



物业租赁合同

合同编号：

第一条 合同当事人

出租方（以下简称甲方）：_

承租方（以下简称乙方）：_

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规，在平等自愿、协商一致的基础上，就乙方租用甲方场地等有关事项达成如下协议：

第二条 物业基本情况

甲方同意将位于___的物业按照现状出租给乙方使用，出租面积为__平方米，其中房屋部分建筑面积（含公共分摊）_平方米，场地面积为___平方米。

第三条 物业用途

（一）乙方租用甲方物业用于下列用途：_____。

（二）租赁期内，未经甲方事先书面同意，乙方不得从事任何不符合上述场地约定用途的经营、活动或行为。否则，甲方有权解除本合同。

第四条 物业租赁期限及免租期

（一）租赁期 3 年，含免租期，租赁期限从合同生效之日起计。

（二）免租期：无

第五条 物业租金及有关费用标准

（一）乙方租用物业期间，以下费用由乙方支付：

1、租金

物业首年租金单价为 ¥ 元/平方米.月。即上述物业合计首年租金为 ¥ 元/月（大写：人民币 整），物业租金第二年环比递增 %。具体月租金详见下表：

租赁期限	月租金（元）

场地首年租金单价为 ¥ 元/平方米.月。即上述场地合计首年租金为 ¥ 元/月（大写：

人民币 整), 场地租金第二年环比递增 %。具体月租金详见下表:

租赁期限	月租金 (元)

乙方应在每月 5 日前向甲方支付当月的场地租金。交纳方式: 现金或转账 (转账、现金或支票支付), 交纳地点: 甲方财务室 (甲方开户银行: 工行荔湾支行, 账号:)。

2、履约保证金: 乙方应在本合同签订当日起 3 个工作日内一次性向甲方支付相当于第一个租赁年度 3 个月租金金额 (物业及场地的总租金) 的履约保证金人民币_元 (大写: 人民币 整)。合同生效当日起 3 个工作日内向甲方支付首月租金人民币 元 (大写: 人民币 整)。在乙方无欠费或赔偿及无违反本合同约定情况下, 合同期满终止, 履约保证金无息退还给乙方。

成交确认书生效之日起三个月后, 物业综合验收手续仍未完成的, 经乙方书面申请, 双方可保留本次交易直至出租方交付场地; 或双方可终止本次交易, 互不追究和无需承担任何责任, 甲方退还乙方已缴交的履约保证金, 乙方在本次物业招租承租过程中产生的费用自行承担。(视情况修正)。

3、建设保证金: 乙方如对物业进行加建、扩建、改建、装修或者改变、增设、拆除附属设施设备的, 经甲方同意后三个合同日内一次性向甲方支付建设保证金人民币\元 (大写: 人民币\整)。在满足如下所有条件后, 合同期满终止, 建设保证金无息退还给乙方: 乙方的建设无工程质量问题且未造成物业结构损坏、未发生财产损失和人员伤亡事故、已根据甲方要求恢复原状 (如需要) 及无违反本合同约定的情况。

(二) 物业租赁期限内, 如果发生政府有关部门征收本条第 (一) 款未列出但与使用物业有关的所有费用, 均由乙方支付。

(三) 物业租赁期限内, 乙方使用物业所发生的一切税、费由乙方承担。

(四) 乙方应按合同约定如期向甲方支付租金及各项其他费用等, 如乙方逾期支付的, 每日按当期应支付总金额的 5%向甲方支付违约金。

第六条 物业的交付

甲方提前3个工作日通知物业移交时间,甲方将物业移交给乙方,并签署《移交确认书》,乙方按本合同第三条约定的物业用途进行使用。如非因甲方原因,乙方未于前述通知规定的时间内与甲方办理物业使用交接手续,乙方仍需支付租赁期限内的物业租金、有关费用。

第七条 产权变化和转租

(一) 租赁期限内,如物业的产权发生变化或甲方对物业的产权进行处分,甲方将提前60日通知乙方,乙方同意无条件服从。如新产权人要求终止本合同的,乙方自愿放弃要求新产权人继续履行本合同的权利。

(二) 物业租赁期限内,原则上不允许乙方转租,确因特殊情况需要转租的,由乙方方向甲方提出书面申请,由甲方原出租决策机构审议通过后方可转租。如甲方同意乙方将物业进行转租、分租,该物业的经营者必须遵守本合同的所有条款内容以及甲方和物业属地单位的监督管理。违反本款规定的,甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。

