

合同编号：20170401

物
业
租
赁
合
同



甲方（出租方）：广州市科达实业发展公司

法定代表人：许婉毅

通信地址：广州市天河区天河北路 892 号 14 楼自编 1406 房

乙方（承租方）：

法定代表人（负责人）：

通信地址：

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，在平等互利的原则下，就乙方承租甲方物业事宜，甲、乙双方（以下简称“双方”）经协商一致，在广州市天河区自愿达成以下各项协议，以资双方共同遵守。

1. 租赁标的物

1.1 甲方将坐落于 广州市天河区天河北路 892 号 6 楼自编 603 房（以下简称“租赁标的物”）出租给乙方使用，乙方已全面、具体地了解租赁标的物的产权、使用状况等现状，乙方对此无异议，并愿意承租租赁标的物。

1.2 租赁标的物建筑面积为 158.3 平方米，作为租赁标的物租金及相关费用计算的面积基数。

1.3 租赁标的物仅供乙方用作办公，乙方在租赁期间必须按法律、法规和租赁合同约定合法使用租赁标的物，保证妥善管理租赁标的物。如乙方利用租赁标的物从事任何违法、违规或超出租赁标的物用途的活动，一经发现，甲方有权在履行公民举报义务外，立即单方解除本合同，并不返还保证金。未征得甲方书面同意，乙方不得将租赁标的物作为他用。否则，视乙方根本违约，甲方有权解除本合同。如乙方的行为给甲方造成任何损失的，乙方还应予以赔偿。

1.4 乙方自行负责租赁标的物经营所需一切有关批准、备案或登记（包括但不限于：营业执照、装饰装修、消防、卫生、环保等）手续并承担所有费用。依法

应由甲方提供有关资料办理的，甲方协助提供，乙方不得以办理经营证照等为理由向甲方追究有关法律责任和索取任何补偿。

2. 租赁期限、免租期、转租、分租

2.1 租赁期限

本合同租期为 3 年，自 2017 年__月__日起至__年__月__日止。

2.2 免租期

2.2.1 乙方按照本合同 3.3 条依时足额支付首月租金和保证金后 30 天内，甲方将租赁标的物交付乙方使用，乙方应当按照甲方发出的通知，办理有关交付手续；乙方没有或逾期按甲方要求办理移交手续的，视为甲方已按通知的内容履行完了交付义务。

乙方逾期支付保证金的，甲方有权迟延交付租赁标的物，迟延交付的日期视乙方逾期的天数而定。

2.2.2 甲方同意乙方装修租赁标的物的情况下给予乙方__天的免租期，自__年__月__日起至__年__月__日止。免租期内，乙方不需缴纳租金，但乙方仍应按本合同的约定按时交纳租赁标的物除租金外的其他各项费用，包括物业管理费、水费、电费、电话费等其他应缴费用，由甲方代缴的，乙方应当在甲方代缴后 5 天内或按甲方要求另行向甲方一次性足额支付，否则造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

2.3 租赁期内，除非事先获甲方书面同意，乙方不得直接或间接合作等名义将租赁标的物转租、分租给第三方。

3. 租金、水电费、物业管理费、其他费用、保证金及支付方式

3.1 租金：

租赁期限	递增率	月租金	金额
2017 年 月 日—2018 年 月 日	从第 2 年开始,每年租金在上一年度基础上递增 5%。		
2018 年 月 日—2019 年 月 日			
2019 年 月 日—2020 年 月 日			

3.2 租金及相关费用的支付:

租金按月支付,乙方应于每月10日前向甲方支付当月租金,甲方收到款项后开具合法有效发票。乙方向如下账户支付租金:

开户名:广州市科达实业发展公司

开户行:中国建设银行广州天河高新区支行

银行帐号:44001580507059000132

甲方变更帐户的,以甲方书面通知为准。

3.3 乙方应在签订本合同之日起5个工作日内向甲方交纳首月租金及相当于最后首年2个月租金和物业管理费的保证金,金额共计人民币大写为_____,小写为_____元。

