（2025 年 1.0 版）

物业租赁合同范本

甲方（出租人）：

负责人/法定代表人：

联系人：

联络电话：

微信号：

联络地址：

电子邮箱：

乙方（承租人）：

统一社会信用代码：

住所：

负责人/法定代表人：

负责人/法定代表人身份证号：

联系人及身份证号：

联络电话：

微信号：

联络地址：

电子邮箱：

丙方（保证人）：

身份证号：

联络地址：

联络电话：

电子邮箱：

（根据实际需要选择是否设置保证人，如承租人为集团内部单位、国企、政府机关单位的，建议不设）

鉴于：

1.甲方是中国广州市　　区　　路　　号房屋(下称“物业”)的所有权人/甲方得到产权人的授权/甲方为物业经营管理单位，负责出租中国广州市　　区路　　号房屋(下称“物业”)【选择性条款，根据实际情况择一】，甲方对该物业享有合法的出租权，以出租方的名义与承租方签订、履行租赁合同，收取租金等相关费用；

2.乙方愿意按本合同约定的条件承租该物业。

各方经充分友好协商一致，就本租赁合同协议如下。

第一条 租赁物业位置、面积、用途

1.1 甲方将位于广州市_____区_____路____号物业按现状出租给乙方作为___用途使用，该物业计租面积为____平方米。示意图详见附件三【如无则删除】。

无论该约定面积与实际面积是否存在差异，双方均同意按此面积计租。

甲方已将该物业的情况（包括且不限于权属状况、水电配套情况、建筑范围、设备设施、物业占用、物业的涉裁涉诉、消防现状的情况）向乙方充分披露，乙方愿意按现状承租该物业，愿意承担上述瑕疵或缺陷可能对租赁物业使用和经营造成的风险，并不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。

1.2 其他_____

第二条 租赁期限及装修期

2.1 租赁期限自物业交付之日起连续计___个月，即__年___月__日起至_年___月___日止。

2.2 各方同意按照以下第___种方式确认物业的交付日：

（1）交吉物业：以本合同约定的租赁期限的起始日作为物业交付日，如实际交付日与租赁期限起始日不一致的，交付日以甲方发出的书面《交付通知书》规定的日期为准。乙方自收到甲方发出的《交付通知书》之日起三个工作日内办理物业移交手续，乙方承诺配合甲方在《交付通知书》要求的日期前与甲方办理接收手续，并同意接受《交付通知书》所要求的物业移交日作为所租物业的交付之日。如因乙方原因导致所租物业未能按上述通知之租赁生效日被接收，则甲方通知书内指定交接日期即被视为实际租赁生效日。

（2）不交吉物业：物业交付日为　年　月　　日。由乙方自行与物业原承租方办妥按现状交接的手续，并自行承担与原承租方协商、交接过程中产生的全部费用、风险及法律责任。如乙方在签订本协议后一个月仍无法与物业原承租方办

妥交接手续，甲方有权解除本合同，没收乙方已支付的履约保证金。

2.3 装修期： 个月（装修期分期实施，如装修期不超过3个月，装修期即仅有第一期）：

第一期：租赁期首年的 个月，即从 年 月 日至 年 月 日止。

第二期（如有）：本合同一年期满，乙方全面履行合同义务，则装修期第二期为租赁期第二年的首月，即从 年 月 日至 年 月 日止。（按合同首年月租金金额等额部分，其余部分租金仍需支付。）

第三期（如有）：本合同二年期满，乙方全面履行合同义务，则装修期第三期为租赁期第三年的首月，即从 年 月 日至 年 月 日止。（按合同首年月租金金额等额部分，其余部分租金仍需支付。）

第四期（如有）：本合同三年期满，乙方全面履行合同义务，则装修期第四期为租赁期第四年的首月，即从 年 月 日至 年 月 日止。（按合同首年月租金金额等额部分，其余部分租金仍需支付。）

装修期内，乙方仅免交租金，但需按本合同约定缴纳水电费、管理费等其他费用。如果乙方实际交足租金和管理费的租赁期不足【1】年的，装修期内甲方给予乙方的租金优惠条件取消，乙方应向甲方按每期实际租金的标准补交已免交的装修期租金及其它相关费用，并按合同的约定承担相应的违约责任。

2.4 装修期满后14天内，乙方必须营业【选择性条款，该条款作为商业用途，建议在商业物业出租时使用，商业物业出租则对应13.6、13.7款，如非商业物业用途，2.4条与13.6、13.7同步删除】。

2.5 其他_____

第三条 租金及其他费用的收费标准及缴交方式

3.1 租金

3.1.1 租金计算方式(以计租面积计算)：

首年每月租金(含税)¥_____,(大写:_____),其中:不含税租金¥_____，每月应纳增值税金额为¥_____元。税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税金额不变。每天租金的标准按照月租金/30计算。每一租赁年均按以下约定进行租金递增，见下表：

租金计付期限	年递增率（%）	每月不含税租金（元）	每月应纳增值税金额	每月含税租金(元)

			（元）	

3.1.2 租金按月计算，本合同签订之日起七个工作日内，向甲方预缴第一个月租金计￥_____元。自计租的次月起，乙方在每月的第10日前到甲方指定地点或按甲方指定账号缴交当月租金给甲方。乙方转账时摘要应注明“_____物业年___月租金”。乙方将租金汇至以下指定银行账户：_____户名：_____，账号：_____，开户行：_____。

