物业租赁合同



出租方（甲方）：_____

组织机构代码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

联系地址_____

承租方（乙方）：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

联系地址：_____

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在公平、平等、自愿的基础上，就房屋租赁（其基本信息见附件一）的有关事宜达成协议如下：

第一条 定义

1.1	“本合同”	指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件、附图及双方就修订本合同所做出的任何书面补充协议。
1.2	“租赁物业”/“该房屋”	指甲方根据本合同的约定向乙方提供的租赁房屋。
1.3	“履约保证金”	指乙方根据本合同向甲方交付的保证金，该保证金不是乙方的预付租金、物业服务费、推广费或其他费用，仅作为乙方履行本合同义务的保证。
1.4	“交付日”	指甲方将该房屋按本合同约定交付乙方之日。

第二条 房屋情况

2.1 乙方已充分了解该房屋的土地性质、规划用途、消防、竣工及产权状况；乙方已知悉该房屋的周边环境，对房屋的各项设施、设备等进行了现场的勘验和检查，乙方均未有任何异议。

2.2 房屋位置详见附件一（只作方便鉴别之用）。

2.3 签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋的抵押情况。乙方允许甲方在签订本合同时或本合同履行期间，将该房屋抵押给第三方并配合

甲方办理所有手续。

2.4 该房屋租赁用途见附件二 ,乙方未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未获核准前,乙方不得擅自改变该房屋租赁用途。

2.5 租赁期届满，乙方有意在租赁期届满后继续承租的，应于租赁期届满前至少三个月向甲方提出书面续租申请，双方就续签事宜另行协商。在同等条件下乙方享有优先承租权，乙方拟在租赁期届满后续租的，租金和其他租赁条款以双方重新签订的租赁合同为准。若乙方未在该期限内提出续租申请，或双方未就续租事宜达成一致的，本合同自租赁期限届满之次日终止。

第三条 租金和履约保证金

3.1 该房屋按本合同约定时间开始计算租金。除非有特别说明，本合同所约定的租金等金额均为含税金额。本合同约定价格的不含税价格不因国家税率变化而变化，在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计的价格相应调整，以开具发票时间为准。乙方应按照附件二的约定向甲方支付租金、履约保证金，若租赁起始月或租赁期限届满当月乙方实际租赁不足一个月的,则不足一个月的租金费用应按日租金计算。日租金=月租金/当月天数（保留到小数点后两位,四舍五入）。

3.2 租赁期满或提前终止的，双方查验租赁物业完成、签署《物业交接表》、乙方无违约行为且办妥所有以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续的，视为乙方完成租赁物业返还手续。甲方在乙方返还该房屋后的六十日内根据乙方提交的履约保证金凭单据原件将保证金在按照本合同约定作出扣除（如有）后的剩余部分不计息一次性退

还乙方。

3.3 该履约保证金不是乙方预付的租金或其他款项，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方缴纳的履约保证金或其他保证金中抵扣其必须向甲方缴纳的租金或其他款项。

3.4 租金以本合同附件一约定的租赁面积计算，租金不包含物业服务费、水电费等各项能源费用。

第四条 物业服务费和其他费用

4.1 物业服务费由乙方承担，乙方需向甲方指定的物业公司缴纳，具体金额及支付方式等以乙方与物业公司签署的合同约定为准。

4.2 水费、电费、通讯费、非正常营业时间空调供应（如有）的费用和相关设施和设备的开通和/或使用的费用均应由乙方承担，乙方应按照【□甲方/□甲方指定物业公司】的费用标准及要求向【□甲方/□甲方指定物业公司】支付。

4.3 本条约定乙方需支付各项费用及支付方式和时间，应以乙方与甲方指定的物业公司签订的《物业管理服务合同》或甲方和甲方指定的物业公司发出书面通知为准。

第五条 房屋交付

5.1 该房屋交付日期详见附件二，乙方应在收到甲方接收通知后3日内接收该房屋，除非该房屋主体结构质量不合格或存在严重影响房屋使用的功能缺陷，否则乙方应当立即接收该房屋。乙方拒绝接收或拖延接收的，甲方发出通知载明的交付时间视为该房屋的交付日，乙方应自该日起按照合同约定支付全部相关费用;若乙方超过30日仍未办理接收，

或在该房屋交付日前乙方表示不再承租该房屋的,则视为乙方根本违约,甲方有权解除本合同，乙方已经缴纳的履约保证金和租金等其他款项均作为违约金不予退还，且乙方需按照本条约定支付合同解除前的全部相关费用。

5.2 甲方将该房屋按附件三（该附件将作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据）约定的标准交付乙方，乙方据此条件接收该房屋。若甲方逾期交付超过 30 日的，乙方可以选择解除本合同，乙方解除合同的，甲方除需不计息返还乙方已经预付的款项及已付的履约保证金外，无需再承担违约责任；乙方也可以选择继续履行本合同,则在继续履行的情况下,如甲方逾期交付超过 90 日的，乙方可以选择解除本合同，乙方解除合同的，甲方除不计息返还乙方已经预付的款项及已付的履约保证金外，还需向乙方支付相当于已付履约保证金金额的违约金。除此之外，甲方无需再为此对乙方承担任何违约责任。

第六条 装修规定

6.1 乙方对该房屋进行装修,必须遵守国家有关的法律法规对装修管理的要求及甲方或甲方指定的物业公司所制定的有关装修的规则要求，并接受甲方或甲方指定的物业公司的监管。

6.2 经甲方或甲方指定的物业公司书面批准，如需报有关政府主管部门批准的事项需取得批准同意，乙方可在上述各方同意的范围内进行装修、附属设施及设备增建增设或改建，否则，甲方可以要求乙方将该房屋恢复原状并赔偿甲方相应的损失。因装修、附属设施及设备增建增