第八条 物业装修和设施设备

(一) 从本合同生效之日起,乙方可书面向甲方或甲方委托的物业管理单位申请装修,并将装修方案报甲方或甲方委托的物业管理单位批准,未经甲方或甲方委托的物业管理单位书面同意并批准装修方案的,乙方不得施工。此外,乙方装修须符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定及取得相关证照,施工过程中所产生的一切费用和责任(包括财产损失和人身伤亡)由乙方自行承担。合同终止后,前述增设的房屋装修及相关不可移动的设备设施的所有权归属于甲方,乙方应确保其在移交时处于完好及可使用状态;如甲方有要求,乙方需无条件对物业恢复交付时的原状后移交给甲方。

(二) 乙方不得损坏物业及其附属设施设备,不得违章加建。如需对物业进行加建、扩建、改建、或改变、增设、拆除有关附属设施设备的,应在甲方书面同意并批准相关方案后,乙方方可施工。此外,乙方对物业进行加建、扩建、改建、或改变、增设、拆除有关附属设施设备的,须符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定及取得相关证照,有关一切费用和责任(包括财产损失和人身伤亡)由乙方自行承担。合同终止后,加建、扩建、改建后的物业和改变、增设、拆除的相关设备设施以及报建、验收文件均无偿归甲方所

有，乙方应确保加建、扩建、改建后的物业和改变、增设、拆除的相关设备设施在移交时处于完好及可使用状态；如甲方有要求，乙方需无条件对物业恢复交付时的原状后移交给甲方。

（三）物业所涉及的水、电开关房及其配套保护设施（设备）不在物业租赁范围，但承租方在合同租赁期及正常履约的情况下可无偿使用，并承担相应安全管理责任。水电费及水电周转金由乙方现场缴交，如因乙方原因导致的设备设施故障维修，相关维修费用由乙方负责。

（四）其他约定：。。。。。

第九条 甲方的权利和义务

（一）依照本合同约定将物业移交乙方。

（二）按本合同约定向乙方收取物业租金、履约保证金、建设保证金及其它费用。

（三）甲方有权对乙方使用物业过程中所涉及的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等事项进行监督和检查，如乙方违反前述事项有关规定的，甲方有权制止并书面要求乙方限期整改，如乙方不按要求整改的，甲方有权单方面解除合同，收回物业，对甲方造成损失的，乙方应同时承担赔偿责任。

（四）如乙方在物业使用过程中存在违反政府有关规定及本合同约定的行为时，甲方有权制止并要求乙方进行整改，乙方未按要求进行整改的，甲方有权单方面解除合同，收回物业，乙方所受到的损失由乙方自行承担，由此给甲方及第三方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

（五）甲方有权对乙方的装修、加建、扩建、改建、改变、增设、拆除的相关设备设施等行为进行批准、监督、管理。乙方未经批准或者未按照甲方批准的方案进行的，甲方有权单方面解除合同，收回物业，对甲方造成损失的，乙方应同时承担赔偿责任。

（六）在本合同期限内，如因琶洲塔公交总站项目开发需要，需提前终止合同的，甲方提前 1 个月通知乙方合同终止，具体合同终止时间以通知确定的终止日期为准，乙方应无条件服从，自行承担因此导致的任何损失。

第十条 乙方的权利和义务

(一) 乙方按本合同约定使用和经营所承租物业，独自获取经营收益并承担相关风险。合同签订后，乙方须按物业现有资料自行办理经营所需的审批、备案、证照手续。乙方保证在未领取营业执照等相关经营所需证照前，不得利用物业从事任何经营性活动。

(二) 乙方负责物业日常的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等工作，独自承担相应费用和责任。

(三) 乙方应按时交纳本合同所约定的有关费用。

(四) 乙方负责所承租物业及其附属设施设备的维修、维护、保养工作，确保物业及其附属设施设备处于良好运作状态，并承担设施设备的维修、维护、保养相关费用。

(五) 乙方租用物业期间，非因甲方原因，乙方要求退回物业，必须提前 60 日书面征得甲方同意，缴清所欠费用，同时乙方所交纳的履约保证金不予退还。

(六) 乙方出于经营需要，需在建筑物外设置招牌广告的，须事先书面征得甲方书面同意，并自行负责办理相关手续，如在设置招牌广告过程中造成人身财产损失或者经营过程中因招牌广告造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

(七) 甲方及其所属单位因工作需要使用物业公用通道，乙方应予以配合。

(八) 乙方为自然人的，须于签订协议之日起 6 个月内在该物业地址注册成立公司，且乙方须为新注册公司的法定代表人。否则，甲方有权解除协议，乙方已交纳的履约合同保证金不予退回。

第十一条 合同的终止

(一) 除前款约定外，乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同并收回物业，履约保证金不予返还，造成甲方损失的，乙方应负责赔偿：

1. 逾期付款超过 30 日历天的；
2. 利用承租物业从事违法经营，受到有关部门吊销营业执照处罚；
3. 擅自将承租物业转让、转租、分租、买卖、抵押、质押或以其他方式进行处分；将