3.1.3 乙方须按本合同约定的金额、时间、方式向甲方交纳租金，如果交费期限最后一天为法定节假日，乙方应当于法定节假日后的第一个工作日前交付租金。合同中所有款项的往来均应使用合同中载明的各方银行账号，若有更换，应签订关于变更银行账号的补充协议或以书面文件通知合同相对方。

3.2 水电费

3.2.1 乙方承担租赁物业期间的水电费用，单价以政府公示标准为准，如遇政府调整水电费单价，自调整之日起按新标准执行。

水电费缴纳方式：本合同按以下第_____种方式处理：

（1）乙方按照国家和地方的规定，自行向相关部门缴纳。

（2）乙方需于每月____日前向甲方缴纳所租物业之电费、水费，由甲方向相关部门代缴。乙方所租物业之电、水消耗量以所租物业之独立水、电表实际显示为依据。甲方收款后开具收据。乙方拖欠水电费的，乙方仍向甲方承担责任，甲方有追索权。

3.2.2 如因乙方未能及时支付水电费导致所租物业被停水、电等，全部相关责任由乙方自行承担，如因水、电表的损坏而引致甲方未能录得准确数据，甲方可按情况合理估算消耗量作为收费标准，乙方不得异议。乙方使用之独立计量表由甲方统一提供。

3.2.3 如乙方按照本协议约定或经甲方书面同意将所租物业分租或转租给第三人的，相关水电价格均需按照政府定价标准执行，不得存在任何向第三人违

规加价的行为。否则，由此产生的一切责任，由乙方承担。本条款并不视为甲方对乙方分租或转租等行为的同意。

3.3 其他费用

3.3.1 乙方自行向电讯部门申请数据传输网线，并承担按申请当时设定标准之相关安装费、押金及使用费。

3.4 其他_____

第四条 履约保证金、水电履约保证金

4.1 本合同签订之日起七个工作日内，乙方须向甲方支付履约保证金，以保证乙方全面履行本合同。

履约保证金为按照乙方第一年首月租金计算的__个月的租金总额【原则上不低于两个月的租金】，即￥_____元；

汇至甲方指定的银行账户（户名：____，账号：__，开户行：____，转账时摘要请注明“____物业履约保证金”）。

4.2 本合同签订之日起七个工作日内，乙方应支付水电履约保证金，水电履约保证金相当于一个月租金，作为乙方使用租赁物业所产生水电费的担保，即￥_____元；

汇至甲方指定的银行账户（户名：____，账号：____，开户行：____，转账时摘要请注明“____物业水电履约保证金”）。

4.3 如乙方违反本合同任何条款（包括但不限于不按时缴付租金、水电费或其他费用），甲方可以使用或扣留全部或部分履约保证金，作为弥补乙方欠缴款项或因乙方违反本合同规定而导致甲方产生的开支或蒙受的损失。甲方按本合同规定扣除履约保证金后，所持履约保证金的总额少于本条约定的款额时，乙方须在收到甲方通知之日起五个工作日内补足履约保证金。

4.4 在乙方忠实全面履行本合同，或本合同提前终止，乙方付清所有费用前提下，于乙方妥善交还所租物业、办结相关合同租赁备案注销手续等相关工作、及甲方确定乙方对其不再构成任何可能的经济责任后三十天内，乙方凭相关的收据和发票向甲方申请退还履约保证金、水电履约保证金或其余额（不计息）。

4.5 如甲方在本合同期满前转让所租物业，乙方同意甲方有权将本合同项下履约保证金转予受让人。受让人向甲方发出的该履约保证金或其余额的收据将被视为履约保证金或履约保证金余额已被正当转交的凭证。履约保证金转让予受让人后，乙方于本合同终止时持甲方(或受让人)开具之收款凭证向受让人申请退还

履约保证金或其余额，甲方不再对乙方负有返还该履约保证金之责任。

4.6 乙方承租的物业在租赁期间内，按国家规定需要交纳的税费等，由甲乙双方按规定各自承担并缴纳。其中，对一年以上的租赁合同，在合同未到期的情况下，乙方向甲方申请提前解约，经甲方书面同意退回履约保证金的，甲方有权在履约保证金中扣除因乙方提前解除合同造成甲方多交印花税的损失后，余额无息退回。扣除金额按以下方式计算：

未履行合同的月数*月租金额*印花税率（财产租赁合同按租赁合同金额千分之一）

4.7 其他_____

第五条　物业的装修

5.1 乙方对所租物业进行装修不得损坏房屋承重结构、主体结构或损坏公共设备设施。未事先征得甲方书面同意，不得对所租物业进行任何改建、增建或改装。所租物业的一切改装、改建或增建部分，除甲方同意之外，乙方须于本合同届满或提前终止时按甲方指引自费拆除及全部或局部还原，并且不得影响原建筑结构的安全，否则由此造成的责任由乙方承担。

5.2 乙方须自行及自费向有关主管机关申领所有必须的批准后方可进行施工。乙方制定之装修施工方案内容及具体执行施工之过程必须绝对遵守国家相关法律法规及行业规范之要求。

5.3 乙方如经营餐饮店铺的，必须遵守国家、地方和行业规定，安装与经营规模匹配的环保设备，包括但不限于油烟净化设施及异味处理装置，厨余垃圾处理设备、废水处理系统及水资源循环利用设备。同时要做好设备维护记录，配合环保部门检测，遵守国家和地方排放标准，确保排放达标。否则，因乙方环保违规（包括但不限于超标排放、擅自改变烟道等）导致的费用、风险和法律责任均由乙方承担，同时甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿由此给甲方造成的损失。

