

# 物业租赁合同

合同编号：

甲方（出租方）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

乙方（承租方）：\_\_\_\_\_

身份证号码：（个人承租适用）\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，双方在平等自愿、诚信友好、互惠互利基础上，经充分协商，现就租赁具体事宜，达成如下协议，以共同遵守。

## 第一条：租赁标的

甲方同意将位于\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_物业（以下简称“租赁标的”），出租给乙方使用，产权证号\_\_\_\_\_，面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>。

## 第二条：租赁用途

乙方承租该租赁标的的用途为：\_\_\_\_\_。未经甲方书面同意乙方不得改变租赁标的的用途，如需增加其他用途，须报甲方书面同意后方可实施。

### 第三条：租赁期限与租赁标的交付

租赁期限：\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日始至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，已包含\_\_\_\_个月免租期。免租期内乙方免交租金，但乙方应按规定缴纳【水电】、【空调】、【燃气】、【垃圾处理】、【物业管理】、【 / 】等其他一切费用。

### 第四条：租赁标的交付

1、交付标准：现状交付，包括【水电】、【燃气】等。

2、交付日期：租赁标的交付日暂定为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。甲方须于交付日之前将租赁标的交付给乙方使用。若因乙方原因未接受租赁标的，则视为甲方已按租赁合同约定将租赁标的交付乙方使用，乙方必须于交付日起按本合同约定支付租金等相关费用。

如甲方未能按期交付租赁标的的，则具体以甲方发出的【交付通知】确定的交付日期为准，租赁期限及租金以该交付日期起算。

### 第五条：租金、履约保证金及缴纳方式

1、租金：

前\_\_\_\_年(含免租期)租金为每年\_\_\_\_\_万元(含增值税，人民币大写：\_\_\_\_\_万元整)，之后每\_\_\_\_年在上一个\_\_\_\_年期租金标准的基础上递增\_\_\_\_%(详见附件1)。其中，租赁期首年的前\_\_\_\_个月免收租金(详见附件1)。

上述租金不含【水电】、【空调】、【燃气】、【垃圾处理】、【物业管理】、【/】等其他一切费用，均由乙方自行承担。一切有关租赁合同的登记费及印花税(如有)，及政府收取有关办理租赁合同的一切费

用，均按政府有关规定，由甲乙双方各自承担。

2、租金支付方式：乙方应于\_\_\_（A.每月；B.每三个月；C. \_\_\_）第一天开始计 10 日内向甲方支付\_\_\_（A.月度；B.季度；C. \_\_\_）租金。

3、履约保证金：

乙方同意向甲方缴纳\_\_\_\_\_万元（人民币大写：\_\_\_\_\_万元整）作为履约保证金。履约保证金的支付按照\_\_\_执行：A.本合同签订之前，乙方须一次性付清；B.本合同签订之日起，投标保证金转为履约保证金，不足部分乙方应在本合同签订之前补足。

当乙方在租赁期内违反本合同约定义务时，甲方有权根据本合同在履约保证金中直接扣除相关费用。履约保证金不足本条款约定的金额时，乙方应在【10】日内补足，以使履约保证金在整个租赁期限内保持完整且全额。租赁期满或合同解除、终止，如乙方向甲方返还租赁标的并经甲方验收符合本合同约定的标准且乙方不存在任何违约行为的，甲方将在【租赁期满或合同解除、终止之日起 30 个工作日】内无息返还剩余的履约保证金，乙方应提供书面的收款账户信息，否则甲方有权延迟返回而不承担任何违约责任。

