

物业租赁合同

(合同编号: _____)



甲方: _____

乙方: _____

日期: _____

物业租赁合同

出租方：_____（以下简称甲方）

承租方：_____（以下简称乙方）

甲乙双方本着互利互惠、平等自愿的原则就物业租赁事宜，经协商一致，特签订本合同，以资共同遵守。

第一条 租赁物业位置、面积及用途

- 1-1 甲方将位于广州市增城区_____的物业（以下简称“该物业”、“租赁物业”）按现状出租给乙方使用。乙方确认在签订本合同前已对租赁物业的坐落、面积、结构、设施、水电容量、消防条件、规划用途等现状进行了充分了解和现场查勘，并确认接受该现状。乙方不得以租赁物业现状与预期不符为由向甲方主张任何权利。
- 1-2 该物业出租面积为_____平方米，各项费用的收取均以此面积为计算单位（乙方已现场查看，保证不以任何理由对上述计算费用的出租面积提出异议）；建筑结构：____/____；物业布局情况：____/____；装修情况：____/____。
- 1-3 乙方租用该物业仅限于_____使用。如该物业出租用途为商业的，乙方须自行办理营业执照、卫生许可证、税务登记证及专营许可证等相关证照（办理证照所需费用由乙方承担）方可进行经营活动，否则视为乙方违约；办理相关证照所涉风险由乙方自行承担，如最终无法办理相关证照的（包括但不限于租赁物业原因），一切责任与甲方无关，乙方不得以此为由向甲方要求赔偿。
- 1-4 未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物业的用途，不得将全部或部分物业转让、转租、转借或与他人调换使用，否则，甲方有权单方终止合同，收回物业且没收租赁保证金，乙方不得提出异议并以此为由向甲方追究法律责任和索取补偿。

第二条 租赁期限

2-1 甲方出租该物业的合同期为____年，自____年____月____日起至____年____月____日止；其中从____年____月____日起至____年____月____日为免租期，期间免交租金【此规定不适合任何续约或延长租期的租户，但须支付其他费用（包括但不限于水电费、电话费、物业管理费等各项费用）】；租金起算日为____年____月____日。

第三条 租金、租赁保证金及其他费用的收取和支付

3-1 租金按月计费，租金每____年在上一基础上递增____%，具体如下：

租赁期限	月租金（含税）（单位：人民币元）	
	小写	大写
____年____月____日起至____年____月____日	¥	
合同总金额		

3-2 租赁期内，租金按每月结算，乙方应于每月5日前向甲方指定账户以现金、支票、银行转账等方式支付当月租金（节假日顺延）。甲方指定账户如下：

账户名：

开户行：

账户号：

3-3 甲方收到乙方当月租金时开具相应：☐收据 ☐发票（☐普通发票 ☐专用发票），乙方开票信息如下：

3-4 上述租金不包含物业管理费、水电费、电话费以及乙方须缴付的各项费用。

3-5 乙方应自本合同签订之日起 个工作日内向甲方缴付首月租金¥____元（人民

币大写____元整),在收到款项后由甲方向乙方开具发票;缴付租赁保证金(首年2个月租金)为¥____元(人民币大写____元整),缴付水电费押金¥____元(人民币大写____元整),在收到款项后由甲方向乙方开具收据。逾期缴付本条项下的费用则视同乙方违约,本合同自动作废。

3-6 满足下述全部条件的,甲方不计利息向乙方退回租赁保证金:

- (1) 租赁期满,乙方不再续租,且完成该物业场地清理工作并交付完毕;
- (2) 租赁期满,乙方没有拖欠租金、水电费、管理费等应由乙方缴付的费用;
- (3) 乙方已支付应付的违约金、滞纳金、赔偿金等费用;
- (4) 乙方不存在违反本合同第五条约定的情形;
- (5) 乙方需提供甲方开具的租赁保证金收据原件,若乙方确未能提供原件,应向甲方开具已收到退回租赁保证金的收据或书面说明。