5.4 其他_____

第六条　物业的使用要求和修缮责任

6.1 所租物业仅供乙方及其被许可人作指定用途，不得用作其它用途。

6.2 所租物业内，乙方是安全生产第一责任人，负责治安、消防、环卫、卫生防疫、安全生产、廉洁从业等管理责任，配合和协助政府相关职能部门开展区域联防联动和综合整治。遵守甲方和消防部门的所有建议，使所租物业配备足够的消防设备，并保持该等消防设备处于有效使用状态。如因乙方安全工作管理不

善，设备使用不当等违反防火管理规定而造成的损失及不良影响，乙方须负全责。

6.3 乙方必须自行完成办妥在所租物业合法经营的一切手续后，合法经营其业务，乙方应具备有效的营业执照，并在执照上规定的经营范围内进行合法的经营活动。乙方完成合法经营所需的一切手续及证照后，应将资料提供给甲方备案。乙方签署本合同时，应向甲方提供有关乙方签署本合同的授权文件。

6.4 未经甲方事先书面同意，不得将超过设计负荷重量的任何物品安置于所租物业内；不得在所租物业内存放，也不允许他人存放武器、弹药、硝、火药、火油或其它易爆易燃违法危险物品。

6.5 未经甲方书面同意，乙方不得在所租物业内外的地台、墙壁、天花板及梁柱上涂划、钻孔或进行任何可能损坏地台、墙壁、天花板及梁柱行为。

6.6 不得在所租物业以外放置杂物或任何物品，不得妨碍公共区域的通行。甲方有绝对权利处理任何放置在公共区域的物品，而无须向任何人赔偿任何损失。乙方因违反本条规定而致使甲方产生额外之费用概由乙方承担付还。

6.7 乙方承诺租赁物业内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围，不会因其所承担的产品质量或经营业务责任对甲方构成任何不良影响或损失。因乙方经营产生的纠纷对甲方造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，造成损失的甲方有权要求乙方进行赔偿。

6.8 不得利用所租物业进行非法或不道德的活动。

6.9 乙方自费安装、维修、更换所租物业所需的照明装置、水电设施等非结构性构筑物各类装置设施。

6.10 租赁期间，该物业内部由乙方使用的设备、设施（包括甲方提供和乙方自行添置的）、内部装修的保养、维修、更新、物业漏水、渗水等均由乙方自行负责，并承担由此产生的一切费用。由于乙方原因造成的物业原有附属设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新。

6.11 乙方负责所租物业内部的清洁卫生工作，负责将所租物业内的垃圾、废物搬往垃圾收集处，保持所租物业及其附属物清洁完好。如乙方或其雇员、代理人、受委托人等被许可人（以下简称“乙方及其被许可人”）损害所租物业及其附属物，由乙方负责承担相关维修费用，恢复原状。如乙方在甲方限制的期限内，未能及时维修，甲方有权代乙方维修，因此产生的费用及甲方等的损失概由乙方承担，甲方有权从履约保证金中扣除。

6.12 其他_____

第七条　物业转租的约定

7.1 未经甲方书面同意不得实施下列行为：

（1）将本合同赋予乙方的部分或全部权利转让给他人，或以之作为抵押。

（2）将所租物业的部分或全部转租、分租给第三人。

（3）与第三者共同使用所租物业或以乙方以外的他人名义，向外展示或销售任何本合同规定以外之其它商品。

7.2 其他_____

第八条　物业返还时状态和添附物的处置

8.1 租赁期届满或提前终止，所有入墙入地的固定装修和水电设施（包括但不限于乙方承租期间嵌入墙体、地板、天花板的空调、灯具等添附物）属甲方所有，由甲方统一处理，乙方不得作为抵销拖欠租金等费用依据。乙方如有损坏需负责维修，但甲方亦有权要求乙方在不影响该租赁物业的结构、安全和功能的前提下，撤去留存于租赁单位的装修，恢复租赁单位原状。交还时所租物业应处于清洁完好及甲方可即时出租之状态。如乙方在指定时间内未能将所租物业恢复原状，则甲方有权代其恢复原状，乙方须偿付甲方因还原所租物业而支出的费用。

乙方应积极配合甲方进行相关的交接及善后工作，不得因本合同期满终止或提前解除而不履行配合义务，如因不配合交接及善后工作，给甲方造成损失的，乙方应当进行赔偿。

8.2 其他_____

第九条　甲方的权利和义务

9.1 甲方有权制定物业管理的有关规章制度并组织实施，定期或不定期对物业进行安全检查以维护该物业的正常的经营秩序。如遇紧急情况，甲方可以不在事先通知乙方情况下进入乙方所租物业。

9.2 本合同期满前三个月，甲方有权带有意承租者进入该物业视察，并有权在其认为合适的地点张贴有关出租该物业的告示或在传媒上刊登广告。

9.3 乙方违约而甲方仍然接纳其租金、水电费，不能视为甲方对乙方放弃追究违约的权利。甲方只会以正式书面盖章形式放弃本合同任何权利。甲方接受不足额的租金或其它款项时，也不被视为甲方同意乙方少缴合同约定款额。