4、租金及履约保证金应以转账方式付至甲方指定账户，乙方汇款时应注明汇款用途“\_\_\_\_\_项目租金/履约保证金”甲方收款后开具有效的收款凭证给乙方。

账户名称：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

5. 增值税发票的开具

(1) 乙方增值税纳税人类型：\_\_\_\_\_。

A: 一般增值税纳税人； B: 小规模增值税纳税人。

如因乙方合同期间变更纳税人类型（如小规模纳税人变更为一般纳税人）而导致所需增值税发票变化，应事先书面通知甲方，否则甲方有权不更改合同约定的开具发票类型。

(2) 开具发票类型：\_\_\_\_\_。

A. 增值税专用发票； B. 增值税普通发票； C. 开票前双方议定。

## 6. 开票要求

(1) 所有票据均在收到款项后开具。

(2) 乙方须向甲方提供真实、准确、书面的开票信息。乙方的开票信息后续出现任何更改，须立刻书面通知甲方。

(3) 如果因乙方的责任导致甲方开具增值税发票有误而给乙方造成损失的，甲方不承担任何责任。乙方为小规模增值税纳税人，甲方不向乙方提供增值税专用发票。

(4) 如遇国家税务政策调整，则按国家最新税务政策执行。

## 第六条：双方权利、义务

### 1、甲方权利、义务

(1) 甲方保证出租标的可正常投入使用。

(2) 甲方承诺按照约定以租赁标的现状交付乙方使用。

(3) 在乙方提出请求时，乙方在办理各项执照及许可证过程中，甲方给予适当协助。

(4) 租赁期限届满或本合同提前终止之日起【5】日内，甲方应组织双方办理资产的盘点及移交手续。经盘点如发现资产受损未维修维护

的（包括装修装饰、租赁标的的整体外观和主体结构，水电及其他相关设施设备），乙方须及时维修或赔偿，否则视为乙方同意甲方有权按该资产的重置或维修价值扣收相应的履约保证金。

（5）甲方有权随时将本合同的权利义务或本租赁标的的权益全部或部分抵押、出售、或以信托或以其他方式转让给任何第三方（遇此情形时，甲方应提前【30】日书面通知乙方）而无需经乙方同意，乙方放弃优先购买权。乙方同意接受并配合办理合同主体变更等一切相关手续和做好保密工作。

（6）在发生意外事故或紧急情况（包括但不限于火灾、漏水、设备设施的严重损坏、盗窃、抢劫等）危及人员生命财产安全，或因影响租赁标的的整体建筑物的安全和正常运作，而乙方未在租赁标的内时，甲方有权未经乙方同意而采取紧急避险行为，如破门进入租赁标的排除险情，但事后应及时通知乙方，乙方应及时到达现场。如该紧急措施有利于乙方财产的安全，则采取该措施造成门窗及锁具等修复及乙方其他损失应由乙方承担。其他损失，视受益情况和过错责任等按法律规定分担。

（7）其他：\_\_\_\_\_

## 2、乙方权利、义务

（1）乙方自行承担租赁标的的经营项目的经营风险、自负盈亏，并按约定及时足额缴纳租金、履约保证金以及租赁标的产生的其他一切费用（包括但不限于【水电】、【空调】、【燃气】、【垃圾处理】、【物业管理】、【/】等）。

（2）乙方应自行办理合同约定租赁标的用途的有关工商、税务、质监、环保、安监等各类有效证件和资质许可，确保各类证件在有效期内，

并承担相关费用。办理完毕所有经营所需证照后方可营业，并向甲方提供盖章后的复印件。如租赁期内，乙方变更前述证照的，应于核准变更之日起【3】日内向甲方报备。租赁期限届满或本合同提前终止，乙方应于【45】日内办理完以租赁标的为注册地址的所有执照、批准或许可证的注销或变更地址手续并向甲方提供有关变更或注销证明文件。

(3) 乙方保证在本合同有效期内从事合法正当的经营活动，遵守国家法律、法规、规章及相关主管部门的管理规定，严禁黄赌毒等违法经营行为，违反有关规定或超出其经营范围进行的活动，视为乙方根本违约，所引起的一切后果由乙方自负。

(4) 乙方保证严格执行有关劳动、安全和消防等法律法规，租赁期间所产生的投诉、诉讼、人事劳资、债权债务、人身损害、工伤事故、安全事故、消防事故等一切纠纷、责任由乙方自行处理和承担，与甲方无关。乙方负责通过政府部门的消防、环保、防雷、卫生等检查、检测，承担相关费用。

(5) 乙方不得以任何名义或形式将租赁的甲方的财产转让、抵押或搬出租赁标的所在场所，否则视为乙方根本违约。

(6) 甲方在租赁期满后，甲方将依照法律、法规和规章的规定重新对外招租，乙方在参与招租活动的情况下，同等条件下享有优先承租权。

(7) 【租赁期届满或合同提前终止前】，乙方应完成撤场工作，除乙方日常办公、经营所需的相关用品外，其他固定设施设备包括水电设施、形成附合<sup>1</sup>的装修装饰物等不得拆除，乙方应保证撤场时不得损坏租赁标的的整体外观和主体结构，并保证相关设施设备状况良好。