3.4 乙方在签订本合同起5个工作日内须向甲方指定单位广州利元物业管理有限公司按15元/平方米交纳水电费周转金,金额共计人民币大写为贰仟叁佰柒拾肆元五角整,小写为2374.50元(合同期满后退还乙方)。

3.5 物业管理费:乙方同意,甲方指定由广州利元物业管理有限公司向乙方提供物业管理及其他服务,物业管理费以15元/平方米/月计算,乙方每月应在每月10日前支付当月物业管理费数额为人民币大写为贰仟叁佰柒拾肆元五角整,小写为2374.50元。物业管理费乙方应与租金同时向甲方支付。

3.6 其他费用,包括但不限于下列费用:

3.6.1 租赁标的物水费、电费按照上月实际用电量计算支付(按当期市水电收费标准计算)。若乙方逾期交纳电费,甲方或甲方指定的物业管理公司有权停止供电。

3.6.2 租赁标的物电话费、网络费、电视费等由乙方自行承担,并按照有关缴收单位的要求按时足额缴交。

租赁期间的公摊水电费,乙方应按租用面积分担公共用电(含客梯用电、公共照明用电、中央空调用电等)、公共用水费用(统称“公摊水电费”)。公摊水电费按月结算和缴交。

3.6.3 对于其他费用,乙方以实际发生的费用按月支付。除非双方另有书面约

定。场地移交后，甲方不再承担与场地使用有关的任何其它费用和开支。

3.7 租赁期间水、电费由乙方每月 30 日前直接向 广州利元物业管理有限公司 支付。

3.8 租期不足 1 个月的，租金、物业管理费按天计收（每月按当月实际天数计），水费、电费、网络费、电视费、电话费等以实际发生额计收。

3.9 保证金的处置

3.9.1 乙方承租期间，如遇乙方出现不按时交纳租金、水电费等费用、投诉而乙方未妥善处理等行为，则可由甲方代为处理，相关费用（包括欠交费用、处理过程中发生的诉讼费、律师费、赔偿金等一切费用）从保证金中先行扣除。

3.9.2 合同期间，如保证金减少，乙方应在实际扣减之日起 15 日之内按甲方要求补足保证金。若乙方未按期补足的，逾期超过 30 天的，甲方有权单方解除本合同，并没收保证金余款。

3.9.3 在租赁期间，乙方单方提前终止甲乙双方租赁关系时，甲方不予退还保证金。

3.9.4 乙方与其属下雇员发生劳资纠纷，乙方与其经营活动有关的单位或个人发生经济纠纷，引致甲方受到牵连或造成经济损失时，甲方有权延迟或不退还保证金，并追究乙方经济和法律責任。

3.9.5 因乙方违反本合同的规定，而产生的违约金、损害赔偿金以及应付租金、相关费用，甲方可在保证金中抵扣，不足部分甲方可向乙方追索。

3.9.6 租赁期满或合同经双方协商同意提前解除、终止的，在乙方无违约、无赔偿、无欠付租金、水电费等费用，乙方没有损坏或破坏租赁标的物的结构、原有的设备设施、室内装饰和公用事业单位配置的供水、供电、通讯等设备设施，甲乙双方租赁关系结束后 30 天内，乙方到相关政府行政管理部门注销乙方涉及租赁标的物的所有证照或备案登记事项，租赁期间乙方均能执行消防、安全规定，合法合规进行经营，若需要整改的，按甲方发出的整改通知的要求，认真落实整改工作，且整改项目经验收合格，以及乙方将租赁标的物交回并经甲方验收合格的前提下，乙方交回押金发票，甲方在收回租赁标的物之日起 10 个工作日内无息

