的，均须事先将装修改造方案提交甲方备案，并取得甲方的书面同意后方可实施，且严禁改变房屋主体结构。乙方必须确保在提交甲方备案前，其装修改造方案符合相关政策法规，并已依法取得政府相关职能部门的许可。乙方应合理使用物业及其附属物品、设备设施，爱护该物业及其附属物品、设备设施。基于前述合理使用及爱护义务，双方就租赁期内物业的维修与维护责任作如下明确约定：

1. 维修责任划分。在租赁期内，除因物业主体结构存在安全问题且非因乙方原因造成的损坏外，租赁物业及其附属物品、设备设施（包括但不限于房屋主体结构、内外墙面、屋顶、地面、门窗、给排水管道、化粪池、供电线路、燃气管道、空调设备、消防设施等）的一切维修、养护、更换责任及因此产生的全部费用，均由乙方承担。

2. 具体维修事项。前述乙方承担的维修责任范围明确包括但不限于：房顶或房屋墙体出现渗漏、漏水现象的维修；地砖发生爆裂的更换；下水道、排水管、排污管（含化粪池）出现堵塞、破损的疏通及维修；电线、水管或煤气管道残旧、老化所引发问题的更换等。如发生上述损坏或故障，相关的维修责任及费用由乙方承担。

3. 违约责任与追偿。若乙方拒不承担相关维修费用或不予赔偿，甲方有权从租赁保证金中予以扣除。若保证金不足以抵扣，甲方有权向乙方追偿。

4. 主体结构维修及鉴定费用。如乙方认为物业主体结构存在安全问题并主张由甲方承担维修义务的，必须由乙方自行委托具备相应资质的机构出具房屋鉴定报告予以确认，且出具该房屋鉴定报告的费用由乙方承担。除经鉴定确属主体结构安全问题且非因乙方原因造成的，甲方承担维修义务外，其他任何情形所导致的意外或损失，均由乙方承担全部责任，与甲方无关；对于因乙方装修和增设的其他设施设备造成的结构安全问题，甲方不承担维修义务。由甲方承担维修义务的主体结构出现损坏时，乙方应采取适当措施防止损坏扩大，并及时通知甲方维修或更换。如乙方未采取适当措施或未及时通知甲方维修致使损失扩大，损失部分应由乙方承担。如本条款与其他责任条款适用情况存在重复/冲突，则乙方同意：甲方有权选择任意一条执行。

(五) 因街道智慧物业管理项目升级所安装的智能电表、水表等设备均属街道资产。乙方应妥善保管，遇故障须直接联系甲方处理，严禁私自拆除、更换或致使设备遗失。若因乙方原因导致设备损坏、遗失或需重置的，相关维修及重置费用由乙方全额承担。

(六) 乙方应执行当地消防安全等有关规定，并配合甲方或甲方委托机构的监督检查。乙方对所承租物业内的消防安全负责，不得在物业内存放或允许存放武器、弹药、硝酸、枪支、炸药、煤油或其他易爆、易燃、不合法或危险的物品，不得私自拆改电路设备，不得私搭电线，不得超过设计电量用电。如乙方承租物业内发生消防安全等事故及任何人身、财产损失，由乙方承担全部法律责任，并赔偿受害人因此遭受的全部损失。乙方不得利用物业从事非法经营活动；不得改变物业规划设计用途；非住宅用途物业不得将物业用于产生明火及油烟的餐饮、汽车行业经营，不得用于销售、生产、回收影响生态环境的产品及环保禁止行业，不得用于生产、加工、经营及存放易燃、易爆、有毒等危险物品；住宅用途物业不得将物业作为集体宿舍（房屋居住人数超过 5 人以上）居住使用。未经甲方同意不得将物业转让、任何形式分租、转租第三人等；不得利用物业从事违法活动以及其他损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的行为，并保证遵守国家的相关规定以及物业所在地的管理规约。

(七) 乙方在合同期满或合同解除后 5 日内完成撤场并将该物业交还甲方，否则，甲方有权按合同期满或合同解除当期租金标准的 5 倍收取乙方的占有使用费。如乙方超过 30 日仍未撤场把物业交还甲方，甲方有权不作通知进入租赁物业并对物业内所有物品进行处置，相关费用及责任由乙方承担，甲方对因此而造成的损失免责。

第九条 续租

租赁期满后，乙方确认不行使优先续租权，乙方如需继续承租，应在租赁期满提前 3 个月向甲方提出书面申请，并按规定参与公开招租。

第十条 合同解除

乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同、没收保证金、水电周转金、收回房屋并追究乙方相应违约责任：

1. 乙方提前解除合同的；
2. 乙方逾期支付租金超过 15 天，或累计 3 次逾期或不足额缴纳租金的；
3. 乙方逾期支付除租金外的其他费用超过 15 天的；
4. 乙方逾期超过 15 天仍未补足保证金或收到缴纳违约金通知超过 15 天仍未缴纳违约金的；

5. 擅自改变物业用途或规划设计用途的;
6. 乙方擅自装修物业、改变物业结构和内部设施或添置对物业结构有影响的设备设施, 拆改、损坏情节严重或拒绝恢复原状的;
7. 未经甲方同意将租赁物业转让、分租、转租的;
8. 利用物业从事非法经营活动的;
9. 利用物业从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的;
10. 违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品的。
11. 乙方违反本合同其他任一承诺性、义务性约定, 经甲方催告后 10 内未完成改正的。