---

<sup>1</sup> 附合：装饰装修物已与房屋结合在一起形成继续性和固定性的，非毁损不可分离或者虽可分离但花费巨大。

(8) 无论何种原因，乙方撤场时，应一次性付清应由乙方承担的全部租金、水电费和其它费用。

(9) 其他：\_\_\_\_\_

### **第七条：转租、分租与合租**

1、未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租及与他人合租，否则视为乙方根本违约。

2、转租、分租或合租期限超过乙方剩余租赁期限，未经甲方同意，超期部分的合同效力不及于甲方。

3、乙方按本合同约定须承担的责任，不因转租、分租或合租而转移。

### **第八条：消防安全责任**

1、乙方在租赁期间必须严格遵守消防安全相关法律、法规和地方性规章制度等规定，并配置灭火器等消防器材，因消防事故所产生的一切法律责任及经济损失由乙方全部承担。

2、在租赁期内，甲方有权对出租给乙方的租赁标的开展安全检查，如发现安全隐患和安全缺陷，乙方应在限期内整改完成。

3、租赁期届满或合同提前终止，乙方须将所有消防设施、设备无偿移交给甲方，无论何种原因，乙方撤场时，甲方不对乙方作任何经济补偿。

### **第九条：租赁标的的装修、改造、拆除、新建**

#### **1、改造、装修**

(1) 未经甲方同意，乙方不得擅自装修，或改变租赁标的的结构，否则甲方有权要求立即停止施工，拆除装饰装修，恢复原样，并没收履

约保证金。

(2) 经甲方同意，在租赁期内，乙方在不改变租赁标的内部主体结构、建筑分区和功能的前提下，可根据实际经营需要，对租赁标的进行内部装修装饰、改造。乙方实施改造、装饰装修的，相关费用由乙方承担。未形成附合部分所有权归乙方；形成附合的部分视为本合同租赁标的的组成部分，所有权归甲方（包括但不限于租期届满、合同无效、合同解除等）。

(3) 乙方承诺，无论何种原因，乙方退场时保证不毁损租赁标的，使其处于良好的使用状态，并【不向甲方主张任何改造、装饰装修补偿】。

(4) 乙方进行改造或装修工程时，不得影响和妨碍第三人的正常生产与经营活动。乙方应及时妥善消除前述妨碍行为并承担因此所产生的任何法律责任。

## 2、拆除、新建

(1) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自拆除或新建地上建筑物，包括临时建筑物和永久性建筑，否则甲方有权要求立即停止施工，拆除地上建筑，恢复原样，并没收履约保证金。

(2) 乙方新建地上建筑物的，须将设计方案经过甲方批准后方可实施，乙方须按设计方案施工，施工过程中发生的安全事故均由乙方承担责任，与甲方无关。永久性建筑物竣工验收后，视为本合同租赁标的的组成部分，租赁期限与本合同一致，该建筑物的所有权归甲方所有；除另有约定外，乙方撤场时应完成临时建筑物拆除工作，将场地恢复原样，并承担相关费用。

(3) 工程建设相关费用由乙方承担，工程竣工后，由甲乙双方确认

乙方投入新建建筑物的资金总额。

(4) 租赁期内，因甲方违约提前终止、解除合同的，甲方承诺补偿乙方新建建筑物（如有）费用。如因非甲方原因（包括但不限于本合同第十二条第2款第（1）（2）（3）项、第十二条第3款约定的事由）提前终止、解除合同的，乙方承诺不向甲方主张任何新建建筑物（如有）费用的补偿。补偿规则如下：

补偿金额=甲乙双方确认的乙方投入资金总额×（剩余租赁期÷本合同约定的租赁期限）。

但补偿金额不得高于∟（A. 甲方实际已收取的租金总额；B. 合同约定的甲方应收取的租金总额；C. 双方协商确定；D. ∟）。

3、相关工程，乙方应负责按照法律法规完成规划、建设、消防、环保等的报建、安装、验收手续，承担所产生的一切费用。经相关职能部门验收合格后方可投入使用。

4、租赁期内，乙方如需对租赁标的的环保设施进行技术改造、安装新设备的，应当根据经批准的环境影响评价文件的要求进行技术改造或建设，乙方承担非因甲方原因造成的环保责任及安全生产责任。

乙方应确保其使用的租赁标的所进行的生产项目符合有关环保要求，并采取有效措施保证不造成任何环境污染及损害，并承担产生的一切相关法律责任。前述法律责任承担包括租赁期满之后发现租赁期间的有关环境损害。

## 第十条：保险

乙方在进场、装修或建设前应向有合法资质的保险公司购买租赁标

的经营过程中、二次装修或建设施工过程中必要的保险险种及投保足够的保险金额，其中保险险种须包括但不限于公共责任险及水、火、险、乙方自有设备设施的财产保险及人身伤害险，且应保证在租赁期内上述保险持续有效，乙方承担上述费用。