设或改建所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定进行报批，由此所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

6.3 乙方应将有关装修之承包商的使用资质副本、设计图纸、资料文件、政策审批文件等提交甲方或甲方指定的物业公司，经甲方或甲方指定的物业公司书面确认同意后方可施工。但该书面确认并不豁免乙方需要在正式进行内部装修之前自费的向广州市有关政府相关部门申请批准该已由甲方批准的装修图纸和规格之义务。

6.4 乙方所有的装修活动均须遵守国家有关的消防安全法律法规及甲方或甲方指定的物业公司制定的各项规章制度和操作规程，否则由此产生的任何后果，由乙方自行承担，甲方无需承担任何责任与赔偿任何损失，包括但不限于诉讼费、保全费、担保费、律师费、差旅费、勘验费、鉴定费、公告费、翻译费等人民法院认为应当由当事人负担的其他诉讼费用。

6.5 乙方装修工程全部竣工后，须报请甲方或甲方指定的物业公司审验，并由乙方自行负责向消防等部门报验，取得相关合格证明或许可证后方可使用。

6.6 乙方根据本合同规定进行的装修、增建增设及改建的附属设施设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。

6.7 涉及水、电、消防、通信、排污、空调（如有）等中央系统的接驳、更改或迁移以及其他固定设施的加建、更改，必须取得甲方或甲方指定的物业公司的书面同意，并必须由有资质的工程公司施工，相关费用由乙方自行承担。

6.8 如乙方违反以上规定，甲方有权立即要求乙方停工，并要求乙方及时作出整改，如乙方未在规定时间内进行整改，甲方有权单方解除本合同，全额没收乙方已支付的履约保证金并收回该房屋。

第七条 房屋使用和修缮

7.1 租赁期内，甲方负责该房屋主体结构、甲方所有的公共设备及共用基础设施、设备部分的维修、保养。但如属乙方使用不当或人为原因造成损害的，由此产生的维修、保养费用由乙方承担。

7.2 租赁期间内，乙方负责由乙方装修、增建增设及改建的附属设施设备的维修、保养。

7.3 乙方如发现该房屋主体结构、甲方所有的公共设备及共用基础设施或设备部分出现损坏或故障，应及时通知甲方前来维修而不得擅自处理，否则由此产生的一切损失由乙方负责。甲方应在接到乙方通知后予以回复并在合理期限内予以维修处理。

7.4 租赁期间，乙方应对该房屋内属乙方的添附物及自有设备、财产向保险公司购买一切险。如乙方未履行前述购买保险义务，发生包括但不限于火灾、地震、不可归责于物业管理方明显严重失职所致的偷窃等不可抗力及意外事件而造成乙方财产损失，甲方不负责赔偿或补偿。乙方在所承租范围内的任何自有财产的损失，或因乙方责任造成的第三方财产损失或人员伤害情况，由乙方通过其保险公司处理，甲方不承担任何赔偿责任。

7.5 乙方须遵守国家有关法律法规合法经营，负责做好本单位安全生产、防火、防盗、卫生、环保、综合治理等工作，不得违规贮存任何

违禁品、易燃品、爆炸品等物，否则一切后果和责任由乙方承担。

7.6 乙方不得在门厅、楼梯、通道或其他公共区域堆放或留置箱物、家具、垃圾，不得堵塞上述区域的正常通行。

7.7 未经甲方书面同意，乙方不得擅自在除该房屋内部外的任何地方设立广告。甲方可根据功能情况，有偿提供广告位给乙方使用，相关费用等事项由甲乙双方另行协商确定。乙方的广告内容应符合《中华人民共和国广告法》及其他有关法律法规之规定，并按照政府部门相关规定办理发布广告的审批手续并承担相关费用。

7.8 如房屋为甲方带装修出租，该装修工程质量保证期及质量保证范围的维修由甲方负责（具体参照附件三），质量保证期后由乙方负责。

第八条 房屋转租和转让

8.1 租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋全部或部分转租、分租、借用、与他人交换或共同使用等，乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，否则甲方有权依照本合同第 11.3 条解除合同，并要求乙方承担违约责任。

8.2 租赁期限内，甲方有权完全自主地出售该房屋或该房屋所在整个项目、抵押该房屋或该房屋所在整个项目。甲方出售该房屋的，乙方在同等条件下享有优先购买权，甲方向乙方发出行使优先购买权的书面通知后，乙方未按照甲方通知的时间回复是否行使优先购买权的，则视为乙方放弃行使优先购买权。

8.3 甲方将本项目或该房屋出售给第三人的，在无另行约定的情况下，乙方应向买受人履行本合同项下的权利义务，为此乙方应按甲方通

知中指定的时间和地点与甲方及买受人签订三方协议，以承继本合同项下的权利义务；若乙方不按时与甲方及买受人签订三方协议的，本合同项下的权利义务视为当然转移，乙方应向买受人继续履行本合同。

8.4 甲方将本项目或该房屋出售给第三人的，在无另行约定的情况下，甲方有权（但并无义务）在转让前通知乙方按甲方指定的时间将本合同约定的票据与甲方、买受人三方当面同时确认并进行交换，即甲方将乙方已支付的相应履约保证金（履约保证金在按照本合同约定作出扣除（如有）后的剩余部分）、已付未用租金转移给买受人，收回相应票据，买受人向乙方重新开具相应票据，而此后甲方对乙方不再就返还履约保证金、租金等承担任何责任，也不再承担本合同规定的其他义务。