9.4 甲方因乙方违约而采取追究行动或禁止乙方的违约行为，将不受时间性的限制。

9.5 非因甲方之过失，或因下列甲方无法控制事故，甲方不承担任何赔偿责任。本合同规定乙方缴付租金及其它费用的义务，也不因此受到任何影响：

（1） 进行必要的该物业的维护维修工程，如各项公共设备、设施、装置必要的维修保养，以及非甲方原因致使配套设备及/或市政设施(包括但不限于水、电、煤气等)的暂时停止使用；

（2） 由于该物业内外、檐顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何部分的泄煤气、泄电、泄水及潮湿及其中偶发事故等原因而引起的损失；

（3） 因失窃或保安或其它类似的原因引起的损失；

（4） 因其他承租者和人员或任何第三者的原因及施工引起的损失或损坏。

（5）该物业任何部分之损坏或因水满溢流，或沟渠满溢，或甲方在该物业内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人的人身、财产的伤害及损失。

（6）由于电梯、自动扶梯、防火和安全设置等其他设备停止运作而造成对乙方或其他人的人身或财产的损害或损失。

（7）该物业由于电、煤气和水供应上的损失、故障、爆炸及停止而造成的损害或损失。

（8）因特别或突发事件，需控制客流，对乙方经营造成影响或损失的。

（9）因消防演习及紧急情况处理造成甲方服务中断。

（10）因上级部门进行消防等安全检测造成甲方服务中断。

（11）为提高物业的整体形象而进行改造，修缮工程所造成甲方服务中断。

（12）非因甲方过错导致的行政当局行为和公用事业服务提供者行为。

9.6 为保证经营效果，甲方有权要求乙方定期或不定期向甲方提供真实的销售数据和经营情况【**选择性条款，如商业用途需要则保留**】。

9.7 其他_____

第十条 乙方的权利和义务

10.1 乙方承租物业自主经营、自负盈亏。乙方对其承租的物业，除本合同规定的限制外，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。

10.2 乙方须按时缴付本合同项下的租金、水电费、履约保证金、水电履约保证金及其他应缴之费用。

10.3 出现下列行为和事件时，乙方应事先知会甲方，并应就下列第（3）项取得甲方的书面同意。否则甲方可视有关行为和事件为乙方转租、分租所租物业

或乙方单方解除合同，并按本合同违约条款规定处理。

（1）当乙方乃以合伙关系组成时，在原合伙人死亡或退休后，加入任何新合伙人时；

（2）当乙方是有限公司时，公司被收购、改组、联合、合并、自愿清算或拥有公司多数投票权股份的股东或其它拥有有效控制权的人的改变；

（3）乙方以任何形式委托或授权第三方使用所租物业；

（4）乙方在市场监督管理局办理注销；

（5）乙方在市场监督管理局已经办理变更公司名称、法定代表人。

10.4 乙方充分知悉租赁物业的消防现状（包括消防设备设施，消防验收等），承诺不以消防问题为由（包括遭至相关部门的消防行政处罚）向甲方要求减租或延期、拒绝交租。乙方应按照甲方安全生产要求以及相关法律法规和政府规章制度要求配置足够的有效的消防器材。未经甲方同意，乙方及其被许可人不得移动、关闭、干扰、更换、取消任何消防器材和设备，更不许进行任何破坏消防设施或人为造成消防警报系统误报的行为。

10.5 乙方有责任将所租物业发生之情况及时报告甲方，包括（但不限于）任何对所租物业或人身造成伤害的可能性、所租物业内部设备的损坏及突发的意外事件。

10.6 乙方在物业的经营活动及行为必须严守政府部门单位发出的指示/指引。乙方收到政府部门有关所租物业的指示时，须立即书面通知甲方。如果乙方没有执行有关指示/指引及／或违反国家及当地法律，而导致甲方蒙受任何损失，乙方对甲方负赔偿责任。

10.7 本合同无论在任何情况下终止，乙方必须承担终止前其应承担的责任和义务。

10.8 乙方不履行或违反本合同的任何条款、规定或条件，而导致甲方遭受损失、被罚款或造成甲方的其它开支，在甲方发出付款通知书的十四天内，乙方应如数补偿予甲方。

10.9 如果因为乙方及其被许可人疏忽或蓄意之行为，导致任何人士身体受到伤害或导致第三者的财物受到损害，直接或间接引致甲方蒙受任何损失，则乙方必须对甲方的有关损失或由于该等行为导致甲方被起诉、索赔、裁决等所产生之损失负全部赔偿责任。

10.10 因乙方措施不当而致物业受到害虫的侵害或暴风雨的破坏，或因乙方

或乙方雇用人员的故意或过失使物业遭受任何损毁，乙方须承担赔偿责任。

10.11 在决定乙方是否违约时，乙方之雇员或获准使用人之任何过失或违约行为即构成乙方本身之过失或违约行为。

10.12 经甲方书面同意的转租、分租情况下，应根据甲方的要求提供次承租户的相关信息及资料。

10.13 乙方须在签订本合同的同时与甲方签订《广州市房屋租赁合同》以作租赁备案使用，该合同的租赁地址、租赁面积、租赁期限、租金情况与本合同一致。各方同意，《广州市房屋租赁合同》仅用作备案之用，各方的权利义务以本合同约定的为准。各方知悉甲方缴纳本合同印花税后，无需再就租赁备案合同缴纳印花税。且乙方负责自行申报及缴纳各种自身经营税项，如出现漏缴、短缴税款的情况，乙方自行承担一切后果，并须对因此造成甲方的所有损失负全部赔偿责任【选择性条款，根据实际决定是否保留】。