租赁期内，乙方自行投入的设备设施、装修及与乙方经营有关的各种保险由乙方负责投保。

### **第十一条：违约责任**

1、如乙方逾期缴纳履约保证金的，每逾期1日，乙方应按应交未交履约保证金金额的【1%】向甲方支付违约金，同时甲方有权拒绝将租赁标的交付给乙方使用，直至乙方交清全部履约保证金和违约金，本合同第三条约定的租赁期限和免租期并不因此而顺延或变化。乙方逾期【10】日仍不全部交纳履约保证金的，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付约定的履约保证金作为违约金。

2、如乙方拖欠租金及相关费用，每延期1日，应按拖欠金额的【3%】向甲方支付滞纳金。甲方可以在乙方所缴纳的履约保证金中扣除，扣除履约保证金后仍不足的部分，甲方有权向乙方追偿。

3、乙方违反本合同第六条第2款第（2）项之约定的，每逾期一日，乙方应按【本合同约定的最后一年租金的1%】的标准向甲方支付违约金。

4、乙方违反本合同第六条第2款第（7）项之约定，逾期撤场、返还租赁标的的，每逾期一日，乙方应按【本合同约定的最后一年租金的1%】的标准向甲方支付占用费，且甲方有权采取停水、停电、停气及其他必要的措施收回租赁标的，乙方遗留该租赁标的上/内的所有物品均视为乙方放弃所有权，甲方有权自行或请第三方清理，由此产生的费用和

造成的损失由乙方承担，甲方可在履约保证金中扣除上述费用和损失，如履约保证金不足以支付的，甲方有权另行向乙方追讨。

5、乙方未按本合同第六条第2款第（8）项之约定撤场的，甲方有权限制乙方将其自行购置的设备和设施拆除与撤出，乙方同意甲方在乙方未全部清偿对甲方的债务前有权留置乙方未腾退、撤场的动产。

6、租赁期内，因本合同第十二条第2款第（1）项约定的事由，致使本合同完全无法执行，且无恢复的现实可能性，任何一方提出解除合同，则本合同终止，互不追究对方任何责任，甲方按实际租赁时间计收费。

如果不可抗力事件仅造成合同部分不能履行时，则可仅终止部分的租赁关系，其余部分继续有效，甲乙双方应协商调整租赁标的和租金。

但不可抗力事件发生时受影响一方须尽快通知另一方，并采取必要措施避免损失进一步扩大，否则须对该扩大部分的损失承担赔偿责任。

7、租赁期内，因本合同第十二条第2款第（2）（3）项约定的事由，致使本合同无法履行时，甲方有权收回租赁标的，甲方按实际租赁时间计收费，本合同即自动终止，甲乙双方互不追究违约责任。

政府对租赁标的的补偿款归甲方，对乙方在租赁标的物之上的添附物、装饰装修的补偿款、经营补偿金及其他对乙方的补偿归乙方。

8、乙方的违法违规行为导致甲方对第三人承担责任或承担连带责任时，由乙方承担全部赔偿责任，与甲方无关；若由于乙方的违法违规行为导致甲方受到行政部门处罚、产生经济损失或商誉损失，甲方有权没收履约保证金，履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应就超出履约保证金金额部分的损失对甲方进行赔偿。

9、租赁期内，因甲方原因提前终止、解除合同的，视为甲方违约，另有约定的除外。甲方应按照本合同第五条第3款约定扣除所有乙方应付未付费用或赔偿金后，向乙方无息退还履约保证金，并按履约保证金的1倍支付违约金。

10、租赁期内，因乙方原因提前终止、解除合同的，视为乙方违约。乙方的履约保证金和预付租金视为违约金不予退还，如造成甲方损失的，甲方有权要求乙方另行赔偿损失。

11、乙方违反本合同的约定，发生根本违约行为时，甲方可单方面提前解除合同并收回该租赁标的，并不视为甲方违约，且乙方的履约保证金和预付租金视为违约金不予退还，如造成甲方损失的，甲方有权要求乙方另行赔偿损失。

12、本合同项下涉及乙方应向甲方承担的损失包括但不限于甲方应向乙方主张债权而支付的律师费、诉讼费、差旅费、调查取证费、鉴定费、公证费、评估费、担保保函费、保全费。

13、甲方了解乙方违约的事实而又接受租金时，不视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利，除非甲方明确以书面方式放弃上述权利。