3-7 乙方如出现下列情况时,甲方不予返还租赁保证金:

- (1) 租赁期内,乙方单方面解除/终止合同,且未按本合同 6-1 条提前一个月向甲方提出书面申请并经甲方同意的;
- (2) 乙方在免租装修期限内或免租装修期届满后 12 个月内退租的,本合同对免租装修期的约定视为无效;乙方退租行为应按照本合同 6-1 条执行;
- (3) 乙方出现了违反本合同 3-6 条或第五条约定的情况。

3-8 满足下述全部条件的,甲方不计利息向乙方退回水电费押金:

- (1) 租赁期满,乙方不再续租,且完成该物业场地清理工作并交付完毕;
- (2) 租赁期满,乙方没有拖欠水电费等应由乙方缴付的费用;
- (3) 乙方需提供甲方开具的水电费押金的收据原件,若乙方确未能提供原件,应向甲方开具已收到退回水电费押金的收据或书面说明。

3-9 如乙方未按合同约定按时足额付清租金、水电费、物业管理费等相关费用的,甲方有权将租赁保证金、水电费押金用于抵扣相关费用,不足以抵扣的,乙方应按照甲方通知及时据实补足;若乙方逾期补足或拒不补足,甲方有权依据本合同 7-2 条要求乙方支付逾期违约金,并单方终止合同,要求乙方结清欠款并赔偿损失。

3-10 甲乙双方须按国家法律、法规的规定，各自向政府有关部门缴交本合同所涉及的登记费和印花税等税费。

第四条 甲方的权利和义务

4-1 甲方有重新命名该物业和在任何时候改变、替换或取代原有名称的权利，而无需对乙方作出任何赔偿或补偿，也不因此构成本合同的终止、解除或合同条件的改变。

4-2 甲方有权定期或不定期对物业内部进行安全检查以维护该物业正常的经营秩序。

4-3 甲方负责配备 ☐ 无配备则视为无此约定 ☐ 有 _____，乙方负责上述设备的操作和维护保养，保障设备、设施正常运作，否则造成的损坏或损失产生费用由乙方承担。

4-4 甲方有权要求任何物业之用户容许其管理人员或其委托的管理人员进入该物业，以检查乙方有否违反本合同之规定或违反管理规章，以及检查该物业的设施和设备。租赁期间发现的安全隐患，甲方可发出安全隐患限期整改通知书，乙方必须限期配合整改。如乙方未能按时按质整改的，可作违约处理，甲方有权单方收回该物业并终止合同。

4-5 甲方或管理机构随时有权以书面形式向乙方公布、介绍、修改或废除任何有关使用该物业所需要遵守的规章。

4-6 本合同期满前三个月内，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者进入该物业视察。

第五条 乙方的权利和义务

5-1 乙方须按时缴交租金、水电费、物业管理费及其他应缴交之费用。其中，关于水电费缴纳事宜，明确如下：乙方承租或实际占用租赁物期间的水、电费、物业管理费等费用按相关部门规定计征，甲乙双方约定以下列 (1) (3) 方式缴纳：

(1) 由乙方自行向供水、电部门缴纳;

(2) 由乙方直接缴纳给甲方。乙方应按甲方出具的水、电费通知单载明的金额,并在通知单约定的付款期限内足额支付至甲方指定账户,甲方在收取款项后向乙方开具发票。如乙方逾期支付的,按本合同 7-2 条约定执行逾期付款违约责任。

(3) ☐ 租赁物业无需缴交物业管理服务费/☐ 租赁物业需缴交物业管理服务费,具体为:租赁物业由 XXX 公司收缴物业管理服务费,暂定物业管理服务费为 元/月(具体以 XXX 公司出具的缴费通知为准。乙方应按期向 XXX 公司缴纳物业管理服务费,若因乙方逾期缴纳产生滞纳金或其他违约责任,由乙方自行承担。)