退还乙方保证金，否则甲方不予以退还前述保证金。

4. 甲方权利义务

4.1 甲方保证有权对外出租租赁标的物。

4.2 租赁标的物交付标准为按现状交付。

4.3 甲方有权按照合同约定按时足额收取租金。乙方同意在租赁期届满或合同经双方协商同意解除、终止前3个月内，甲方有权带同访客或未来租户进入租赁标的物内。

4.4 租赁期内，甲方有权进入租赁标的物进行安全、卫生、消防等巡视检查，以确保租赁标的物的正常运作。甲方有权督促乙方做好治安、防火、防盗、清洁各项工作。

4.5 合同解除、终止或届满后，租赁标的物内乙方的装修装饰物不可拆除的，归甲方所有，甲方无需对乙方进行补偿或赔偿。租期届满且乙方无意向续租的或者合同终止/解除的，乙方应于租期届满或合同终止、解除之日向甲方交还租赁标的物，除乙方有意向续租并参加甲方组织的公开招租同时成功竞投取得租赁标的物承租权外。若乙方逾期交还的，视为乙方放弃对租赁标的物内物品的所有权，甲方有权在不通知乙方的情况下，直接进入租赁标的物处理标的物内的一切物品并收回租赁标的物，所发生的一切费用由乙方承担，乙方不得向甲方要求任何包括赔偿损失在内的主张。

4.6 在本合同履行过程中，甲方有权直接将本合同项下的全部/部分权利和/或义务转让给第三方，无需乙方同意，甲方与第三方签订协议之日起1个月内书面通知乙方。乙方应当根据甲方要求，直接向第三方履行权利义务或与第三方根据本合同内容另行签订合同。否则，甲方或第三方可以追究乙方违约责任。

5. 乙方权利义务

5.1 乙方按照合同约定用途并经工商部门核准的经营范围，独立从事合法经营，独立承担民事责任。严格遵守税务、工商等行政管理部门的规定，向政府有

关部门缴纳与其经营业务有关的税费及工商行政管理费等（乙方也可以按照甲方的规定，由甲方统一办理税费缴纳事宜）。本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，自行负责一切债权债务，承担因经营造成的一切后果。

5.2 乙方认可并承诺按照租赁标的物的现有质量、房地产列示的房屋结构、交付使用时的依附于租赁标的物的装修装饰状况和指定用途进行承租和使用，不得擅自改变租赁标的物的结构及拆卸相关物品。

5.3 乙方应当按照合同约定使用租赁标的物，并保证合法诚信经营，不得利用租赁标的物进行违法犯罪活动，不得在租赁标的物存放易燃、易爆、有毒、有害的物品。

5.4 乙方积极配合甲方或甲方指定的物业管理公司对租赁标的物的清洁、维修、养护等公共服务，并同意不以此为由向甲方申请减免租金及相关费用。

5.5 乙方按照合同约定按时支付租金、物业管理费、水费、电费、电话费、其他费用等费用，并承担因乙方原因造成迟交租金及费用的全部责任，履行其他与本合同有关的义务。

5.6 乙方若在合同期内撤场，或本合同因乙方违约解除的，则甲方所给予的优惠条件（包括但不限于免租期）免除，应按同期标准支付租金及其他有关的费用并承担违约责任。

5.7 乙方对租赁标的物进行任何装修工程（包括但不限于乙方对该租赁标的物进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置以及广告招牌等），应于施工前就有关装修之承包商、设计图纸、材料等提交甲方审核并取得书面同意后，方可施工，否则乙方应按甲方要求承担修复或赔偿责任。装修方案须报有关政府主管部门批准的，乙方应自行取得政府主管部门的批准，并将政府相关部门批准文件的复印件提交甲方处备案。

5.8 如乙方经甲方同意装修时，不得改变或破坏标的外形和原结构，应使用符合国家环保规定的合格的装修材料。如有涉及水、电、煤气、消防、通信、保安防盗及排污等中央系统的接驳、更改或搬移，必须取得甲方的书面同意，可由甲

方指定的施工队施工，费用由乙方负责。如乙方违反前述规定，造成甲方的财产损失或影响其他经营者利益的，乙方应负全部责任并赔偿。

5.9 租赁合同无论以任何理由解除、终止后，对于乙方的装修投入，甲方不作任何补偿或赔偿。

5.10 在租赁期内，乙方维护好租赁标的物内及相关的设备设施，如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。若租赁标的物遭受损坏，或租赁标的物的水管、电线线路或电器设施、防火装置、窗户及租赁标的物内其他固定装置出现故障及损坏，无论其原因如何(因甲方过错所致除外)，乙方应自费更换。乙方不进行更换或维修的，甲方有权直接聘请第三方进行更换或维修，所需费用由乙方自行承担，或甲方直接从保证金中予以扣除。

