### **物业租赁合同**

### **甲方（出租方）：广州南沙资产经营有限公司**

### **地 址：广州市南沙区海滨路171号金融大厦**

###

### **乙方（承租方）：**

### **地 址：**

### **丙方（物管方）：广州三俊物业管理有限公司**

### **地 址：广州市南沙区进港大道587号**

###  **202港口大厦213室**

###

### **合 同 编 号：**

### ****物 业 租 赁 合 同****

甲方（出租方）：**广州南沙资产经营有限公司**

地址：广州市南沙区海滨路171号南沙金融大厦18-19楼

营业执照号：9144010174358449XE

法定（授权）代表人：陈家园

乙方（承租方）：

地址：

营业执照号：

法定（授权）代表人：

丙方（物管方）：**广州三俊物业管理有限公司**

地址：**广州市南沙区进港大道587号202港口大厦213室**

营业执照号：91440115783761200H

法定（授权）代表人：张斌

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租甲方的物业用于办公场地一事达成一致意见，为明确双方权利义务，经友好协商，订立本合同以资共同遵守。

1. 租赁物业概况：
2. 乙方向甲方承租的物业位于广州南沙区海滨路171号南沙金融大厦内，具体为办公楼第 层部分办公物业，以下称租赁物业。
3. 本合同租赁物业建筑面积为共 平方米（包含公摊面积）。
4. 使用期限、用途
5. 本合同租赁期限从 年 月 日至 年 月 日。合同租赁期满后，在同等条件下，乙方有优先承租权。
6. 本合同租赁物业用途为 办公 ，非经甲方书面同意，乙方不得改变用途。
7. 未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业进行转租和分租。
8. 租金、物业管理费、停车费、履约保证金、水电费
9. 本合同租赁期内的租金由乙方承担，首年租金为 元/平方米·月，合计 元/月。 年 月 日起租金每年以上一年租金为基数逐年递增5%，当天起按新调整租金执行, 即 元/平方米·月。 年 月 日起租金为 元/平方米·月。甲方每月10日前开具合法等额的租赁发票（不含物业管理费）给乙方，乙方每月20日前将租金支付到甲方的以下指定账户。

户名：广州南沙资产经营有限公司

开户行：华夏银行广州南沙支行

账号：1865 0000 0000 13010

1. 本合同租赁物业的物业管理费用由乙方承担，费用标准为30元/平方米·月，即 元/月（包括物业服务费及大厦办公时间的空调供应费、公用部位的用水用电、电梯使用费）。
2. 租赁期内，甲方为乙方提供 个地下停车位，每个停车位收费 元/月，合计 元。
3. **广州三俊物业管理有限公司**是金融大厦的物管公司**，负责物管工作。**租赁期内，每月10日前向乙方开具正式等额的物业管理费及停车费发票，乙方应当在每月的20日前把物业管理费及停车费直接支付到如下账号。

