2026 版

物 业 租 赁 协 议

（合同编号：_____）

出 租 方（下称“甲方”）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：

通讯地址：_____

联 系 人：xxx　　联系电话：xxxxxxxxxxx　　电子邮箱：_____

承 租 方（下称“乙方”）：_____

统一社会信用代码/身份证号码：_____

法定代表人：

通讯地址：_____

联 系 人：xxx　　联系电话：xxxxxxxxxxx　　电子邮箱：_____

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律及国资监管相关规定，甲乙双方协商一致，订立本协议。

第一条　租赁物业基本情况及用途

1. 租赁物业：广州市黄埔区/广州开发区 xx 路 xx 号（不动产权证号码：粤（xxxx）广州市不动产权第 xxxxxxxx 号），计租面积 xxxx.xx ㎡（下称“该物业”）。

2. 该物业为钢筋混凝土结构，内部消防设施已报装验收合格，乙方确认按现状承租，该物业装修为：☐精装 ☐简装 ☐毛坯。

3. 乙方按以下用途使用该物业，并承诺在该物业内所开展与其营业执照范围一致的活动：☐商业经营 ☐商务办公 ☐工业生产 ☐物资仓储 ☐研发实验 ☐特殊用途及其他：_____

（在上述“☐”内打“√”，可多选，未勾选视为不涉及）

第二条　租赁期限

1. 租赁期 xx 年，自 xxxx 年 xx 月 xx 日起至 xxxx 年 xx 月 xx 日，物业交付时间为起租日，如有另行约定的从其约定。

2. 免租期共 xx 天，自 xxxx 年 xx 月 xx 日起至 xxxx 年 xx 月 xx 日。免租期仅免除租金，乙方仍需按时足额缴纳租赁期间的物业管理费、水电费及其他费用。

3. 租赁期满前 3 个月，甲方有权依法对该物业重新招租。同等条件下乙方享有优先承租权，但乙方未参与甲方招租视为放弃优先承租权；若乙方获租的，双方另行签订租赁协议。

第三条　收费标准及付款方式

1.首年月租金含税单价为：¥ xx.xx/㎡，即首年含税（税率 x %）月租金¥ xxx,xxx.xx（大写： xxxxxxxxxxxxxxx ）。租金单价每 x 年递增 x %。详见下表：

租赁期间	月租金单价（含税，¥/㎡）	期间月租金总金额(含税，¥)	
		小写	大写
20xx.xx.xx-20xx.xx.xx	xx.xx	xxx,xxx.xx	
20xx.xx.xx-20xx.xx.xx	xx.xx	xxx,xxx.xx	

本合同约定租赁期间，租金含税总金额　　（¥　　元），不含税总金额为　　（¥　　元）。

2.乙方于本合同签约后 5 个工作日内支付第一个月当月租金¥ xxx,xxx.xx （20xx.xx.xx-20xx.xx.xx）。后续乙方于每月 10 日前（遇节假日顺延）以转账方式缴付完毕当月租金；乙方确有困难并向甲方书面提出申请延期的，甲方适当给予 x 天时间延期（最长不超过 20 天，具体延期时间由甲方决定，该延期仅为甲方特殊情况特殊处理，不构成持续性缴费周期变更，即当月 30 日前须缴清当月租金），延期期限届满仍未足额支付租金的视为逾期拖欠。甲方收到租金后 15 日内开具等额增值税发票，发票抬头与乙方签约名称一致。

甲方收款信息如下：

户　　名	
开户银行	
账　　号	

乙方开票信息如下：

户　　名	
开户银行	
账　　号	

3.双方签约后 5 个工作日内乙方向甲方缴纳以下履约保证金合计¥ xxx,xxx.xx （大写：xxxxxxxxxxxxxxx ）：

（1）租赁押金：租赁期限内末年 x 个月租金，¥ xxx,xxx.xx ；

（2）物业恢复保证金：按¥ xx.xx /㎡计，¥ xxx,xxx.xx 。

4.合同期满，乙方结清全部费用并按甲方要求交还场地后，甲方于 15 日内无息退还履约保证金至乙方账户。

5.乙方通过重新公开招租或协议招租再次承租的，履约保证金按新合同标准执行。如果履

约保证金未退还给乙方的，可抵扣新协议的履约保证金或原协议的租金，不足部分乙方补足，超出部分甲方无息退还。

6. 乙方须向租赁物所在的**□物业管理公司 □运营管理单位**缴纳。若物业管理收费标准调整，相应费用同时调整。

7. 乙方自用水电费按实际用量向**□物业管理公司 □运营管理单位 □供水供电部门**缴纳；公用水电公摊按租赁面积比例分摊（已纳入物业管理服务费的除外）。遇政府调价按调后价格执行。