承租的物业转借他人或擅自调换使用；

4. 损坏承租物业、擅自装修、擅自拆改承租物业结构（含加建、扩建、改建等）、擅自改变、增设、拆除附属的设施设备或改变物业用途；

5. 无正当理由闲置承租物业达 30 日历天；

6. 利用承租物业从事封建迷信、有害社会公德、文明的行为、危害人体健康、房屋安全，不利于治安、安全、消防、卫生、清洁、防疫、环保、计生管理、引起居民投诉、上访的事件等活动和进行违法犯罪活动；

7. 在物业内发生重大安全生产事故或其他事故，造成严重人员伤亡或财产损失；

8. 不服从甲方对物业的要求，并在收到整改通知书后未按要求整改的；

9. 法律、法规规定其他可收回物业的情形。

乙方有上述行为的将被列入交通站场中心诚信黑名单物业承租人，即时生效，在三年内禁止参加甲方组织开展的物业招租活动。

(二) 出现下列情形时，合同终止，任何一方无须向对方承担违约责任。

1. 发生自然灾害或其他等不可抗力事件导致合同不能继续履行；

2. 因政府征地、拆迁、建设、规划调整、场地建设、甲方企业改制等原因导致合同不能继续履行；

3. 因甲方产权变更，新产权人要求终止本合同的。

合同双方因上述情形终止所造成的损失，由双方自行承担，甲、乙任何一方无须向对方作任何补偿或赔偿。在乙方结清相关款项后，甲方于收到乙方申请之日起 5 个工作日内无息退还乙方支付的履约保证金、建设保证金，乙方需于合同终止之日起 5 天内向甲方退还物业。

(三) 合同终止时财产的处理：

无论本合同以何种方式终止，乙方对物业的装修、增设的设施设备等归甲方所有，加建、扩建、改建后的物业无偿归甲方所有，物业内属于乙方的可移动物品由乙方自行处理，与物业相关的报建、验收等文件移交甲方；凡属于物业原有财产或甲方的物品、设施设备乙方不得破坏或占有。乙方须于合同终止之日起 3 日历天向甲方交还物业，并确保物业及其设施设备处于良好可运作状态。如超过前述期限仍有未搬迁的物品，视为乙方放弃其所有权，由

甲方处理。

如因物业被政府征收、拆迁的，政府部门对土地及地上建筑物的补偿归甲方所有，如补偿的对象为乙方经甲方同意后的加建、扩建建筑物的，可根据乙方尚未履行租赁期限占全部租赁期限的比例给予乙方相应的分配，如租赁期限内政府部门对乙方租赁面积范围内的停产停业损失进行补偿的，相应补偿归属乙方所有。

第十二条 违约责任

(一) 乙方不按时缴交各项费用的，除须补交外，每逾期一天，还应按当期应付费用5%的金额向甲方支付违约金；逾期超过30日历天，甲方有权解除合同，收回物业，履约保证金不予退还，乙方应在甲方规定的期限内支付其他已发生但未支付的费用。

(二) 乙方未按时交还物业，自逾期之日起，乙方应按日向甲方支付合同总金额的5%作为违约金，同时不免除乙方使用物业期间应缴纳的租金及其它费用，直至将物业交还给甲方为止，同时履约保证金不予退还。

(三) 乙方加建、改建、扩建、装修或者改变、增设、拆除附属的设施设备不符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定，未取得相关证照，或者造成物业结构损坏、财产损失、人身伤亡的，乙方应承担赔偿责任，并且甲方有权解除合同，收回物业，履约保证金和建设保证金不予退还。

(四) 凡因乙方违约致使甲方提前解除合同的，乙方所支付的全部费用均不予返还。乙方应在甲方规定的期限内支付其他已发生但未支付的所有费用。

(五) 由于一方违约导致本合同提前终止的，违约方须向守约方承担本合同项下约定的违约责任。

第十三条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成的，由双方选择向甲方所在地的人民法院提起诉讼作为争议解决方式。

第十四条 合同生效及其他

(一) 本合同生效需达到以下条件

1、本合同双方代表签字及加盖公章；

2、****

(二) 本合同未尽事宜，由双方另行协商，协商一致的，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

(三) 凡该物业租赁活动中一切口头承诺、解释及商业广告、文件往来及已签订的《广州市房屋租赁合同》与本合同产生冲突的，均以本合同为准。

(四) 本合同一式四份，甲乙双方各执二份，均具同等法律效力。

(五) 附图：物业出租位置示意图。

(以下无正文)

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（或委托代理人）：

法定代表人（或委托代理人）：

地 址：

地 址：

电 话：

电 话：

开户银行：

开户银行：

银行户名：

银行户名：

银行账号：

银行账号：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日