开户名：**广州三俊物业管理有限公司**

开户行：中国银行股份有限公司广州南沙金洲支行

账 号：6990 5988 1967

1. 本合同签订之日起10个工作日内，乙方应向甲方支付履约保证金 元，作为乙方在合同期内履行包括缴纳租金、物业管理费、水电费等本合同义务的保证。甲方应在收到履约保证金之日起10个工作日内向乙方开具收据。合同终止，乙方在付清租金及其他费用按期迁出时，甲方在10个工作日内将保证金无息退回给乙方。如乙方违约造成甲方的经济损失，甲方有权从保证金中扣除相应的金额。若仍不足抵扣甲方损失的经济金额，乙方必须在甲方通知后5个工作日内补足差额。
2. 租赁期内，租赁物业内产生的水电费等由乙方自行承担,计费标准为电费1.5元/度，水费 5元/立方米。甲方有权根据政府调价及物业管理实际成本的增减，对水电费作相应的调整，但须提前通知乙方，经甲乙双方友好协商达成一致意见后进行调整。大厦办公时间内（周一至周五8:30-17:00，国家规定的节假日除外），租赁物业公共部分分摊产生的水电费包含在物业管理费中；非大厦正常办公时间，如乙方需提早或延长上班时间的，应提前与大厦物管处确认并提交时间表，乙方应当按物业管理要求规定交纳加班水电空调费。乙方应在收到甲方书面通知后5个工作日内支付。
3. 本合同所涉及租金、物业管理费、水电费、停车费等费用均按月支付。
4. 租赁物业的交付与交还
5. 甲方按照物业现状态交付乙方使用，现状（包括但不限于现有质量、消防状况、房屋结构、交付使用时依附于出租的的装修装饰状况）和指定用途出租，不包括出租内可移动的设施、设备和物品，并承诺出租房屋不存在共有、抵押、查封情况。
6. 甲方出租物业于2013年3月15日竣工验收，为钢筋混凝土结构楼房。已办理消防验收意见书，消防系统现使用正常。目前已带天花、地板间隔及排管风机、日光灯、插座等设备，入驻即可正常使用。
7. 甲方按照物业现状态交付乙方使用，乙方应当合理使用和妥善管理租赁物业的装修、设备及其他公共设施，未经甲方书面同意，乙方不得变更或拆除物业的设施。
8. 甲方向乙方交付租赁物业时，双方应当对租赁物业以及附属设施进行检查，并做好交付记录。
9. 乙方对已交付的租赁物业状况（质量、附属设施可用状态等）有任何疑问应当在交付后5工作日内以书面形式向甲方提出。
10. 本合同因解除、租赁期满、不可抗力等情况终止，乙方应当在合同终止前5个工作日内对租赁物业以及甲方交付乙方使用的设施进行清理后向甲方交还。乙方交还租赁物业应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响物业的正常使用，对未经同意留存的物品，甲方有权处置。租赁物业内由乙方投资的装修、设备，除了可以直接搬离或经简单操作可拆卸的装修、设备、物品外，其他归甲方所有，乙方不得予以破坏。
11. 双方应当对乙方交还的租赁物业、设施、物品进行检查并做好记录。
12. 租赁期满，双方应按本合同第四条第7款、第8款的约定履行相关义务，如因乙方原因造成租赁物业、设施、物品损坏或灭失的，乙方应负责立即修复或经济赔偿，修复费用由乙方承担，赔偿金额以实际发生的损失额为准。如乙方不能在甲方规定的合理期限内修复，赔偿金额由甲方在乙方支付的保证金中直接扣除，多退少补。
13. 租赁物业的装修、修缮
14. 乙方如需对物业进行重新装修，应把装修方案及图纸送甲方审批，乙方的装修档次须符合大厦的整体装修标准。在装修施工前，应与物业管理公司签订《装修管理协议》，并向物业管理公司支付一定金额的装修保证金。乙方装修结束后应通知物业管理公司，经物业管理公司检查认为符合装修标准的，10个工作日内退还该装修保证金。
15. 乙方如需对租赁楼层西面外墙内壁到公共厕所走廊区域进行装修，装修标准参照同层电梯等候厅。
16. 乙方因使用需要对该租赁物业进行扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备，必须经甲方书面同意并订立书面协议。甲方有权对工程进行监督。
17. 在租赁期内，甲方应保证租赁物业的使用安全。房屋及公共设施的维修责任由甲方负责。乙方的装修以及按合同约定甲方提供给乙方专用的设施的维修、保养责任由乙方负责。
18. 在租赁期内，乙方租赁物业如有装修，消防验收应由乙方负责，甲方配合提供所掌握的有关文件资料。
19. 租赁期内，乙方应合理使用其所承租的物业及其附属设施。如因使用不当造成物业及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。修复费用由乙方承担，赔偿金额以实际发生的损失额为准。
20. 乙方在承租物业范围内的公共区域，如需室外悬挂、摆放任何横幅、广告、招牌，应符合国家有关法律法规的规定，并须报甲方书面同意。
21. 物业公共区域设施的维护工作由甲方负责。
22. 双方权利义务

（一）、甲方权利义务：

1. 甲方应当按照合同约定向乙方交付物业及附属设施。
2. 甲方应当保证租赁物业及附属设施的质量，并承担相应的修缮义务。
3. 甲方应保证物业水、电等的供应；但由于市政网及严重自然灾害等原因造成大厦停水停电的，甲方不须承担责任。
4. 甲方租赁期间转让该房产时，（一般不得转让，因特殊原因：如甲方上级主管部门同意除外），须提前三个月书面通知乙方。
5. 乙方向甲方支付履约保证金后，在租赁期间如乙方需办理证照时，甲方应协助提供相关资料证明。
6. 甲方有权对大厦内公共场所（场地）和租用的房屋、建筑设施、文明卫生、环境污染、消防安全、治安保卫、机动车辆管理进行检查。