第十一条 合同终止

- (一) 租赁期满前, 乙方未提出续租申请, 双方依约完全履行义务的, 合同到期后自行终止。
- (二) 合同解除后本合同终止。
- (三) 租赁期间, 因不可抗力导致合同无法继续履行的, 本合同自行终止, 租金按实际使用天数计算。
- (四) 其他法定的合同终止情形。

第十二条 房屋交还

(一) 乙方须在租赁期届满或合同解除之日后的 5 日内把租赁物业交还甲方。交接时, 甲乙双方应对物业和附属物品设备设施及水电使用等情况进行现场交验, 结清租金、其他费用及违约金和赔偿金。同时乙方向甲方移交物业钥匙等相关物品, 双方确认无误在《物业交割清单》上签字盖章后方视为乙方交还了其承租物业。如该物业内有未经甲方同意而遗留的物品, 视为乙方放弃所有权, 甲方有权自行处置。乙方添置物品(包括但不限于装修、设备、设施、增建部分、改建部分等)合同期满或合同解除后归甲方所有, 乙方不要求甲方作出任何补偿或赔偿。

(二) 在租赁期届满或合同解除后乙方仍不腾退租赁物业的, 甲方有权通过民事诉讼要求乙方腾退并申请法院强制执行, 强制执行过程中, 在该房屋内仍遗留的物品, 视为乙方放弃所有权, 甲方有权自行处置。

第十三条 违约责任

（一）甲、乙双方应谨慎行使和履行在本合同中约定的权利、义务，除本合同另有约定外，任何一方因未履行或未完全履行其在本合同的权利、义务，而给对方造成损失的，应负责赔偿。

（二）若乙方逾期支付租金、保证金或其他费用，甲方有权要求乙方补缴并按逾期支付金额每日万分之一的标准收取违约金。

（三）甲方知晓乙方违约的事实而又接受租金、保证金或其他费用时，并不表示甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方缴付租金或其他款项如有不足额的情况，甲方接受该不足额的款项并不表示甲方同意减免，也不影响其追索不足部分的租金或欠款的权利以及按本合同和法律规定采取其他措施的权利。

（四）如乙方单方面解除本合同时，甲方有权没收保证金，并追究乙方违约责任。

（五）对因下列原因给乙方及其他人员造成损害，甲方不承担任何责任：

1. 由于乙方的原因造成公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修；
2. 由于乙方的原因导致的供电故障；
3. 由于乙方的原因导致火灾、漏水、漏电、爆炸造成的损失；
4. 由于不可抗力的原因，使乙方人身或财产蒙受损失时；
5. 其他非甲方原因所造成的乙方及其他人员的财产及人身损害。

第十四条 特别条款

（一）甲乙双方一致同意，甲方以物业签订本合同时的现状出租给乙方。乙方确认甲方已履行告知义务，乙方已全面了解物业权属的历史状况并在签订本合同前对物业进行了现场勘测。无论甲方是否告知，乙方都被视为已经充分了解出租物业的情况，及承担由此而产生的风险。乙方在出租物业的经营活动所需的一切设备、设施及所需行政审批手续均由乙方负责，甲方提供协助。如因政府部门行为等不可抗力、物业权属等甲方已披露的原因造成本合同无效、终止或解除的，乙方同意不追究甲方责任，双方按实际使用物业时间结算租金。

（二）仅为完成就乙方在承租物业的经营活动办理相关手续之目的，相关方可分别另行签订相关合同、文件等（“办证文件”）。各方确认：

1. 该等办证文件的签订及生效在任何情况下不会构成有关本合同的新协议、补充协议或构成对本合同及本合同及其任何条款的增补、删减、修改、终止、替代或取代；
2. 办证文件不构成本合同及本合同各方对其在本合同及本合同项下的任何权利的放弃以及对其他方任何义务的豁免，各方仍将严格履行本合同；
3. 任何一方均不得利用该等办证文件解释本合同及本合同的任何条款、各方的权利及义务以及各方的意思表示；除非为证明各方存在签署办证文件的事实行为，任一方不得将该等办证文件用作支持该方的主张或抗辩之证据；
4. 办证文件与本合同不一致的，以本合同为准。

第十五条 法律适用及争议解决

（一）甲、乙双方因履行本合同而发生的或与本合同有关一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，可向物业所在地人民法院提起诉讼。违约方应当承担守约方为实现债权（权利）而支付的催收费、催告费、诉讼费（或仲裁费）、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费、邮递费及其他相关费用。

（二）诉讼期间，除诉讼事项外，甲乙双方均应继续履行本合同项下之义务。

第十六条 其他约定

（一）任何一方的通讯联系地址、电话等如有任何变化，变更方均应在 7 日内以书面形式通知对方，否则，因此而导致迟延或不能送达的后果，由该方承担。本合同中租赁物业所在地亦作为乙方接收各类通知和文书的有效送达地址。

（二）本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行签订补充协议，作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同规定不一致的，以补充协议为准。

（三）本合同经双方签字盖章后生效。本合同壹式伍份，其中甲方执贰份，乙方执贰份，广州产权交易所执壹份，具有同等法律效力。（以下无正文）



(本页为签署页)

出租人（甲方）签章：广州市海珠区南石头街道党群服务中心

委托代理人（签字、须附授权委托书）

委托代理人联系电话：

年 月 日

承租人（乙方）签名：

委托代理人（签字、须附授权委托书）

委托代理人联系电话：

年 月 日