第九条 房屋的交还

9.1 如乙方无意续租，须于租赁期满前三个月以书面形式通知甲方，并应于租赁期届满或本合同提前终止/解除后三日内，向甲方交还该房屋。甲乙双方应与物业管理方共同办理返还（腾退）租赁物业手续，对租赁物业和附属物品、设备设施及水电等使用情况进行查验，结清应当承担的费用，并签署《物业交接表》。乙方逾期不交还该房屋，甲方有权采取包括但不限于停水停电、封闭租赁物业、停止营业等措施，由此造成乙方或相关第三方的一切损失由乙方自行承担，并且乙方每逾期一日，乙方应按交还日前一个月的日租金的两倍（如遇免租期，则按免租期届满次月日租金标准的两倍）向甲方支付占用使用费，乙方还应承担该房屋在占用期间内的物业服务费和该期间内发生的其他一切费用。如因乙方逾期不交还该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

9.2 乙方向甲方交还该房屋前应使该房屋处于完好和可出租状态。在租赁期届满或本合同提前终止/解除情况下,乙方应当在本合同约定的交还期限前拆除其添附在该房屋内的相关物体，包括但不限于内外墙及地板的装修物、装饰物、加建/改建/扩建物、天花吊板、电线、管道及开关等，并将该房屋恢复至附件三约定之标准，由此发生的费用由乙方承担；如甲方书面同意乙方无需将该房屋恢复原状，则该房屋内所添附的所有不动产无偿无条件归甲方所有，甲方不作任何赔偿或补偿。租赁物业原属乙方的动产归乙方所有，乙方则按退租当时甲方确认的房屋状况无偿交给甲方。

甲方有权将乙方返还租赁物业的验收情况，记录在案，并由甲乙双方及物业管理方共同签字盖章确认；如乙方拒不确认的，甲方有权会同物业管理方共同对租赁物业进行验收，并予以拍摄照片留存，以此证明的验收情况记录视为双方确认的有效证据。甲方强制收回租赁物业的，按本规定办理返还租赁物业验收手续。

9.3 如乙方在租赁期届满或本合同提前终止/解除后三日内没有向甲方交还该房屋，则甲方除有权按照本合同第 9.1 条的约定向乙方收取占用使用费及其他费用以外，还有权在逾期交还房屋之日开启该房屋的门锁并更换门锁，进入该房屋并对该房屋内的物品（包括但不限于家具、装置和其他添置物）进行处理、对装修进行拆除，处理并拆除完毕后将该房屋重新租予其他第三人。甲方对因此而引起的物品损坏及乙方之损失概不负责。乙方不予以处理的装饰、装修、遗留物品视为遗弃物，甲方有权自行处理，而不对乙方承担任何赔偿或补偿责任。甲方执行上述

行为而引起的一切开支及费用均由乙方负担，甲方有权就上述一切开支及费用向乙方追偿或选择直接在乙方支付的履约保证金中予以扣除，如履约保证金不足以赔偿甲方的，甲方有权要求乙方赔偿剩余差额。

9.4 租赁期届满或本合同提前终止/解除乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋和/或本合同附件三所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从乙方支付的履约保证金中直接扣除，如履约保证金不足以赔偿甲方的损失，甲方有权要求乙方赔偿剩余差额。

第十条 双方的权利义务

10.1 甲方的权利和义务

10.1.1 甲方应按附件三所列提供基础设施及承租区域内用电、用水等的正常供应，但相应的使用费由乙方自行承担。

10.1.2 租赁期间内，甲方因合理变更、修缮需要，在事先通知乙方后，有权临时封闭本项目公共区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施（如有）），但应保留乙方人员及访客主通道的安全畅通。

10.1.3 乙方同意甲方或其职员、代理人、承包商、受许可人等在事先通知乙方，并选择合适的时间，且避免因此而影响乙方的正常经营活动情况下为下述需要进入该房屋：（1）视察该房屋的状况；（2）盘点该房屋内甲方的设施设备；（3）进行检查、维修、保养、更换、或其他

甲方认为必要的其他工作。若遇火灾等紧急情况，甲方或其职员、代理人、承包商、受许可人可在事先无通知的情况下进入该房屋，对于由此给乙方造成的损失，甲方或甲方指定的物业公司应免责，但事后应将紧急情况向乙方予以说明。

10.1.4 本合同租赁期届满前 6 个月内，甲方在事先通知且尽量减少对乙方工作影响的情况下，有权带其他有意承租该房屋的第三人进入该房屋查看。本合同租赁期限内，甲方在事先通知且尽量减少对乙方工作影响的情况下，有权带其他有意购买该房屋的第三人进入该房屋查看。

10.1.5 甲方保留对本项目的命名权。

10.2 乙方的权利和义务

10.2.1 乙方对其承租的该房屋，除本合同约定的限制及本项目相关物业管理规定中约定的事项、法律法规明令禁止之外，享有充分的使用权。甲方对乙方合法、合规、合理的使用管理活动不得进行干涉妨碍。

10.2.2 乙方须按本合同约定及时缴交租金、履约保证金及其他应缴之费用。

10.2.3 乙方在该房屋办公或经营过程中应尽到对他人人身及财产的善良注意义务，对一切可能造成其雇员、代理人、承包商、受邀者、顾客或客户人身和财产的损害的事宜均应避免。因下列原因导致的任何人员或财产损失或损害，乙方应承担责任并赔偿甲方因此遭受的所有损失。若任何人士因上述损失或损害而对甲方提出索赔或提起诉讼或法律程序，乙方应赔偿甲方以使得甲方免于承担前述索赔或法律程序而造成的损失。