（二）、乙方权利义务：

1. 租赁期内，乙方应当遵守国家企业安全责任的相关法律法规，如因乙方原因导致发生消防等安全事故，导致租赁物业发生损坏的，乙方须承担由此产生的一切后果并赔偿对甲方及其他人造成的损失。
2. 乙方保证包括其所属员工在内的所有乙方人员遵守甲方对物业的综合管理规定，保证安全通道的畅通，保证用电和防火安全，爱护大楼公共设施，维护环境卫生，遵守公共停车场所的停车秩序等。
3. 乙方应当按照合同规定准时缴纳租金、物业管理费、水电费、车位费以及其他应由乙方承担的费用。如逾期缴纳，每逾期一日，乙方须按欠缴费用的3‰向甲方支付违约金。如逾期缴纳租金或欠交管理费、水电费超过五天，甲方有权停止水电供应，超过30天视为乙方根本违约，甲方有权解除合同，收回该房产，从乙方所付保证金中扣除欠缴费用后返还给乙方。
4. 乙方保证合法经营，不得从事非法活动。乙方因经营活动与其他人所发生的纠纷由乙方自行解决，与甲方无关。如果由此影响甲方经营或增加了甲方的管理成本的，乙方应赔偿甲方相应损失。
5. 乙方在该房产内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事前征得甲方同意，并由甲方负责到有关部门办理增容手续后乙方才可操作，相关费用由乙方负担。如乙方未经甲方同意超量使用水、电、超负荷设备造成事故、损失及相应法律责任，均由乙方自行承担。
6. 乙方应当按消防管理的有关规定，对用电等设施进行检查，若乙方对火情隐患进行隐瞒，违反消防安全，对甲方造成损失，乙方应当赔偿由此招致的直接损失。
7. 乙方不得在租赁物业内存放危险物品或进行违法活动。
8. 本合同约定的其他权利义务。
9. 合同的解除、终止
10. 租赁期间，双方协商一致，可以变更本、终止本合同。
11. 甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

　（1）所提供的物业、设施不符合约定条件，严重影响乙方正常使用租赁物业超过连续30天的。

　（2）甲方未尽房屋修缮义务，严重影响乙方正常使用租赁物业超过连续30天的。

（3）甲方未尽水、电方面的供应义务，严重影响乙方正常使用租赁物业超过连续30天的。

1. 使用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁物业：

　（1）未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。

　（2）损坏租赁物业，在甲方书面提出的合理期限不少于两个月内仍未修复的。

　（3）利用租赁物业存放危险物品或进行违法活动。

 （4）未经甲方书面同意，擅自将租赁物业进行转租或分租的。

（5）逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的租金、物业管理费、水电费、车位费超过30天的。

　（6）逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的除租金、物业管理费、水电费以外的其他各项费用达2个月的。

1. 本合同因双方协商、合同解除、租赁期满、不可抗力因素导致合同无法履行等原因可以终止。
2. 本合同终止后，双方应负有配合处理后续事宜的义务。
3. 违约责任
4. 双方应当按照合同规定行使权利履行义务，任何一方有违约行为的按本条执行，本条没有约定的按《合同法》及相关法律法规执行。
5. 乙方逾期支付物业管理费、水电费的，应依据第六条第二款第三项约定向甲方支付违约金。
6. 租赁期届满，甲乙双方未续定期合同且甲方要求收回该租赁物业，乙方逾期不交出该租赁物业的，甲方除限期乙方迁出和补交占用期租金外，有权按占用期内租金总额的2%收取违约金。占用期租金=租赁期届满前一个月的月租金÷30天×实际占用天数。
7. 租赁期内，任何一方不得单方面提前解除合同，本合同约定或法定的事由除外。如甲方提前解除合同、收回该租赁物业的，须提前一个月书面通知乙方并退还保证金给乙方，并须赔偿保证金20%的金额给予乙方；在通知期间，乙方须照常缴交租金。如乙方提前解除合同，须提前一个月书面通知甲方，并，除按本合同第四条第4款、第5款的约定履行相关义务外，还应一次性向甲方支付保证金20%的金额作为违约金，甲方在乙方已缴纳的保证金中予以扣除后将保证金余额（如有）退还乙方。
8. 免责条件
9. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。
10. 不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。
11. 因国家政策需要拆除或改造已租赁的物业，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。
12. 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。水电费按实际发生额计算。
13. 争议解决

　　若双方在履行本租赁合同及补充协议中发生纠纷，应通过协商解决。若双方未能通过友好协商的方式解决，可提交有管辖权的法院诉讼解决。

1. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补 充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
2. 本合同自双方签（章）后生效。
3. 本合同及附件一式拾贰份，甲乙丙三方各执肆份。具有同等法律效力。

甲方（签章）：

法定（授权）代表人：

签约日期： 年　 月　 日

乙方（签章）:

法定（授权）代表人：

签约日期： 年　 月　 日

丙方（签章）:

法定（授权）代表人：

签约日期： 年　 月　 日