8. 甲方与物业管理公司为相互独立的法人，乙方不得以与物业管理公司之间的任何争议为由欠付、少付、拒付租金，否则视为违约。

第四条　甲方权利与义务

1. 甲方保证交付该物业给乙方使用时，乙方可以正常使用该物业，不存在影响乙方正常使用的问题。

2. 因安全检查、维修抢修、带客看房等合理事由，甲方或物业管理公司有权提前 24 小时通知乙方后进入该物业；如遇危及房屋安全、公共安全、消防隐患及结构安全排查、抢险等紧急情况，甲方可径行进入采取紧急措施，乙方不得无故阻挠，甲方事后须及时通知乙方。

3. 依法需办理租赁备案登记手续的，甲方予以配合，但仅限于出具自身权属证明等必要文件；乙方其他资质办理事宜，由乙方自行负责并承担费用，甲方可给予必要协助。

第五条　乙方权利与义务

1. 乙方应配合提供加盖公章的公司营业执照、法人证明书和身份证复印件及征信报告等资料给甲方审查；乙方负责于签约后 2 个月内向属地街道办妥租赁备案法定手续，甲方应予配合，并将《房屋租赁登记备案证明》交给甲方存档。逾期未办理的，乙方自行承担因此造成的后果，且甲方有权单方解除本协议，乙方除结清解除之日前占用场地的租金外，甲方还有权没收乙方全部履约保证金。

2. 乙方须按时足额支付租金、物管费、水电费等全部费用，遵守物业管理公司及运营管理单位管理守则。

3. 未经甲方及物业管理公司事先确认并同意（包括但不限于书面函件、电子邮件等），乙方不得装修改造、改变用途。获准装修的，不得破坏结构安全，相关报批、施工等费用由乙方承担，乙方确保其装修改造不会对该物业结构以及设备等造成任何破坏且不影响其他租户使用。

4. 乙方负责租赁物内部设施（结构除外）的日常维护维修，乙方应自行承担相关费用以及维护维修不当造成的损失；若因乙方前述行为导致租赁物内部设施毁损或危及建筑结构安全的，乙方应负责恢复原状并自行承担相应费用。

5.乙方是该物业防火安全直接责任人，须做好消防、用电安全。因乙方原因导致的人员伤亡或财产损失，由乙方负责。

6.乙方承租期间，应严格遵守国家法律法规，不得超荷载使用该物业，不得存放危险品（但该物业内具备专用危化品仓库的除外），不得损坏公共部位及设备设施或改变其使用功能。

7.租期届满或合同终止，乙方须结清费用，并在交还物业给甲方前恢复原状（对新增设施设备及装饰自行拆除，甲方同意保留的除外）。乙方交还物业时仍未拆除或搬离的设施设备，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置。无论拆除或保留，乙方均不得要求甲方给予任何补偿。双方确认，除本协议第六条第3款第（2）项、第八条约定的情形外，租期届满的，乙方不得就装修残值、预期经营损失等主张赔偿。

第六条　违约责任

1.若乙方于本合同签署后 5 个工作日内仍未缴纳履约保证金的，甲方有权书面通知乙方单方解除本协议，并有权要求乙方按履约保证金的 10% 向甲方支付违约金；乙方逾期缴纳租金、水电费等款项，每逾期一日按欠款**总额** 0.05% 支付违约金。

2.乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本协议、收回物业，追缴免租期租金，履约保证金优先抵扣欠款及违约金，不足部分甲方继续追偿：