（1）乙方使用该房屋或该房屋内发生的任何事故导致的；

（2）因乙方负责维修的该房屋内的任何部分、设备或设施的故障、损坏或运行/操作导致的；

（3）任何由乙方、其职员、代理人、承包商、受许可人、受邀人、顾客或客户的故意、过失或使用不当造成的；

（4)乙方在办公或经营过程中造成第三方伤亡或因其他原因与第三方产生任何纠纷。

10.2.4 乙方不得使用、促使他人或容许他人使用该房屋作任何违法或不正当之用途，或可能对该物业内其他用户或租户造成不良干扰等活动。

10.2.5 乙方不得在该房屋内进行或容许他人进行任何造成噪音、空气污染、排污管堵塞或其他违反相邻关系的行为而影响邻近其他承租方。

10.2.6 未获甲方书面同意，乙方不得在该房屋内安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，或进行施工改造；如经甲方书面同意的，因安装、施工改造所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定进行报批，由此所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

10.2.7 乙方承租后，自行办理按本合同规定用途使用该房屋所需要的各种政府许可或批文，自负盈亏，一切债权债务均自行负责，与甲方或甲方指定的物业公司均无关。

10.2.8 如该房屋内设有维修总管道，乙方须为甲方或甲方指定的物业公司进入维修提供方便。

10.2.9 乙方须自觉遵守国家及地方性控烟相关法律法规，并按甲方

或物业管理要求到指定的吸烟区域吸烟，乙方有义务责成其雇员、代理人或访客等予以遵守。如有违反，甲方或甲方指定的物业公司有权采取拍照、摄像等相关证据收集措施，并对吸烟行为进行劝阻，乙方应予以纠正或责成其雇员、代理人或访客等予以纠正。

10.2.10 乙方应按法律、法规规定完成向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等相关工作。乙方办理证照期间内，甲方应根据实际情况提供应由出租方出具的相关证明文件，与办理相关证照有关的费用由乙方自行承担。

第十一条 合同解除和违约责任

11.1 租赁期限尚未届满且乙方无任何违约行为的情况下,若甲方要求提前终止本合同，甲方应提前三个月通知乙方，并按发出终止通知当月租金的三倍（如遇免租期，则按免租期届满次月月租金的三倍）向乙方支付违约金；若该等违约金不足以抵付乙方直接损失的，乙方有权向甲方追偿损失与违约金的差额部分。乙方结清截至本合同提前终止之日止的应缴费用，并根据本合同约定将租赁物业交还甲方。如租赁物业需办理工商注销或变更登记的，则乙方还需办理完毕该手续后，甲方向乙方退还已付未用租金与履约保证金的剩余部分（如有）。

11.2 租赁期限内，若乙方要求提前解除本合同，乙方应提前三个月通知甲方，乙方结清截至本合同提前解除之日止的应缴费用，并根据本合同约定将该房屋交还甲方，如该房屋需办理工商注销或变更登记的，则乙方还需办理完毕该手续。

同时甲方有权要求乙方按照下述费用孰高者承担责任：

（1）乙方按发出解除通知当月租金的三倍（如遇免租期，则按免租期届满次月月租金的三倍）向甲方支付违约金；

（2）甲方不予退还乙方的租赁保证金。

若该等违约金不足以抵付甲方损失的，甲方有权向乙方追偿损失与违约金的差额部分。

11.3 乙方发生下列情形之一的，甲方可单方解除本合同，并有权没收乙方的租赁保证金，或者要求乙方按甲方发出解除通知当月租金的三倍（如遇免租期，则按免租期届满次月月租金的三倍）向甲方支付违约金，以孰高者为准：

(1)乙方未能按时接收该房屋,经甲方书面催告后的三十日内仍未接收的；

(2)乙方逾期支付租金或其他应付费用连续超过三十日或累计超过四十五日的；

(3)乙方未征得甲方书面同意改变该房屋的用途；

(4)乙方从事非法经营活动或者有其他涉嫌犯罪活动的；

(5)因乙方原因造成该房屋主体结构损坏的或未征得甲方书面同意改变房屋结构的；

(6)乙方擅自转租、出借、分租，与他人共同使用或与他人交换各自承租的房屋的；

（7）乙方违反本合同相关约定给甲方造成损失，且经甲方书面催告后 5 日内拒不改正违约行为的；

（8）乙方将该房屋用于任何非法目的或乙方将该房屋用于乙方营业

执照所列经营范围以外之目的的；

（9）乙方破产或进入清算程序的，或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的；

(10)因乙方原因发生罢工、上访或大量人员在租赁房屋内外聚集、维权等群体性事件的；

(11)租赁期间，乙方未取得甲方同意擅自撤离租赁物业达30日以上的；

(12)乙方不履行消防或其他安全责任,拒不履行甲方的消防及其他安全整改通知与建议的；

(13)乙方未征得甲方书面同意或未经安全生产监督、消防等有关部门的批准，增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、储存、使用危险物品或处置废弃危险化学品的；

(14)出现其他归因于乙方，法律允许甲方解除合同之情形的。

若该等违约金不足以抵付甲方损失的，甲方有权向乙方追偿损失与违约金的差额部分。

11.4 有下列情形之一的，乙方可单方解除本合同,甲方应按乙方发出解除通知当月租金的三倍（如遇免租期，则按免租期届满次月月租金的三倍）向乙方支付违约金；若该等违约金不足以抵付乙方直接损失的，乙方有权向甲方追偿损失与违约金的差额部分。甲方还应在扣除乙方应当缴纳的租金等费用后无息退还乙方缴纳的履约保证金（如有）：