5.11 乙方应合理使用并爱护租赁标的物及其附属设施，不得破坏租赁标物的主体结构。因乙方使用不当或不合理使用致使该租赁标的物及其附属设施损坏或故障的，乙方应负责及时维修和赔偿。乙方不进行更换或维修的，甲方有权直接聘请第三方进行更换或维修，所需费用由乙方自行承担，或甲方直接从履约保证金中予以扣除。

5.12 乙方承担租赁标物的附属设备设施、仪表、仪器等的日常维护保养及使用期到期更新的责任。更新、增容、改变水电、煤气、消防、环保等设备设施及其使用性质的一切费用由乙方承担。租赁期满后，上述由乙方出资更新、增容、改变的设备设施归甲方所有。

5.13 乙方必须承担的租赁标的物日常维护及维修包括但不限于如下事项：排水管、厕所的疏通，环境卫生美化，清理垃圾，更换门窗的玻璃和小五金，更换分电表后连接的电源线、电路线、开关、插座、灯头等配件，更换总水表后的分水表、水管、龙头等配件。

5.14 合同期满终止或按合同约定提前解除时，乙方应及时将租赁标的物及甲方提供的设施设备按完好和正常使用状态交还甲方。乙方自行安装的设施、设备，能拆除的，由乙方自行拆除，因拆除造成租赁标的物毁损的，乙方负责恢复原状。不能拆除的，不得拆除、毁坏，甲方不进行折价补偿。

5.15 在租赁期内，乙方应按时向有关部门缴纳电话费、上网费等费用；按国家有关规定，按时向工商、税务部门缴纳经营中产生的各种税金、费用等；乙方应自行承担该场地内的改造、装修费用；乙方应自行负责其雇佣人员的工资、福利、社保及租赁标的物内的财产及人身安全。

5.16 如因乙方责任发生的失火、失窃等安全事故，由乙方自行承担损失；造成甲方或其它租户或其他经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

5.17 乙方对租赁场地承担消防安全、维稳治安等安全生产责任，以及公用事业单位配置的供水、供电、通讯等设备设施的防护责任，按照要求配备消防器材和消防设备设施，办理因经营使用租赁场地而履行的消防备案或审批手续，采取必要的防火措施；因在租赁标的物内吸烟、私拉乱接电线电器、将明火、易燃易爆物品带进场、装修违规操作等引起的事故，其经济、法律责任由乙方自负，给甲方造成损失的，应当承担赔偿责任。

5.18 自行购置以下防火器材：5个四公斤干粉灭火器、按职工人数购置同等数量的防毒面具。乙方必须在甲方交付租用物业之前购齐以上防火器材。乙方未购齐的，甲方有权迟延交付租赁标的物，乙方仍需自本合同生效之日起缴交租金等费用。

5.19 坚决按照《中华人民共和国人口与计划生育法》、《广东省人口与计划生育条例》、《广州市人口与计划生育管理办法》的有关规定，履行计划生育责任，积极配合和支持甲方，对与租赁标的物有直接或间接关系的已婚育龄流动人口计划生育情况的了解和跟踪落实；不容留无计划生育证明或计划外怀孕超生人员在租赁标的物内，切实自觉遵守和执行计划生育的有关规定。

5.20 坚决遵守《中华人民共和国安全生产法》，依法经营管理，支持和配合甲方到租赁标的物内，对乙方的经营生产方式进行生产安全检查的工作；建立健全的安全生产、安全操作的规章制度，定员定责，做好系统性安全管理工作；加强自查自纠，特别是用电线路、消防、防雷避雷、环保等设备设施进行经常性检查，发现不符合安全要求、不达安全规范之处，必须及时整改，自觉排除安全隐患；按照公安消防部门的要求和规定，配备适用合格的消防设备设施，不得在逃生通