5-2 除本合同另有约定和物业统一管理规则之外,乙方对该物业享有充分的使用权。甲方对乙方在物业内合法守章的经营管理活动不得进行干涉妨碍。

5-3 乙方必须以自身名义在市场监管、税务部门办理营业执照及税务登记等手续,依法持证自主经营,未经甲方书面同意不得擅自改变出租用途。乙方应按照市场监管和税务部门的要求,在经营场所内悬挂营业执照、税务登记证及有关证照。

5-4 乙方承租后,自行办理营业执照,经营过程中自负盈亏,一切债务均自行负责,与甲方无关。

5-5 乙方必须依法经营,关于用火用电用气用水等,应依法依规报装及使用。乙方不得在该物业内安装或使用超出电表容量的用电设备或存储违禁、危险、易燃、易爆物品,否则,造成的一切后果及事故责任均由乙方承担。

5-6 乙方不得在该物业内从事与法律法规相抵触的行为,包括但不限于黄赌毒、打架斗殴、生产销售伪劣产品等违法违规行为。否则,造成的一切后果及事故责任均由乙方承担,同时甲方有权单方终止合同,收回物业,乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取补偿。

5-7 未经甲方同意,乙方不得以任何形式将全部或部分租赁物业转租、转让或转借他人。经甲方同意转租,乙方仍须对次承租人的全部行为向甲方承担连带责任。

必要时,甲方有权直接向次承租人收取租金、水电费等相关费用以冲抵乙方应付租金、水电费等相关费用。经甲方同意转租,乙方必须与次承租人签署转租合同,并应于该转租合同签署之日起5个工作日内,将一份加盖乙方与次承租人公章(或签字)的完整转租合同复印件提交甲方备案。本合同无论因何种原因提前解除或终止,甲方收回物业的行为将直接导致乙方与次承租人签订的转租合同无法履行的,乙方应自行负责处理与次承租人的所有后续事宜,保证按6-6条迁出物业,并承担由此产生的一切费用、索赔和纠纷。

- 5—8 在租赁期内,乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施设备,不得擅自拆改物业结构或扩大使用面积。乙方需要对物业进行任何装饰装修的,应向甲方提请审批同意后方可实施,如因乙方原因出现水电故障、房屋漏水、排污系统堵塞等房屋及其附属设施设备维修问题,应自行按质按量维修,全部费用及责任均由乙方承担。
- 5—9 如作商业用途则乙方不得在该物业内住人;不得在公用位置堆放杂物、垃圾等物品,必须按照有关消防规定配备消防用品,在租赁期间因此发生的治安事故、安全生产事故和消防安全事故等责任均由乙方承担,一概与甲方无关,乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取补偿。
- 5—10 甲方负责房屋的主体建筑结构的维护,对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗,乙方应及时通知甲方修复。乙方负责维护租赁房屋的附属设施完好,未经甲方书面同意不得破坏房屋的主体结构或附属设施,因乙方保管或使用不当,致使房屋的附属物品、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。对于乙方租赁范围内的照明灯具等易耗品、配电设备等因合理使用而导致的损耗,由乙方负责维修、更换并承担相应费用。
- 5—11 乙方已知悉本合同项下租赁标的产权登记在_____名下,根据相关政府部门的文件或其它合同、文件的约定,现甲方有权以自己的名义与乙方订立本合同,本合同直接约束甲方和乙方。
- 5—12 如遇汛期、台风、水灾、洪涝等恶劣天气,乙方应提前注意安全防范,自觉