10.14 其他_____

第十一条 合同的终止及免责条款

11.1 在租赁期内由于火灾、水灾、风暴或其他任何不可抗力事件（因甲方或乙方的故意或过失除外）引致该商铺被损毁及不能正常使用时，双方同意可按照该商铺所受损坏之程度酌情减免租金直至该商铺经修复而适合使用时为止。但租赁期限不因上述情况而后推。

11.2 如上述不可抗力事件引致该商铺被损毁及不能使用时，而甲方未能在六个月内将该物业损毁修复，甲乙双方任何一方可向对方发出书面通知，要求终止本合同。在此情况下，租赁关系将告结束，甲方将各项保证金如数退还给乙方。甲方或乙方均不可向对方要求任何其他赔偿。

11.3 租赁期内如因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的、土地/物业被收储、征收、征用、法律法规调整、国家或地方政策变化、企业改制等不可抗力的因素导致本合同无法履行的，本合同自动终止，双方互不作补偿。在乙方缴清拖欠费用及清空租赁单位给甲方后，甲方退还履约保证金给乙方，甲方退还的款项不计付利息。

11.4 其他_____

第十二条 合同的变更及解除

12.1 各方在履行本合同期间，有关协议内容的增加、减少或修改，均须取得各方协商一致，达成书面协议。

12.2 在租赁期间，甲方如有意将财产所有权转移给第三方，不必征求乙方的同意，但应在转让协议书生效后书面通知乙方新的业主名称。所有权转移后新的业主即继承本合同的权利和义务。

12.3 租赁期内甲乙其中一方单方面提出解除合同的，需提前一个月向对方书面提出，经双方协商同意后提前终止合同的，双方应结清合同终止前的租金、水电费、违约金（如有）等费用，并乙方负责将租赁物业妥善交还甲方。

12.4 租赁期内乙方无法定或约定理由而单方面提前解除合同的，乙方应付清合同解除前应付的费用，甲方有权没收乙方的所有履约保证金不予退还。

12.5 乙方有下列行为之一，经劝告拒不改正，甲方有权解除合同，收回租赁物业，甲方有权没收乙方所交的所有履约保证金、不再免除装修期间租金，乙方应按起租当月的标准支付装修期间的租金，并须赔偿甲方损失：

（1）不按合同约定用途使用租赁物业或擅自拆改结构或改变用途的；

（2）不按合同约定爱护原有设施、故意损坏承租物业的；

（3）未经甲方书面同意擅自转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

（4）利用承租场地进行违法、非法活动或有悖公共秩序和良俗的行为，损害公共利益的；

（5）违反公安、消防、文化、工商、卫生、环保、供电部门的有关规定，危及物业安全的；

（6）对存在的安全隐患，经甲方两次书面通知限期整改仍不予整改或整改不合格的；

（7）违反本合同及物业管理合同与管理制度、管理资料的其他行为；

（8）法律、法规规定其他可以收回物业的情形。

12.6 其他_____

第十三条 违约责任

13.1 乙方未按本合同约定缴交租金、履约保证金、水电履约保证金、水电费等相关费用的，经甲方催告，在甲方限定期限内无合理理由仍不缴交的视为逾期，从催告期满次日起计算，每日按应付费用的0.03%向甲方支付违约金；逾期超过 15 日，甲方有权采取停止向乙方供电、供水等强制措施；逾期超过 45 日，甲方有权解除合同，没收乙方的履约保证金，同时要求乙方付清所拖欠的款额及违约金，并无条件把租赁物业连同原附属物交回甲方。

13.2 租赁期届满甲乙双方未续订合同或本合同提前终止，甲方要求收回物业，乙方应于租赁期限届满前交还物业或合同提前终止后___日内交还物业给甲方。乙方逾期不交还承租物业，甲方有权采取停止向乙方供电、供水等强制措施，并且视为乙方放弃租赁物业内物品的所有权，物业内所有物品视为遗弃物，由甲方统一处理，由此产生的费用由乙方承担。甲方除要求乙方限期迁出和补交占用期占用费，每月占用费标准按租赁合同最后一期月租金标准计算，并有权按占用期内占用费金额的100%收取违约金。

13.3 由于乙方管理不善或使用不当发生安全事故，导致甲方或第三人及其他租赁物业财产及人身损害，引起诉讼及处罚，均与甲方无关，所造成的经济损失和法律责任由乙方承担。

13.4 乙方因违反合同内有关规定，甲方有权停止该物业的水、电等的供应，并无需因此而向乙方作任何赔偿。乙方须支付违约金、赔偿金的，甲方有权直接从乙方履约保证金中扣除，并书面通知乙方违约事项及所扣除的违约金或赔偿金的数额。当履约保证金不足合同规定数额时，乙方必须在5个工作日内补齐，否则，甲方有权解除本合同，收回物业，所收款项不予退还。当履约保证金不足以支付违约金、赔偿金时，甲方有权继续要求乙方支付并有索赔的权利。