## **第十二条：合同变更、解除与终止**

1、本合同签订后，双方不得随意单方变更或解除、终止本合同，否则视为违约。经甲乙双方友好协商，可变更或解除、终止本合同，但应签订书面协议。

2、租赁期间，发生以下情况之一的，甲、乙双方有权单方面解除、终止本合同：

(1) 遭遇不可抗力事件（不包括行业政策和市场变化）；

(2) 存在签订合同时不可预见的重大安全隐患；

(3) 政府的强制命令或其他政府行为，需要征收、征用、拆除、整体重建、重大修缮；

(4) 【甲方因管理需要等原因收回租赁标的】。

3、乙方有下列情形之一的，视为乙方根本违约，甲方有权单方面立即解除、终止本合同：

(1) 未经甲方同意擅自拆改租赁标的主体结构、擅自装饰装修或拆除、新建建筑物的；

(2) 未经甲方同意擅自改变租赁标的用途的；

(3) 拖欠租金累计超过【60】日的，或履约保证金逾期累计【10】日未补足的，或拖欠租金及其他费用的总金额累计达到【90】日租金的；

(4) 违反第六条第2款第(3)项、第(5)项的规定，违法违规进行经营活动的，或擅自处置租赁标的；

(5) 未经甲方书面同意，擅自向第三人转租、分租或合租的；

(6) 利用租赁标的进行违法犯罪活动的；

(7) 因违法违规经营被吊销营业执照的；

(8) 故意损坏租赁标的，给甲方造成损失，在甲方给予的合理期限内仍未修复的；

(9) 擅自利用甲方名义，给甲方造成不良影响的；或因乙方的行为受到或使甲方受到相关行业主管部门通报或批评或公众传媒曝光的，情节严重的；

(10) 违反安全生产、消防、环保的有关规定及本合同关于乙方应履行的安全生产、消防、环保等义务的，经消防部门或甲方警告不能及

时改正或酿成灾害、安全事故、环境损害，造成损失的；

(11) 因涉及司法诉讼、行政处罚等而致使租赁标的或其内部的设备设施、物品等被查封、扣押的；

(12) 乙方违反本合同其他任何条款且经书面催告后【10】日内未能改正的；

(13) 其他约定：\_\_\_/。

4. 当合同提前解除、终止或租赁期限届满时本合同自动终止。

### **第十三条：通知及送达**

1、按照本合同须向一方送达的任何文件或通知，应以书面形式按收件方书面指定的地址、传真号码发出。

2、除本合同另有约定外，对于所有文件或通知：

(1) 如以挂号邮件的方式发出，在寄出后第三(3)个工作日，视为已送达收件人；

(2) 如以邮政特快专递(ems)的方式发出，若甲乙双方在同一城市，则于投送快递当日视为已送达收件人，若甲乙双方在不同城市，则于投送快递后第三(3)个工作日视为已送达收件人；

(3) 如当面交付，在交付之日视为已送达；

(4) 如以传真方式发出，在传真发出之日(即发件人传真机的报告书确认已完成传真之日)视为已送达。

3、甲、乙任何一方根据合同的约定单方解除、终止合同，可采用邮政特快专递(ems)邮寄合同解除通知书的方式解除、终止，合同自解除、终止通知书送达时解除、终止。

### **第十四条：争议解决**

本合同在履行过程中如发生争议，甲乙双方应友好协商，协商不成的，应向租赁标的所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### **第十五条：合同生效及其他**

1、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力，经甲乙双方法定代表人或其授权代表签名并加盖公章或摁手印（自然人承租时）签署并乙方支付足额履约保证金之日起生效。

2、本合同的附件作为与本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。如附件内容与本合同内容有冲突，概以附件约定为准。

3、本合同未尽事宜，甲乙双方共同协商，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

#### **第十六条：其它约定事项**

\_\_\_\_/\_\_\_\_。

附件：

1. **【租金计算表】**
2. **【设施设备移交清单】**
3. **【出租物业安全生产和消防安全责任书】**
4. **【其他】**

(本页无正文，为物业租赁合同之签名盖章页)

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表：（签名）

联系人：

联系电话：

乙方：（签章）

法定代表人或授权代表：（签名）

联系人：

联系电话：

签署日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签署地点： \_\_\_\_\_

附件 1.

租金计算表				
序号	租金计算周期	租金金额 (人民币：元)	递增率 (%)	备注
1	20__年__月__日至20__年__月__日			前____个月免付租金
2	20__年__月__日至20__年__月__日			
3	20__年__月__日至20__年__月__日			
4	20__年__月__日至20__年__月__日			
5	20__年__月__日至20__年__月__日			
6	20__年__月__日至20__年__月__日			
7	20__年__月__日至20__年__月__日			
8	20__年__月__日至20__年__月__日			
9	20__年__月__日至20__年__月__日			
10	20__年__月__日至20__年__月__日			
合计	20__年__月__日至20__年__月__日			