（1） 甲方交付的该房屋存在严重的设计、质量缺陷，危及乙方人身财产安全的；

（2）甲方交付的该房屋不符合本合同的约定条件，致使乙方无法正常使用该房屋的；

（3）该房屋因甲方原因被司法机关或者主管行政机关依法查封，致使该房屋不能正常使用连续超过30天的。

11.5 在租赁期内若出现下列情形之一，则本合同自动终止，双方互不承担违约责任；乙方需在政府或甲方通知载明的期限内搬离，否则乙方需承担由此给甲方造成的损失：

(1)租赁房屋所在宗地的土地使用权被政府依法提前收回；

(2)租赁房屋因社会公共利益需要被政府依法征收或征用；

(3)租赁房屋因不可抗力导致毁损、灭失，或因不可抗力被鉴定为D级危险建筑物；

(4)租赁房屋被依法列入城市更新拆除重建范围(以政府城市更新主管部门发布的城市更新单元计划公告为准)；

(5)其他因政府行为或不可抗力等非甲乙双方原因导致本合同目的不能实现的。

11.6 乙方逾期缴付租金及其他应缴费用的，每逾期一天，应按照每日万分之五的标准支付逾期付款违约金,直至乙方付清所有前述费用止。乙方逾期缴付超过三十日的，甲方可单方解除本租赁合同，甲方有权没收乙方的履约保证金或要求乙方按甲方发出解除通知当月租金的三倍（如遇免租期,则按免租期届满次月月租金的三倍）向甲方支付违约金，以孰高者为准。若该等违约金不足以抵付甲方损失的，甲方有权追偿损失与违约金的差额部分。

11.7 免租期内甲方不计算租金，但此期间乙方除免交租金外，本合同的其他义务均不免除。甲方基于本合同给予乙方免租期内的租金减免和租赁优惠条件是基于乙方在履行本合同过程中没有重大违约的前提下。在租赁期限内，如因乙方原因导致本合同无法继续履行的或因乙方违约导致甲方单方解除合同的，则乙方不享受上述优惠，乙方应就其已享受的免租期及租赁优惠，按未履行期限占租赁总期限的比例，向甲方返还相应的免租期租金及租金优惠金额。

11.8 守约方可向违约方要求赔偿因违约行为所遭受的一切损失、费用、开支，包括但不限于：守约方为向违约方追讨欠款所需支付的所有合理的法律费用(包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、担保费、鉴定费等)。

11.9 在下述情况下，甲方对所发生的损失没有责任（且本合同项下之租金及其他费用不得减免或中止支付）：

（1）因对该房屋或其相邻房屋或本项目进行维修保养或因按本合同规定的程序对该房屋或其相邻房屋或本项目进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的；

（2）因发生地震、火灾、水灾、暴风雨、爆炸、台风、战争、动乱、暴乱、罢工、国家或政府机关征用、征收、征购、没收或收归国有，或发生任何甲方无法控制的其他不可抗力事件或事故，致使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的；

（3）由于乙方或第三方的原因使乙方或乙方的雇员、代理人或访客任何损失和/或伤害；

（4）任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失（甲方或甲方指定的物业公司的保安人员、值班人员对本项目提供的保安服务并不构成甲方对该房屋及其内部人员与财产的保卫责任）。

11.10 因乙方违约导致甲方依据本合同约定解除合同时，乙方须协助甲方开具红字发票、办理各类税费退还等事宜。如因此造成甲方损失的（包括但不限于不配合办理开具红字增值税专用发票、无法抵扣增值税、多缴增值税、多缴印花税等），乙方须承担赔偿责任。

11.11 如一方违约造成另一方损失的，违约方应足额补偿因违约给守约方造成的损失。

第十二条 保险

12.1 租赁期内,乙方应当为本合同约定之该房屋购买全面的公众责任险和在该房屋内乙方自有财产的足额财产一切险，并保持保险单在租赁期内持续有效，由此产生的一切费用由乙方承担。如遇该房屋内发生意外时，若因乙方未购买前述保险或投保金额不足以弥补所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

12.2 装修期内乙方必须为该房屋的装修投保建筑工程一切险(含第三者责任险），并使之在装修期内持续有效。若因乙方未购买前述保险或投保金额不足以弥补所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

第十三条 不可抗力

13.1 在租赁期内由于不可抗力事件引致该房屋被损毁及不能正常使用时，双方同意可按照该房屋所受损坏之程度视情节减免租金直至该房屋经修复而适合使用时止。但除非甲乙双方另有约定，否则本合同租赁期终止日不因上述情况而后推。

13.2 如出现上述不可抗力事件引致该房屋被损毁且甲方向乙方书面确认无法修复时，甲乙双方任何一方可向对方发出书面通知，要求解除本合同。在此情况下，本合同立即终止，甲方将履约保证金在扣除乙方应当缴纳的租金等费用后无息退还给乙方。甲乙双方均不存在违约情形，均不得向对方主张任何赔偿。

第十四条 保密条款

14.1 在本合同订立前、履行中、终止后，未经对方书面同意，任何一方对本合同和对方相互提供的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及与业务有关的客户的信息及其他信息等）负保密责任。

14.2 一方违反上述约定的给守约方造成损失的，违约方应当赔偿对方损失。

14.3 保密条款具有独立性，不受本合同效力的影响。

第十五条 争议的解决

在履行本合同过程中发生争议，双方应友好协商解决。协商不成，双方均同意向该房屋所在地人民法院起诉。

第十六条 送达

16.1 甲方送达地址：

甲方联系人：　　联系电话：

电子邮箱：

16.2 乙方送达地址：

乙方联系人：　　联系电话：

电子邮箱：

16.3 本条所列地址即为双方有效通讯地址。送达该地址的任何通知或联络，如采用面呈交付，在交付时视为送达；如通过国内或国际快递邮寄，在快递寄出后第三天视为已送达（无论该信件是否被退回）；如用挂号信邮寄，在寄出后第五天视为已送达（无论该信件是否被退回）；如通过电子邮箱发送，在邮件成功发出后即视为已送达。如任何一方更改联系人或联系方式，应提前七个工作日以书面形式通知对方。在乙方接收该房屋后，任何给予乙方的通知如果写明以乙方为收件人并被留/张贴在该房屋处，将视为向乙方发出通知，并视为乙方于下个工作日收到。