13.5 本合同期满或提前终止之日起十五(15)天内，乙方须向有关部门变更、注销任何乙方以该物业作为登记注册地址之用途的手续，办理备案租赁合同的注销，并向甲方出示相关证明。若乙方未能按约定时间完成前述约定，乙方须赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于因延迟将该物业交付予新租客而需承担的违约金、中介费和律师费。甲方有权在此情况下按本合同第四条之约定不向乙方退还各项履约保证金，直至乙方完成前述之约定。

13.6 乙方同意按本合同第2.4款约定日期开业经营，若乙方未能在该日准时开业的，每日须向甲方交纳每月租金的2%的违约金。从约定的开始营业日后第16天起计，若逾期15天仍未营业，则甲方有权解除合同，没收乙方的所有履约保证金，收回物业。**【选择性条款，在商业物业出租时保留，对应2.4条法律后果，非商业物业建议删除】**

13.7 未经甲方书面同意，乙方未按指定的营业时间营业的，每违反一次，应按当月租金的10%向甲方支付违约金，累计超过三次的，甲方有权解除本合同，没收乙方的所有履约保证金，收回物业。**【选择性条款，在商业物业出租时保留，对应2.4条法律后果，非商业物业建议删除】**

13.8 其他_____

第十四条 其他事项

14.1 保证人

丙方作为乙方履行本合同的连带责任保证人，保证乙方按时适当地履行合同约定的义务和责任，并愿意向甲方承担连带责任。丙方保证担保的范围包括：乙方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、费用、违约金、赔偿金、其他应付款项和甲方实现各项债权所发生的一切费用。丙方所承担的是延续性连带责任保证，自本合同签订之日起生效。保证期间直至本合同项下的全部债务履行期届满之日起三年。【选择性条款，如合同主体包括保证人的，需要同步保留该条款，如合同主体不涉及保证人的，则删除该条款】

14.2 转让所租物业

（1） 租赁期间，所租物业的产权发生转变者，甲方应提前[十]天通知乙方，则所租物业产权受让方即按产权持有生效日期取代本合同甲方，并享有甲方的权利及承担甲方的责任义务。

（2） 甲方承诺于本合同期满前转让所租物业时，甲方应通知受让人本合同之存在。

（3）甲方有权要求乙方而乙方必须配合与所租物业产权受让人签订与本合同条款相等之变更租赁合同，以取代本合同。

14.3 变更承租人

如果乙方在签订本合同后作为主要投资人或实际控制人以新成立的主体承租（不存在事实转租及分租情况下）及由新主体继续履行本合同的，应经甲方书面同意，并且乙方应确保新成立的主体对本合同予以认可（在合同上加盖公章予以确认或另行签订租赁合同），并且遵守乙方与甲方签订的物业租赁合同和相关文件。乙方同意就新成立的主体履行本合同提供连带保证责任并签署相关保证文件或协议，否则甲方有权拒绝变更承租人。乙方已向甲方缴付的保证金，甲方无需退回。

14.4 各方明白，本合同是租金等按约定分期支付的，合同是一个整体，不能因部分租金等债权没按时追索而主张超过诉讼时效。

14.5 本合同效力

各方确认，本合同乃规范各方权利及义务的具有法律约束力的文件，任何其它先前所作的口头或书面协议一概由本合同全面取代。其他交易文件(包括但不

限于用于审批和登记的文本)均应根据本合同作出，除各方在其他交易文件中明确约定对本合同特定条款的修改且以其他交易文件为准的情形，如本合同与任何其他交易文件之间发生冲突或有不一致，则应以本合同的约定为准。为避免歧义，各方特别确认，各方为办理房屋租赁登记备案而向相关政府部门提交相应的租赁合同的任何约定，都不得对抗本合同的约定。

在签订本合同的同时，乙方应与甲方按附件 4 签订《安全生产责任书》、按附件 5 签订《廉洁协议》。

14.6 送递通知

合同履行中凡涉及各方权利、义务和责任的通知、意见、建议或其它函件均需采用书面形式，并按照甲、乙、丙三方在本合同中及《租务联系人确认函》（附件 7）中列明的通讯人、联系地址、电话、传真号码或电子邮箱进行挂号邮寄、传真或电子送达。若一方发生信息变更时，变更方应及时书面通知另方，在变更通知送达对方之前，按原列明的通讯联系地址进行挂号邮寄，自文件发出后第三日，无条件视为达；按列明的传真号码、微信号和电子邮箱电子送达的文件，自文件发送至上述特定系统之日视为送达之日。