（1）逾期支付租金累计超过 60 日的；

（2）擅自改变房屋结构或用途，经书面通知后 15 日内拒不整改的；

（3）未经甲方同意擅自转租、分租的（包括但不限于实际经营主体变更、分时段经营、合作挂靠经营等）；

（4）自行或允许他人利用该物业从事违法违规行为的。

3.租赁期内，除本条第2款及本协议第七、八条约定的情形外，乙方单方提前退租或甲方单方提前收回物业的，须提前 60 日书面通知对方，并按以下约定承担违约责任：

（1）乙方单方提前退租的，甲方没收其所缴纳的履约保证金，且无须对乙方投入的装修改造给予任何补偿，分以下两种情形：

a.租赁时长未超本协议约定租赁期限的50%（含）或租赁期限≤3年的，乙方须向甲方补缴免租期的租金。

b.租赁时长已超本协议约定租赁期限的50%，乙方须向甲方支付解除时当月租金标准 1 个月租金作为违约金，免租期租金不再追缴。

（2）甲方单方提前收回物业的，不区分租赁时长是否超本协议约定租赁期限的50%，甲方均应无息退还履约保证金，且免租期租金不再追缴；另外，甲方应向乙方支付解除时当月租

金标准 3 个月租金作为违约金，甲方按相关规定对乙方所投入的装修残值、搬迁费等评估，以评估结果对乙方进行赔偿，但如果有涉及乙方的停业损失、预期经营收益、设备购置费、员工遣散费等，甲方不予补偿。

4.本协议到期自动终止或任何一方提前解除本协议的（不含本协议第八条约定），乙方应在双方签署解除协议之日起 5 日内交还物业；若未交还的视为逾期，自逾期之日起 10 日内按终止当月的租金标准的 1.5 倍向甲方支付场地占用费；超 10 日仍未交还的，按终止当月的租金标准的 2.0 倍向甲方支付场地占用费。

5.因一方违约产生的律师费、仲裁费、保全费、担保费、鉴定费、评估费、拍卖费、差旅费、公证费及其他为实现债权而支出的费用由违约方承担。

第七条　不可抗力

1.不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于：

（1）自然灾害：台风、洪水、地震、海啸、泥石流、森林火灾及严重气象灾害等；

（2）社会异常事件：战争、武装冲突、暴乱、恐怖袭击、大规模罢工等；

（3）事故灾难：重特大火灾、爆炸、危险化学品泄漏、大面积停电停水等突发公共事件；

（4）公共卫生事件：重大传染病疫情等突发公共卫生事件，导致该物业被依法封锁、隔离或强制停用的。

2.因不可抗力导致该物业全部或部分毁损、灭失或无法继续使用的，本协议自动终止。遭受方应及时通知对方，并及时采取合理且必要的减损及补救措施，双方互不承担违约责任。

3.乙方不得以下列情形为由主张免责：

（1）市场行情波动、经营亏损、客流量下降等商业风险；

（2）乙方自身资金周转困难、劳资纠纷、债务纠纷；

（3）乙方因自身违法经营被有关部门查处导致停业的；

（4）水、电、燃气等公共事业因检修、欠费等非不可抗力原因暂停供应；

（5）本协议第八条约定的情形。

第八条　特殊情形（政府征收、收储、“三旧”改造或城市更新）

1.若该物业被政府列入征收、收储范围，或被纳入“三旧”改造或城市更新范围的，甲方有权根据政府文件要求收回该物业；乙方应无条件配合，并应在甲方书面通知的搬迁期限内配合腾退并交还物业。甲方应提前 60 日书面通知乙方并载明搬迁期限，搬迁期限自甲方书面通知载明的具体日期起算，搬迁期限内的租金及相关费用按以下方式处理：

（1）自搬迁期限的具体日期开始至搬迁期限的二分之一届满之日止，乙方仍须按约定标准支付租金等费用；自正常计租期届满次日起至搬迁期限届满之日止，乙方无需支付租金，但

仍须向供水供电部门或物业管理公司或运营单位缴纳物业管理费、水电费等费用；如乙方未在搬迁期限届满后交还物业的，视为逾期，自逾期之日起至实际交还之日止，乙方仍须按当月租金标准向甲方支付场地占用费，甲方有权从履约保证金中优先扣除。