道摆放物品，不得紧锁防火门（逃生门），拆除防盗网或在防盗网上留出能够供人自由逃生的窗口；不得在租赁标的物内随意乱拉电线，必须规范铺设符合用电荷载标准的电线，安全用电；不得出现营业场所、仓库、宿舍综合一起的“三合一”现象。

5.21 遵守《广州市社会治安综合治理条例》，维护社会安全与稳定，不得利用租赁标的物从事违法犯罪活动；不得雇用“三无人员”及社会背景不明晰的人员；教育员工不参与危害社会治安、社会稳定的非法活动。

5.22 乙方必须严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》，招聘雇佣劳动者。

5.23 乙方承诺，经营或履行本合同过程中，不得实施可能侵犯他人知识产权的行为。若因乙方原因导致甲方遭受第三方指控时，甲方有权解除本合同。乙方应当承担甲方应诉等行为或承担其他不利义务而支付的一切费用，甲方因此而承担赔偿责任的，有权向乙方追偿。

5.24 乙方不能以租赁标的物向任何金融机构和合作单位作为贷款、欠款的抵押，乙方不得将租赁标的物作任何担保，也不能以任何形式变相出卖。任何处分租赁标的物的行为均属无效行为。

5.25 本合同提前解除或合同期限届满的，乙方应当在解除通知发出之日起 30 天内，或合同期限届满之日前 30 天内注销工商登记。逾期未注销的，乙方按照本合同第 7.3 条的约定承担责任。

6. 合同的解除或终止

6.1 甲乙双方经协商一致，可以解除合同。

6.2 甲方有下列情形之一的，乙方有权提前终止/解除合同，并要求甲方赔偿损失：

6.2.1 甲方交付的物业不符合本合同约定，导致乙方根本无法按照合同约定正常使用的；

6.2.2 乙方按照本合同约定支付保证金后，甲方无正当理由逾期交付租赁标的

物，经乙方书面催告后仍未交付超过 30 天的；

6.2.3 甲方无法提供水、电等基础设施导致合同无法履行，经书面催告后 6 个月仍不能解决的（但非甲方原因造成的情形除外）。

6.2.4 甲方其他违反本合同约定，导致乙方合同目的无法实现的。

6.3、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面提前终止/解除本合同、收回租赁标的物，各种保证金归甲方所有，租金不予退还，乙方应当承担违约责任，若保证金金额不足以弥补甲方损失，乙方应向甲方赔偿损失。

6.3.1 乙方未事先征得甲方书面同意改变租赁标的物用途的；

6.3.2 乙方未事先征得甲方书面同意改变租赁标的物结构或乙方造成租赁标的物主体结构损坏；或未经甲方批准进行装修，或未按照甲方批准的方案进行装修；

6.3.3 乙方逾期 30 日未支付租金或租金以外的其它任何应付费用；

6.3.4 乙方将租赁标的物用于任何非法目的或未事先征得甲方书面同意，将租赁标的物的全部或部分整体转租、分租给任何第三方的；

6.3.5 乙方在租赁标的物从事违法活动；或销售、展示、宣传冒充或侵犯他人知识产权的商品；

6.3.6 乙方违反 6.3.1 至 6.3.5 外的其他约定经甲方通知后仍没有及时改正的；

6.3.7 本合同约定的其他可以解除合同情形发生的。

6.4 在租赁期内，有下列情形之一的，可终止/解除本合同，双方互不承担违约责任，租金、物业管理费及其他应付费用按实际租期支付。

6.4.1 该租赁房地产的土地使用权依法被提前收回的；

6.4.2 该租赁房地产因国家建设或社会公共利益依法被征用的；

6.4.3 因不可抗力包括自然灾害、战争、动乱、空中飞行物体坠落或非乙方、甲方所造成的灾害，导致该租赁房地产损毁、不能继续使用或被鉴定为危险房屋的；

6.4.4 甲、乙双方协商一致。

6.5 租赁期满，租赁标的物若无被政府市政征用、甲方以及上级单位无建设等需要可以继续出租的，甲方将重新组织租赁标的物的招租。如乙方不参与竞投，视为放弃租赁标的物的租赁权，乙方不能向甲方要求任何赔偿。