加强安全生产检查，发生安全事故和紧急情况应及时处置、及时向甲方、有关单位、组织等进行上报，不得虚报、迟报、瞒报和漏报。

第六条 合同的变更和终止

- 6-1 租赁期内，乙方确需提前退租的，应提前一个月向甲方提交书面申请，并经甲方书面同意。经甲方同意后，乙方结清租金、水电费、物业管理费等应缴费用，无其他违约行为，按原状返还物业并办理退租手续的，甲方无息退还租赁保证金（费用结清后如有剩余）。乙方未提前一个月书面申请或未经甲方书面同意擅自退租的，乙方除应结清租金、水电费、物业管理费等应缴费用外，甲方还有权按当期租金标准额外收取乙方壹个月租金作为违约金，且不予退还租赁保证金。乙方提前退租的，均不得主张剩余租赁期内装饰装修残值损失。
- 6-2 合同期满，如乙方缴清全部租金及其它一切应缴费用并且无其他违约行为，经甲方验收物业完好无损，自乙方迁出物业之日起二十个工作日内，甲方将租赁保证金无息退回给乙方。
- 6-3 如乙方在合同履约期内无违约行为，甲方通过社会公开出租该物业，乙方在同等条件下有优先承租权。但甲方有权根据实际情况及乙方履约表现决定乙方是否可以优先承租，无论乙方是否成功续租，均不得以此追究甲方任何责任。
- 6-4 合同期满/提前解除/终止时，对于乙方的装修装饰物【包括但不限于不可拆卸的设施设备、拆卸后无独立使用功能的设施设备（如电梯、消防设备、水电煤气管道、门窗设备等）等】均无偿归甲方所有，除双方另行约定（以书面约定为准），租赁物业内的一切装修装饰物权属均无偿归甲方所有，乙方不得随意拆除，如因拆除造成物业毁损的，乙方应当恢复原状，并向甲方承担赔偿责任。
- 6-5 合同期满/提前解除/终止时，甲乙双方须共同检查和交接该物业，如有损坏及其他乙方应付费未付的，甲方有权从租赁保证金、水电费押金中扣除相关金额，不足部分乙方须另行支付。
- 6-6 乙方须在合同期满或解除/终止合同之日迁出该物业；逾期不迁的，视为乙方放弃该物业内财物，甲方有权自行处置；乙方所交的一切款项不予退回，并且

每逾期一日应按合同当期租金标准的千分之二向甲方支付违约金，且应当按照当月的日使用费标准（当月月租金/当月实际天数）向甲方支付占有使用费，直至该物业实际交还之日止。

第七条 违约责任

- 7-1 甲方无正当理由提前终止合同，收回出租物业，视为违约，甲方不计利息退回乙方租赁保证金、水电费押金，且甲方必须按当期租金标准向乙方另行赔偿贰个月租金作为违约金；退回后甲方不再承担其他责任，乙方需按甲方的通知或其他方式所指定的合理期限内搬出物业。
- 7-2 乙方逾期支付租金、水电费、网络费、物业管理费、电话费等费用或逾期补足租赁保证金和水电费押金的视为违约，每逾期一日甲方有权按照欠缴费用金额的千分之二收取逾期违约金；拖欠超过十五天的，甲方有权向乙方采取包括但不限于停水、停电、限制乙方人员进入物业等措施，乙方在此明确同意甲方采取上述措施，并确认该等措施不构成甲方违约且不以此向甲方追偿；拖欠超过三十日（含三十日），甲方有权单方终止合同，乙方所交租赁保证金不予退回，乙方还须付清所拖欠的款项，并无条件把租赁物业连同附属物交回甲方，以及赔偿因违约行为引致的甲方全部损失。
- 7-3 乙方有下列行为之一，经劝告拒不改正则视为违约，甲方有权单方终止合同，收回租赁物业，乙方所交租赁保证金不予退回，且乙方必须按当期租金标准向甲方另行赔偿贰个月租金作为违约金；如甲方损失超出该数额，乙方还应承担损失赔偿责任：
- （1）利用该租赁物业进行违法活动；
 - （2）乙方擅自拆改物业结构或变更物业用途；
 - （3）违反本合同规定有关物业安全的义务和责任；
 - （4）乙方违反本合同第五条约定。
- 7-4 凡因乙方原因导致合同提前解除/终止的，或者由于本合同第八条、第九条等约定情形造成合同无法履行，乙方必须按甲方的通知或其他方式所指定的合理