第十七条 特别约定

当租赁期限大于等于6年时，自起租日起，每满 6 年为一个租金评估周期。甲方有权委托具备合法资质的第三方机构对租赁房屋的市场租金进行评估。若经评估，本合同约定的当期租金标准低于第三方评估确定的市场租金底价,则自该评估周期届满之次日起(即第 7 年、第 13 年、第 19 年……)，房屋租金自动上浮并执行评估确定的市场租金底价，直至下一个评估周期届满。【租赁周期小于6年的，本条不适用】

第十八条 合同效力

18.1 本合同自双方盖章之日起生效。

18.2 本合同生效后，如双方需对合同内容进行变更或补充，应由双方签订书面补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力，补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议的约定为准。

18.3 本合同的附件系本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

本合同附件：

附件一 房屋租赁基本信息

附件二 关于租赁期限、租金及履约保证金的支付

附件三 房屋交付标准

附件四 物业交接表

附件五 孵化协议书（如有）

附件六 物业租赁安全责任书

附件七 廉洁共建协议书

附件八 补充协议（如有）

附件九 承租人营业执照、法定代表人身份证明及法定代表人身份证复印件（承租人为企业）/承租人身份证复印件（承租人为自然人）/ 承租人的一人股东（为自然人）身份证复印件

18.4 本合同一式【 】份，甲方执【 】份，乙方执【 】份，具同等法律效力。

18.5 若按照适用法律及/或政府之规定，本合同需办理登记备案，且登记备案后方可取得房屋租赁证的，乙方应负责办理登记备案手续，并承担由此产生的一切（包括证照）费用。若因当地房屋租赁管理部门之要求，需使用其标准示范文本（简称备案合同）的，则备案合同仅为房产租赁登记部门方便存档之用途，不论备案合同签订的时间是否晚于本合同签订时间，基于租赁关系项下的甲乙双方最终的权利义务以及租赁合同生效时间、纠纷解决等都以本合同约定内容为准，备案合同不作实际执行。

(以下无正文，为合同签署页)

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表：　　法定代表人/授权代表：

签约日期：　　签约日期：

附件一　房屋租赁基本信息

1.房屋地址：【　　】

2.租赁房屋编号：【　　】

3.租赁面积：【　】平方米，该面积为建筑面积，建筑面积是指建筑物外墙勒脚以上的结构外围水平面积，包括附属于建筑物的室外阳台、雨篷、檐廊、室外走廊、室外楼梯等。甲、乙双方一致确认，本合同涉及需要以面积计算相应费用（如租金等）金额的，均按租赁面积计算，任何一方不得以建筑面积及或套内建筑面积而对租赁面积提出异议。

4.抵押状况：【　】

5.该房屋平面图（如有）

附件二　关于租赁期限、租金及履约保证金的支付

1.租赁用途：【　】

2.租赁期限：乙方的租赁期为【　】年，自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日。免租期为【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日。除非本合同另有特别明确的约定，免租期不因任何原因而延长。

3.交付日：【 】年【　】月【 】日

4.起租日：【 】年【 】月【 】日

5.履约保证金：乙方必须于本合同签订之日向甲方支付履约保证金，履约保证金的金额为租赁期末年末月租金的【 三 】倍，共为【 】元，签订本合同之日，履约保证金需与首期租金分开支付。甲方在收到履约保证金后10个工作日内开具收据。

6.支付周期及时间：按月支付，每月1日支付当月租金。

7.租金递增：从第　　年起每年租金在上年的基础上递增　　%（递增时间由　　年　　月　　日开始递增），以此类推。上述租金并不包括乙方需交付的物业管理费、租赁保证金、因乙方经营活动而产生的政府税费及其他所有费用（如水、电、燃气、电话费等）。

8.租金：

租 赁 期 限	租金单价（元/㎡/月）	含税月租金总额（元）	不含税月租总额（元）	该租赁期限租金总额（元）	该租赁期限不含税租金总额（元）
合计					

合同含税总价为【 】元（大写：【 】），不含税总价为【 】元（大写：【 】），税率为【 】。

9.乙方应于本合同签订之日，一次性付清首期（_____起至__年 月 日 ）的租金，共计人民币【 】元(大写：【 】）。

10.支付方式：转账支付

甲方收取款项的开户银行和账号如下：

收款人：【 】

开户银行：【 】

银行账号：【 】

甲方的开户银行或账号如有变更，须于乙方支付下一次租金前10日内书面通知乙方。

甲方在收到租金后【 】个工作日内按照乙方提供的以下信息向开具增值税___发票：

单位名称（营业执照上的全称）	
纳税人识别号	
注册地址（企业营业执照上的注册地址）	
联系电话：	
开户银行（开户许可证）：	
银行账号（开户许可证）	

11.其他约定：_____/ _____

附件三 房屋交付标准

房屋交付标准【据实填写】		
知识大厦 A 栋 【 】单元 交付标准	公共区域	
	外墙	
	内墙	
	天花	
	地面	
	电梯	
	停车场	
	公共梯间	
	卫生间天花	
	卫生间地面	
	卫生间内墙面	
	智能安防设备	
	承租区域	
	天花	
	墙面	
	地面	
	门	
	布线	
	空调装置	

出租方确认，该房屋及其装修、附属设施在交付时符合安全及正常使用条件。

附件四 物业交接表

物业交接表

物业房号			
合同期限		物业类型	
物业及设施设备配置情况			
备 注			
水表底数:		电表底数:	
物业管理处（代表）:			