7. 违约责任

7.1 乙方违反合同约定，逾期交纳租金、保证金及其他费用的，每逾期1日，乙方应按未付租金及其他费用金额的1%作为滞纳金，该滞纳金计算至相应款项结清为止。乙方已经支付了保证金的，甲方有权从保证金中直接扣除相应的费用，并要求乙方支付相当于2个月租金的违约金。

逾期交纳租金、保证金及其他费用超过30天，甲方有权单方解除本合同，无需通知乙方，直接停止水、电等的供应，保证金、租金和其他费用等无须退还，并有权收取乙方2个月的租金作为违约金，乙方必须在收到甲方解除合同通知书的30日内结清所有有关费用并办理退场手续。乙方逾期不结清的，甲方有权在不通知乙方的情况下，直接对乙方租赁标的物内的物件进行处理，作为所欠的租金及其他费用，如造成甲方其他损失的，还应承担赔偿责任。

7.2 租赁期内乙方单方面提前终止本合同或本合同因乙方违约而解除的，甲方除有权收回租赁标的物、没收保证金、水电费周转金，甲方所给予的优惠条件免除，乙方应按同期标准支付租金及其他有关的费用。乙方还应当向甲方支付相当于2个月租金作为违约金。以上费用均足以弥补甲方损失的，乙方还应当承担损失赔偿责任。

7.3 租赁期满乙方无意向续租或提前解除或终止租赁的，乙方应在合同期满或合同终止、解除之日向甲方返还租赁标的物，逾期交还租赁标的物的，除需按照双倍租金的标准向甲方支付房屋占用使用费及其他费用外，每逾期一天乙方应支付甲方人民币200元违约金。

7.4 租赁期满后或租赁合同提前解除或终止租赁的，对于房屋装修，经甲乙双方协商，甲方有权选择以下权利中的一种：

7.4.1 依附于房屋的装修归甲方所有。

7.4.2 要求乙方恢复原状。

7.4.3 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

7.5 乙方或乙方人员之任何原因不符合本合同约定的行为，均视为乙方的违约行为，均由乙方承担违约责任。

8. 通知

本合同生效后，甲乙双方之间因本合同履行需要发出的任何来往文件、信函、传真等通知或联络，均按本合同约定的地址作为送达地址。若相关文件由甲方以邮件方式送达的，本合同中所列乙方的联系地址为送达的地址，如有变更，乙方应当书面通知甲方。在变更通知送达甲方之前，甲方按原联系地址发出的邮件视为送达。

9. 免责条件

不可抗力：因不可抗力导致本合同无法继续履行，发生不可抗力一方应在5日内书面通知对方，双方免责，协商解除本合同，甲方应将押金及租金余额退还乙方。

10. 争议的解决

对因本合同的定义、效力、解释及履行导致的争议，双方应通过友好协商解决。协商不成的，向租赁标的物所在地人民法院起诉。

11. 其他条款

11.1 本合同在履行期间如遇国家现行法律法规修改或变更，双方应依调整后的国家法律、法规更改有关条款，但不影响其它条款的有效性，双方皆有履行其余条款的义务。

11.2 双方应对本合同一切内容加以保密，本合同的保密义务并不因本合同期满、解除或终止而终止。未经对方书面同意，不得以任何方式将合同内容透露给

第三方知悉。法律、法规另有规定的除外。若乙方或者乙方工作人员违反本合同的约定，泄露甲方商业秘密，应赔偿甲方因此遭受的损失。

11.3 本合同自双方合法授权代表人签字盖章，且乙方向甲方足额支付保证金后生效。

11.4 本合同未尽事宜可由双方另行签订书面补充协议书，补充协议书经双方签字盖章后，和本合同的一切附件均作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

11.5 其他另行约定： _____

11.6 本合同正本壹式叁份，双方各执壹份，广州产权交易所执壹份备案，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（出租方）（盖章）：广州市科达实业发展公司

法定代表人或授权代表（签章）：

签署日期：20 年 月 日

乙方（承租方）（盖名）：

法定代表人或授权代表（签章）：

签署日期：20 年 月 日