14.7 适用法律

本合同适用中华人民共和国法律，受中华人民共和国法律的管辖，并按中国法律进行解释。

14.8 争议的解决

各方在履行本合同时如发生纠纷，可以友好协商解决。或任何一方均可将争议提交租赁物业所在地法院诉讼解决。

14.9 保密条款

本合同内容为合同各方机密商业协议，各方承诺对全部内容保持最高机密性，不会向任何第三方以任何形式泄露其中任何内容。

14.10 合同生效

本合同签署后生效，一式　份，甲方执四份，乙方执一份，丙方执一份（如有）。甲方、乙方、丙方（如有）或其授权代表于　　年　　月　　日前在本合同上分别签署。

14.11 其他_____

附件

附件 1 乙方资料

附件 2 所租物业基本资料

附件 3 所租物业之示意图

附件 4 安全生产责任书

附件 5 廉洁协议

附件 6 承租人信息备案表

附件 7 租务联系人确认函

（以下无正文）

（签署页）

甲方：

法定代表人/授权委托人：

乙方：

法定代表人/授权委托人：

丙方：

法定代表人/授权委托人：

合同附件1　乙方资料

一、乙方提供附件资料：

1.乙方身份证复印件/营业执照（盖章）

2.乙方法定代表人身份证复印件（盖章）

3.乙方授权代表授权委托书及被授权人身份证复印件

4.乙方相关资料：

联系电话：

地址：

电子邮箱：

银行账号：

户名：

开户行：

合同附件2　所租物业基本资料

1. 位置：

中国广东省广州市　　路　　号　　区　　。

2. 所租物业交付予乙方之标准：按现状交付

合同附件3 所租物业之示意图

合同附件4　　安全生产责任书

安全生产责任书

甲方：

乙方：

乙方向甲方承租广州市　　路　号　，租赁面积为　　平方米。

为了加强此场地（以下简称本单位）及本物业的安全生产管理工作，预防火灾、爆炸、中毒等安全生产事故发生，保障游客、客户、员工人身财产和国家财产安全，明确甲、乙双方的安全管理责任和义务，依据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《中华人民共和国安全生产法》及广东省地方和国家法律法规的相关规定，特签订本责任书：

1. 乙方从业人员应具有相应的资质，并组织安全生产教育，承担安全生产责任，对本单位及雇请人员操作不当引起的火警火灾、爆炸、中毒或其他造成人身财产损失的事故负全面责任。甲方负责公共消防设施、器材、消防安全标志、疏散通道、安全出口、消防车通道等公共安全设备的维护。

2. 乙方应贯彻“安全第一、预防为主”的安全管理工作方针。乙方负责人对本单位的安全生产管理全面负责，负责建立、健全本单位安全管理责任制；制定安全管理制度和操作规程，督促、检查本单位的安全管理工作，及时消除安全事故隐患；组织制定本单位的安全事故应急救援预案并演练，对雇请人员进行安全教育，使其自觉遵守各项安全管理规定，确保安全经营。一旦发生安全事故应及时、如实报告有关部门。

3. 乙方必须对本单位包括消防器材在内的安全设备设施进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常有效。维护、保养、检测应当作好记录，并由有关人员签字。

4. 乙方应加强防火措施，按规定配备足量、有效消防器材（每 50 平方米宜配置 2 个灭火器和 2 个防烟防毒面具），并放置于容易取到的位置，做好标识。

5. 乙方进行装修前，应向政府有关部门提出申请，并经审批后方可进行装修。

6. 乙方承诺并遵守政府法律、法规所规定的内容，并对不符合以下规定所造成的后果负责，包括：

6.1 严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施和救生设施；严禁擅自动用消防水源。

6.2 严禁占用、遮挡安全疏散指示标志、堵塞消火栓、安全出口、消防车通道、疏散通道；不得封闭安全出口，不得遮挡安全疏散指示标志。

6.3 严禁经营和贮存烟花、爆竹、炸药、雷管、汽油、香蕉水等易燃易爆危险物品以及各类剧毒物品。

6.4 严禁在经营区域内或室内、外、江边等地方燃放烟花、爆竹。

6.5 遵守安全用电管理规定，严禁超负荷使用电器，以免发生事故。严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路；从事电业、电气焊作业的人员，必须持有“上岗证”；动火作业时，应到服务中心申请审核同意后方可实施。

6.6 严格按营业场所用火、用电、用油的安全管理要求，租用场所内严禁使用明火和超负荷用电。

6.7 电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设，必须符合国家有关的消防安全技术和电气安装技术相关规定。

6.8 定期做好电器产品安全性能维护，按电气使用规定做好定期检修。

6.9 禁止在约定的经营场所内使用明火煮食。（建议视各物业情况增删本条约定）

6.10 严格控制在经营区域的不安全行为。

6.11 禁止在本场所超出经营范围经营或超出场所限制人数经营。

6.12 严禁违反安全生产管理的相关内容。

7. 乙方应指定安全管理员，呈报出租方备案。

8. 乙方应当履行下列消防安全义务：

8.1 制定并落实消防安全管理措施和消防安全操作规程。

8.2 开展消防安全宣传教育和消防知识培训，定期进行灭火技术训练。

8.3 进行经常性的内部防火安全检查，及时制止、纠正违法、违章行为，发现并消除火灾隐患。

8.4 按规定配置消防设施、器材，并指定专人维护管理，保证消防设施、器材的正常、有效使用。

8.5 按规定设置安全疏散指示标志和应急照明设施，保证应急照明等设施处于正常状态。

8.6 保证疏散通道、安全出口的畅通。不得占有疏散通道或者在疏散通道、安全出口上设置影响疏散的障碍物，不得封闭安全出口，不得遮挡安全疏散指示标志。

8.7 按照物业所在区域的允许范围内停放车辆，不得占有、堵塞消防车通道。

8.8 火灾发生后，及时报警、迅速组织本场所人员进行扑救和人员疏散。不得不报、迟报、谎报火警，或者隐瞒火灾情况。

8.9 火灾扑灭后，及时保护现场，接受事故调查并如实提供火灾事故情况。未经公安消防机构许可，不得进入、撤除、清理火灾现场。

8.10 每天下班前应有专人检查安全环境，做到下班后，经营场所断水、断电、关窗锁门；

8.11 依照国家有关规定投保火灾险和公众责任险。

8.12 法律、法规和规章规定的其他消防安全义务。

9. 乙方进行室内装修、装饰时，如需相关政府部门审批同意的，应经有关部门批准后方可动工。室内装修、装饰应当采用不燃、难燃的材料。更改或加装安装电气设备和线路时，应严格执行有关电气安装标准，乙方内部施工人员或者聘请的施工人员应持有法定资质许可证件，符合消防安全要求施工。严禁乱接临时用电线路。