期限内搬出物业，否则按本合同 6-6 条规定处理。

- 7-5 本合同所称“甲方损失”包括但不限于甲方因主张权利支付的诉讼费、保全费、律师费、咨询费、担保费、公证费、仲裁费、评估费、鉴定费和执行费等。

第八条 征收拆迁相关事宜

- 8-1 如租赁物业及其所在的土地使用权如遇政府征收、征用，甲乙双方均应无条件服从，双方互不承担违约责任，本合同及相关补充协议（如有）自征收、征用决定作出之日起自动终止，双方互不补偿或者赔偿，因征收、征用所得各项补偿及权益，按以下原则分配：

（1）租赁物业所在土地使用权、房屋本体（不含乙方添附部分）的补偿归甲方所有；

（2）乙方经甲方同意进行的改造、装修及添附部分对应的补偿，归乙方所有；未经甲方同意的添附，归甲方所有；

（3）搬迁补助费、临时安置补助费归实际搬迁方即乙方所有。

- 8-2 乙方应自收到甲方书面通知规定时限无条件配合搬迁工作，乙方搬迁期间造成的损失和费用或法律责任等由乙方自行承担。

第九条 不可抗力

- 9-1 由于国家政策（包括但不限于政府统一规划征收征用拆迁）或地震、台风、水灾及动乱、战争，或租赁物业被有关部门鉴定为危房，或因债权债务被法院强制执行及其他不可抗力因素影响本合同执行或造成损失，由甲乙双方各自承担；若不可抗力原因致使合同终止执行，乙方结清所有费用后，甲方退回乙方租赁保证金和水电费押金（不计利息）。保证金和押金退回的有关手续按法律规定和本合同约定执行。

第十条 争议解决

- 10-1 本合同在执行期间如发生争议，双方应友好协商解决。如协商不成，任何一方

均可向物业所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十一条 通知与送达

11-1 根据本合同履行需要一方向另一方发出的通知以及双方的文件往来及与本协议有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用中国邮局特快专递（即 EMS）或顺丰快递或中国邮局挂号信邮寄、传真、电子邮件、当面送交等方式送达。以上方式无法送达的，可采取公告送达的方式。

11-2 任何以短信、微信、传真、电子邮件、公告方式发出的该等通知在发出之日即被视为已经送达；任何以邮寄投递方式发出的该等通知自投递发出之日起第 3 个工作日即被视为已经送达。

11-3 本合同双方联系方式如下：

（1）甲方：

地址： 邮编：

电子邮箱：

联系人： 电话：

（2）乙方（非本人的须具备相关授权委托书）：

地址： 邮编：

电子邮箱：

联系人： 电话：

11-4 如本合同任何一方的联系方式发生变更，应在变更后 3 日内通知对方，通知送达对方后，随后的通知、声明等函件应按新地址送达，否则按照上述方式送达原地址视为送达。

11-5 本合同约定的上述地址、联系人、联系方式等亦为争议解决时人民法院的法律文书送达地址。

第十二条 其他

12-1 本合同一式肆份，自甲乙双方法定代表人/委托代理人签字并加盖本单位公章

之日起生效，甲方叁份，乙方壹份，均具有同等法律效力。

12-2 本合同未尽事宜，由双方共同协商并另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。

备注： _____ /
_____ /

附件： 物业交接及设备清单

(以下无正文，为合同签署栏)

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：

_____年____月____日

_____年____月____日

签约地点： _____

附件

物业交接及设备清单

一、移交物业基本信息

物业地址	面积 (m²)	物业状态
		☐ 毛坯 ☐ 精装修 ☐ 其他_____

二、设施设备及物品移交清单

(一) 水电表信息

电表编号	移交时读数 (度)	水表编号	移交时读数 (吨)

(二) 附属物品移交

1. 钥匙: ☐ 钥匙_____把;

2. 设备清单

设备、物品名称	品牌	数量	备注
XXX	XX	XX	
无	/	/	

双方确认无异议, 上述所列的物业内设备移交乙方使用。

甲方 (签章):

乙方 (签章):

移交日期: 年 月 日