双方对以上情况确认无异议，双方按现状移交。

甲方（签章）: 乙方（签章）:

移交日期: _____年_____月_____日

附件五 孵化协议书（如有）

孵化协议书

进驻企业/团队：_____

签署时间：_____

签署地点：_____

甲方（孵化公司）：_____

乙方（入驻企业）：_____

一、总则：

为了促进高科技产业发展，扶持相关科技型中小企业迅速成长，加快科技成果转化，更好地为科技创业企业提供孵化服务，甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规之规定，双方就乙方入孵甲方孵化园区及其他相关孵化事项进行了充分的协商,特订立本协议，以兹共同遵守。

1、孵化场地：甲方向乙方提供位于　　的部分，使用总面积　平方米，作为乙方的办公孵化场地。场地使用费另行约定。

2、使用期限：　年　月　日起至　年　月　日。

二、甲方义务和责任：

根据国家科技部和广州市人民政府关于加快科技创新的若干政策意见，甲方对乙方提供下列服务：

1、提供科研、办公、生产经营场地、会议室等服务设施。

2、提供企业咨询服务，代理工商注册、税务登记等。

3、组织政策、法律、金融、市场、财务、营销等讲座培训。

4、组织人才招聘，提供人才评估、人才管理咨询等服务。

5、协助乙方组织技术鉴定、成果登记、产品市场推广等工作。

6、指导协助乙方申报各级各类科技项目，包括：高新技术产品认定，申报高新技术企业，知识产权申报、企业双软认定等一系列科技服务，同时帮助乙方落实政府扶持相关政策。

7、甲方有权对乙方的企业发展及项目开发情况进行定期走访，

对乙方及其投资的项目有优先投资权。

三、乙方义务和责任：

1、法定代表人或创办人是熟悉业务、精通管理的专职人员。

2、作为独立法人自主从事生产经营活动，实行独立核算、自主经营、自负盈亏，独立承担经营活动中的法律责任和由此产生的连带责任。

3、有明确的企业章程、严格的技术管理和财务管理制度。

4、配合甲方做好各项工作，积极参加甲方组织的各项活动，认真完成政府部门交办的各项统计工作。

5、工商注册事项变更，及时通知甲方备案。

6、严格遵守孵化场地各项管理规定，维护孵化场地的正常工作秩序。

如乙方未按第三款1-6条规定从事生产经营活动，甲方有权随时解除本孵化协议，终止与乙方的孵化关系。

四、协议自双方签字之日起生效，协议一式伍份，甲方叁份，乙方贰份。

（以下无正文）

甲方：（签章）　　**乙方：**（签章）

_____　　_____

代表人：_____　　代表人：_____

联系电话：_____　　联系电话：_____

年　月　日　　年　月　日

附件六 物业租赁安全责任书

物业租赁安全

责

任

书

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

租赁物业地址及房号：

为落实物业租赁安全生产和消防安全的相关规定,加强租赁物业的日常管理工作，明确租赁双方的责任和义务，根据国家《安全生产法》和《消防法》等相关法律法规的要求和“谁使用谁负责”的原则，经甲、乙双方协商一致，特签署安全责任书：

1.物业租赁双方签署书面租赁合同，并同时签署安全责任书，乙方对租赁物业的安全负责，防止火灾等安全生产事故的发生。

2.乙方主要负责人要担任所租赁物业的消防安全第一责任人,负责本单位的消防安全工作。

3.乙方自觉遵守国家法律法规及各项规章制度,严禁于出租物业进行非法活动，损害国家、社会公共利益及他人合法权益。

4.乙方应当落实逐级安全责任制和岗位消防安全责任制,明确逐级和岗位消防安全职责，确定各级、各岗位的消防安全责任人，并与各级及各岗位责任人签订责任书。

5.乙方要组织针对所租赁物业防火巡查,督促落实火灾隐患整改,及时处理涉及消防安全的重大问题。

6.乙方要组织制定符合所租赁物业实际的灭火和应急疏散预案,并实施演练。

7.乙方应做好出租物业的防火防盗工作，自行保管好财物，保护自身的人身安全，若因乙方财物被盗造成的经济损失，或因内部设施器材、电器等使用不当造成的安全责任事故均由乙方自行负责，与甲

方无关。

8.乙方如需对所租赁物业内的配电设备、给排水设备进行更改，对房屋物业进行装修，乙方须事前经甲方书面同意方可实施，并承担由此给任何他方造成的损害责任。

9.乙方在物业租赁期间，租赁物业内所有易损件的更换由乙方负责。原有设施水管、电线的非人为损坏，乙方应及时通知甲方维修，若为乙方人为损坏，由乙方负责维修，费用由乙方承担。乙方未经甲方书面同意，不得随意改动原有水电设施，严禁“乱搭、乱拉、乱接”，由此造成的安全事故及违法责任由乙方承担。

10.承租期内，乙方应保持租赁物业及周围环境整洁，做好防火、防盗、用电、用气的安全检查，杜绝事故隐患。严禁违反规定私自接、拉电线和随意加大负荷或改变保险装置。严禁违规用火和存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。乙方若违反规定发生事故和重特大事故，乙方承担全部责任和赔偿因事故发生而产生的经济损失。

11.严禁在租赁物业内或公共区域收藏、储存、运存和摆放任何危险物品（包括但不限于毒品、枪支弹药、炸药、汽油等），甲方若发现有权报公安处理，一切法律责任由乙方承担。