（2）甲方在乙方结清费用并交还物业后 5 日内，将履约保证金扣除乙方应付未付款项（包括但不限于逾期场地占用费）后的余额无息退还乙方。

2. 因本条约定收回物业的，若政府有补偿且该补偿范围包括装修弃产及搬迁补偿的，双方同意由甲方按国资规定对乙方的装修残值、搬迁费用委托评估机构进行评估，评估费用由甲方承担，并以评估结果对乙方进行补偿（预期经营收益、员工遣散费不在补偿范围内），其中，停产停业损失则按照当月租金标准的若干个月租金进行补偿，最高不超过 6 个月，具体由金额由双方另行协商；双方确认，无论评估结果多少，该补偿不得超过政府补偿中实际对该物业装修及搬迁补偿的上限；若政府不补偿的，双方同意按照本协议第六条第 3 款第（2）项执行。

第九条　通知

本协议项下通知及法律文书（包括因履行本协议产生纠纷涉诉时法院向双方送达的全部法律文书），按通讯地址寄送的，以邮寄回执注明收件日期视为送达；通过电子邮件发送的，以电子邮件送达收件日期视为送达。

第十条　其他

1. 本次出租所在地块性质为公共建筑用地，用途优先为文体休闲用地及配套，原则上由乙方自行负责办理其经营所需的营业执照、行业许可等手续。

2. 租赁期内，如甲方出售该物业，应书面通知乙方；同等条件下乙方具有优先购买权；若乙方在收到通知后 15 日内未书面回复的视为放弃优先购买权。

3. 甲方负责购买租赁物保险，乙方负责购买租赁物内自有财产、责任险等其他必要保险。未购买方自行承担相应损失；本协议登记费、印花税依法各自承担，附件《安全生产和消防安全责任书》与本协议具有同等效力。

4. 双方确认，租赁期间，因乙方原因引起的，乙方与任何第三人之间发生的纠纷均与甲方无关，乙方自行解决；若由此造成甲方损失的乙方应予以赔偿。

第十一条　争议解决

因本协议引起的争议，应通过友好协商方式解决；协商不成的，向该物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十二条　其他

本协议一式四份，甲方执二份，乙方执二份，自双方签字盖章之日起生效。

附件：《安全生产和消防安全责任书》

（以下无正文，为本协议签字页）

甲方（盖章）：

签约代表：

签署时间：　　年　　月　　日

乙方（盖章）：

法定代表人/签约代表：

签署时间：　　年　　月　　日

附件：　　安全生产和消防安全责任书

出租方（下称“甲方”）：_____

承租方（下称“乙方”）：_____

为落实安全生产及消防安全主体责任，明确双方权责，依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等法律法规，双方签订本责任书。

一、安全责任主体

乙方确认，自接收租赁物之日起，乙方即为该租赁物范围内安全生产及消防安全的唯一直接责任人，独立承担全部主体责任，对安全事故承担相应法律责任。

二、安全管理义务

（一）建立健全安全生产及消防安全管理制度，配备专（兼）职安全管理人员，落实日常检查、隐患整改及台账记录。

（二）保持安全出口、疏散通道畅通，配备并维护消防器材，严禁破坏、遮挡或挪作他用。

（三）遵守用电安全规范，不私拉乱接电线，不超负荷用电。

（四）严禁违规动火，严禁存放或使用易燃易爆危险品（依法获批除外）。

（五）定期组织安全生产及消防培训，确保掌握基本消防常识和应急逃生技能。

（六）主动接受并配合甲方、物业管理公司及相关政府部门的监督检查，在规定期限内完成安全隐患整改。

三、法律责任与赔偿

因乙方违反安全法规或未履行本责任书义务，导致发生安全事故（包括火灾、人员伤亡、财产损失等）的，全部法律责任及经济赔偿责任由乙方独立承担；若因此给甲方或第三方造成人身伤害、财产损失，乙方应承担全部赔偿责任，并负责处理相关索赔、诉讼等事宜；若甲方因乙方的上述行为被迫承担任何赔偿责任或遭受任何损失（包括但不限于赔偿款、罚款、律师费、诉讼费等），甲方有权向乙方全额追偿，并直接从履约保证金中抵扣。

四、其他

本责任书未尽事宜，按国家及地方安全生产、消防法律法规执行；本责任书为《物业租赁协议》的有效附件，具有同等法律效力；本责任书一式四份，甲乙双方各执两份。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

签约代表：　　法定代表人/签约代表：

签署时间：　　年　　月　　日　　签署时间：　　年　　月　　日