10. 甲方工作人员定期组织或协助政府消防、安全生产主管部门对乙方的经营场所进行安全生产检查。对不符合消防安全和安全生产管理规定，及时发出整改通知书。乙方对服务中心发出整改通知书或政府消防、安全生产主管部门开具的消防及安全生产问题处理意见书的，乙方应在限期内进行整改。逾期不整改的，服务中心有义务上报政府主管部门对其处罚，所产生的后果由乙方自行承担。

11. 凡违反上述条款造成火灾或安全生产事故的损失和责任，由乙方负全责，甲方保留追究乙方法律责任的权利。

12. 本责任书一式八份，甲方执六份，乙方执二份，自各方签名并盖章之日起生效。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

负责人：　　责任人：

签订日期：　年　月　日　　签订日期：　年　月　日

合同附件5　廉洁协议

廉洁协议

甲方：

乙方：

为保障甲方和乙方在业务往来中的合法权益，促进企业党风建设、廉洁从业，预防商业贿赂和不正当竞争，按照《中华人民共和国民法典》和有关法律法规、廉洁从业的相关规定，经甲乙双方协商一致，自愿签订本协议。甲乙双方一致确认，本协议效力及于乙方与甲方的所有业务往来关系的全过程，包括但不限于招投标、商务谈判等采购环节及合同签订、履行环节等。

第一条甲乙双方责任

（一）严格遵守国家法律法规和廉洁从业规定以及相关行业行风建设的纪律和规定。

（二）严格执行合同，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定或双方约定除外），不得损害国家和企业利益。

（四）发现对方在业务活动中有违反廉洁从业规定或本协议约定的行为，应及时提醒和纠正对方。

（五）发现对方在业务活动中有严重违反廉洁从业规定的行为，有权向对方主管部门或有关部门举报。

第二条甲方应遵守下列条款

（一）甲方、甲方工作人员及其亲属不得以暗示或任何形式向乙方索要或收受回扣、提成、现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙方向甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（三）甲方及其工作人员不得以任何理由要求、暗示或接受乙方和相关单位为其在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（四）甲方工作人员不得在乙方报销应由甲方或个人支付的任何费用。

（五）甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人不得以个人借用（包

含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与乙方或乙方工作人员发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）如果乙方向甲方工作人员提供第三条第（一）至（五）款所指的内容，甲方工作人员应拒绝对方；对于无法拒绝的，应及时向甲方纪检部门举报。

第三条乙方应遵守下列条款

（一）乙方不得以任何形式向甲方及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）乙方不得以任何理由邀请甲方工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动；不得为甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（三）乙方不得为甲方工作人员在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（四）乙方不得以任何名义为甲方工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

（五）乙方或乙方工作人员不得以借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）甲方工作人员主动向乙方索要或要求乙方安排和提供第三条（一）至（五）款所指的内容，乙方应予以拒绝，并向甲方纪检部门及时举报。

第四条违约责任

甲乙双方工作人员如违反本协议，按照管理权限，依据有关法律法规和相关规定给予党纪、政纪处分等或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条如甲乙双方有违反国家法律法规和廉洁从业规定的其他行为，参照本协议约定执行。

第六条本协议经双方盖章后生效，一式八份，甲方执六份，乙方执二份，自各方签名并盖章之日起生效。

联系人：　　纪检邮箱：

甲方：　　乙方：

日期：　　日期：

合同附件6：承租人信息备案表

承租人信息备案表

承租人名称 （公章/签名）	
纳税人识别号 （即税务登记证号）	
公司地址	
公司电话	
联系人	
联系人移动电话	
开户银行	
银行账号	
是否为一般纳税人	□是　　□否
备注： 1.一般纳税人请另提供：（1）营业执照复印件；（2）开户许可证复印件；（3）一般纳税人证明复印件；（4）身份证复印件（承租人为自然人）。以上资料均须加盖企业公章/签名。	

发票类型：

□增值税专用发票

□增值税电子普通发票

（邮箱：　　，手机号码：　　）。

（以上开票信息及发票类型一旦确认不再变更，如变更需在合同约定交费期前7个工作日书面通知甲方。）

合同附件7：租务联系人确认函

租务联系人确认函

XX 公司（甲方）：

现指定下列人员为处理我司《　　物业租赁合同》（合同编号：　　）项下事务的联系人，代表公司/本人处理包括但不限于相关文件签收（如：付款通知单、费用催缴通知单、联系单、往来函件等）及日常事务对接工作。具体人员的信息如下：

联系人	（姓名）	（身份证号码）
联系人	（姓名）	（身份证号码）
联系地址	（物业地址）	

电子送达信息如下：

电话（可接收短信）		
微信号码		
邮箱		

我司确认，相关文件送达上述人员签收后即视为向我司送达成功；相关文件电子送达上述邮箱、电话短信、微信，邮件、短信及微信发出之日视为送达之日；相关文件自寄出之日始计第三天即被视为已向我司送达成功。上述人员信息如有变更，我司将另行告知。

XX 公司（乙方）

年　月　日