12.甲方保证所提供的水电设施正常使用，并不非法干涉乙方的正常工作。

13.本安全责任书是物业租赁合同的补充，是物业租赁合同不可分割部分。

14.乙方违反本安全责任书的约定，甲方有权要求乙方进行整改，乙方未在甲方要求整改的时限内完成整改并经甲方确认的，视为乙方

严重违反物业租赁合同的约定，甲方有权解除物业租赁合同，并按照乙方违约导致物业租赁合同被解除的相关约定追究乙方违约责任。

15. 本安全责任书未尽事宜由甲乙双方共同协商解决。

16. 本责任书一式四份，其中甲方执贰份，乙方执壹份，送壹份给街（镇）流动人员和出租管理服务中心备案，自双方签署之日起生效并执行。

（以下无正文）

甲方（盖章签字）：　　乙方（盖章签字）：

签署日期：　　年　　月　　日

附件七

廉洁共建协议书

为维护甲、乙双方的合法权益、增强廉洁意识，规范双方单位及人员（包括员工及其亲属）廉洁行为，营造风清气正、遵纪守法、和谐共赢的经营环境，使双方的业务往来充分体现公平、公正、恪守诚信的精神，避免各种谋取不正当利益的违法违纪违规行为发生，经甲、乙双方协商一致，同意签署本协议，并以此作为双方共同遵守的廉洁从业行为准则。

第一条　甲乙双方行为规范

（一）严格遵守国家法律法规和廉政建设的相关规定。

（二）严格执行合同，自觉履行合同约定的相关义务。

（三）双方的业务活动不得损害国家和集体利益，严格遵守商业道德和市场规则，不营私舞弊，共同营造公平公正的商务交易环境。

（四）双方均应对本单位管理人员及员工进行廉洁从业教育，严格规范廉洁从业要求，增强相关人员廉洁自律的意识。

（五）双方应杜绝为获取与对方的合用及合作的利益，而由己方或己方人员给予对方员工及其近亲属的一切精神上及物质上直接或间接的利益，包括各种形式的金钱利益和非金钱利益。

（六）双方均有责任监督、举报在业务往来过程中的不廉洁行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务，不得以任何方式或手段损害对方利益。

第二条　甲方责任

（一）甲方及其工作人员、亲属不得索要或接受任何不当利益，包括但不限于回扣、礼金、有价证券、贵重物品，电子红包等。

（二)甲方及其工作人员不得在乙方报销任何应由个人支付的费用;不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动，配偶子女的工作安排以及旅游等提供方便。

（三）甲方及其工作人员不得违规在乙方投资入股，不得向乙方单位及人员借款;不得在乙方或乙方相关单位兼职和领取兼职工资及报酬。

（四）甲方及其工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方业务有关的经济活动；不得利用职权通过乙方为本人及配偶、子女和特定关系人谋取不正当利益。

（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）不违反《中共中央纪委关于严格禁止利用职务上的便利谋取不正当利益的若干规定》的内容。

第三条　乙方责任

（一）乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员、亲属行贿或馈赠礼金，有价证券，贵重礼品；不得以任何理由为甲方及其工作人员支付应由甲方或个人支付的任何费用。

（二)乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加宴请及娱乐活动;不得为甲方及其工作人员购置或提供通信工具、交通工具和高档办公用品。

（三）乙方不得为甲方及其工作人员装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国出境旅游等提供方便。

（四）乙方不得以谋取非正当利益为目的，擅自与甲方工作人员就业务问题进行私下商谈或者达成利益默契；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的往来。

（五）乙方不得私自安排甲方人员在乙方或乙方相关单位兼职取酬；不得为甲方人员谋取不正当利益提供方便。

（六）发现甲方工作人员有违反本廉政协议书规定的，应及时提醒纠正并向甲方单位举报，乙方应积极配合甲方调查取证工作。

第四条　违约责任

（一）甲方及其工作人员违反本协议书第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究责任。

（二）乙方及其工作人员违反本协议书第一、三条，经认定事实清楚、证据确凿的，根据具体情节和造成的后果，甲方有权对乙方采取以下一种或多种处理办法：

1.约谈对方法人代表、总经理及当事人；

2.向乙方提出书面警告；

3.在一定范围（甲方及其关联单位）内通报乙方违约行为；

4.将乙方列入不良行为记录名单,在一至三年内禁止参加甲方招标;情节严重的，甲方建议主管部门给予乙方一至三年内不得进入其主管的市场的处罚;

5.扣除乙方合同履约保证金;

6.甲方有权终止涉及违约的业务合同，并按乙方违约导致业务合同被终止的相关约定追究乙方违约责任，并拒绝支付涉及违约的业务合同余款;

7.如给甲方造成经济损失的，则全部由乙方赔偿。

（三）本协议中有关处理条款的约定不影响业务合同中有关违约责任追究权利的行使。

（四）如乙方或其工作人员涉及犯罪的，甲方有权将相关线索移送司法机关处理。

第五条 本协议书作为合同的组成部分,与合同具有同等的法律效力,经双方签署后立即生效。本协议书的签订并不免除双方的其他合同责任与义务。

第六条 本协议未尽事项，经双方协商解决。

第七条 本协议一式二份，双方各执一份，适用于甲方及其关联公司与乙方已签订并生效的业务合同，有效期为业务合同存续期间。

甲方举报邮箱：_____1309025688@qq.com_____

乙方举报邮箱：_____

（以下无正文。）

（本页无正文，为《廉洁共建协议书》签字盖章页。）

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

甲方法定代表人:　　乙方法定代表人:

签署地点：广州市黄埔区

签署日期：_____年_____月_____日

附件八 补充协议

附件九　□承租人营业执照、法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件（承租人为企业）/ □承租人身份证复印件（承租人为自然人）/　□承租人的一人股东（为自然人）身份证复印件

法定代表人身份证明

公司：

_____（身份证号：_____）在我单位任_____职务，是我单位的法定代表人。

特此证明。

公司名称（承租方）：

（加盖公章）

日期：　　年　　月　　日